



**KTO KARATAY
ÜNİVERSİTESİ**

T.C.

KTO Karatay Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

MİMARLIK ANABİLİM DALI TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI VE SONRASI
UYGULAMALARININ İNCELENMESİNE İLİŞKİN ÖRNEK:
KARATAY-ARAPLAR MAHALLESİ, KONYA**

Sinan ÇINAR

KONYA

Aralık, 2017

KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI VE SONRASI
UYGULAMALARININ İNCELENMESİNE İLİŞKİN ÖRNEK:
KARATAY–ARAPLAR MAHALLESİ, KONYA

Sinan ÇINAR

KTO Karatay Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı

Yüksek Lisans Tezi

KONYA

Aralık, 2017

Fen Bilimleri Enstitü Onayı



Prof. Dr. Hüseyin Bekir YILDIZ

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

Bu tezli yüksek lisans tezinin yapılması gereken bütün gerekliliklerinin yerine getirdiğini onaylıyorum.



Yrd. Doç. Dr. Ayşegül TEREÇİ

Anabilim Dalı Başkanı

Sinan ÇINAR tarafından hazırlanan KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI VE SONRASI UYGULAMALARININ İNCELENMESİNE İLİŞKİN ÖRNEK: KARATAY- ARAPLAR MAHALLESİ, KONYA başlıklı bu çalışma 27.12.2017 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jüri tarafından tezli yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.




Prof. Dr. Kerim ÇINAR

Tez Danışmanı

Jüri Üyeleri

Başkan: Prof. Dr. Kerim ÇINAR.....

Üye: Yrd. Doç. Dr. Süheyla BÜYÜKŞAHİN

Üye: Yrd. Doç. Dr. Mustafa KAŞ

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada orijinal olmayan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu bildirir aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak ve kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

27.12.2017

Sinan ÇINAR



ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI VE SONRASI UYGULAMALARININ İNCELENMESİNE İLİŞKİN ÖRNEK: KARATAY–ARAPLAR MAHALLESİ, KONYA

ÇINAR, Sinan

Yüksek Lisans- Mimarlık Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Prof.Dr.Kerim ÇINAR

Aralık, 2017

Kentsel dönüşüm, bir bölgenin kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, alanın ekonomik, fiziksel ve çevresel şartlarına iyileştirmeye yönelik bir eylemdir. Türkiye'de son elli yıllık bir dönemi kapsayan kentsel dönüşüm, değişen fiziksel yapılanmanın yanında, ekonomik ve toplumsal değişikliğin bir ürünü olmuştur. Türkiye'deki örneklerle bakıldığında diğer ülkelere göre daha hızlı bir dönüşüm gerçekleşmiştir. Bu hıza yetişmeye çalışan, yasal düzenlemeler ve planlamalar genellikle kentsel dönüşümün gerisinden gelmiştir. Türkiye'de özellikle büyük illerde gerçekleşen kentsel dönüşümü, projeler üstünden tartışmak orta ölçekli kentlerde yaşanan kentsel dönüşüm süreçlerinin değerlendirilmesinde yetersiz kalmaktadır.

Kentsel dönüşümün en temel hedeflerinden biri; fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokuyu canlandırmaktır. Bir diğeri ise, kentsel yaşam kalitesini artırarak kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek ve süreçteki aktörlerin katılımını sağlamaktır. Bu kapsamda kentsel dönüşüm deneyimin başında orta ölçekli kentlere örnek olan Konya ili Karatay ilçesi Araplar mahallesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri bu çalışmanın özünü oluşturmaktadır. Çalışmanın amacı, kentsel dönüşüm konusuna Konya kenti içinde işlevini yitirmiş bölgelerde açıklık getirmek ve kentsel dönüşüm alan çalışmasında gerçekleşen projeyi yukarıda bahsedilen hedefler doğrultusunda tartışmaktır. Diğer bir amacımızda, hızlı bir şekilde değişen dönüşen kentimizde bu verileri bir sonraki nesillere aktarmaktır.

Çalışma sonucunda, bir kentsel dönüşüm projesi kapsamında ele alınan örneğin, kullanıcılar tarafından memnuniyetin gözlemlendiği, kent için de çevreye duyarlı bütüncül bir tasarım sağlandığı tespit edilmiştir. Projede rol alan yerel yönetim, yüklenici firma, tasarımcı ve vatandaşın edinilen deneyimler sadece bina ve parsel ölçeğinde değil bütüncül olarak tasarlanmış olması bu projeyi özel kılmaktadır. Aynı zamanda kentsel dönüşüm çalışmalarında özel sektör aktörlerinin içinde bulunduğu bu çalışma, benzer çalışmalara örnek olacak niteliktedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Yasası ve Sonrası, Konya İlinde Kentsel Dönüşüm, Araplar Mahallesi.

ABSTRACT

EXAMPLE OF EXAMINATION THE URBAN REGENERATION LAW AND AFTER'S APPLICATIONS: KARATAY-ARABLAR NEIGHBORHOOD, KONYA

ÇINAR, Sinan

M.Sc.- Architecture

Supervisor: Prof. Dr. Kerim ÇINAR

December, 2017

Urban regeneration is an action aimed at improving a region's economic, physical and environmental conditions in order to solve urban problems. a period covering the last fifty years of urban regeneration in Turkey, besides changing the physical embodiment, it has been a product of the economic and social changes. Referring to the example of Turkey took place at a faster conversion compared to other countries. Legal arrangements and planning, which are trying to keep up with this pace, have often fallen behind urban regeneration. The urban regeneration has occurred, especially in big cities in Turkey, to discuss the top medium-sized projects are inadequate for the evaluation of the urban regeneration process that took place in the city.

One of the main objectives of urban regeneration is; stop the physical collapse and revive the historic texture. The other is to mobilize cultural-based dynamics by increasing the quality of urban life and to ensure the participation of actors in the process. In this context, the urban regeneration projects carried out in the Araplar district of the Karatay district of Konya, which is an example of medium-sized cities at the beginning of the experience of urban transformation, constitute the essence of this work. The aim of the work is to clarify the areas that have lost their function in the city of Konya in terms of urban regeneration and to discuss the project that took place in the field of urban transformation work in the direction of the above mentioned targets. Our other goal is to transfer this data to the next generation in our rapidly transforming city.

As a result of the study, it has been determined that the example covered in an urban regeneration project is an environmentally sensitive integrated design for the city where the satisfaction is observed by the users. The experience of the local government, contractor, designer and citizen taking part in the project makes this project special because the experience is designed not only on the basis of building and parcel scale, but also as a whole. At the same time, this work, which is included in private sector actors in urban regeneration studies, will be an example of similar works.

Keywords: Urban regeneration, Urban regeneration Law and its Aftermath, Urban regeneration in Konya, Araplar Neighborhood.

TEŞEKKÜR

Yapmış olduğum alışmam süresince ve hayata gözümü açtığım gündен bugüne her konuda karşılıksız yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren danışman hocam, Babam Prof. Dr. Kerim ÇINAR'a, bugünlere gelmemde en büyük payı olan Annem M. Semra ÇINAR'a, yapmış oldukları bilgi paylaşımlarından ve desteklerinden ötürü Yrd. Doç. Dr. Mustafa KAŞ'a ve Yrd. Doç. Dr. Süheyla BÜYÜKŞAHİN'e, her türlü destek ve yardımını esirgemeyen, süreç boyunca yanı başımdan ayrılmayıp "EŞ" kelimesinin ne anlama geldiğini bana tekrar hatırlatan Eőim Hatice ÇINAR'a ve bu süreçte güler yüzü ile bana destek olan, sabırla bekleyen biricik Kızım Eylül'e içtenlikle teşekkür ederim.

Sinan ÇINAR

Aralık-2017

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iii
ABSTRACT	iv
TEŞEKKÜR	v
İÇİNDEKİLER	vi
ÇİZELGE LİSTESİ	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ	x
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı, Kapsamı ve Önemi	3
1.2. Çalışmanın Yöntemi	5
1.3. Literatür Araştırması	7
2. TEMEL KAVRAMLAR – KAVRAMSAL ÇERÇEVE	11
2.1. Kentsel Dönüşüm Nedir?	11
2.2. Kentsel Dönüşüm Süreci-Gelişimi	12
2.3. Kentsel Dönüşümün Amacı	15
2.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları	17
2.4.1. Fiziksel Boyutu	17
2.4.2. Ekonomik Boyutu	17
2.4.3. Sosyal Boyut	18
2.4.4. Yönetmel Boyut	19
2.5. Kentsel Dönüşümün Uygulama Boyutları	19
2.5.1. Kentsel Temizleme (Urban Clearance)	19

2.5.2. Yeniden Canlandırma (Revitalization)	20
2.5.3. Soylulaştırma (Gentrification)	20
2.5.4. Kentsel İyileştirme (Rehabilitation)	20
2.5.5. Kentsel Yenileme (Renewal)	20
2.5.6. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	21
2.5.7. Üretim - Dönüşüm (Regeneration)	21
2.5.8. Esenleştirme – Sığileştirme	21
3. DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME TARİHSEL BAKIŞ	23
3.1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri	23
3.2. Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Tarihsel Gelişimi	25
3.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Tarihsel Gelişimi	25
3.2.1.1. İspanya Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneği – Barcelona	27
3.2.1.2. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)	33
3.2.1.3. Rio Kenti Gecekondu Sağıklaştırma Programı (Brezilya)	35
3.2.1.4. İtalya'da Alberobello Örneği	37
3.2.1.5. Almanya'da Nürenberg Örneği	38
3.2.1.6. Bosna Hersek'de Mostar Örneği	39
3.2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı, Gelişimi ve Yasal Süreci	42
3.2.2.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	42
3.2.2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme ilişkin Yasal Düzenlemeler	44
4. ÇALIŞMA ALANI- KONYA İLİ ARAPLAR MAHALLESİ'NDE KENTSEL DÖNÜŞÜM	48
4.1. Konya İli	48

4.2. Konya İlinin Planlama Süreci ve Tarihsel Gelişimi	51
4.2.1. Konya İlinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (2000 ve sonrası)	60
4.3. Çalışma Alanı- Konya İli Araplar Mahallesi	65
4.3.1. Çalışma Alanının Amacı ve Önemi	66
4.3.2. Araplar Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm	67
5. SONUÇ	79
KAYNAKLAR	81
EKLER	87
ÖZGEÇMİŞ	91

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 4.1. 1927 – 2016 Yılları Arası Nüfus Durumu	50
Çizelge 4.2. Kişi Başı Gayrisafi Yurtiçi Hasıla	51
Çizelge 4.3. 1946 Konya İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı	52
Çizelge 4.4. 1954 Konya İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı	53
Çizelge 4.5. 1965 Konya İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı	55
Çizelge 4.6. 1984 Konya İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı	57
Çizelge 4.7. 1999 Konya Nazım İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı	59
Çizelge 4.8. Konya Kenti Planlama Çalışmalarının Tarihsel Süreç Bağlamında Özetlenmesi	60
Çizelge 4.9. Konya Kenti Dönüşüm Alanları	63
Çizelge 4.10. Çalışma Alanının 1956-2014 Yılları Arası Mekânsal Değişimi	68
Çizelge 4.11. Çalışma Alanının İskândan Sonraki Genel Görünümü	74-76
Çizelge 4.12. Çalışma Alanının Yakın Çevresi Ve İlişkisi	77-78

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 3.1. Şekil 3.1. İspanya - Barcelona Kentinin Konumu	28
Şekil 3.2. Dönüşümün Organizasyon Şeması	30
Şekil 3.3. Günümüz Barselona Kuşbakışı Görünüşü	31
Şekil 3.4. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi Maketi	34
Şekil 3.5. La Defense Meydanı Hava Fotoğrafı	34
Şekil 3.6. Rio Kenti Gecekondu Bölgesi-Favelas	35
Şekil 3.7. Rio De Janeiro	36
Şekil 3.8. İtalya Da Alberobello Şehri	37
Şekil 3.9. Alberobello İtalya Dönüşüm Projesi	38
Şekil 3.10. Almanya'da Nürenberg Şehrinin Bulunduğu Alan	39
Şekil3.11. Mostar'ın Savaş Sonrası Görünümü	40
Şekil3.12. Mostar'ın Günümüzdeki Görünümü	40
Şekil 3.13. Bosna Hersek'te Mostar Şehrinin Bulunduğu Alan	41
Şekil 4.1. Konya İli Krokisi	49
Şekil 4.2. 1946 Konya İmar Planı ve Kentsel Arazi Kullanım Şeması	52
Şekil 4.3. 1965 Konya İmar Planı ve Kentsel Arazi Kullanım Şeması	54
Şekil 4.4. 1984 Konya Ç. D.Planı ve Kentsel Arazi Kullanım Şeması	56
Şekil 4.5. 1999 Konya N. İ. Planı ve Kentsel Arazi Kullanım Şeması	59
Şekil 4.6. Kentsel Dönüşüm Alanları Ve Plan Dönemleri	62
Şekil 4.7. Çalışma Alanının Konumu	66
Şekil 4.8. Karatay İlçesi Araplar Mahallesinin 2005 Yılındaki H.Durumu	69
Şekil 4.9. Çalışma Alanı Ve Yakın Çevresinin Yürürlükteki U. İmar Planı	69
Şekil 4.10-11-12-13. Çalışma Alanının Boş Arsa Hali Ve Yakın Çevresi	70
Şekil 4.14. Lilyum İnşaatın Bölge Araplar Mahallesi'ndeki Konumu	71
Şekil 4.15. Aksinan T. Konutların Hava Ve Yer Fotoğrafları	72
Şekil 4.16. Lilyum Garden Sitesi Ve Yol İlişkisi	72
Şekil 4.17. Lilyum Garden Sitesi Ve Sosyal Donatı Alanları İlişkisi	73

1. GİRİŞ

Toplumların göçebe yaşam düzeninden yerleşik yaşam düzenine geçmesi ile birlikte ortaya çıkmaya başlayan kentsel yerleşmelerin süreç içinde çeşitli roller üstlendiği görülmektedir. Düşüncede, üretimde, toplumsal ve siyasal alanda belirmeye başlayan değişimler, kentlerin üstlendiği roller için belirleyici etken olmuştur. Kuramsal bağlamda irdelenirse; kentlerin ortaya çıkış kökenini farklı yaklaşımlar ile açıklandığı görülür. Nitekim kentlerin ortaya çıkışını ticaretin gelişmesine bağlayan veya savunma unsurunu temel alan ya da din temelinde kutsal yer olarak ele alan yaklaşımlar bilinmektedir. Bu kuramlarda; ekonomik, sosyal, kültürel, siyasal, idari ve özgürleştirici yönler kapsamında medeniyet unsurunun ortak payda olarak ön plana çıkarıldığı görülür (1). Dolayısıyla, kent kavramı her dönemde medeniyet olgusu ile eş anlamlı olarak kullanıldığı, medeniyetin kentleşme ile başladığı ifade edilebilir.

Küreselleşmenin etkisiyle dünya kentlerinde de hızlı bir değişim ve gelişim yaşanmaktadır. Kentlerdeki bu hızlı değişimin çeşitlerine bakıldığında bunların fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik değişimler olduğu görülmektedir. Kentlerdeki hızlı değişim ne yazık ki nüfusta aşırı yığılma, konut ihtiyacı, çarpık kentleşmeyi doğurmakta, bu durum da kentsel dönüşüm, yenileme, yeniden yerleştirme ve iyileştirmeyi gerektirmektedir. Sadece sıralanan sosyal ya da sosyo-demografik nedenlerden değil ekonomik nedenlerden ya da doğal afetlerden dolayı da kentsel yenilemeye, yapılanmaya, değişime ihtiyaç duyulabilmektedir. Bu nedenle dünya kentlerinin yeniden yapılanmasında etkili bir araç olarak kentsel dönüşüm kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm yalnızca ülkemize has konulardan birisi değil, dünyada da üzerinde durulan bir konudur. Özellikle son yıllarda akademik çevreler, yerel yönetimler ve pek çok özel sektör bu konuyla ilgili çalışmalara ağırlık vermektedir.

Türk Dil Kurumu, dönüşüm kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, transformasyon” olarak tanımlamaktadır (2). Bu tanımlardan yola çıkılarak, kentsel dönüşüm temel olarak kentsel alanların iyileştirilmesi için mevcut durumdan başka bir biçime girmesi olarak tanımlanabilir.

Kentsel dönüşümün toplumsal, ekonomik, kültürel ve siyasi boyuta dahi ulaşabilecek amaçlarla kent parçalarının kullanım biçimine dışarıdan bir müdahale sonucu ortaya çıktığını belirten Keleş'e (2006) karşılık, Thomas (2003) kentsel dönüşümü, 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 etmektedir (3), (4). İlâveten, Roberts ve Sykes (2000) tarafından kavram, söz konusu bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı iyileştirmeler getirme arayışı içinde olan ve kentsel sorunların çözümünü sağlayan kapsamlı ve bütünleşik bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır (5). Başka bir ifadeyle canlılığını kaybeden ekonomik etkinliğin tekrar canlı hale getirilerek geliştirilmesi, fonksiyonunu yitirmiş toplumsal bir işlevin işlevsel bir duruma getirilmesi, toplumun tüm kesimleri arasında bütünleşmenin gerçekleştirilmesi, çevresel dengenin bozulduğu alanlarda çevresel dengenin sağlanması ve kalitenin artırılmasıdır (6).

Özetle geniş manada kentsel dönüşüm, bir kentsel mekânda belli bir zaman dilimi içerisinde sistemli ve bilinçli şekilde yürütülen değişimlerdir. Kentler zamanla çeşitli sebeplerden dolayı farklı değişimler veya dönüşümler geçirmektedirler. Mesela kırsal alanlardan kentlere hızlı bir şekilde göçün artması ve bunun sonucunda kentelerde gecekondulaşmanın yaşanması bir dönüşümdür. Bu gecekondulaşmanın düzenlenmesine ve ıslah edilmesine yönelik çalışmalar da bir başka dönüşümü ifade etmektedir. Bu bağlamda son senelerde hazırlanan projelerle gecekondulaşmalarının tamamen yıkılıp temizlenerek, yeni yapıların yapılması bir dönüşümdür denebilir (7).

Türkiye'de olduğu gibi Konya'da da sağlık, ekonomi, eğitim ve göç gibi sebeplerle beraber yeni konut stoklarının ihtiyacı; buna bağlı olarak da hızlı kentleşmeyi artırmıştır. Halkın konut ihtiyacının giderilmesi ve düzenli yapılaşmanın sağlanmasına yönelik olarak yerel yönetim ve belediyelerce toplu konut uygulamaları yapılmakta, bu kapsamda konut edindirme projeleri hazırlanmaktadır. Konya kentinde bilhassa canlılığını yitirmiş, çöküntü sürecindeki sosyal ve fiziksel mekânların canlandırılması için çalışmalar yapılmaktadır.

Çalışmada, Konya kenti, Karatay İlçesi, Araplar Mahallesi'nde kentsel dönüşüm projesi uygulanan bir alan örneklem alan olarak seçilmiş, dönüşüm sürecinin iç dinamikleri kapsamında uygulama öncesi–sonrası süreçler irdelenerek, mekânsal/fiziksel ve sosyal değişim süreci yasal mevzuat eşliğinde irdelenmiştir.

1.1. Çalışmanın Amacı, Kapsamı ve Önemi

Çalışmanın amacı; örneklem alan üzerinden, birden çok aktör ve boyuta sahip kentsel dönüşüm uygulamalarının, gerek kuramsal–kavramsal çerçevede gerekse mevcut hukuksal–yasal düzenlemeler bağlamında Konya kent ölçeğinde yarattığı değişimlerin mekânsal ve sosyal boyutunun tanımlanmasıdır.

Bu çerçevede çalışma, kuramsal–kavramsal çerçeve ve örnek alan uygulaması olmak üzere 2 ana bölümden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı alt başlıklarıyla kapsamlı bir literatür çalışması ile ele alınmış, tarihsel perspektifte Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamaları ve yasaları incelenerek, alan çalışmasına benzer örnekler karşılaştırma yapılarak analiz edilmiştir. Ayrıca, kent merkezlerinde bulunan, düşük kat yoğunluğu olan alanların, çıkarılan yasalarla değişen ve dönüşen orta ölçekli Konya kentine ne derece yansıdığı ve süreci nasıl etkilediği irdelenmektedir.

Tez çalışması 5 bölümden oluşmaktadır:

Birinci bölümde, çalışmanın genel özetinin bulunduğu giriş bölümü, çalışmanın amacı, kapsamı, önemi, materyal-yöntem ve kaynak araştırması ele alınmıştır.

İkinci bölümde, çalışmanın alt yapısı oluşturan, kentsel dönüşüm kavramıyla ilgili yaklaşımlar ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı, ortaya çıkışı ve gelişimi, uygulanan yöntemleri ve boyutları detaylıca ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde ise, Türkiye'de kentsel dönüşüm tarihsel bakış çerçevesinde gelişimi analiz edilmiştir. Türkiye'de kentsel dönüşüm çalışmalarının nasıl ortaya çıktığı ve geliştiği yasal süreçleri ile beraber örneklerle ele alınmıştır. Bu bağlamda incelenen örneklerde kentsel dönüşüm süreçleri, politika ve stratejiler incelenerek anlatılmıştır.

Dördüncü bölümde, Konya İlinin planlama süreci ve tarihsel gelişimi, kentte yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarıyla genel bir giriş yapılmıştır. Çalışma alanı olarak seçilen Karatay Bölgesi alanın genel özellikleri ve bölgenin planlama süreci belirtilmiştir. Araplar mahallesinin dönüşümünü anlatan bölümde, mevcut durum ve önerilen planlamaya değinilmiş, değişim sürecinde yaşanan tüm veriler çizim ve fotoğraflarla desteklenerek sunulmuştur.

Sonuç ve önerilerin bulunduğu Beşinci Bölümde ise alan çalışmasının sonuçları ve bu alanda kentsel dönüşümün kentte kattığı değer yorumlanarak genel bir değerlendirmeye yer verilmiştir.

Kentsel gelişim ve değişimler sonucunda oluşan kentsel dönüşümün, bilimsel ve teknik olduğu kadar, politik ve sosyo-kültürel nedenleri de vardır. Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü amaçladığı için fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal boyutları olan bir kavramdır. Kentsel dönüşüm, yerin kimliğini oluşturan bileşenlerin yeniden kazanımı ve devamlılığının sağlanması amacıyla önemlidir. Ancak uygulanacak yöntemin belirlenmesi aşaması, oldukça dikkat edilmesi gereken, hassas bir süreçtir. Kentsel dönüşüm projesi uygularken, konunun teknik yönünün yanı sıra sosyo-kültürel yönünü de dikkate alan, kullanıcıların projelere katılım ve desteğini sağlamaya yönelik planlamalar geliştirmek ve bunları yasal süreçlere uygun yönetmek oldukça önemlidir.

Türkiye'de yapılaşma hızlı bir şekilde gerçekleşmekte ve dolayısıyla çarpık kentleşmenin neden olduğu sorunlar şehir planlarının önemini vurgulamaktadır. Şiddetli yağışlar nedeniyle yaşanan su baskınları, çarpık yapılaşmanın ve yeşil alan azlığının neden olduğu görüntü kirliliği gibi sorunlar şehirlerin konforunu ve algısını olumsuz etkilemektedir. Bunun gibi nedenler ülkemizde değişimi ve dönüşümü gerektirmektedir. Türkiye'de, kentsel dönüşüm projeleri özellikle kentin ruhsatsız yapılaşmış/gecekondu alanlarına yönelik yapıldığı ve yapılan çalışmaların konunun şehir plancılar ve mimarlar tarafından salt proje bazında ele alındığı tespit edilmiştir. Aslında, yerel yönetimler eşgüdümünde TOKİ ve Özel Sektör gibi kentsel dönüşüm projelerinde rol oynayan aktörlerin sosyal ve teknik altyapı donanımları bağlamında planlı, sağlıklı ve yaşanabilir güvenli kentsel yerleşmelerin tasarlanmasına katkı

koyması beklenmektedir. Bu katkı, gelecek nesillere yaşam kalitesi yüksek yaşanabilir kentsel alanlar/mekânlar sunulmasının ötesinde sosyal ve teknik altyapı açısından sağlıklı ve niteliksiz kent parçalarının olası afetlerde can ve mal kayıplarının önlenmesi bağlanması nitelikli ve güvenli kentsel alanlara dönüşümü bakımından önemli bir fırsat olarak görülmelidir.

Bu kapsamda, kentsel dönüşüm projelerinde uzun vadede yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik öneriler geliştirilmesini amaçlayan tez çalışması, yerel yönetimler dışında özel sektörün etkin rol üstlendiği Konya İli, Karatay İlçesi, Araplar Mahallesi'nde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamasını örnek alan olarak ele almaktadır. Örneklem alan kapsamında yapılan yerinde tespit-gözlem ve fotoğraflama çalışmaları ile elde edilen veri ve bilgilerin, benzer örnekler ile karşılaştırılmasının kendine özgü sosyo-mekânsal ve işlevsel kimlik kazanımı yanı sıra özgün mekân tasarımı ve konut projeleri üretimi bağlamında önemli katkı sunacağı düşünülmektedir.

1.2. Çalışmanın Yöntemi

Tez çalışmasının yöntemi; örneklem alan bağlamında yerinde tespit-gözlem ve fotoğraflama çalışmaları ve sözlü görüşmeler-mülakatlar ile yazılı ve görsel kaynakların irdelenmesine dayanan kütüphane araştırma olmak üzere 2 aşamadan oluşmaktadır.

Birinci aşama; konuya ilişkin doktora ve yüksek lisans tezleri ile kütüphanelerde konuyla ilgili ulusal ve uluslararası yazılı ve görsel kaynakların sorgulanmasına dayanmaktadır. Bu amaçla, Selçuk Üniversitesi, Necmeddin Erbakan Üniversitesi ve KTO Karatay Üniversitesi kütüphanelerinde yerinde katalog taraması yapılmış, açık erişim veri tabanları (Google Akademik ve DOAJ gibi) ile KTO Karatay Üniversitesi abone veri tabanları üzerinden konuya ilişkin kaynaklar sorgulanmış, kentsel dönüşümün yasal boyutu ve paydaşlar (katılımcı-aktörler) ile kentsel dönüşüm sosyal ve ekonomik etkileri irdelenmiştir.

İkinci aşama, örnek araştırma alanına ilişkin kurum araştırmaları ile yerinde tespit–gözlem–fotoğraflama ve sözlü sorgulamalara–mülakat dayanmaktadır. Bu kapsamda, örneklem alanda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesine ilişkin olarak ilgili kurumlarda kaynak araştırması yapılmıştır. Bu çerçevede, Karatay Belediyesi Arşivinden kentsel dönüşüm projesine ilişkin yüklenici firmalardan alınan vaziyet planları ve kat planları gibi yazılı ve çizili–görsel kaynaklar temin edilmiştir.

Kentsel dönüşüm, son yıllarda, akademik ve entelektüel çevrelerde tartışılmaktadır. Özellikle de, bilim insanları, farklı mekân yaklaşımları üzerinden kentsel dönüşümün doğasını açıklamaya çalışmıştır. Bu çerçevede, tarihsel olarak mekâna ilişkin literatür incelendiğinde, ekolojik temelli mekânı merkez alan yaklaşımdan, toplumsal kökenli mekânı bireysel tercihlerin bir toplamı olarak gören ya da üretim ilişkilerindeki dönüşümü ve toplumla mekân arasında diyalektik ilişkiyi esas alan yaklaşımlara kadar pek çok farklı mekân kavrayışı üzerinden kentsel dönüşüm çözümlmelerine gidilmiştir. Bu bağlamda izlenen yöntem aşağıda özetlenmiştir:

- Gözlemlemek; alanı veya durumu yerinde izleme ya da takip etme eylemlerini yapmaktır. Alana özgü, mevcut durum ve değişimleri yaşayarak görmek amacı ile yapılmıştır.
- İkili görüşmeler; konusunda uzman ve değişken kullanıcı portföyü ile yapılan karşılıklı görüşmelerdir. Bilgi alışverişi ve görüşlerin bizzat dinlenmesi amaçlanmıştır.
- Fotoğraflama; alanı veya durumu yerinde farklı zaman aralıklarında belgelenmesi yapılmasıdır. Yapılan çalışmayı görsel olarak destek sağlaması ve değişim sürecinin kayıt altına alınması amaçlanmıştır.
- Çizim; yapı veya alanın ölçekli olarak sayısal ortamda kayıt altına alınmasıdır. Çalışma alanını ve çevresi ile ilgili konum ve değişimleri kayıt altına almak amaçlanmıştır.

1.3. Literatür Araştırması

Son yıllarda kentsel dönüşüm kavramı hem akademik hem de entelektüel çevrelerce ilgilenilen ve tartışılan bir konu olmuştur. Bilhassa bilim insanları, kentsel dönüşümü farklı mekân yaklaşımları üzerinden açıklamaya çalışmışlardır. Bu doğrultuda, mekana dair literatüre bakıldığında, ekolojik temelli mekânı merkez alan yaklaşımlar olduğu gibi toplumsal kökenli mekânı bireysel tercihlerin bir toplamı olarak gören ya da üretim ilişkilerindeki dönüşümü ve toplumla mekân arasında diyalektik ilişkiyi temel alan yaklaşımlar da vardır. Bu tür, çeşitli yaklaşımlarla kentsel dönüşüm çözümlmelerine gidilmiştir.

Araştırmada kentsel dönüşüm proje örneklerinden Konya Karatay İlçesi- Araplar Mahallesi dönüşüm ve değişim süreci incelenmiştir. Bu alanda yapılan, araştırma konusu ile ilgili, tez çalışmaları incelenerek, literatürde eksiklikler gözlemlenmiş ve bu bağlamda çalışmanın literatüre nasıl bir katkı sağlayacağı değerlendirilmiştir.

Kent merkezleri ve düşük nitelikli konut sorunları yaşayan alanlardaki kentsel dönüşüm araştırmaları örneklerinden Kara (2012) tarafından yapılan 'Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri Örneği ' doktora tez çalışmasında, Türkiye’de konut kıtlığından çok düşük nitelikli konut üretiminden kaynaklanan bir konut sorunu yaşanmakta olduğu ve bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin gecekondu mahallelerine yönelik biçimi olan gecekondu dönüşüm projeleri gecekondu mahallelerindeki konut ve çevre niteliğinin artırılmasında kullanıldığını vurgulamaktadır (8). Ancak merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin işbirliğinde geliştirilen gecekondu dönüşüm projelerinin başarısını, yerel halkın projelere katılım ve desteğinin sağlanmasıyla olduğunu söylemektedir. Bu amaçla yola çıkılan tezde, Ankara’nın Gültepe ve Yatıkmusluk mahallerinde yapılan gecekondu dönüşüm projelerinin konut ve çevre niteliği, kalitesi üzerindeki etkileri incelenmiştir. Ayrıca yerel halkın projeye desteği, katılımı, projeye ilgili görüşleri bilimsel olarak ortaya konulmaya çalışılmıştır denebilir. Sonuçta gecekondu dönüşüm projelerinin gerçekleştirildikleri mahallerde konut ve çevre kalitesini olumlu yönde etkilediği

belirtilmiştir. Konut ve çevre kalitesindeki olumlu etkinin de halkın tutum ve düşüncelerine yansıdığı, halkın projelerle ilgili katılım ve desteğinde de olumlu artış yaşandığı ifade edilmiştir.

Benzer şekilde Kaş (2014) tarafından yapılan 'Konut Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüme Kullanıcı Katılımının Sağlanması Üzerine Bir Yöntem Araştırması: Konya Örneği' adlı doktora tez çalışmasında, Türkiye'de konut yokluğundan kaynaklanan bir konut sorunundan çok düşük nitelikli konut üretiminden kaynaklanan bir konut sorunu yaşandığını vurgulamış; bu nedenle, kentsel dönüşüm projeleri konut ve çevre niteliğinin artırılması için merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin işbirliğinde geliştirilen kentsel dönüşüm projelerin de, yerel halkın projelere katılım ve desteğinin sağlanmasına bağlı olduğunu vurgulamıştır (9). Bu kapsamda çalışmada, Konya ili Hacı İsa Efendi ve Yenice mahallelerinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin çevre konut kalitesi üzerindeki etkileri incelenmiş, halkın projelere karşı ilgi ve tutumu, destek ve katılım davranışları bilimsel açıdan değerlendirilerek çeşitli analizler yapılmış, öneriler getirilmiştir. Çalışma, Konya ilinde TOKİ ve yerel yönetimlerin işbirliğinde gerçekleştirilen tek kentsel dönüşüm projesi olması nedeniyle Hacı İsa Efendi ve Yenice mahalleleriyle sınırlandırılmıştır. Çalışmada yöntem olarak literatür taraması, görüşme, gözlem ve anket yöntemlerinden faydalanılmıştır. Anket sonucu elde edilen veriler SPSS (Statistical Packages for the Social Sciences- Sosyal Bilimler için İstatistik Paketi) programı kullanılarak analiz yapılmıştır. Bu çalışma neticesinde kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirildikleri bölgelerdeki konutlarda ve çevrede niteliğin arttığı, nitelik ve kalitedeki artışın halkın tutum ve davranışlarına da yansıdığı belirtilmiştir. Bu paralelde halkın projelere katılımının ve desteğinin arttığı da ifade edilmiştir.

Sönmez (2012) tarafından yapılan 'Kentsel Yenilemenin Fiziksel ve Sosyal Görünümleri: Bursa Kamberler Kent Parkı' adlı doktora tez çalışmasında, kentsel yenileme projelerinin gerekliliği ve sağlayacağı katma değer ile amaçlanan toplumsal ve mekânsal dönüşümlerin ne kadar gerçekleştirildiği, kentsel yenileme proje uygulamalarında; finansman, yöntem, yönetsel ve yasal çerçevenin hangi kıstaslar temel alınarak oluşturulduğunu Bursa Kamberler Kent Parkı Kentsel Yenileme

Projesi özelinde incelemiştir (10). Bu projede , yaşanan sosyal, mekânsal değişim ve dönüşümü anket ve mülakatlar yaparak tespit etmiş ve genel bir değerlendirme yaparak, alana özgü çözüm önerileri geliştirmiştir.

Erzene (2013) tarafından yapılan 'Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği ile İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı' adlı doktora tez çalışmasında, kentsel dönüşüm kavramını küreselleşmenin beraberinde yaşanan ekonomik, sosyal, siyasal ve mekânsal dönüşüm süreçleri ile ilişkilendirmiş, problemleri tanımlayarak uluslararası kentsel dönüşüm süreç ve modellerinin incelemiştir, Türkiye'ye özgü bir yöntem önermiştir (11). Ayrıca çalışmada, kentsel dönüşüm çalışmalarında kentsel dönüşüm çalışmalarında yasal çerçevesiyle uygulanabilir nitelikte olan, fiziki mekân ile beraber ekonomik, toplumsal, kültürel ve sosyal problemleri de çözümleyen, aktörlerin ve süreçlerinin tanımlanarak, şeffaf ve bilgilendirici nitelik taşıyan, sistematik ve bütüncül bir yöntem meydana getirilmesi de amaçlanmıştır.

Artar (2012) tarafından yapılan 'Tarihi Kent Dokusunun Toplumsal Dönüşümü: Ankara Kalesi Örneği' adlı yüksek lisans tez çalışmasında,soylulaştırma sürecine konu olması beklenebilecek Ankara Kalesi ve çevresinde yaşanan değişimleri, aktörlerinin gelecek beklentileri çerçevesinde ortaya koymak amaçlanmıştır (12). Bu temel amaç çerçevesinde, Kale içi ve yakın çevresinde soylulaştırma sürecinden ne ölçüde söz edilebildiği, Kale ve yakın çevresinde yaşayan halkın birbirleri, esnaf, kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşları ile iletişimlerin nasıl olduğu, Ankara tarihi kent merkezinde yapılan ve yapılması planlanan projeler konunun aktörleri tarafından nasıl değerlendirildiği, Aktörlerin Kale'nin geleceği ile ilgili beklentilerinin ne olduğu, farklı grupların Kale'nin fiziksel, sosyal ve ekonomik yapısı, ihtiyaçları ve yaşanan değişimlerle ilgili değerlendirmeleri arasında ne gibi farklılıklar olduğu, planlamadan (yenileme/koruma) kaynaklı yaşanan değişimlerin neler olduğu ve bu değişimlerin bölge halkı, esnafı ve konuyla ilgilenen sivil toplum oluşumları tarafından nasıl değerlendirildiği araştırılarak ortaya konulmuştur.

Bodur (2012) tarafından yapılan ' Gecekondu Dönüşüm Projelerinde Hanehalklarının Yeni Konut Memnuniyeti: Kâğıthane Örneği' adlı yüksek lisans tez

çalışmasında,ülkemizdeki gecekondulaşma sürecinin nedenlerini ortaya koyarak, çözümarayışlarında belli bir hedefi kapsayan gecekondur alanlarındaki çalışma ve projelerin İstanbulİli, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi örneğinde nasıl çözüme kavuşturulmaya çalışıldığıve ne gibi sonuçlar ortaya çıktığı açıklanmıştır (13). Alanın seçilme nedeni, mevcut gecekondur stoğunun hayli yoğun olması, ulusal ve uluslararası proje alanlarına yakın olması, yerel yönetimler açısından potansiyel dönüşüm projelerinin odağı olması ve gecekondulaşmaya alternatif dönüşüm projelerinin bu mahallede uygulanması olarak ifade edilmiştir. Çalışmanın diğerr bir amacı da uygulanacak dönüşüm projelerine daha iyi çözümler bulmak ve gecekondur tasfiyesi sonrası dönüşüm sürecinin hanehalkı üzerindeki etkilerini tanımlamaktır.

Yıldız (2013) tarafından yapılan ‘Orta Ölçekli Kentlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Eskişehir Örneğı’ adlı yüksek lisans tez çalışmasında, kentsel dönüşüm deneyiminin başında olan orta ölçekli kentlerde kentsel dönüşüm projelerinde süreçlerin nasıl işlediğı, yerel ölçekte ne tür ilişkilerin kurulduğı, uygulamaların nasıl gerçekleştiğı derinlemesine analiz edilerek, kentsel dönüşüm tartışmalarının bu kentlere de yöneltilmesi kentsel dönüşüm politikalarının ortaya çıkış nedenleri, uygulama süreçleri ve bu süreçlerin kentler üzerindeki etkileri araştırılmıştır (14). Bu kapsamda, orta ölçekli bir kent olarak Eskişehir’de; kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve uygulanmasında yer alan aktörler tespit edilmiş; bu aktörlerin kentsel dönüşüme ilişkin söylemleri, güç ve çıkar ilişkilerinin ortaya konmasına; kentsel dönüşüm projelerinin arka planındaki mekanizmaların yerel ölçekte çözümlenmesi hedeflenmiştir.

2. TEMEL KAVRAMLAR – KAVRAMSAL ÇERÇEVE

2.1. Kentsel Dönüşüm Nedir?

Kentsel dönüşüm kavramı, yabancı kökenli olup Türkiye’de henüz üzerinde uzlaşılan bir tanımı bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı, kelime anlamı olarak Türkçe sözlükte; “kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlanmaktadır (15). Başka bir tanım; “yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanması” biçimindedir (16).

Roberts’a göre kentsel dönüşüm; değişime konu olan alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlama amacı güden ve kentsel problemlerin çözümünü sağlayan kapsamlı ve tümleşik bir vizyon ve eylemdir (17).

Thomas ise kentsel dönüşümü, “kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlamaktadır (18).

Başka bir tanıma göre ise kentsel dönüşüm; herhangi bir kentsel alanı, orada yaşayanların yaşam kalitesini, mekânın ekonomik-sosyal hayatını geliştirecek ve güçlendirecek biçimde ve alanın tarihi mimari-çevresel değerlerine saygı göstererek fiziksel değişime uğratmaktır (17).

Yukarıdaki kavramsal açıklamalardan, kentsel dönüşüm kavramının kökeninde değişim, dönüşüm, canlanma–yenilenme, hayat bulma gibi kavramlarla ifade edilen bir dinamizmin saklı olduğu görülür. Dolayısıyla, genel manada bir tanımlama çabasına gidilirse; “*belirli ve tanımlı bir kentsel gelişim sürecinde mekânsal ve sosyal bağlamda eskiyen, köhneyen ve yıprayan kent parçalarının mekânsal ve*

sosyo–ekonomik stratejiler ile birlikte bütüncü bir bakış açısı ile ele alınarak yenilenmesi–geliştirilmesi ve canlandırılması süreci” olarak tanımlanabilir (18).

Kentsel dönüşüm kavramının İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra Avrupa’da ilk defa kullanıldığı bilinmektedir (19). İkinci Dünya Savaşı, yüz milyondan fazla askeri personelin katılımıyla dünya tarihinin en büyük savaşlarından birisidir. Nitekim bu savaşta 40-50 milyon civarında insan yaşamını yitirmiştir. Bu savaş 1 Eylül 1939 tarihinde Almanya’nın Polonya’yı işgal etmesiyle başlamıştır (20). Çığ gibi büyüyen savaşın neticesinde pek çok ülke şehri harbeye dönmüş, bunun neticesinde de pek çok kent yeniden yapılanma evresine girmiştir. Savaşın baş aktörlerinden olan Almanya’da da tahribat sonucu kentsel dönüşüm önemiyet kazanmıştır (20).

Son yıllarda, dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi, Türkiye’deki planlama/mimarlık gündeminin temel tartışma konuları arasında olan kentsel dönüşüm kavramı, fiziksel eskime, işlevsel köhneme ve sosyal bozulma konularında varolan kentsel sorunlara kalıcı çözümler üretilmesine yönelik kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak mekansal, sosyal, ekonomik ve yasal boyutları ile tartışılmaya devam etmektedir (21).

2.2. Kentsel Dönüşüm Süreci-Gelişimi

Bilindiği üzere İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra pek çok kent harabeye dönmüş, yakılıp yıkılmıştı. Dolayısıyla kentlerin harabeleşmesi ve akabinde sanayinin yarattığı desantrilizasyon (yerelleşme) sürecinin başlaması; kentlerde boşaltılmış, terk edilmiş, yıkıntı ve tanımsız alanların oluşmasına sebep olmuştur (19).

Özellikle sanayileşmiş kentlerde 19. yüzyılın sonlarına doğru konut problemini çözmek, yaşam şartlarında iyileştirme sağlamak için planlı kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmeye başlanmıştır (22). Üretilen yeni projelerle pek çok alan ıslah edilmiş, gecekondular bölge düzenlenmiş, kentsel saçaklanma diye isimlendirilen pek çok alan toplu konut projeleri ile düzenli bir görünüme kavuşmuş, tarihi dokusu olan kentlerde fiziksel ve toplumsal boyutlar dikkate alınarak ciddi çalışmalar yapılmış, kentlerin çehresi bir bir değişmiştir (19).

Sanayileşme süreciyle beraber kentsel alanlardaki dönüşüm kent sorunlarını da doğurmuştur. Bu nedenle kent sorunları planlı bir şekilde fiziksel dönüşüm süreci ile ele alınarak çözülmeye çalışılmıştır (22). Bu dönemde kentsel dönüşüm süreci kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile yürütülmüştür. Bu dönüşüm süreci iki esasa dayanmaktadır. Birincisi 1851 yılında İngiltere’de çıkarılan, kentsel politikalar üretmeye yönelik Konut Kanunu’dur. İkincisi ise Fransa’nın Paris kenti için 1851-1873 yılları arasında gerçekleştirilen müdahaleleri içeren Haussmann’ın operasyonlarıdır (23).

Ülkemizde ise kentleşme hareketleri Cumhuriyet dönemi ile başlamıştır. Genel olarak ülkemizde kentsel dönüşümü gerekli kılan nedenler; konutlar için yanlış ve riskli yerlerin seçilmesi, kentlerde aşırı nüfus artışı, doğal afetler şeklinde sıralanabilir (24). Özellikle 1950’li yıllara gelindiğinde kırsal bölgelerden kentlere göç artmış, kentler aniden bir nüfus yığılmasına maruz kaldığı ve bu konuyla ilgili önlem alınmadığı için sağlıksız yapılaşmanın tohumları atılmıştır. Neticede kentlerde yığıntı yapı görünümleri ortaya çıkmıştır. 1984 senesinde ise kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir adım atılarak 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” çıkarılmıştır. Bu kanun gecekondu bölgelerinin düzenlenmesinde önemli role sahiptir. Fakat her ne kadar çıkarılan kanun ile gecekondu alanlarının ıslahı ile ilgili projelerin önü açılrsa da, gerçekleştirilen projeler çok boyutlu olarak tasarlanmadığından fiziksel dönüşümden ibaret kalmışlardır. 1980’lerin sonuna gelindiğinde ise, gecekondu bölgelerinin ıslahı ile ilgili projelerin yanında kapsamlı kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başlamıştır. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, ilk kentsel dönüşüm projesi olmasıyla bu konuda zikredilmesi gereken önemli bir uygulamadır (23).

İlk yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında öncelikle fiziksel boyut ön planda tutulmuştur. Bu amaçla ilk yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları bir kentin ya da bir kısmının bölüm bölüm yıkılarak yeniden inşa edilmesi üzerine yoğunlaşmıştır. 1960-1980 yılları arasında kentsel dönüşüm faaliyetlerinin ekonomik boyutu ön plana

çıkılmıştır. 1990'lı yıllarda ise kentsel dönüşüm projeleriyle, yaşanan etnik, sınıfsal ayrılmalar ve kentlerdeki suç oranlarının fazlalaşması gibi sebeplerle sosyal boyuta önemiyet verilmeye başlanmıştır. (25)

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutuna önem verilmesinden hareketle Türkiye'de kentsel dönüşümde genel olarak bakıldığında özel sektörün takip ettiği üç yaklaşım vardır (23):

1. Yüksek rantlı bölgelerin dönüşümü büyük inşaat firmaları tarafından daha hızlı gerçekleştirilmektedir.

2. Daha düşük rantlı, önemli ulaşım aksları ya da prestij konut alanlarının çeperlerinin dönüşümünü küçük ölçekli firmalar ya da yapsatçılar gerçekleştirmektedir.

3. Kentlerin kar elde edilemeyen kenarda, sanayi yanlarında ya da gecekondur bölgelerinde ise dönüşüm çok zor gerçekleştirilmektedir. Nitekim gecekondur sahipleri rant beklentisiyle çözümlere karşı ılımlı yaklaşım sergilememektedirler.

Kentsel dönüşüm belli bir sürece yayılması gereken bir olgudur. Kentsel dönüşümün gerçekleştirileceği alanın büyük ya da küçük olmasına bakılmaksızın, uzun bir zaman diliminde çok boyutlu hazırlanmış stratejik bir plan çerçevesinde hareket edilmelidir. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm sürecinde öncelikle yapılması gerekenler şu şekilde sıralanabilir (17);

a) Kentsel dönüşümün gerçekleştirileceği alanın ayrıntılı olarak bir analizi yapılmalıdır.

b) Kentsel dönüşümün gerçekleştirileceği alan projelendirilirken, sadece fiziksel açıdan değil; sosyal, ekonomik ve çevresel açıdan da değerlendirmeler yapılmalıdır. Böylece ulaşım imkânları, sağlık ve eğitim koşulları, sanayi alanları belli bir mantık çerçevesinde düzene kavuşacaktır.

c) Kentsel dönüşüm projelerinde kapsamlı ve bütünleşik bir yöntem izlenmelidir.

d) Kentsel dönüşümde sürdürülebilirlik üzerinde durulmalıdır. Nitekim bu tür projelerde sürdürülebilirlik sağlanamazsa proje kısa vadeli olur.

e) Kentsel dönüşümde insan kaynakların etkin bir şekilde kullanımı kadar, ekonomik ve doğal kaynakların da etkin kullanımı önemlidir.

f) Kentsel dönüşüm sürecinde, dönüşüm ile alakadar tüm taraflar arasında bir uzlaşmanın sağlanması önemlidir.

g) Kentsel dönüşüm sürecinde, ölçme sürecinin önemi kavranmalı ve değişimler takip edilmelidir.

h) Kentsel dönüşüm sürecinde belirlenen ilkeler, değişen şartlara ve ihtiyaçlara göre revize edilebilmelidir.

2.3. Kentsel Dönüşümün Amacı

Çok çeşitli nedenlerden dolayı kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulabilir. Bu nedenler; kent içindeki tarihi dokunun canlandırılması, bir sanayi alanın işlevsizleşmesi, çarpık yapılaşma, ulaşım ağındaki bozukluk, altyapı yetersizliği, doğal afetler şeklinde sıralanabilir. Kent yenilemeyi yalnızca konut sıkıntısına çare bulmak, eski kent merkezlerinin çöküntüsünü önlemek adına mimari koruma yöntemi olarak değerlendirenler olduğu gibi; kentsel yenilemeyi her kentin süreç içerisinde ortaya çıkan olağan gereksiniminden kaynaklı (olağan) ya da beklenmeyen sebeplerden kaynaklı olarak değerlendirenler de vardır (24). Deprem, savaş gibi sebepler aniden gelişmesi sebebiyle beklenmeyen sebeplere örnek gösterilebilirken; çarpık kentleşme olağan sebeplere örnek gösterilebilir. Çünkü çarpık kentleşme uzun bir süreç içerisinde, esasında öngörülebilir şekilde gelişir.

Türkiye’de kaçak yapılaşma ve gecekondu bölgelerinden kaynaklı sıkıntılara, sosyal problemler, kamu kaynaklarının yetersizliği ve kentsel gelir seviyesinin düşüklüğü eklenince çarpık yapılaşma süreci birçok ilde çok hızlı bir şekilde yaşanmış ve yaşanmaya da devam etmektedir. Çarpık yapılaşma süreci kendiliğinden sonlanacak bir süreç olmayıp müdahale gerektiren bir süreçtir. Aksi takdirde sorun hızlı bir şekilde çözümsüzlüğe sürüklenecektir. Kentsel dönüşüm ile gerçekleştirilmek istenen

amaçlar; tarihi dokuyu canlı tutarak yüzyıllarca yaşamasını sağlamak, fiziksel çöküşü önlemek, ekonomiyi canlandırmak, işlevsiz, ölü alanları işlevsel bir hale getirmek, kenti kültürel anlamda da canlandırarak kentin yaşam kalitesini iyileştirmek, proje sürecine alakalı tüm aktörlerin katılımını sağlamaktır (21).

Kentsel dönüşüm tasarlanırken beş temel esas göz önünde bulundurulmalıdır. Bunlar (23):

1. Kentin fiziksel şartları ile toplumsal problemleri arasında ilişki sağlanmasıdır. Çünkü kentsel alanlardaki çöküntünün en temel sebeplerinden bir tanesi toplumsal çökme veya bozulmadır. Kentsel projeler, toplumsal problemlere, çökme ve bozulmalara yönelik de olmalıdır. Hatta toplumsal çökmelerle ilgili öncelikle bir araştırma yapılmalı, ardından proje kapsamında öneriler getirilmelidir.

2. Kentsel dönüşüm; kent dokusunda meydana gelecek fiziksel değişim gereksinimine karşı revize edilebilmelidir. Başka bir ifadeyle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyümesi karşısında meydana gelen değişim ve bozulma karşısında gerekli olan çevresel, ekonomik, sosyal ve fiziksel değişimlere ve gelişimlere olanak tanınmalıdır.

3. Kentsel dönüşüm, kentin refahını ve yaşam kalitesini artırıcı ekonomik kalkınmaya yönelik olmalıdır.

4. kentsel alanlarda çöküntü ve bozulmanın yaşanmasında fiziksel ve toplumsal etkiler olduğu kadar ekonomik nedenler de etkilidir. Çünkü bir kent alanının ekonomik canlılığını yitirmesi o kentin süreç içerisinde çöküntü ve atıl bir alana dönüşmesine neden olacaktır. Nitekim en canlı, hareketli, gelişmiş kentlerin olduğu bölgeler ekonomik alanda canlı, ticaretin geliştiği bölgelerdir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projeleri kentin ekonomik canlılığını kazanmasına yönelik olarak yapılmalı, bu sayede kentin refahı ve yaşam kalitesi artırılmalıdır.

5. kentsel dönüşümde kentsel alanların en etkin şekilde kullanımı sağlanmalı, gereksiz yayılmanın, düzensizliğin, yararsız projelerin önüne geçilmelidir.

2.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüme yönelik farklı yaklaşımları anlayabilmek için, dönüşümün “fiziksel/tasarım, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetmel” olmak üzere birbirleriyle örtüşen dört temel boyutunu incelemek gerekmektedir.

Ülkemizde geçmişten günümüze uygulanan farklı dönüşüm müdahaleleri genelde salt fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenmiş; dönüşümün toplumsal, ekonomik ve yasal boyutları göz ardı edilmiştir. Fiziksel dönüşümün kar güdüsü ile ön planda tutulduğu projeler, toplumsal eşitsizliğin görüldüğü ve doğal, tarihi ve kültürel çevrenin verimsiz kullanıldığı kentsel mekânlar yaratmış, ayrıca ekonomik şartların iyileştirilmesine yönelik bir başarı sağlayamamıştır (26).

2.4.1. Fiziksel Boyutu

Fiziksel boyut, kentsel alanın ulaşım bağlantıları, konut stoku, altyapı sorunları ve çevresel sorunlar gibi bir kentin genel görünümünü etkileyen etkenlerle ilgilenir (27). Kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirileceği alanın kent ile olan ulaşım ve haberleşme ağının kalitesi de fiziksel boyutu ilgilendirmektedir (16). Ayrıca kentsel dönüşüm projeleri fiziksel boyut açısından işlevsel ve teknik yeterliliği sağlamalı, sağlık, estetik, konfor, güvenlik ön planda tutulmalıdır. Kent içindeki yaya-taşıt sirkülasyonu iyi ayarlanmalı, trafiğin araç fazlalığından dolayı tıkanmasını önlemek için toplu taşıma araçları teşvik edilmeli, yaya ağırlıklı bir ulaşım sistemi kurulmalıdır. Kentin fiziksel görünümünde ve tanıtımında önemli rol oynayan mimari mirası ve ekolojik kaynakları korunmalı, tarihi doku bozulmadan kent ile bütünleştirilerek muhafaza edilmelidir (27).

2.4.2. Ekonomik Boyutu

Ekonomik boyut, üretimin esas etkenleri olan işgücü, toprak ve sermaye ile ilişkilendirilmektedir (26). Ekonomik boyut, kentin iş imkânları ve gelir seviyesi ile ilgilidir. Kentsel projelerde ekonomik boyut kapsamında kentin istihdam olanakları araştırılır. Kentin istihdam olanaklarının nitelik ve niceliği geliştirilmeye çalışılır ve bu doğrultuda yerel halkın geleneksel becerileri tespit edilerek, rekabet piyasasında

nasıl yer edinebilecekleri üzerinde durulur. Bunun yanında bölgenin yerel yönetimi ile de vergi gelirini artırmaya yönelik çalışmalar yapılır (16).

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutunda kamu ile özel sektörün faaliyet alanı arasındaki dengenin kurulması da çok önemlidir. Kamu ve özel sektör arasında faaliyetler gerçekleştirilirken bir denge kurulmalı, özel sektörün etkili olacağı alanda kamu, özel sektörü yatırımlar konusunda teşvik edici olmalı, özel sektöre hareket alanı açmalıdır (18).

2.4.3. Sosyal Boyut

Kentsel dönüşümün gerçekleştirileceği alandaki söz konusu stratejiler, yerel halkın özelliklerine göre oluşturulur. Yerel halkın eğitim seviyesi, gelir düzeyi, bölgeden hoşnutluğu, talep ve beklentileri, kültürleri, gelenek ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi alınan kararlarda etkilidir. Yani yöre halkının özellikleri, izlenecek stratejileri biçimlendirir, yönlendirir denebilir (18).

Kentsel dönüşüm denildiğinde her ne kadar fiziksel bir mekânın gözle görülür değişimini çağırırsa da bu uygulamaların uzun vadede toplumsal sonuçlar ortaya çıkardığı artık yadsınamaz bir gerçektir (26). Örneğin, bir bölgedeki kentsel yapılaşma yaşam kalitesi ve sosyal ilişkiler ile ilgilidir. Sağlık, eğitim, suç, konut ve kamu hizmetlerine erişimle ilgili koşullar kentin düzenliliği ile ilgilidir (16). Bir bakıma düzensiz bir yapılaşma sonucu bir kentin bir bölümünün sağlık ve eğitime ulaşım imkânları çok kolay olabilirken, diğer bölümünün çok zor olabilmektedir. Türkiye’de genelde kentsel dönüşüm projelerinde ana aktör yerel yönetimlerdir ve yerel yönetimlerin karşılaştığı en büyük sorun finans problemidir. Çünkü kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesinde ve başarıya ulaşmasında ekonomik imkânların yeterliliği çok önemlidir. Ekonomik imkânlar düzeyinde kentsel yenileme, sağlıklaştırma, onarma, bakım çalışmaları yürütülmekte, halkın refah ve yaşam kalitesini artırıcı çalışmalar bu sayede yapılabilmektedir (26).

Diğer taraftan yerel yönetimler kentsel politikalarında sadece kentin popüler ve görsel alanlarına yönelik faaliyetlerde bulunmamalıdır. Kentin bir bütün olarak değerlendirilmesi, en ücra mahallenin bile sosyal kalkınmasının sağlanması,

ekonomiye kazandırılması, kentin gelişmişliği ve sosyal refahı açısından önemlidir. Ayrıca sosyal kalitenin artırılması için sosyal yatırımlara ağırlık verilmesi de önemlidir (18).

2.4.4. Yönetmel Boyut

Kentsel dönüşümün yasal boyutuyla ilgili en fazla sorun yasal düzenlemelerden dolayı çıkmaktadır. Çünkü kentsel dönüşümde gerekli yasal düzenlemeler yapılmadığı sürece bunu uygulamaya geçirebilmek oldukça zordur. Kentsel dönüşümün başarı ile uygulanabilmesi için kentsel dönüşüm ile ilgili yasaların birbiri ile çelişmemesi, birbirini tamamlayıcı nitelikte olması önemlidir. Bilhassa özel mülkiyet hakkı ile ilgili problemler kentsel dönüşümün uygulanmasını zorlaştıran en önemli nedenlerden birisidir. Bu nedenle çıkarılan yasaların kimseyi mağdur etmemesi, birbiriyle çelişmesi ve birbirini tamamlayıcı nitelikte olması gereklidir (18).

Bu anlamda yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer grup ve çıkarların katılımı ve liderliğin özelliği ve türü ile ilgilenir denebilir (16). Çünkü kentsel yenileme projeleri yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk gibi aktörlerin çıkar ve ilişkilerini içerdiğinden anlaşmazlıklar doğurabilir. Bu yüzden uygulama aşamasında doğabilecek sorunlara karşı kentsel yenilemeye ilişkin yasaların düzenlenmesi gerekmektedir. (26).

2.5. Kentsel Dönüşümün Uygulama Boyutları

2.5.1. Kentsel Temizleme (Urban Clearance)

Kentsel temizleme, çöküntüye uğramış, köhneleşmiş kentsel alanların yıkılması ve yıkılan bölümlerin yeniden yapılarak kente kazandırılması olarak tanımlanabilir. Alansal temizleme diğer kentsel dönüşüm yöntemlerine göre daha maliyetlidir. Çünkü temizlenecek olan kent parçasında yaşayanların dönüşümü kabul etmeleri için konut sahibi olabilmeleri gerekmektedir. Bu nedenle, yaşayanların isteklerini karşılamak ve dönüşümü finanse edebilmek için ciddi bir sermayenin olması gerekmektedir (15).

Kentsel temizleme çoğunlukla arazilerin ve yapıların kamulaştırılması ile yapılmaktadır. Kamulaştırma işleminin ardından yerel yönetimler, alanı yıkıp yeniden düzenleme yapabilmekte ya da söz konusu alanın satışına, kiralanmasını karar verebilmektedir. Fakat yerel yönetimler bunu yaparken kimseyi mağdur etmemek adına mümkün olduğunca çabuk yapmalıdır (28).

2.5.2. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Kentsel yeniden canlandırma, özellikle sanayileşme sonrası kent merkezlerine yapılan kontrolsüz göç, nüfus artışı ve ekonomik dalgalanmaların kentte yarattığı fiziksel çöküntüler, köhneleşme, sağlıksız gelişim ve çarpık kentleşmeye çözüm olarak kullanılmaktadır. Yeniden canlandırma yöntemi en ekonomik kentsel yaklaşımlardan biridir (15).

2.5.3. Soylulaştırma (Gentrification)

Soylulaştırma (gentirification), sosyo-kültürel bakımdan çöküntüye uğramış bir alanın sosyo-kültürel canlılığa kavuşturulması ve ıslahıdır. Bilindiği üzere sosyal yapısı bozulan bir alanın fiziksel çevresinin de bozulması kaçınılmazdır. Bu nedenle soylulaştırmanın önemli olduğu düşünülmektedir (22).

Günümüzde kent ekonomileri birbirleriyle yarışır haldedir. Bu bağlamda bir kentin soylulaştırılması için ekonomik birikim denebilir. Sosyo-kültürel canlılığa kavuşmuş, sosyal yapısı düzgün bir kentin uzun vadede düzeni sağlanacağı için çok büyük bütçeler kullanmasına da gerek kalmayacaktır (28).

2.5.4. Kentsel İyileştirme (Rehabilitation)

Kentsel iyileştirme, bir kentin deformasyon sürecine girmesine rağmen özgün niteliğini kaybetmemiş olan alanlarının eski görünümüne kavuşturulmasıdır (22).

2.5.5. Kentsel Yenileme (Renewal)

Kentsel yenileme, bir kentin çöküntü haline gelmiş alanlarının yeniden canlandırılarak farklı bir havaya büründürülmesi ya da mevcut durumda iyileştirme

yapılarak kente kazandırılmasıdır (22).

Kentsel yenileme, köhneleşen ve sağlıklı kent parçalarının onarılmasını ve yeni işlevler getirilerek kente kazandırılmasını amaçlar (15). Bu yöntem “bölgesel temizlik” ya da “Hausman Metodu” olarak da isimlendirilmektedir. Bu yöntemle kentsel alanların işlev değiştirilmesi sağlanarak, ekonomik canlılığa kavuşturulmaktadır. Schubert, 19. yüzyıl İngiltere’inde bu yöntemi kitlelerin buldukları yerlerden sürülme aracı olarak değerlendirmiştir. Kocabaş’a göre ise kentsel yenileme; “ortaklık tabanlı eylem programlarını hedefleyen, kamu sektörünün başı çektiği bir süreçtir. Bu süreç, bir yandan toplum tabanlı yenileştirme yoluyla, en yoksul mahallelerde yaşayan yurttaşların koşullarının iyileştirilmesini sağlar. Bir yandan da kentsel bölgelerin çevresel performansın iyileştirmeye yönelik önlemler ve doğal-tarihsel yapılaşmış çevrenin korunması yoluyla, kentsel yapılaşmanın olumsuz çevresel etkilerini azaltırken, kent ve kasabaların rekabet edebilirliğini destekler.” (22).

2.5.6. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Yeniden geliştirme, ekonomik ve yapısal yönden iyileştirilme olanağı olmayan kötüleşmiş, geneli yoksul olan halka ait konutların yıkılarak, bu alanların yeniden tasarlanarak bir düzene kavuşturulmasıdır (28).

2.5.7. Üretim - Dönüşüm (Regeneration)

Yeniden üretim “regeneration” kavramı, köhneleşmiş ve eskimiş kentsel alanın, günün koşulları göz önüne alınarak yeni bir yapılaşmayla yeniden canlandırılması ve kente kazandırılmasıdır. Kentlerin yeniden üretimiyle oluşturulacak kent dokusunda, kentsel yaşamın yeniden canlandırılması amaçlanmalıdır (15).

2.5.8. Esenleştirme – Sıhhileştirme

Esenleştirme, kentin eski dokusunun ve çöküntü kısımlarının kısmi olarak yenilenmesi ve kullanıma açılmasıdır. Bazı kaynaklarda “sağlıklaştırma” olarak da adlandırılmaktadır. Esenleştirme ile kentsel alanın özgünlüğünü bozan, aykırılık yaratan şeyler temizlenir. Bu yöntem ile bozulan kentsel alanın çevre şartlarının

iyileştirilmesi amaçlanır.

Bu yöntemde, kentsel alanın özgün niteliğine zarar veren, aykırı tüm oluşumlar ayıklanır. Amaç, bozulan mesken içi ve mesken dışı çevre koşullarının iyileştirilmesidir. Esenleştirmede kentsel mekândaki binaların genel yapısına dokunulmadan yeniden organize ile görünümü düzeltilir (28).

3. DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME TARİHSEL BAKIŞ

3.1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Dünyada kentlerin kentsel dönüşümünü lüzumlu kılan sebepleri farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılık kentlerin gelişmişliği ya da geri kalmışlığından, küresel sistemle bütünleşebilmesinden ya da bütünleşememesinden ileri gelebilmektedir. Nitekim gelişmiş ülkelerin kentsel dönüşüm nedenleri genellikle, sanayileşmenin beraberinde getirdiği sorunlar ve Post-Fordist dönem dinamiklerinin sebep olduğu sorunlardır. Bu bağlamda gelişmiş ülke kentlerinde mekânsal çöküntüleri önlemeye yönelik geniş kapsamlı yeniden yapılandırma çalışmaları görülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin kentsel dönüşüm nedenleri ise ağırlıklı olarak, göç ile yaşanan çarpık yapılaşma, konut sıkıntısı, yasadışı yerleşim alanları, doğal afetlerin yol açtığı yıkıntı alanlar, yoksul alanlardaki konut alanlarının sağlıklılaştırılması gereği, tarihi dokusu bulunan kentlerin işlevsel hale getirilerek korunması gibi dar kapsamlı ve noktasal düzeyde kalmaktadır (21). Sürdürülebilirlik genellikle gelişmiş ülkelerde ön planda tutulurken gelişmekte olan ülkelere sürdürülebilir kentsel dönüşüm projeleri pek ön planda tutulmamaktadır.

Kentsel yenileme nedenlerine ülkemiz açısından bakıldığında özellikle deprem gibi olağandışı nedenlerle kentsel dönüşüm gerçekleştirildiği görülmektedir. Örneğin İstanbul, tarih boyunca ciddi deprem felaketine maruz kalmış, deprem sonucu oluşan yıkıntı alanlar, yeniden yapılandırılmış, onarılmıştır. Deprem ve afetler sonucu yerinde yenileme yapılan alanlar olduğu gibi yeri değiştirilen alanlar da olmuştur. 1966-Varto, 1971-Bingöl, 1992-Erzincan, 1995-Dinar, 1998-Ceyhan depremlerinin ardından bu alanlar buldukları yerde yeniden inşa edilmiştir. Doğal afetler sonucu ya da doğal afet riskine karşı önlem olarak yeri değiştirilen yerlere ise 1939-Dikili, 1939-Erzincan, 1942-Erbaa, 1970-Gediz, 1975-Lice örnek gösterilebilir. Bu alanlar buldukları yerlerin yakınındaki güvenli alanlara yeniden inşa edilmiştir (24). Fakat kentsel dönüşüm nedenlerini genel olarak sınıflandıracak olursak; demografik değişimler, fiziksel değişimler, makro-ekonomik değişimler, teknolojik değişimler ve sosyo-kültürel değişimler olarak sınıflandırılabilir.

Demografik Değişimler: Demografik değişim denince ilk etapta bir kentteki nüfusun artması, nüfusun orantısız dağılımı, nüfus yoğunluğu gibi etmenler akıllara gelmektedir. Sıralanan bu etmenler kentsel dönüşümü gerektirici nedenlerdendir. Burada önemli olan bir başka nokta da kentin büyüklüğü ile yaşadığı nüfus artış hızı arasındaki dengedir. Kent, nüfus artış hızına rağmen bunu kabul edebilecek büyüklükte ve çaptaysa ve bu duruma hazırlıklıysa fazla etkilenmeyecektir. Aksi takdirde yaşanan göçlerle ve doğurganlık hızıyla nüfustaki artış kenti fiziksel yetersizliğe itecek, dönüşümü kaçınılmaz kılacaktır. Nüfustaki değişim kentin sadece yayılım alanını etkilememekte, arsa değerlerini, kentin erişilebilir noktalarını, kör noktalarını değiştirebilmekte ve farklı noktalarda değişime gidilmesine ve canlandırma yapılmasına ihtiyaç duyulabilmektedir (28).

Sadece kentin büyümesi değil küçülmesi de değişime sebep olan nedenlerden birisidir. Bilhassa kentlerdeki nüfus yoğunluğunun çeşitli nedenlerle azalması, bazı bölgelerin kullanım yoğunluğunun da düşmesine neden olduğundan bölgeler arası denge sağlayabilmek adına kentsel dönüşüm gerekebilmektedir.

Fiziksel Değişimler: Kentlerde fiziksel değişime neden olan başlıca sebepler; sağlıklı ortamlar, atıkların durumu, kirlenici etkenler gibi çevresel nedenlerdir. Kentlerdeki açık alanların ve biyolojik çeşitliliğin azlığı kent yaşamının kalitesini düşürmektedir. Ayrıca tarımsal ve açık alanlar, kırsal kesim için elverişsiz, düzensiz yapılaşmayı doğurabilmektedir (29).

Doğal afetler veya doğal afet tehlikeleri de fiziksel değişime neden olabilmektedir. Örneğin sel felaketi riskiyle karşı karşıya olan bir kıyı kenti, her an deniz seviyesinin yükselerek su altında kalma tehlikesiyle karşı karşıyadır. Bu durum karşısında bu kıyı kentinde fiziksel alanda bir değişime gidilerek gerekli önlemlerin alınacağı tarzda düzenlenmesi icap etmektedir (29).

Makro-Ekonomik Değişimler: Makro-ekonomik değişimler de kentlerin çehresini değiştirebilmektedir. Özellikle ekonomik küreselleşmeyle beraber sermaye akışının sağlanmasıyla büyük çaplı uluslararası şirketler ve dağıtım ağları ortaya çıkmıştır. Bu gelişmiş ticaret ağı bazı kentlerin sivrilmesine yol açmıştır. Örneğin liman kenti

özelliği taşıyan bir kente dair düzenlemeler bu nitelik üzerine kurulmaktadır. Aynı şekilde ticari ağa eklenemeyen bir kent de büyük çaplı bir proje ile uluslararası çapta ticari hacme ulaştırılabilir (29).

Teknolojik Değişimler: 21. yüzyılla beraber teknolojideki gelişmelerle küresel bilgi ekonomisine geçilmiş, önemli bir dönüşüm yaşanmıştır. Kentlerdeki ulaşım hizmetleri, iletişim ve haberleşme ağları çok farklılaşmış, bu farklılaşma pek çok alana yansımıştır. Bu bağlamda kentler yalnızca mal ve hizmetlerin üretildiği merkezler değil; bilginin ve yeniliklerin üretildiği, ekonomide başı çeken merkezler haline gelmişlerdir (28).

Sosyo-kültürel Değişimler: Kentlerdeki yaşam alanları hem sosyal hem kültürel hem de ekonomik açıdan sürdürülebilirlik üzerine dengeli bir biçimde düzenlenmelidir. Kentler için yalnızca sağlıklı çevre ve fiziksel düzen değil yaşam kalitesinin ve sosyal alanların iyiliği de önemlidir. Kentlerdeki sosyo-demografik değişimler özellikle büyük kentlerde farklı kültürlerin etkileşimi neticesinde yeni kimliklerin doğmasına sebep olabilmektedir. Dolayısıyla kentsel düzenlemeler farklı kültürlerin, farklı kimliklerin birbiriyle iç içe, yan yana saygı çerçevesinde yaşamasına olanak tanınmalıdır. Yapılan düzenlemeler belli bir grubun yaşam kalitesini artırırken diğerlerini arka plana itmemelidir (29). Bu sebeple yapılan düzenlemelerin ayrışmaya yol açmadan, bütünleşmeye yönelik olması ve toplumsal tabakalaşmaya fırsat verilmemesi önemlidir. Çünkü ister istemez toplumsal tabakalaşma ya da ayrışma toplumsal huzuru bozarak kentin yaşam kalitesini düşürecektir. Bu nedenle entegre bir toplum yaratabilmek önemlidir.

3.2. Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Tarihsel Gelişimi

3.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Tarihsel Gelişimi

Planlı kentsel dönüşüm kavramı Batılı ülkelerde sosyal ve ekonomik çöküntü alanlarının ortaya çıktığı kentlerin yeniden canlandırılma girişimiyle ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşümün ilk uygulandığı alanlar; terk edilmiş alanlar, yoksulların ikamet ettiği kötü fiziksel şartlara sahip alanlar, terkedilmiş sanayi ve liman bölgeleri olmuştur. Kentsel alanlarda önemli değişimlere neden olan bu değişimler ilk etapta

kentsel dönüşüm olarak adlandırılmasa da yenileme, canlandırma, koruma, iyileştirme projeleri olarak isimlendirilmiştir (7).

Kentsel dönüşüm evresi Sanayi Devriminin beraberinde başlamıştır denebilir. Çünkü Sanayi Devrimi ile beraber, kırsaldan kentlere hızlı bir göç artışı olmuş, kent nüfusunun artmasıyla da nüfus yoğunluğu, konut yetersizliği, altyapı sorunları, ulaşım ve çevre sorunları ortaya çıkmıştır. Bu sorunlardan dolayı ortaya çıkan sağlıksız yaşam koşullarında köylerden kentlere gelerek fabrikalarda çalışan ve nüfus yoğunluğuna sebep olan işçilerde kolera, tifo gibi hijyen kaynaklı hastalıklara neden olmuş, bu hastalıklar salgın şekilde bütün kente yayılmıştır. Hastalıklardaki artış fabrikalarda verim düşüklüğüne ve kitlesel ölümlere sebep olmuştur. Önceleri bu sorun fabrika sahiplerinin işçileri için fabrika çevresinde yaşam alanları oluşturmaya çalışmalarıyla çözülmeye çalışılsa da bu kişisel teşebbüsler yeterli olmamıştır. Oluşan durum devlet çapında bir müdahaleyi gerekli kılmıştır. Dolayısıyla devlet, altyapı, ulaşım, sağlık ve çevre düzenlemeleri gibi büyük çağlı projelerin yürütülmesinde birincil görev üstlenmiştir (22). Ayrıca Avrupa'nın büyük kentlerindeki işçi sınıfının kalitesiz ve sağlıksız yaşam koşulları birçok mimarı ve düşünürü etkilemiş, bu konuda tartışmalar çıkmış, bu durum kentsel dönüşüm fikrinde aşama kaydedilmesinde etkili olmuştur denebilir (21).

19. yüzyılın ortalarına doğru kentlerin imajı değişmeye başlamıştır. Çünkü Sanayi Devriminin beraberinde getirdiği ortama yönelik olarak endüstriyel, işgücünün barınma ihtiyacını gidermeye yönelik çalışmalar yapılmıştır. İlk etapta yapılan yerler her ne kadar düşük gelirli işçi sınıfının barınma ihtiyacına cevap verse de, gelir durumunun düşüklüğünden dolayı düzenlenen alanlarda da ekonomikle gidilerek sağlıklı ve kaliteli yaşam standardı göz ardı edilmiştir. Bu alanlar ekonomikliği sebebiyle nüfus yoğunluğunun da yaşandığı alanlar olmuştur. İlerleyen zamanlarda köhneleşme problemleri düşük gelirli işçi sınıfının yaşadığı bu alanlarda baş gösterince kentsel yenilemeye gidilmiştir. Bu dönemde de tam olarak stratejik bir kentsel dönüşümden söz etmek mümkün değildir. Ancak süreç içerisinde üretim şeklinde fordist ve ardından post-fordist dönemlere geçilmesi kentsel endüstri arasındaki ilişkiyi de belirlemiştir (28).

1930'lu yıllara gelindiğindeyse Dünya Ekonomik Buhranının yarattığı etkilerle meşgul olunmuştur. Nitekim Dünya Ekonomik Buhranı ile birlikte sanayi kentlerinde işsizlik artmış, dünya ticaret hacmi küçülmüş, ülke ekonomileri içe kapanık hale gelmiştir. Gelişmiş sanayi ülkeleri buhranı atlattık için konut sıkıntısından yola çıkarak konut yatırımına yönelmişlerdir. Öte yandan bu dönemde motorlu araçların hızla çoğalması ve beraberinde karayollarının gelişimi de kentsel dönüşüm faaliyetleri içerisinde sayılabilir (30).

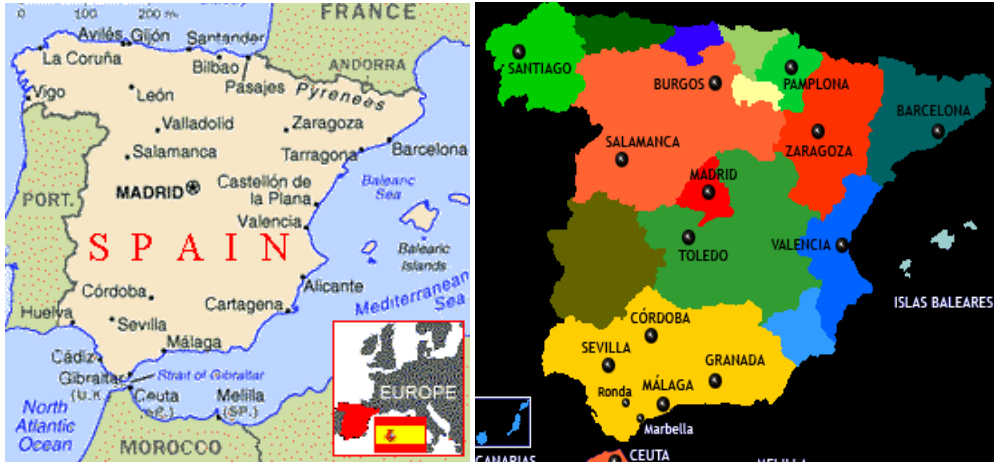
İkinci Dünya Savaşı'nın akabinde ise planlı kentsel dönüşüm politikasında sosyal konut projelerine daha fazla yer verilmiştir. Ayrıca kentsel dönüşümde yıpranan yerlerinin eski haline getirilmesi yaklaşımı benimsenmiştir. 1950'li yıllarda kapitalist sanayinin ortaya çıkmasıyla yeniden geliştirme projelerine ağırlık verilmiş, 1960'lı yıllarda ise tarihi dokunun ve kentlerin korunması yaklaşımı benimsenmiştir. 1970'lere gelindiğinde turizm alanlarının ve terk edilmiş boş alanların canlandırılması ile uğraşmıştır (31). Bu doğrultuda İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa kentlerinde “yenileme” ve “yeniden yapılandırma”, planlı kentsel dönüşüm araçları olarak öne çıkarken, daha sonraki senelerde “kentsel canlandırma”, “iyileştirme”, “sağlıklaştırma” ve “koruma” gibi araçlar ön plana çıkmıştır denebilir (7). Nitekim 1980'li yıllarda Amerika'da “yeniden canlandırma” ve “konutların iyileştirilmesi” tartışılmaya başlanmıştır. Ayrıca bu dönemde ticaretin canlı olduğu kentlerde yüksek emlak vergisi uygulamasına gidilmiş, yoksulların evleri için de soylulaştırma gündeme gelmiştir. Bu dönemde konut projelerinde, çeşitli yatırımlar ve iyileştirme çalışmalarında özel sektör daha ön planda yer alarak daha fazla rol almıştır (22). 1990'lı yıllardan sonra ise kentsel yenileme süreci gelişmekte olan Meksika, Güney Afrika ve Ekvator gibi ülkelerde kendini hissettirmiştir(28).

3.2.1.1 İspanya Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneği – Barcelona

Endüstri devriminin İspanya'da başladığı ilk şehir olan Barselona'da, bu alan endüstri yapısı açısından 19. yy sonunda Katalan bölgesinin Manchester'i olarak nitelendirilmiştir. Bugün dünyanın önde gelen şehirlerinden birisi olan Barcelona, diktatör Franco zamanında gelişimi engellenmiş ve dışlanmış bir şehir görünümündeydi. Franco yönetiminin 1975 senesinde devre dışı kalmasıyla beraber

Barcelona, bir dönüşümün içine girme çabasında olmuştur. Fakat doğal eşiklerle sınırlandırılan bir şehir olması sebebiyle ciddi bir atılım yapılamadığından kentin ciddi anlamda projelendirilerek sistemli şekilde dönüştürülmesi kaçınılmaz bir hal almıştır (32).

Barcelona İspanya'nın ikinci en büyük kenti ve son zamanlarda İspanya'nın önemli ticari, turistik ve finansal merkezlerinden biri olmuştur (Şekil 3.1). Barcelona kentinde özellikle 1980'li yıllardan itibaren farklı bir yönetim ve planlama anlayışı hâkim olmuş, kentin çeşitli sorunlarına uzun vadeli ve sürdürülebilir çözümler üretilmiştir. Barcelona kentinin elde edilen finansmanı, seçilmiş kentsel alanlara yönelterek ciddi başarılarla sonuçlanmış girişimlerde bulunulmuştur ve diğer bölge ülkelerine örnek olabilecek boyutlara gelmiştir (33).



Şekil 3.1. İspanya - Barcelona kentinin konumu (33).

Barcelona'da 1992 yılı Olimpiyat Oyunları'na ev sahipliği yapılacağından dolayı en ciddi kentsel planlamaya bu dönemde gidilmiştir. Yapılan düzenlemeler sadece Olimpiyat Oyunları'nın gerçekleştirileceği alan olan Montjuic Dağı ve çevresindeki spor yapıları ile sınırlı kalmamış, kentin görünümünde de düzenlemeye gidilerek büyük değişiklikler meydana getirilmiştir (34).

Hem kentte hem de Olimpiyat Oyunları'nın yapılacağı alanda düzenlemeye gidilmesi oyun alanları ile kentin entegre bir görünüme kavuşmasını sağlamış, böylece kentin gelişimine de katkıda bulunularak, kent imajı dünya kamuoyuna

olumlu olarak yansımıştır. Ayrıca Olimpiyat oyunlarından önce Barcelona’da deniz kıyıları ve plajlar da temizlenerek, sağlıklı bir görünüme kavuşturulmuştur. Kentin kıyısında sporcuların ve misafirlerin kalabilecekleri alanlar düzenlenmiş; yeni oteller, konutlar, sosyal tesisler ve spor tesisleri yapılmıştır. Kentin merkezindeki binalar yenilenmiş, meydanlar açılmış, onarılması gereken yerler onarılarak kentin nezh bir görünüme kavuşması sağlanmıştır (34).

Barcelona’da kentsel dönüşüm projesinin başarıya ulaşması için öncelikli olarak özel bir şirket kurulmuştur. Yürütülecek projenin 14 yılda tamamlanması ve böylece sistemli hareket edilmesi için karar alınmıştır. Hatta 14. yılın sonunda şirketin feshedileceği de duyurulmuştur. Söz konusu proje ile gerçekleştirilen çalışmalar şu şekilde sıralanabilir (35);

- Proje gerçekleştirilmeden önce kentte yeterli açık alan bulunmamaktaydı. Kentte açık alanlar oluşturabilmek için bazı yapıların yerine yenisi yapılmamıştır.

- Çok sayıda sosyal alanlar oluşturulmuştur. Sağlık merkezleri, yaşlılar evi, öğrenci yurtları, kütüphaneler, toplum merkezleri bunlardan bazılarıdır.

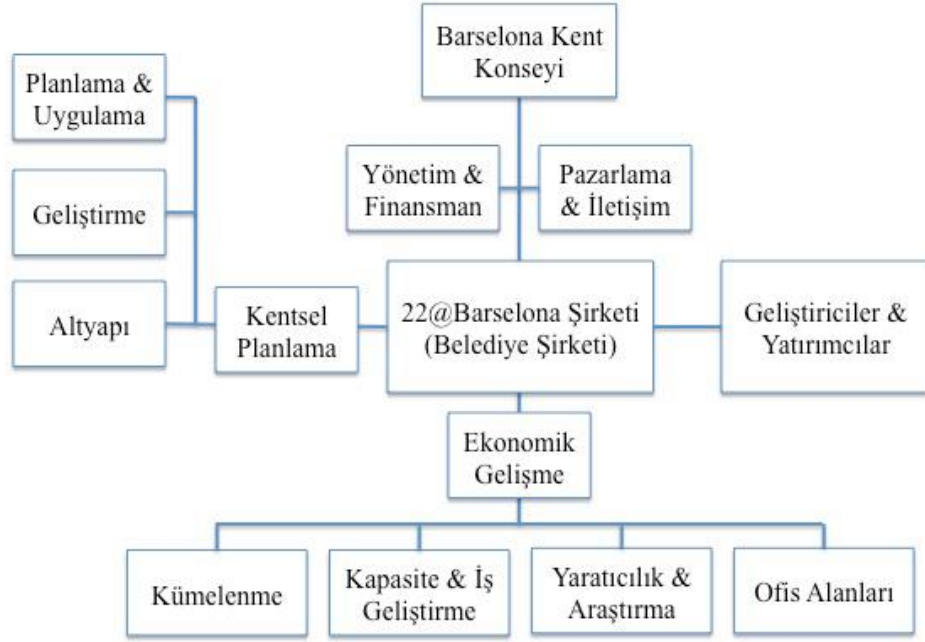
- Aşırı kötü vaziyetteki yapıların tespiti yapılarak yıkılmış, bu yapılarda yaşayanların mağdur edilmemesi için yeni konutlar inşa edilmiştir.

- Kentin bir meydanı yoktu. Bu konu da kentsel dönüşüm projesinde üzerinde durulan konulardan olmuştur.

- Otopark sorunu yeraltı otoparkları ile çözülmeye çalışılmıştır (ancak kent, her bölgeden göç alan ve nüfus çeken bir yer olduğu için otoparklar tam ihtiyacı karşılamada gene de yetersiz kalmıştır).

- kentin altyapı sorununa da çözüm getirebilmek için tüm kentin gaz, su ve elektrik tesisatı yenilenerek modernleştirilmiştir.

- Bölgedeki dönüşümden en çok etkilenecek olan yoksul ev sahiplerinin bölgeyi terk ederek alanın belli bir sınıfın yaşam alanı olmasına, sınıflaşmaya engel olmak için “toplumsal iyileştirme birimi” kurulmuştur (Şekil 3.2).



Şekil 3.2. Dönüşümün organizasyon şeması (32).

Barselona'daki dönüşüm projesini özgün kılan kullanılan planlama yöntemleri ve araçlarıyla dönüşümü gerçekleştirebilecek mekanizmaları oluşturma başarısı ve katılım süreçlerini iyi örgütleyebilmesidir. Ayrıca çeşitli seviyelerde yönetimlerden (merkezi, bölgesel ve metropoliten) de finansman sağlanmıştır. Yüksek teknoloji bölgesi olarak dönüştürülmesi öngörülen 22@Barselona Projesi'nin onaylanmasından sonra 69 tane özel sektör desteği ve 32 tane kamu desteğiyle proje gerçekleştirilmiştir. Özellikle bilişim sektöründeki birçok firma ofis binalarını bu alanda seçmeyi tercih ederek, projenin ekonomik gerçekleştirebilirliğini artırmışlardır. Bu projede kamunun altyapıya yapmayı planladığı yatırımın maliyeti 180 milyon Euro'dur (32).

Yapılan tüm düzenleme ve önlemlere rağmen bölge halkının projeye desteği ve katılımı sağlanamamıştır. Söz konusu proje halkın istememesine rağmen gerçekleştirilmiş ve halkın desteği alınmadığı için sanatçıların, turistlerin, üst gelir grubunun yaşam alanı haline gelmiştir. Yine de bu dönüşüm projesi Barcelona kenti için önemli bir hamledir. Bu proje sayesinde kentin imajı ve ekonomik coğrafyası değişmiştir denebilir (Şekil 3.3). Ayrıca sanayi alanlarının yapısal plan ile bütüncül olarak ele alınması da projeyi başarılı kılan başka bir etmendir (35).



Şekil 3.3. Günümüz Barselona kuşbakışı görünüşü (34)

Ciutat Vella (Tarihi kent merkezi) Yenileme Çalışmaları

Ciutat Vella Bölgesi 4.2 km² bir alana kurulmuş olup, 106.873 nüfusa sahiptir. Nüfus yoğunluğu bakımından incelendiğinde Barcelona'nın nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu bölgelerinden birisidir. Bölgenin turistik ve merkezi olmasından dolayı da günlük ziyaretçilerle bu yoğunluk artmaktadır. Yapılan tahminlere göre bir yılın ortalaması alındığında işyerleri, kültür ve sanat merkezleri, müzeleri, ticari alanları nedenleriyle günlük ziyaretçi sayısının ortalama yarım milyonu bulduğu belirtilmektedir. Ciutat Vella'nın da en yoğun alanı Raval Bölgesi'dir (34).

1976 senesinde Ciutat Vella Bölgesi'nin dönüştürülmesi için ilk adımlar atılmaya başlanmıştır. Yani kentin bugünkü görünümüne ve estetiğine kavuşması uzun bir sürecin ürünüdür. Diktatörlükten sonra 1979 senesinde demokratik yerel konseyler tarafından çeşitli restorasyonlar yapılmış, Barselona Kent Konseyi de tarihi merkezi kaybetmemek ve korumak adına çalışmalar yapmıştır. Bu doğrultuda tarihi dokunun bozulmamasına ve tarihi mahallelerin de bozulmadan düzenlenmesine karar verilmiştir (34).

Projenin süreci aslında Barcelona yönetiminde yaşanan değişim ile birlikte başladığı söylenebilmektedir. Bu başlangıçta 1980'lerin başı olarak belirlenmekte ve yapılan çalışmaların halen günümüzde de sürdürdüğü düşünüldüğünde uzun

yıllara dayanan farklı etaplama ile gerçekleştirilen ve gerçekleştirilemeye devam eden bir süreç olduğu görülmektedir. Barcelona Ciutat Vella'daki proje süreci öncü ve başarılı bir örnek haline gelmiştir (33).

Ciutat Vella'nın özellikle dört bölgesinin üçü için özel iç reform hazırlıkları ve planlamalar yapılmıştır. Bu plan çerçevesinde on yılı kapsayan bir eylem planı önerilmiştir. Söz konusu eylem programı altı başlıktan oluşmuştur. Bunlar (34);

1. Kentsel planlama,
2. Ekonomik faaliyetlerin desteklenmesi,
3. Altyapının durumu ve hareketlilik,
4. Sosyal refah seviyesi ve ekonomik imkânlar,
5. Kamu güvenliği,
6. Kamu alanlarının kullanımı ve özel restorasyon teşvikidir.

Bölgede gerçekleştirilen projelere bakıldığında sınırları net olarak belirlenmiş alanlar olarak değil, tek yapı ölçeğinde büyük bir bölgeyi etkilemektedir. Buda o bölgedeki sosyal yaşantıya direk etkisi olmadan, kendi kendine birçok olumsuz unsurun ortadan kalkmasını sağlayabilmektedir. Bölge Barcelona'nın eski kent yerleşiminin olduğu bölge olması itibari ile genellikle eski yapılardan oluştuğundan daha çok restorasyon çalışmaları yapılmakta ve eski işlevini yitirmiş yapılar yeniden işlevlendirilmektedir. Böylece bölgenin yaşantısını etkileyerek yaşam kalitesini artırılmaktadır (33).

Ciutat Vella Bölgesi'nde gerçekleştirilen dönüşüm sayesinde yerel halkın hizmetine sunulan huzur evleri, kütüphaneler, aktivite merkezleri, kreşler, toplum merkezleri yapılırken; dışarıdan da bölgeye olan talebi artırmak için çağdaş sanat müzeleri ve üniversite binaları gibi kurumlarla bölge canlandırılmıştır. Ciutat Vella Bölgesi'nde gerçekleştirilen proje ile altyapı düzenlenmiş, yıpranan yerler yeniden onarılmış, kamusal alanlar ve konutlar yenilenmiş, sosyal tesislerin yapımına önem verilmiş,

böylece bölge sakinlerinin yaşam kalitesi artırılmıştır (34).

3.2.1.2. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)

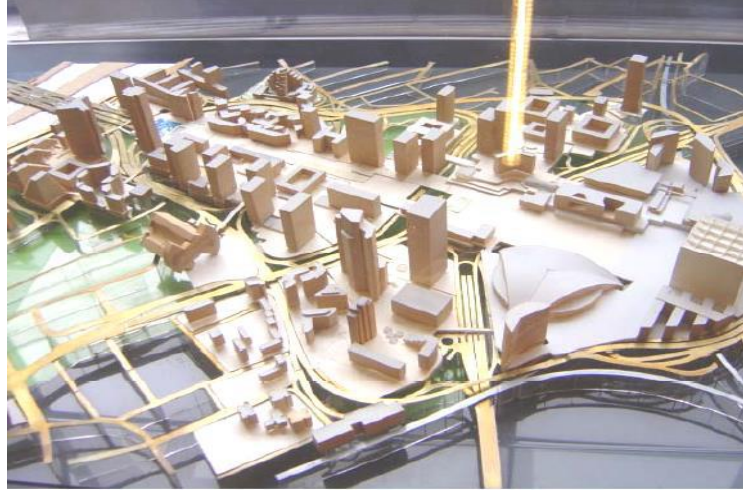
Fransa, demokrasi ile yönetilen ve çift meclisli; Ulusal Meclisi (*Assemblée Nationale*) ve Senato'dan (*Sénat*) oluşan Parlamento'ya sahip bir devlettir. İki mecliste yasa önerebilmektedir, fakat son kararı veren Ulusal Meclis'tir. Yasama yetkisi parlamentoda olmakla birlikte hükümet kararları yasalarla aynı ağırlığı taşımaktadır. Bu yetki ile ülkedeki planlama sistemini belirleyen Kentsel Planlama Mevzuatı (*Code de l'Urbanisme*) açısından önemlidir. Mevzuat, yasaların yanısıra Bakanlık kararları ve genelgeler ile sürekli güncellenmektedir. Ayrıca, idari mahkemelerin ve en üst idari mahkemenin (*Conseil d'Etat*) verdiği kararlar da mevzuatı şekillendirmektedir (32).

Fransa'da kentsel dönüşümüne konu olan önemli yerlerden bir tanesi de La Defense'dir. La Défense, 130 hektarlık bir alana kurulmuş olup, Courbevoie ile Puteaux'un ortasında yer almaktadır. Bölge, Nanterre'ye kadar uzanmaktadır. Nanterre bugün önemli bir üniversite kenti olarak bilinmektedir. La Défense'de yürütülen projenin üç ilkesi vardır. Birincisi, bu proje ile yüksek binaların yaygınlaştırılmasıdır. Bu ilke ile konut problemine çözüm getirilmeye çalışıldığı düşünülmektedir. İkincisi, geleneksel yol dokusunu ortadan kaldırmak, üçüncüsü ise trafikte yaya ve otomobil akışını birbirinden ayırmaktır (23).

Bölgede gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi ile pek çok büyük gökdelen inşası yapılmıştır (Şekil 3.4). Söz konusu bölgede ; Gian, Fiat, Manhattan, Agf, Orion, Elf-Aquitaine, Axa, gibi büyük şirketlerin de gökdelenleri bulunmaktadır. Danimarkalı Joan Otto Sperckelsen tarafından tasarlanmış, 1989 yılında hizmete açılmış La Grande Arche de bu bölgededir. Zehrfuss, Camelo ve Maily tarafından tasarlanmış olan Cnıt binası da bölgedeki önemli binalar arasındadır (Şekil 3.5). Sırt üstü yatmış, üç noktası yere değen bir deniz kabuğunu andıran bu yapıda her sene pek çok fuar düzenlemekte ve böylece kamu ile iletişim sağlanmaktadır (36).

Bölgede gerçekleştirilen proje %70 kamu, %30 kamu ağırlıklı olarak kamu ve özel sektörün işbirliği ile yürütülmüştür. Projenin başlangıcında, kamu sektörü etkili

olmuş, ekonomik yönden projenin kendi kendini finanse etmesi konusu üzerinde durulmamıştır. Söz konusu bölgedeki ekonomik faaliyetlerin tarihi alanlar üzerindeki baskısı azaltılmaya çalışılarak yeni bir mekân tasarımına gidilmiştir. Uzun bir sürece yayılarak gerçekleştirilen proje ile Paris'in tarihi kent merkezi muhafaza edilerek yeni bir merkez oluşturulmaya çalışılmıştır. Ayrıca yeni merkezin, eski merkez ile bağlantısının kurulmasına gayret edilmiştir (23).



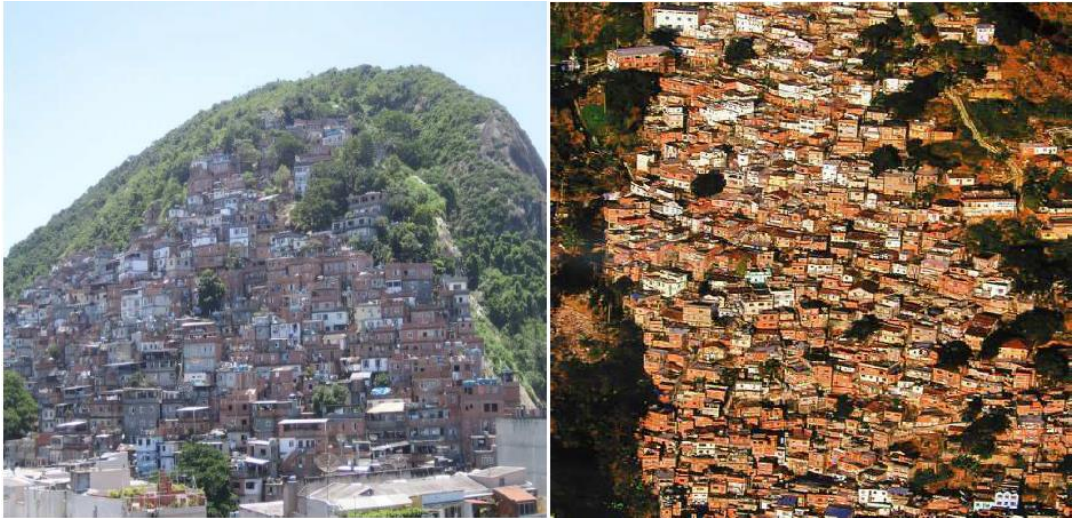
Şekil 3.4. La Defense kentsel dönüşüm projesi maketi (36).



Şekil 3.5. La Defense meydanı hava fotoğrafı (36)

3.2.1.3. Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı (Brezilya)

Rio de Janeiro, Brezilya'nın ikinci büyük kenti olup, nüfusu 5.9 milyon civarındadır. Bölge nüfusunun üçte biri gecekonducularda, kötü koşullar altında yaşamını sürdürmektedir (Şekil 3.6). Bölgedeki gecekonducuların bulunduğu yerlere bakıldığında genellikle en merkezi ve en değerli yerlerde yamaçlarda buldukları görülmektedir. Gecekonduca yaşayan halkın sadece bir kısmı su ve elektrik imkânına sahiptir. Ayrıca gecekondu alanlarında çöplerin toplanması ve kanalizasyon gibi alt yapı probleminden dolayı kirlilik hâkim olup, bu bölgedeki yaşam kalitesi düşüktür. Bölge halkının yaşam kalitesindeki düşüklük çeşitli sosyal sorunları doğurmaktadır. Nitekim bölgede suç oranı yüksek olmakla beraber, halkın yoksul olması, eğitim ve iş imkânının kısıtlı olması diğer bölgelerle sosyal eşitsizliği doğurmaktadır. Uyuşturucu çeteleri nedeniyle de gecekondu alanlarında pek çok sorun yaşanmaktadır (23).



Şekil 3.6. Rio Kenti gecekondu bölgesi-favelas (37).

Sosyal eşitsizlik, görüntü kirliliği, yığıntı konutlar, yaşam kalitesindeki düşüklük, ekonomik ve sosyal problemler bölgede sağlıklaştırma çalışmasını gerekli kılmıştır. Özellikle kentin kalbi niteliğindeki böyle bir alanda bu tür problemlerin yaşanması bu projeyi kaçınılmaz hale getiren etkenlerdendir. Yürütülen projenin temel amacı; sosyal sorunların giderilmesi, sosyal adaletin sağlanması, konut alanlarının iyileştirilerek konut stoku ile gelecek neslin de gereksinimine cevap verilebilmesi,

yeni iş ve eğitim imkânlarının sağlanması ve böylece halkın yaşam kalitesinin artırılmasıdır. Bunun yanında halkın desteğinin sağlanarak, halkın kapasitesinden de faydalanmak amaçlanmıştır. Bu doğrultuda ilk olarak çevre kirliliği ile mücadele edilmesi, alt yapı sorunlarının halledilmesi, kanalizasyon probleminin çözümlenmesi hedeflenmiştir. Ardından sosyal mekânların yapımına karar verilmiş, bu çerçevede spor salonlarının, çocuk bakım merkezlerinin halk meydanlarının yapımı kararlaştırılmıştır. Ancak projede halkın konut ihtiyacının giderilmesine yer verilmemiştir. Halkın banka kredisi ya da nakit ile kendi ev ihtiyacını karşılaması beklenmiştir (37). Dolayısıyla bu proje için kamu ve yerel halkın işbirliği ile uygulanmıştır denebilir. Yerel örgütler ve özel sektör ise projenin farklı aşamalarına müdahil olmuşlardır. Proje, İnter-Amerikan Bankası ve yerel yönetimlerin finansörlüğü ile gerçekleştirilmiştir. Projeye İnter-Amerikan Bankası 180 milyon dolar, yerel yönetim ise 120 milyon dolar harcama yapmıştır (23).

Projenin ilk aşamasını 1994-1998 yılları arası oluşturur. Bu dönemde 300 milyon dolarlık yatırım yapılmıştır. 62 yerleşim bölgesi düzenlenmiş ve 250.000 kişinin gereksinimi karşılanmıştır. Projenin ikinci aşaması ise 1998-2005 yılları arasında yapılmış ve bu dönemde de söz konusu yatırım miktarı 300 milyon dolardır. 106 yerleşim bölgesi iyileştirilmiş, 350.000 kişinin ihtiyacı karşılanmıştır (Şekil 3.7). Programın üçüncü aşaması tamamlandığında ise bölgeye bir milyon dolarlık yatırım yapılması, gecekondü alanlarında yaşayan bir milyon kişinin ihtiyaçları karşılanarak yaşam şartlarının düzeltileceği düşünülmektedir (37).



Şekil 3.7. Rio de Janeiro (37).

3.2.1.4. İtalya’da Alberobello Örneği

Alberobello, 11 bin nüfusu ile İtalya’nın Bari iline bağlı ufak bir şehirdir. Kent, “Turilli” olarak isimlendirilen mimarisiyle öne çıkmış eski evleriyle meşhurdur (Şekil 3.8). Bölgede bu evlerden 1500 kadar bulunmaktadır. Bu yapılar konik çatılı ve taştan olup 1996 senesinde UNESCO Dünya Mirası listesine girmeye hak kazanmıştır (20).



Şekil 3.8. İtalya da Alberobello Şehri (57)

Alberobello şehrinde günümüzde Trulli evleri konut, mağazalar, restoranlar ve konaklamalar için kullanılmaktadır. Bu eski değerlerin korunması ve canlandırılması bölgenin turizm potansiyelini artırmıştır. Bölgedeki turist sayısının fazlaşmasıyla bölge halkının ekonomik gelirinde ve yaşam standartlarında da yükselme olmuştur. Alberobello dönüşüm projesinde tarihsel değerleri korumak şartı ile eski doku muhafaza edilerek bir yenileme yapılmıştır (Şekil 3.9). Bu durum sosyal ve kültürel değerlerin muhafazası açısından oldukça önemlidir (20).



Şekil 3.9. Alberobello İtalya dönüşüm projesi (20).

3.2.1.5. Almanya’da Nürenberg Örneği

Nürenberg Almanya’nın ikinci büyük şehri olmakla beraber Bavyera eyaleti sınırları içerisinde yer almaktadır (Şekil 3.10). Nürenberg, Almanya’nın sanayi başkenti sayılmaktadır. Bunun yanında şehir, Roma Germen İmparatorluk merkezlerinden olması sebebiyle de tarihi açıdan da oldukça önemlidir. Nürenberg zaman içerisinde çeşitli değişimlere uğramıştır. Özellikle İkinci Dünya Savaşı, bu değişimin esas nedenlerindedir. Bilindiği üzere bu savaş dünyanın en geniş çaplı savaşlarından birisi olmakla birlikte, kısa sürede çığ gibi yayılmış, pek çok dünya devleti savaşta yer almıştır. Amerika Birleşik Devletleri, Sovyetler, Fransa, Birleşik Krallık, İtalya, Almanya, Japonya bu devletlerden bazılarıdır (20). Dolayısıyla Almanya savaşın baş aktörlerinden olması sebebiyle kentsel yıkımlardan da nasibini almıştır. Nürenberg de savaşın yıkıcı etkisinden kurtulamayan kentlerdendir.



Şekil 3.10. Almanya’da Nürenberg Şehrinin Bulunduğu Alan (57)

İkinci Dünya Savaşı yıllarında Nürenberg en ciddi hasarı 2 Ocak 1945’te almıştır. Bu tarihte ortaçağ kalıntılarının bulunduğu tarihi kent merkezi İngilizler ve Amerikanlar tarafından bombardımana tutulmuş, bir saat gibi kısa bir zaman zarfında şehrin tarihi dokusunun yüzde doksanı bozulmuştur. Bu nedenle kentsel dönüşüm projesinde Nürenberg’in eski haline getirilmesi kararlaştırılmıştır. Yıkılan eski tarihi binaların benzerleri yapılmış, onarılabilenler onarılmış, şehir, savaş öncesi görünümüne kavuşturulmuştur (20).

3.2.1.6. Bosna Hersek’de Mostar Örneği

Bilindiği gibi yaşanan savaşlar kentlerin sadece fiziksel özelliklerini değiştirmekle kalmaz, aynı zamanda eski kentlilerin yerine yenilerini bırakmaktadır. Elbette savaştan önceki yapı ile yeni kentlilerin nasıl kaynaşacağını otonom bir süreç belirlemektedir. Özellikle de savaşların böldüğü kentler süreçte kendilerini değişen bir dünyada bulmuşlardır. Bugün tüm dünyada tartışılan ve üzerinde çalışılan yeni sorun ve konular vardır. Bunlara örnek olarak ekoloji, sürdürülebilirlik gösterilebilmektedir. Bu nedenle, yeniden inşa edilen kentlerin değişmekte olan dünyanın yeni sorunları ve sorunlarını da benimseyerek maniple edilmeleri gerekmektedir. Bu durum doğal olarak Bosna-Hersek ve kentleri için de geçerlidir (Şekil3.11-3.12) (38).



Şekil3.11. Mostar'ın Savaş Sonrası Görünümü (20).



Şekil3.12. Mostar'ın Günümüzdeki Görünümü (20).

Bosna Hersek'in Mostar kentinin yeniden yapılandırılmasında Avrupa Birliği'nin rolü yadsınamaz. Nitekim 1994-1997 arası dönemde Avrupa yeniden yapılandırma kapsamında altyapı, ekonomi, ulaşım, enerji gibi alanlarda bölgede yatırımda bulunmuştur. Ayrıca 1995 yılında Bosna-Hersek Hükümeti ve UNESCO arasında İş Birliği Mutabakatı imzalanmıştır. Böylece yeniden yapılandırma ve iyileştirme çalışmalarına temel atılmıştır. Bunun yanında "Pilot Kültürel Miras Projesi" kampanyası başlatılmıştır. Türkiye Dünya Bankası'na yaptığı bir milyon dolar tutarındaki bağış ile projenin başlamasına ön ayak olmuştur. Ardından Hırvatistan,

Fransa, Macaristan, İtalya ve Hollanda ile Avrupa Bankası'nın desteği ile bağış miktarı 15 milyon dolar civarına ulaşmıştır (Şekil 3.13). Bu miktar ile Mostar Kenti yeniden dönüştürülerek tarihi Mostar Köprüsü yeniden yapılmıştır (39).



Şekil 3.13. Bosna Hersek'te Mostar şehrinin bulunduğu alan (57)

Bu proje ile hedeflenen savaşın yıkıcı etkisini ortadan kaldırmak, şehri ekonomik canlılığına yeniden kavuşturmak, Bosna-Hersek halkları arasında dostluk ve beraberliği sağlamak, eski köprüyü onarmaktır (39).

Mostar'da yapılan imar planında tarihi köprü, Pazar, yeri ve civardaki tarihi mahalleler bir bütün olarak ele alınarak düzenlenmiş, Neretva Nehri'nin etrafı doğallığı bozulmayacak şekilde yeşil alanlar kent ile bütünleştirilerek entegre hale getirilmiştir. Böylece kentte tarihi, çevresel, sosyal, fiziksel alanların görsel olarak uyumu yakalanmıştır. Kentin ulaşım sistemine de bir düzenleme getirilerek yaya ve taşıt alanları bir nizama kavuşturulmuştur. Ayrıca kentin köhnemiş konutları, çöküntü halindeki yerleri sağlıklılaştırılmış, yeniden düzenlenmiştir. Kentin eski tarihi yapıları, anıtları, kültürel değeri olan yapıları yeniden onararak şehrin bir kültür merkezi haline gelmesi amaçlanmıştır (20).

Kent bugün Güney Mostar, Güney-Batı Mostar, Batı Mostar, Güney-Doğu Mostar,

Kuzey Mostar ve Stari Grad (Eski Kent) olmak üzere altı 6 adet semt belediyesine bölünmüştür. Bu belediyelerin bağlı bulunduğu kent konseyi, konsey başkanı ve yardımcısı bulunmaktadır. Başkan ve yardımcısına tabi olarak çalışan altı departman bulunmaktadır. Bu departmanlar; kent planlama, altyapı, finans, trafik, ekonomi ve konut problemleri için oluşturulmuş olan bölümlerdir. Ayrıca bu konularla ilgili çalışan semt belediyelerine bağlı olan altışar departman bulunmaktadır. Semt belediyelerinin çalışmaları ile Kent Konseyi'nin çalışmalarını bir araya getiren, aralarındaki bağlantıyı oluşturan tek bir birim bulunmaktadır ki o da Koordinasyon Birimi'dir (38).

Mostar kentinde başlatılan düzenleme ile halkın yaşan şartlarının iyileştirilmesi, herkesin konut ihtiyacının giderilmesi ve halkın konut sahibi olması, yaşam standardında olumlu bir farklılaşma oluşturulmak istenmiştir. Maalesef bölge halkı 1992-1995 yılları arasında yaşamış olduğu iç savaştan başta ekonomik, sosyal ve çevresel olmak üzere pek çok alanda zarar görerek çıkmıştır. Dolayısıyla halkın kendini toplaması ve ekonomik iyileşmesinin belli bir süreç gerektirmesinden dolayı konut edindirme sistemine dahil olmaları da zor olmuştur (38).

3.2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı, Gelişimi ve Yasal Süreci

3.2.2.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Türkiye'de kentsel dönüşüm deneyimi, plan ve programların, politik müdahale biçimlerinin direk sonucundan ziyade; piyasa şartlarına, toplumsal sorunlara bulunan anlık çözümlere, merkezi ve yerel yönetimin karşılıklı etkileşimine dayanmaktadır. Tarihsel sürecin incelenmesindeki gaye ise kentsel dönüşüm sürecinde etkili olan etmenleri tespit edebilmektir (40).

Avrupa'da kentsel dönüşüm, Sanayi Devriminin yol açtığı kötü hayat şartları, işçilerin konut gereksinimi ve sağlık koşullarının kötüleşmesi, çevrenin bozulması neticesinde gerekli görülürken; aynı dönemlerde Osmanlı Devleti'ne bakıldığında Osmanlı Devleti Avrupa'daki sanayileşme hızına yetişemediğinden buradaki kentsel dönüşüm daha çok modernleşme anlayışı çerçevesinde yapılmıştır. Bu sebeple Osmanlı Devleti'ndeki kentsel dönüşüm anlayışı 19. yüzyılın sonlarında

Batı'dakinden çok farklı bir seyir izlemiştir denebilir. Modernlik çerçevesinde yapılmaya çalışılanlar ise daha çok Batı'ya ayak uydurma amaçlı, Batı ile ticaretin yoğun olduğu büyük kentlerde gerçekleştirilmiştir. Bu kentlerin başlıcaları; İstanbul, Bursa, İzmir gibi büyük kentlerin bazı mahalleleridir. Diğer kentlerde ise herhangi bir düzenleme veya yenilemeye gidilmemiştir. Buradan hareketle Osmanlı'daki kentsel dönüşümün sanayileşmenin getirdiği bir mecburiyetten kaynaklı değil, Batı'ya eklenme gayretinden olduğu söylenebilir (22).

Osmanlı Devleti'nde 19. yüzyılın sonu 20. yüzyılın başlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışması ile (22):

a) Kent içi ulaşımda araba ve tramvayın kullanımına uygun düzenlemeler yapılmış,

b) Kent merkezlerindeki geleneksel yapı muhafaza edilmeye çalışılmış,

c) Kentlerde halkın modern kent anlayışına karşı çıkmaması için var olan yapıların yıkılması yerine yeni iskân alanları açılarak düzenlenmiş, yangınlarla açılan alanlar yeni bir anlayışla düzenleme imkânına kavuşmuştur.

Birinci Dünya Savaşı'ndan sonraki dönemde ise kentsel düzenlemelerde Fordist ekonomi sisteminin etkisi görülmüştür. 1910'lu yıllarda tek merkezli kent planları revaçtayken 1920'li yıllarda tarihi miras kaygısı güdülmeden yapılan düzenlemelere tanıklık edilmiştir. 1930'lu yıllarda ise kentlerin işlevsellik temelli bölgenmesi ve korunması tartışılmıştır (21).

1950'lerde Türkiye'nin sosyo-ekonomik yapısındaki değişim kentlere de yansımış, kentler bu tarihe kadar hiç görülmemiş derecede bir dönüşüme tanıklık etmişlerdir. Tabi ki bunda kent nüfusunda da ciddi artış yaşanmasının etkileri vardır. Bu dönemde kentlerin gelişimine yönelik merkezler oluşturulmuş, binaların çoğu yıkılarak çok katlı yeni binalar yapılmış, yeşil alanlar ve tarım toprakları gibi yerleşmeye elverişsiz kent merkezinde ya da kent merkezine yakın bölgeler yerleşime açılarak kent merkezleri değerlendirilmiştir (24).

1960-1980 yılları arasında ise yapılan kentsel dönüşüm projeleri Post-Fordist

ekonomi sistemi çerçevesinde yapılmıştır. 1960'lı yıllarda MİA ve etrafındaki çöküntü alanların temizlenerek yeniden yapılması, bölgede servis sektörünün veya idari merkezin gelişimi gündemde olmuştur. 1970'li yıllarda kentlerde yıpranan alanların turizm endüstrisi ile canlandırılmasına gayret edilmiştir (21).

1980-2000 yılları arasında küreselleşme kavramının ivme kazanması ve liberal ekonominin hâkim olmasıyla kentlerde de bu anlayış çerçevesinde değişiklikler yaşanmaya başlanmıştır. Bu yıllarda kentlerde iki mühim değişimin olduğu belirtilmektedir. Birincisi; kent içinde hem ruhsatlı hem de ruhsatsız yapılanma artmış, ikincisi; yerleşim yerleri kent merkezlerinin dışına taşmıştır. Dönüşüm sadece kent merkezlerindeki konutlarla sınırlandırılmamış, sanayi alanlarında ve kentlerin kıyı kesimlerinde de değişim yapılmıştır. Tarihi doku muhafaza edilmeye çalışılmış, bu kapsamda soylulaştırılmıştır. Ayrıca riskli bölge olarak görülen yaşam kalitesi düşük yerlerde sağıklaştırılmaya gidilmiştir (40).

1999 yılında ise Marmara depreminin yaşanması ve oluşturduğu hasar, kentlerdeki fiziki çevrenin niteliklerini sorgulatmıştır. Bu nedenle kentsel dönüşüm ciddi şekilde tartışılmaya başlanmıştır. Bunun yanında kentlere yapılan ve denetlenemeyen bir göç dalgasının olması, düzensiz yapılaşma, kültürel varlıkların korunma problemi de kentsel dönüşüm meselesini gündeme taşıyan nedenler olmuştur. Küreselleşmeyle beraber ekonomideki uluslararası gelişim hem dünya kentlerinde hem de başta İstanbul olmak üzere Türkiye'deki kentlerde kentsel dönüşüm uluslararası yatırımları çekme aracı olarak kullanılmıştır. Kentsel dönüşüm ile kentin imajının değişeceği, uluslararası şirketlerin yatırım talebinin artacağı anlayışı gelişmiştir. Bu bağlamda bir kentsel dönüşüm her ne kadar fiziksel, ekonomik, sosyal boyutlarıyla ele alınması gerekse de genellikle kentlerin uluslararası tanıtımı daha fazla önemsenmiştir (28).

3.2.2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme İlişkin Yasal Düzenlemeler

Türkiye'de yaşanan 1999 Marmara ve Düzce depremleri sonrası oluşan tahribat kentsel dönüşümle alakalı olarak yapılaşma ve konutların durumunu, fiziki çevreye dair hususları sorgulatır olmuştur. Afetler karşısında alınacak önlemler, gecekonduların düzenlenmesi tartışılmaya başlanmıştır. Bu konuyla ilgili

düzenlemelerde büyükşehir belediyesi ile TOKİ rol oynamıştır. Gerçekleştirilen projelerin yasal zeminini yerel yönetimlerle ilgili yasalar, doğal afetlere karşı ve çarpık yapılaşmaya karşı oluşturulan Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarıları oluşturmaktadır (24).

Türkiye’de kentsel dönüşümle ilgili projeler, uzun süre mevcut mevzuat ve yasal düzenlemelere bağlı kalınarak gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla Batı’da olduğu gibi çok kapsamlı politika ve projeler geliştirilememiş, yönetim sistemi içerisinde sorun ortaya çıktıkça geçici kentsel çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır. Geliştirilen projelerin de birbirinden kopuk olması bütüncül bir anlayış ile düzenleme yapılmasını engellemiştir (24).

Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilirken aşağıdaki yasalar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir (23). Bunların en önemlileri;

- 3194 sayılı İmar Kanunu,
- 2981 sayılı İmar Affı Kanunu,
- 5104 sayılı, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” kanunu,
- 5366 sayılı, “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” kanunu,
- 2005 5393 sayılı, “Belediye Kanunu”nun 73. maddesi.

Çıkan bu kanunları genel olarak ayrıntılarıyla değerlendirecek olursak, 1984 tarihinde çıkarılan “3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu” ile ertesi yıl yürürlüğe giren “3194 sayılı İmar Kanunu” çerçevesinde belediyelerin yetkileri ve kaynaklarının artırılmasına karar verilmiştir. Böylece belediyelerin kentleri finanse etmesi daha kolay bir hal alarak, büyük çaplı kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır denebilir (40).

1984 tarihinde çıkarılan 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” gecekondu bölgeleri ile ilgili olup, gecekondu affını içermektedir. 1986 yılında 3290 sayılı kanun ile gecekondu affının

kapsamı biraz daha genişletilmiştir. Öyle ki af sadece yerleşim yeri niteliğindeki konutların affıyla sınırlı kalmamış, gecekondudan işyerine dönüştürülen yerleri de kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Hemen ardından çıkarılan 3366 sayılı “3290 Sayılı Kanun ile Değişik 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ile ıslah imar planı ya da kadastro planları ile belirlenen alanlarda doğrudan tapu verilmesi öngörülerek, affın kapsamı bir kez daha genişletilmiştir (18).

2004 yılında çıkarılan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu önemli kentsel düzenleme kanunlarından birisidir. Bu kanunda amaç “...kuzey Anka girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu açıklama kentsel dönüşüm projesinin sadece fiziksel bir dönüşümü öngördüğünü ortaya koymaktadır. Ayrıca bu kanun ile bir kentin belirli bir alan için bir dönüşüm kanunu çıkartılması ile de kentlerin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önü açılmakla birlikte kentsel yenileme projelerinin sadece fiziksel bir dönüşümü öngördüğünü gündeme taşırken tartışmaları da beraberinde getirmektedir (10).

Kentsel dönüşümle alakalı olarak 2005 senesinde ise 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” çıkarılmıştır. Bu kanun kentsel dönüşümün en önemli yasal vasıtalarından birisi niteliğindedir. Kanunun uygulaması yönetmeliğe bırakılmış olup, bu kanun bazı sıkıntılarında doğmasına sebep olmuştur. Çünkü yasanın temel eksiklikleri, sadece problem odaklı olarak bütüncül anlayıştan uzak düzenlenmiş olması, ekonomik ve sosyal boyutları göz ardı etmesi, fiziksel boyuta yönelik ele alınmış olması, yapılan düzenlemelerle kopukluk göstermesi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile çok yakından ilgili olduğu halde bu kanuna referans göstermemesi, istismara açık oluşu şeklinde sıralanabilir (18).

Çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu ile ise; belediyelere kentsel dönüşüm

konusunda geniş yetki verilmiştir. Kanunun arsa ve konut üretimi başlıklı 69. maddesinde, “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir” denilmektedir (24).

Kentsel dönüşüm konusunda meclis düzeyinde de düzenlemeye gidilmiştir. “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı” Meclis Başkanlığına sunulmuş, fakat esas, kapsam içerik ve dil açısından düzenlenme amacıyla çeliştiğinden eleştiri toplamıştır. Kanun tasarısında yalnızca isim değişikliği yapılarak Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” şeklinde 2005 yılının Haziran ayında yürürlüğe konmuştur (21). Kanunun amacı, “Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” olarak ifade edilmiştir (21).

4. ÇALIŞMA ALANI- KONYA İLİ ARAPLAR MAHALLESİ'NDE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Bu bölümde ilk olarak Konya iline ilişkin genel bilgiler verilmiştir. Kentsel dönüşüm kapsamında Konya ilinin planlama sürecini ve tarihsel gelişimi özetlenmiştir. Sonrasında çalışma alanı özelinde seçilen Karatay bölgesinde yer alan Araplar mahallesinde uygulanan kentsel dönüşüm projesi detaylarıyla anlatılmıştır.

4.1.Konya ili

İlin Coğrafi Özellikleri

Konya ili Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde şehirle aynı ismi taşıyan Konya Bölümü'nde bulunmaktadır. Matematiksel olarak coğrafi konumu 36°41' ve 39°16' kuzey enlemleri ile 31°14' ve 34°26' doğu boylamları arasındadır. Ülkemizin yüzölçümü en geniş şehirlerinden birisi olup 38257 km²'dir. Ortalama olarak 1016 metre yükseltisi vardır. Kuzeyinde Ankara, batısında Isparta, Afyonkarahisar, Eskişehir, güneyinde, İçel, Karaman, Antalya, doğudan, Niğde, Aksaray illeri vardır. Konya ili, doğal açıdan kuzeyde Haymana platosu, kuzeydoğuda Cihanbeyli Platosu ve Tuz Gölü'ne, batıda Beyşehir Gölü'ne ve Akşehir Gölü'ne, güneyde Sultan Dağları'ndan başlayan Karaman ilinin güneyine kadar devam eden, Toros yayının iç yamaçları önünde bir fay hattı boyunca oluşmuş volkanik dağlara, doğuda ise Obruk platosuna kadar uzanır (Şekil 4.1). Kulu'nun Köşkler Köyü ilin kuzey ucunu, Akşehir'in Değirmen Köyü batı ucunu, Taşkent'in Beyreli Köyü güney ucunu, Halkapınar'ın Delimahmutlu Köyü ise doğu ucunu oluşturmaktadır (41).



Şekil 4.1. Konya ili krokisi (42).

İklim ve Bitki Örtüsü

Konya ikliminde kışlar soğuk, sert ve kar yağışlı geçerken yazları sıcak ve kuraklık hâkim olmaktadır. Ölçülmüş en yüksek sıcaklık 40°C, en düşük sıcaklık ise -28,2°C olarak ölçülmüştür. Ortalama yıllık sıcaklığı ise 11,5°C'dir. Donlu gün sayısı ise 100 gün olup 14 Eylül-15 Mayıs tarihleri arasında yaşanmaktadır. 23 gün sisli geçmekle beraber bu konuda başı çekmektedir. Bu durumun oluşmasında şehrin ovalık alan olmasının ve çanak şeklinde olmasının etkisi vardır. Yıllık ortalama yağış 326 mm olup, en fazla yağış Mayıs ayında almaktadır. Yağışlı gün sayısı ise 82 gündür. Hadım ve Taşkent'te ise Akdeniz iklimi hakimdir. Bunda Akdeniz Bölgesi'ne daha yakın olmaları etkilidir (43).

Konya'nın bitki örtüsüne bakacak olursak; bozkır bitki örtüsü hakimdir. Topraklarının % 60'ı ekili ve dikili alanlardan oluşur. % 17'si orman ve fundalıklarla, % 15'i çayır ve mer'alarla kaplıdır. İlkbahar yağmurlarıyla bir anda yeşeren araziler, sıcakların bastırmasıyla sararır. Ormanlık alanlar ise azınlıktadır (43).

Nüfus ve Demografik Yapı

2016 senesindeki nüfus verilerine göre Konya'nın nüfusu 2.161.303 olarak tespit edilmiştir. Yıllık nüfus artış hızı % 14,3 km başına düşen kişi sayısı 56'dır. İl

merkezinde yaşayan nüfus sayısı ise 1.278.195'tir. Konya il genelinin ve ilçelerinin 2015/2016 yılı nüfus miktarları değerlendirildiğinde il geneline bakıldığında nüfusta %14,3 artış olduğu, ilçelere bakıldığında ise nüfusta Selçuklu, Karatay, Meram, Karapınar, Ereğli, Çumra, Beyşehir, Akşehir, Seydişehir, Ahırlı, Sarayönü, Kulu ilçelerinde artış yaşanırken, diğer ilçelerde azalma olduğu Çizelge 4.1.'den de anlaşılacağı üzere görülmektedir (44).

Çizelge 4.1. 1927 – 2016 Yılları Arası Nüfus Durumu (44).

SAYIM YILI	NÜFUS			TOPLAM İÇİNDEKİ ORANI (%)	
	TOPLAM	ŞEHİR	KÖY	ŞEHİR	KÖY
1927	504.125	100.946	403.179	20,02	79,98
1935	569.684	114.051	455.633	20,02	79,98
1940	620.936	129.045	491.891	20,78	79,22
1945	661.877	139.877	522.000	21,13	78,87
1950	741.026	157.421	583.605	21,24	78,76
1955	847.723	214.896	632.827	21,35	74,65
1960	982.422	279.878	702.544	28,49	71,51
1965	1.122.622	354.578	768.044	31,58	68,42
1970	1.280.239	455.707	824.532	35,6	64,4
1975	1.422.461	555.172	867.289	39,03	60,97
1980	1.562.139	672.695	889.444	43,06	56,94
1985	1.769.050	852.457	916.593	48,19	51,81
1990	1.750.303	963.128	787.175	55,03	44,97
2000	2.192.166	1.294.817	897.349	59,07	40,93
2007	1.959.082	1.412.343	546.739	72,1	27,9
2008	1.969.868	1.423.546	546.322	72,27	27,73
2009	1.992.675	1.450.682	541.993	72,8	27,2
2010	2.013.845	1.486.653	527.192	73,82	26,17
2011	2.038.555	1.527.937	510.618	74,95	25,04
2012	2.052.281	1.563.863	488.418	76,2	23,79
2013(1)	2.079.225	2.079.225	-	100	-
2014(1)	2.108.808	2.108.808	-	100	-
2015(1)	2.130.544	2.130.544	-	100	-
2016(1)	2.161.303	2.161.303	-	100	-

Ekonomik Yapı

İstatistiksel Bölge Sınıflamasına göre TR52 gurubunu oluşturan Konya ve Karaman illeri TÜİK 2016 yılı hane halkı işgücü anket verilerine göre; istihdam edilen nüfusun %25,8'i tarım sektöründe, %28,3'ü sanayi sektöründe, %45,9'u ise hizmetler sektöründe çalışmaktadır (45).

2014 yılında TÜİK verilerine göre Türkiye'de kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla 12.112 \$ olarak gerçekleşirken, Konya'da 9.594 \$ olarak gerçekleşmiştir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2. Kişi Başı Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (\$) (45).

Yıllar	Konya	Türkiye
2004	4.372	5.961
2005	5.361	7.304
2006	5.738	7.906
2007	7.005	9.656
2008	7.943	10.931
2009	6.818	8.980
2010	7.706	10.560
2011	8.389	11.205
2012	8.535	11.588
2013	9.550	12.480
2014	9.594	12.112

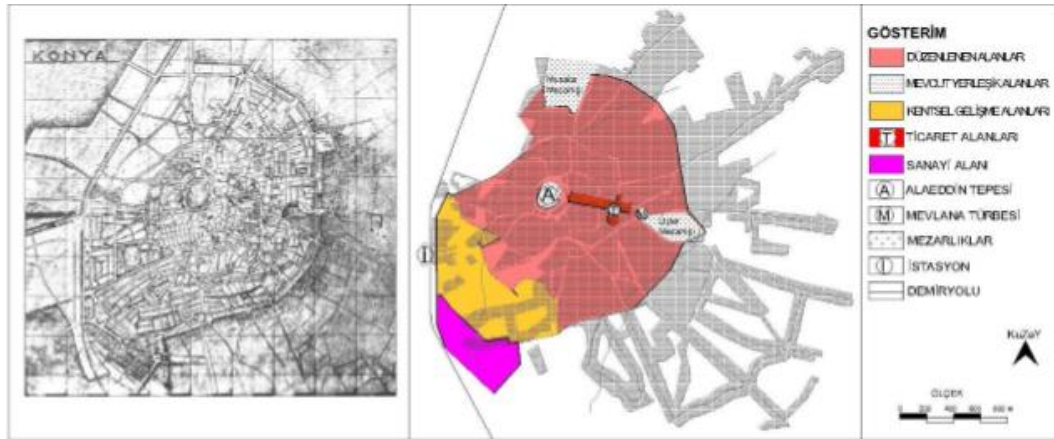
4.2. Konya ilinin planlama süreci ve tarihsel gelişimi (1946-1999)

Konya kentinin ilk kapsamlı imar planı, 1946 senesinde Asım Kömürcüoğlu tarafından yapılmıştır. Bu plan "güzel kent" yaklaşımını yansıtan, batılı ülkelerin plan tiplerini benimseyen, ızgara ulaşım sistemine sahip bahçeli yapılar şeklinde düzenlenmiştir. 1/200 ölçekli ızgara biçimli Konya imar planı, kentin doğal yapılanmış organik dokusundan sistemli ve düzenli birbirini dik kesen kafes şeklindeki dokuya bırakmıştır (46). Planda yeni yerleşme bölgeleri, kentin merkezi sayılan Alaaddin tepesinin doğu ve güneyine yayılmış, kentin batısında yer alan istasyon çevresinde yeni yerleşim alanları oluşturulmuştur (47). Yapılan planlamada sanayi alanı için kentin güneybatısı; ticaret alanı için ise Alaaddin-Mevlana aksı düşünülmüştür. Yeşil alanlar için fuar ve stadyum alanları önerilmiş, hastane kararları da bu plan döneminde alınmıştır (46). İmar planı kararlarına göre kentin 1965 kestirim yılı hedef nüfusu 75.000 kişi olarak tahmin edilmiştir. Planlama alanı yaklaşık 816 hektar (ha) alanı kapsamaktadır [Çizelge 4.3] (48). Bu imar planında temel hedef, plansız biçimde oluşmuş kentsel düzenin denetim altına alınması ve dağınıklığın giderilmeye çalışılması, kent içi boşlukların düzenlenmesi, anıt eserlerin ve çevrelerinin temizlenerek yeniden düzenlenmesi ile altyapı eksikliklerinin giderilmesidir (48, 47) (Şekil 4.2).

Çizelge 4.3. 1946 Konya İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı (48).

Arazi Kullanım Biçimi	Alan (ha)	Kentsel Oran (%)
Konut Alanları	534	65,4
Ticaret Alanları	12.2	1,5
Sanayi Alanları	26.3	3,2
Açık ve Yeşil Alanlar	39.9	4,9
Sosyal Donatı Alanları	50.5	6,2

Konya’da söz konusu dönemde gerçekleştirilen “güzel kent” akımı çerçevesindeki dönüşüm projesi ile Alaaddin Tepesi, Anıt Meydanı, Mevlana Müzesi aksı ve İstasyon Bölgesinin geniş caddelerle birbirine bağlanması, ayrıca bu alanların çevresindeki tarihi ve anıtsal nitelikteki eserlerin ortaya çıkarılması için etraflarının temizlenmesi kararlaştırılmıştır. Bunun yanında alanda geniş bulvarların ve simetrisinin hâkim olduğu, belli bir üslup içerisinde düzenlemeye gidilmiştir. Gar çevresine de iki veya üç kattan oluşan örnek evler diye nitelendirilen bahçeli işçi evlerinin yapılması bu projede değerlendirilen konulardandır (48).



Şekil 4.2. 1946 Konya İmar Planı ve Kentsel Arazi Kullanım Şeması (48).

1950 'lere gelindiğinde kent nüfusu 64.000 kişiye, 1960 yılında ise 119.000 kişiye ulaşmıştır. 1946 imar planının 1965 yılı için öngördüğü hedefin daha 10 yıl dolmadan aşılması, göç etkeni ile birlikte hızlı nüfus artışına bağlı olarak artan konut ihtiyacı gibi nedenlerle ilave-revizyon planı gerekli görülmüş ve 1954 yılında Ferzan Baydar-Lale Baydar tarafından ikinci plan hazırlanmıştır (49).

Yaklaşık 912 ha alanı kapsayan ilave imar planı incelendiğinde, konut bölgelerine ayrılan alanın fazla olması dikkat çekmektedir (Çizelge 4.4). 1946 imar planında batı olarak belirlenmiş olan kentin gelişme yönü, kuzeybatı ve güneybatı yönlerine doğru genişletilmiş, ticaret alanları batı ve güney yönde düşünülmüş, yeni konut bölgeleri batı ve kuzey-batıda planlanmıştır. Ayrıca şimdiki eski garaj olarak bilinen kentin ilk otopark alanı da kentin güneydoğusuna önerilmiştir.

Çizelge 4.4. 1954 Konya İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı (48).

Arazi Kullanım Biçimi	Alan (ha)	Kentsel Oran(%)
Konut Alanları	684	75,0
Ticaret Alanları	28.7	2,8
Sanayi Alanları	Plan sınırı dışında yer almıştır.	
Açık ve Yeşil Alanlar	33	3,6
Sosyal Donatı Alanları	41,3	4,5

1954 imar planı, 1946 imar planı ile mukayese edilecek olursa; kentsel alanda konut ve ticaret alanlarının önceki imar planına nazaran arttırıldığı, buna karşın açık alanların, yeşil alanların, sosyal-tekniik altyapı alanlarının azaldığı belirtilmektedir (48). Bu görüş, 1950'lerde yer alan ekonomide liberalleşme politikalarına bağlı olarak yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus fazlalaşmasının etkili olduğunu doğrulamaktadır.

1960'lı yıllarda gerçekleşen hızlı göç artışına paralel gelişen sanayileşmeyle oluşan mekansal ihtiyaç ve talepler, yeni bir kent planının hazırlanmasını zorunlu kılmıştır. İller bankasının düzenlemiş olduğu yarışma sonucu, Konya'nın 1966 nazım imar planını Yavuz Taşçı-Haluk Berksan tarafından hazırlanmıştır. Bu plan, ulusal yarışma yoluyla elde edilen ilk plan olması bakımından önemlidir (Şekil 4.3.).



Şekil 4.3. 1965 Konya İmar Planı (Yarışma Projesi) ve Kentsel Arazi Kullanım Şeması (48).

1965 Konya imar planı hedeflerine bakıldığında Yenice, bu hedefleri üç maddede toplamıştır. 2.380 hektarlık bir alanı kapsayan bu imar planının üç hedefi şunlardır (48);

1. Kentin güney çeperindeki kırsal özellikteki tarımsal bölgelerin üzerindeki kentsel baskıyı azaltmak,
2. Kentin çeper bölgelerindeki sosyal-tekniik altyapı eksikliğinin gidermek, yasa dışı yapılaşmanın önüne geçmek,
3. Kentin açık-yeşil alan gereksiniminin karşılanmasıdır.

Kentin güneyinde yer alan tarım toprakları ve doğu bölgesinde yer alan aslım bataklığı bir eşik görevi görmüş, kentin gelişme yönü kuzey ve batı olarak seçilmiştir (46). Dolayısıyla mekânsal gelişme kararlarında kentin doğal yapı özellikleri planın şekillenmesinde önemli bir faktör olmuştur.

1965 imar planı ile uygulamaya konulmak istenen en mühim gelişme, kente yeni bir merkez kazandırma isteği olmuştur. Çünkü tarihi kent merkezinin ileriye yönelik mekânsal gelişme taleplerini kısıtladığı düşünülmektedir. Bu bağlamda geleneksel kent merkezinin kuzey batısında kültür, ticaret ve yönetim birimlerinden oluşan bir kent merkezi tasarlanmıştır. Bu alan günümüzdeki Büyükşehir Belediyesi ve çevresini kapsayan alandır (48). Bir başka önemli alınan önemli karar da, Alaaddin Tepesi ve Fuar alanını da kapsayan, öneri üniversite alanını birbirine bağlayan bir

yeşil koridor-yaya aksıdır. Bu aks boyunca yüksek ticaret ve yoğun konut bölgesi öngörülmüştür. Ayrıca Nalçacı caddesinin açılma kararı bu süreçte alınmış, Meram yolu, sille yolunun kuzey ve güneyindeki alanlar konut stoku olarak belirlenmiştir (46).

Mevcut sanayi alanlarının gelişimini tamamlamasıyla yeni sanayi alanlarının ve şehir içerisinde kalan şehirlerarası otobüs terminalinin, şehrin kuzeyindeki İstanbul ve Ankara yolu girişlerinin olduğu alana taşınması kararlaştırılmıştır (50). Bu kararın alınmasında 1950'li yıllardaki ekonomik politikalar çerçevesindeki, sanayi kenti oluşturma anlayışının etkili olduğu söylenebilir. Dolayısıyla kentsel arazi kullanım alanının yaklaşık %4,7'sine tekabül eden 117 hektarlık bir alan sanayi üretim alanı olarak tasarlanmıştır (Çizelge 4.5). Ankara-İstanbul yolunun kesiştiği bölgede tasarlanmış olan bu sanayi üretim alanının yerinin seçiminde karayolu ve demiryolu varlığı etkili olmuştur (48).

Çizelge 4.5. 1965 Konya İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı(48).

Arazi Kullanım Biçimi	Alan (ha)	KentselOran(%)
Konut Alanları	1.867	78,5
Ticaret Alanları	49	2,1
Sanayi Alanları	111	4,7
Açık ve Yeşil Alanlar	173	7,3
Sosyal Donatı Alanları	175	7,4

1967-1983 yılları arasında parçacıl planlar olarak sınıflandıran Yenice (2012), bu süreçte kaçak yapılaşmanın önüne geçilmeye çalışıldığını, gecekondulaşmayı önlemek için nitelikli konut planlarının tasarlandığını ve sanayi üretim alanlarının planlanması üzerinde durulduğunu belirtmiş ve odaklandığını söylemiş ve kentin mekânsal gelişimine bir dizi ilaveler yapılmıştır (48). Bu dönemde yapılan imar faaliyetleri küçük etaplar halinde ele alınarak gerçekleştirilmiştir. Bu planlama biçimi bütüncül planlama yaklaşımına ters gibi görünse de, 1966 Konya imar planı ve 1967-1983 arası dönemde gerçekleştirilen parçacıl planların müellifinin aynı olması bu durumun tersini gösterir mahiyettedir.

Bu dönemde gecekonduları önlemeye yönelik pek çok faaliyet yapılmıştır. Bunlardan ilki 1 Numaralı Gecekondular Önleme Bölgesi olarak adlandırılan Aydınliköy Mahallesi'nin düzenlenmesidir. 2 Numaralı Gecekondular Önleme Bölgesi programı çerçevesinde ise Nalçacı Caddesi, 4 Numaralı Gecekondular Önleme Bölgesi kapsamında ise Binkonut Mahallesi ve Cumhuriyet Mahallesi düzenlenmiştir. 4 Numaralı Gecekondular Önleme Bölgesi planınının 1970 yılında uygulanması düşünülürken 1980'de imar planına eklemeler yapılmıştır. 1967-1983 yılları arasında ise Konya organize sanayi bölgesi ikinci etap çalışması eylem planı içerisinde yer almıştır. 504 hektarlık bir alanı kapsayan bu planlama alanı Konya-Ankara ve Konya-İstanbul karayolları arasında bulunmaktadır. Söz konusu düzenleme 1966 İmar Planında zikredilen sanayi alanlarına ilişkin düzenlemenin devamı şeklindedir.

1967 ve 1983 yılları arasında yapılan planın ihtiyaçlara cevap verememesi ve kent nüfusunun hızla artması mevcut konut stokunu yetersiz bırakmıştır. Konut ihtiyacının artmasıyla beraber üniversite alanı ve sanayi üretim alanlarının yeni çekim merkezleri olarak göze çarpmaya başlaması yasadışı yapılaşmanın oluşacağına dair kaygıları artırmıştır. Tüm bu sebeplerden 1983 yılında Yavuz Taşçı tarafından Çevre Düzeni Planı hazırlanmıştır. Bu plan 2000 yılında kent nüfusunun bir milyon üç bin kişiyi bulacağı öngörüsüyle 128.600 hektarlık geniş bir alanı kapsayacak şekilde planlanmıştır. 1984 planı kentin kuzey yönde geliştirme ilkesini sürdürmüş ve kuzeye doğru lineer bir gelişme göstermiştir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4. 1984 Konya Çevre Düzeni Planı ve Kentsel Arazi Kullanım Şeması (48).

Yenice (2012), 1984 kent planı ile ilgili olarak iki çıkarımda bulunmuştur. Bunlardan ilki; çok merkezli anakent yapısına geçilmeye çalışılmasıdır (48). Klasik anlayışla bir ticaret merkezi etrafında şekillendirilmiş orta çağlı bir kent tasarımıyla daha etkili bir yaklaşım olduğu ifade edilmiştir. İkincisi ise; kent ekonomisinin tarım odaklıdan ziyade sanayi odaklı geliştirilmeye çalışılmasıdır. Bu plan doğrultusunda ticaret alanları için 491 hektar alan ayrılmış (Çizelge 4.6), kentin kuzey aksına ise yönetim ve hizmet birimlerinden oluşan bir kentsel alan düzenlemesinin yapılması planlanmıştır. Ayrıca kent arazisi kullanım alanları içerisinde sanayi alanları % 11,3'lük oran ile daha da artırılmış, Konya–Ankara ve Konya–Aksaray karayolları üzerinde kentin kuzeydoğusunda denk gelen bölgede sanayi alanlarının oluşturulması kararlaştırılmıştır. Aynı zamanda kentin kuzey aksına yeni fuar alanının olduğu bölgeye 910 hektarlık açık ve yeşil alan önerisi getirilmiştir.

Çizelge 4.6. 1984 Konya İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı (48).

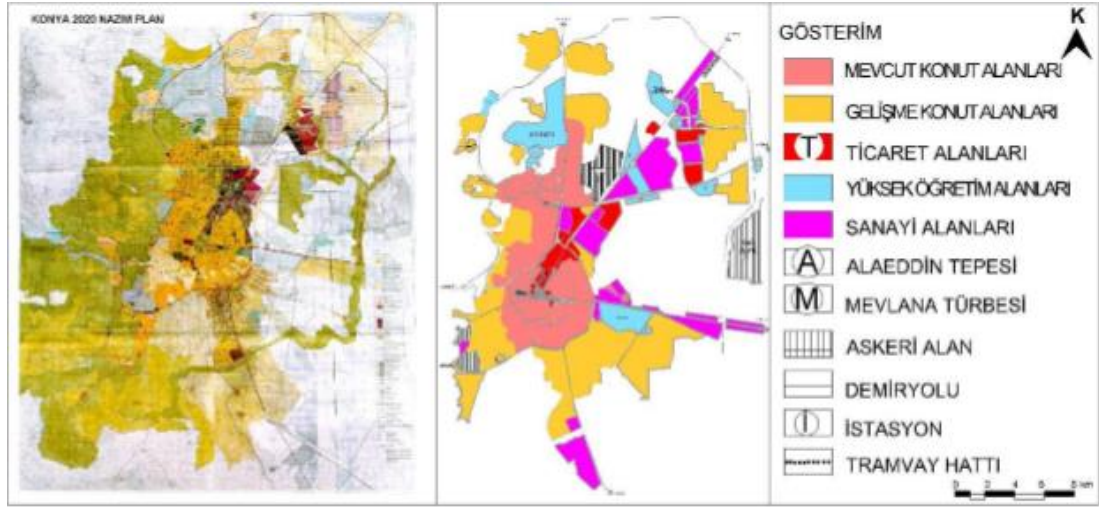
Arazi Kullanım Biçimi	Alan (ha)	Kentsel Oran (%)
Konut Alanları	8.506	66,2
Ticaret Alanları	491	3,8
Sanayi Alanları	1.451	11,3
Açık ve Yeşil Alanlar	910	7,1
Sosyal Donatı Alanları	719	5,6

Yenice (2012), 1990-1998 arası dönemi ise revizyon, ıslah ve imar afları dönemi olarak nitelendirmiştir. Nitekim bu dönemde kentsel dönüşüm, imar ıslah planları çerçevesinde gerçekleştirilmiştir (48). Bu dönem planları ile hedeflenen; hisseli ifraz yoluyla oluşmuş arsa– arazi problemlerinin çözüme kavuşturulması, kentin sosyal- teknik altyapı ihtiyacının karşılanması, böylece yasadışı yapılaşmanın önüne geçilmesidir. Bu doğrultuda gerçekleştirilen planlar şunlardır: Meram İlçesinde Hadimi Islah İmar Planı (1990), Arif Bilge Mahallesi Islah İmar Planı, Harmancık Revizyon İmar Planı (1995), Osmangazi Mahalleleri Revizyon İmar Planı (1996), Alparslan Revizyon İmar Planı (1996), Kovanağzı–Topraksarnıç–Lalebahçe, Büyük Aymanas, Küçük Aymanas Islah İmar Planı (1998) Ekmekkoçu İlave İmar Planı (1998); Selçuklu ilçesinde Sekiz Mahalle Revizyon İmar Planı (1998) ile Karatay ilçesinde Saraçoğlu ve Karaaslan Islah İmar Planlarıdır.

Konya’da 1984 senesinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma (KTKV) Kanunu çerçevesinde d zenlemler yapılmıştır. Bu kanuna bağlı olarak tarihi dokunun hakim olduğu kent merkezi, Alaaddin Tepesi, Meram bölgesi gibi kültürel ve arkeolojik alanların koruma altına alınması kararlaştırılmıştır. Bu doğrultuda öncelikli olarak Meram doğal sit alanı (1992), daha sonar kentin tarihi merkezi (1997) Koruma Amaçlı İmar Planları düzenlenmiştir. Ancak 1998-2009 arası dönemde söz konusu düzenleme idari yargıya takıldığı için iptaline karar verilmiştir. 2009 senesinde ise tarihi kent merkezini koruma amacıyla Konya Büyükşehir Belediyesi bir imar planı hazırlanmış, Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından uygunluğuna karar verilerek, yürürlüğe girmiştir. Bu plan doğrultusunda günümüzde dahi restorasyon, koruma, düzenleme ve yenileme çalışmaları tarihi kent merkezinde devam etmektedir (48).

1999 senesinde ise kentte yine Yavuz Taşçı tarafından ilk büyük kent planı olarak nitelendirilebilecek bir Nazım İmar Planı düzenlenmiştir. Bu plan 1/25.000 ölçekli olup 29 bin hektarlık bir alana göre planlanmıştır. Plan, kent n sunun 2020 yılında bir milyon sekiz yüz bin olacağı öngörülerek hazırlanmış ve Kon-Plan 2020 olarak isimlendirilmiştir (48). Nazım İmar Planı ihtiyacının temelinde, yasadışı ve plansız konutlaşmaya gidileceği kaygısı, sosyal alanların eksikliği ve ulaşımdaki eksiklikler yatmaktadır. Bu doğrultuda otel ve kongre merkezlerinin oluşturulmasına, uluslararası havaalanı ve şehirlerarası demiryolu çalışmalarına yer verilmesi kararlaştırılmıştır (51; 52). Bu bağlamda yapılan bu planlama ile kentin ileride bir metropol olma yönündeki ilk adımları atılmış olmuştur.

1999 yılında hazırlanan plan ile öngörülen kentin metropol niteliğindeki büyüklüğünün yeni konut alanları ile sağlanması d nsa kent çeperindeki köy ve kasabaların plana dahil edilmesidir (şekil 4.5). Bu bağlamda Taşçı 1999’da sunduğu raporda, kentin gelişme yönlerine ilişkin üç bölge üzerinde durmuştur. Birincisi; Selçuk  niversitesi ve etrafını kapsayan İstanbul karayolu güzergahındaki kuzey-kuzeybatı koridorudur. İkincisi; teknopol bölgesi olarak nitelendirilen Ankara ve Aksaray karayolları güzergahındaki koridorudur.   nc s  de ise Konya–Ereğli ve Konya–Karaman karayolları güzergahı boyunca güney koridorudur (52).



Şekil 4.5. 1999 Konya Nazım İmar Planı ve Kentsel Arazi Kullanım Şeması (48).

1999 Nazım İmar Planı, 900 ha ticaret alanı bölgelerine yönelik merkezi iş alanı, büyük alt merkez, küçük alt merkez ve semt merkezlerinden oluşan bir çok merkezli kent yapısı kurgulamıştır [Çizelge 4.7]. Planda teknopol olarak tanımlanan alanda konut ve hizmet ağları ile bütünleşik planlanmıştır (48).

Çizelge 4.7. 1999 Konya Nazım İmar Planı Kentsel Arazi Kullanım Dağılımı (48).

Arazi Kullanım Biçimi	Alan (ha)	Kentsel Oran (%)
Konut Alanları	16.610	57,2
Ticaret Alanları	1.394	4,8
Sanayi Alanları	2.116	7,3
Açık ve Yeşil Alanlar	3.360	11,6
Sosyal Donatı Alanları	2.573	12,3

Kentin 3360 ha alanını kapsayan açık ve yeşil alan, kentin doğusundaki Konya Orman Çiftliği ve Aslım bataklık bölgesi düşünülerek planlanmıştır. Ayrıca yeşil kuşağın, kentin kuzey, doğu ve güney yönelirini evreleyen çevre yolu boyunca devam etmesi öngörülmüştür. İleriye yönelik önemli bir yer seçim kararı da, kentin kuzeydoğusunda oluşturulan Teknopol yakınlarında, Ankara yolu üzerinde yeni bir üniversite (ileri teknoloji enstitüsü) alanıdır (48).

Konya kentinin mekansal gelişim sürecini tarihsel perspektifte özetleyecek olursak (Çizelge 4.8); Konya ilk planlı döneme 1946 Asım Kömürcüoğlu'nun planı ile girmiş ve bu dönemde şehircilik akımı olan güzel kent yaklaşımının izlerini yansıtmıştır (9). 1954 Ferzan Baydar-Lale Baydar planı ile, kentsel yenileme uygulamaları başlatılmış ve bu dönemde apartmanlaşma başlamıştır. 1966 planında, gecekonduların önlemleri dikkat çekicidir (46). 1980'lerle birlikte planlamada yerel yönetimlerin yetkili olması sonucunda, kapsamlı imar hareketleriyle beraber kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmiştir. 1990'lara gelindiğinde çıkarılan ıslah imar planları ile çok planlı bir planlama yaklaşımına geçiş süreci olarak değerlendirilmektedir (9).

Çizelge 4.8. Konya kenti planlama çalışmalarının tarihsel süreç bağlamında özetlenmesi (46).

Planlar	Plan yürütücüleri	Planla önerilen gelişim yönü	Planın kent gelişimine etkisi	Planın kentsel dönüşüm sürecine etkisi
1946 nazım Plan	Asım Kömürçüoğlu	Yerleşim alanları Alaaddin tepesinin batı ve güneyine yayılmış ve yeni gelişimler batıda yer almıştır.	Geleneksel yerleşme bölgesindeki organik kent dokusu yerini birbirini dik kesen kafes biçimindeki dokuya bırakmıştır.	Dönüşüme batılı değerlerin benimsenmesi adına gerçekleştirilen bir modernleşme projesinin mekâna yerleşmesi anlamı yüklenmiştir
1954 nazım imar planı revizyon	Ferzan Baydar Lale Baydar	Kent kuzeybatı ve güneybatı yönlerinde gelişme göstermiştir.	Eski kent dokusunun yer yer yıkılarak apartmanlaşma eğiliminin yaşanmaya başladığı görülmektedir.	Yeni imar hareketleri gündeme gelmiş ve kentsel yenileme uygulamaları başlamıştır
1966 nazım plan	Yavuz Taşçı Haluk Berksan	Kuzey ve güneye doğru gelişim önerilmiştir.	Yeni gelişme alanlarının oluşturulması	Göç olgusu GÖB lerin oluşumuna öncülük etmiş, kent dışına gelişme başlamıştır.
1983 çevre düzeni planı	Yavuz Taşçı	Kuzeye doğru lineer bir gelişim önerilmiştir.	Tarım alanlarında yerleşimlerin ortaya çıkması, tarım alanlarını tehlikeye sokmuş	Kapsamlı planlama ve imar hareketleri başlamıştır. Çeperlerde gelişme hızlanmıştır.
1999 nazım plan	Yavuz Taşçı	Kuzey ve kuzeydoğuda yüksek yoğunluk güney ve güneydoğuda düşük yoğunluklu yerleşim alanları kararlaştırılmıştır	Kentsel sınırların genişlediği, uygulamada parçacı ve nitelikten çok niceliğe önem veren projelerle karşılaşmıştır	Piyasa merkezli gelişme stratejisi doğrultusunda parçacı plan değişiklikleri yaygınlaşmaya başlamıştır. Kent merkezinde köhne alanlar oluşmuştur.

4.2.1. Konya ilinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (2000 ve sonrası)

2000'li yıllardan sonra Konya kentinde planlama sürecinde kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri gündemde olmuştur. Bu dönemde planlama eylemlerini Yenice, iki ana problem üzerine odaklandığını vurgular; bunlardan ilki kent içerisinde bulunmakla birlikte işlevini yitirmiş, ekonomik ömrünü tamamlamış, terk edilmiş-boş alanların konut ve ticaret odaklı yeniden geliştirilerek kent hayatına kazandırılması, ikincisi ise niteliksiz-kaçak konut bölgelerinin, açık ve yeşil alanları içeren, çağın gerekli sosyal donatı ve konfor şartlarını içeren nitelikli konut üretimi için yıkılarak yeniden yapılmasıdır (48). Bu amaçlar kapsamında kentte uygulamalar bazı planlamalar aşağıda sıralanmıştır:

- Şehirlerarası otobüs terminalinin kentin kuzey gelişme koridoruna taşınması üzerine işlevselliğini yitiren 11 hektarlık alanın günümüzde kule-site olarak bilinen alışveriş merkezi, büro hizmetleri ve konut alanlarına dönüştürülmesi,
- 65 hektarlık alana sahip Meram Belediyesi mülkiyetine devredilen İstasyon Bölgesi'ndeki Et- Balık Kurumu alanının, konut ve ticaret alanı olarak düzenlenmesi,
- 13,5 hektarlık alanda Meram Belediyesi'nce gerçekleştirilen Çaybaşı Kentsel dönüşüm Projesi, Akçeşme Tarihi Konya Sokağı Projesi, Toplu Konut İdaresi ve Meram Belediyesi işbirliği ile yürütülmekte olan Yenice-Hacı İsa Efendi Mahalleleri kentsel dönüşüm projesi,
- Karatay Belediyesinin ve Toplu Konut İdaresi'nin işbirliği ile kurulan kooperatifler aracılığıyla Kayacık-Araplar Mahallesi ve Büyüksinan Mahallesi'nde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri bu kapsamda değerlendirilebilir (48).

Sağ'ın 2011'de yapmış olduğu doktora tezinde Konya kentinin kentsel dönüşüm alanları ve plan dönemleri bir haritada toparlanmış (Şekil 4.6.) ve dönüşüm alanlarının temel özellikleri Çizelge 4.9. 'de belirtilmiştir.

Çizelge 4.9. Konya kenti dönüşüm alanları (46).

Dönüşüm Alanı	Karar Tarihi	Alan (Ha)	Yasal Dayanağı	Hâlihazırdaki Durum	Eski Hali	Yeni Hali	Plan Dönemi
1. Belediye ve Afra Cıvarı	1985	23	Plan Değişikliği	Plan ve Uygulaması Tamamlandı	Konut ve Yeşil Alan	Resmi Kurum-Ticaret	1966
2. Kule Site ve çevresi- (eski otogar)	29.06.2001	11	Plan Değişikliği	Plan ve Uygulaması Tamamlandı	Otogar Alanı	Ticaret-Konut	1966
3. Kipa	31.07.2000	2,5	Plan Değişikliği	Plan ve Uygulaması Tamamlandı	Konut	Ticaret	1966
4. Sekiz Mahalle	15.01.2003	317	5393 Sayılı Yasa 69-73. madde	Plan Bitti, Devam Ediyor	Konut	Konut	1966
5. Dedeman	19.7.2004	1,4	Plan Değişikliği	Plan ve Uygulaması Tamamlandı	Konut	Otel-Teşhir Ticaret	1966
6. Selçuklu Kipa	16.3.2007	1,6	Plan Değişikliği	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Akaryakıt istasyonu	Konut-Ticaret	1983
7. İtfaiye Alanı	17.8.2007	3,2	5393 Sayılı Yasa 69-73. Madde	İlan Edildi, Planlama Çalış. Devam Ediyor	İtfaiye	Konut-Ticaret-Otel	1966
8. Eski Sanayi Alanı	12.05.2006	100	5393 69-73. Madde	İlan Edildi, Planlama Çalış. Devam Ediyor	Sanayi	Otel-Sağlık-Residence-Ticaret	1946
9. Sültem siteleri	31.7.1991	4,8	Plan Değişikliği	Plan ve Uygulaması Tamamlandı	Sanayi	Konut	1983
10. Karacığın Topraksarmıç	04.07.1994	11	Plan Değişikliği	Plan ve Uygulaması Tamamlandı	Sanayi	Konut	1983
11. Güzelbahçe							
12. Havzan Hurdacılar Beyzade Evleri	29.7.1998	3,9	Plan Değişikliği	Plan ve Uygulaması Tamamlandı	Sanayi	Konut	1966
13. Müsiad Evleri	18.03.1997	2,7	Plan Değişikliği	Plan ve Uygulaması Tamamlandı	Sanayi	Konut	1966
14. Yeni Yol Konakları	14.7.2005	2,5	Plan Değişikliği	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Askeri Alan	Konut	1966
15. Çaybaşı Mahallesi	20.01.2006	17	5393 Sayılı Yasa 69-73. Madde	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Konut	Konut	1966
16. Meram Et Kombinası ve Çevresi (Etbahk)	20.01.2006	51,7	5393 Sayılı Yasa 69-73. Madde	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Resmi Kurum-Konut	Konut-Ticaret	1966
17. Karatay Kent Merkezi ve Eski Garaj	13.10.2006	10	5393 Sayılı Yasa 69-73. Mad.	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Ticaret-Otogar	Belediye-Ticaret-Kırsal otogar	1954-1966
18. Yeni Adliye ve çevresi	13.5.2005	96	Plan Değişikliği	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Fidanlık (Hazineye Ait)	Konut-Resmi, Kurum-Sağlık Ün.Tic.	1966
19. Hacısadık	22.11.2007	2,5	Plan Değişikliği	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Konut	Konut	1966
20. Sarmıç	22.11.2007	4	Plan Değişikliği	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Konut	Konut	1966
21. Şeyh Ulema Recepöğra	22.05.2009	5	5393 Sayılı Yasa 69-73. Madde	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Konut	Konut	1966
22. Mevlana Kültür Merkezi ve İstiklal Harbi Şehitliği çevresi	2009	8,2	5393 Sayılı Yasa 69-73. Madde	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Konut	Kültür-ticaret	1946
23. Gazi Osman Paşa Mahallesi	18.07.2008	13	5393 Sayılı Yasa 69-73. Madde	Plan Bitti, Uyg. Devam Ediyor	Konut	Konut	1966
24. Eski Adliye ve çevresi	2009	5	Plan Değişikliği	İlan Edildi, Planlama Çalış. Devam Ediyor	Resmi Kurum	Kültür-Ticaret	1946

Kentsel alanlarda yeni yerleşim merkezlerinin oluşmasında 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi uygulaması belediyelere büyük kolaylıklar sağlamıştır. Belediyeler tarafından resen yapılan bu uygulamalar sonucunda, kullanıma uygun olmayan kadastral parsellerinin mevzuata uygun yapılaşmayı sağlayacak imar parsellerine dönüşümünde büyük etken olmuştur. Belediyelerin önünü açarak ve şehir dokusunun yenilenmesine katkı sağlayabilmek amacıyla 5393 sayılı kanunun 73. maddesiyle, her belediye kendi bölgesinde belediye meclis kararıyla kentsel dönüşüm alanlarını oluşturulması sağlanmıştır. Meram Belediyesi tarafından uygulama konan Çaybaşı Mahallesi, Yenişehir Mahallesi gibi imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın yoğun olduğu bu bölgelerde ve eskimiş köhnemiş günün ihtiyaçlarına karşılık veremeyen alanlarda (Zafer örneği), dönüşüm alanlarını ilan edilmiş, uygulama kriterleri ve mevcut nazım imar planı ile olan ilişkileri yeterli şekilde irdelenmeden ve sivil toplum kuruluşlarının görüşleri alınmadan Çaybaşı ve Yenişehir mahallesi gibi yerler uygulamaya konulmuştur (53).

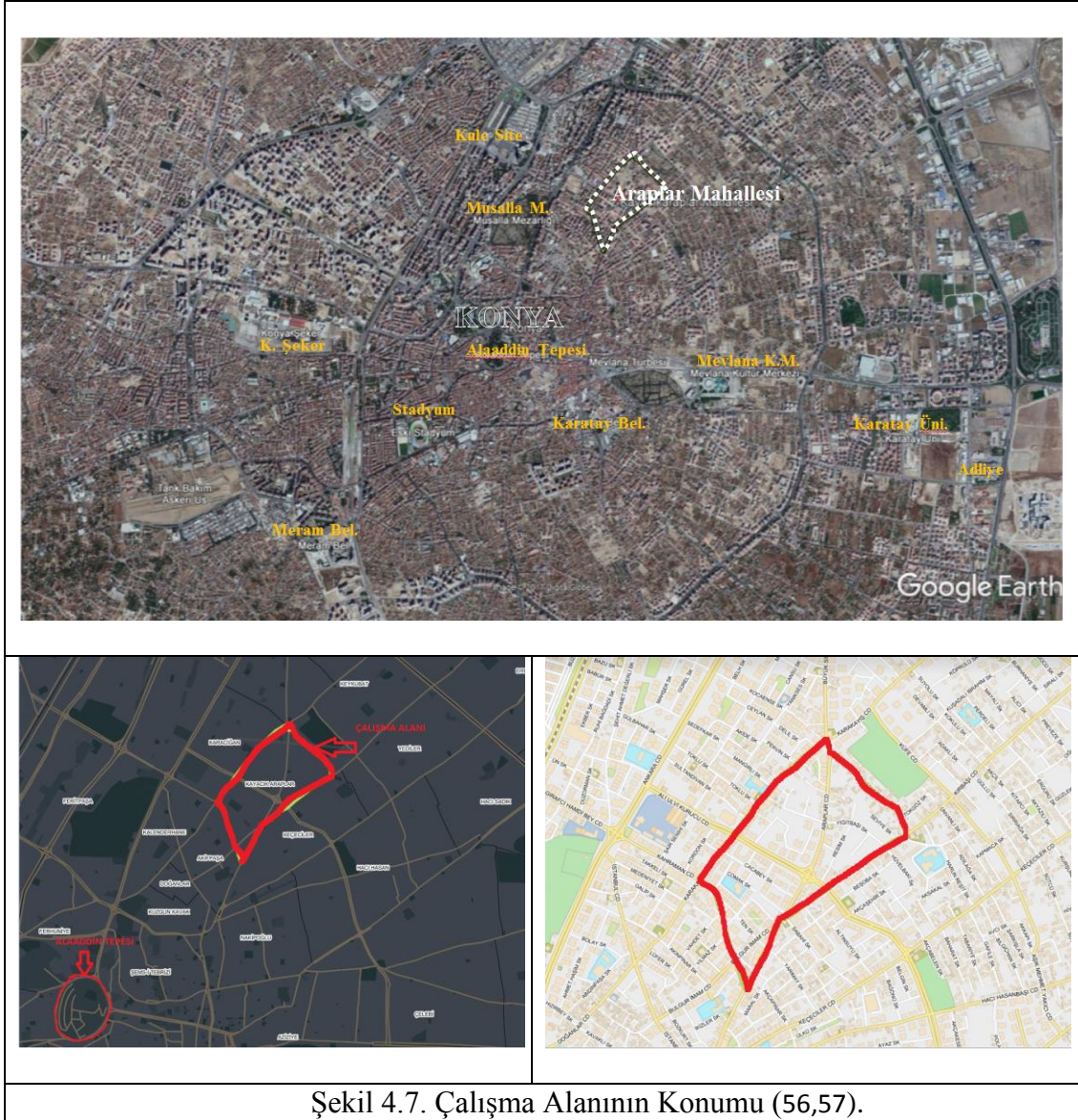
Meram Belediyesi'nin kapsamlı kentsel dönüşüm projesinin adı "Dönüşüm Meram"dır. Meram Belediyesi Başkanı Fatma Toru, Dönüşüm Meram projesi ile ilgili olarak projenin iki ana bölümünün bulunduğunu, bunlardan birincisinin; kentsel dönüşüm amaçlı Master Plan yolu ile dönüşüm olduğunu, ikincisinin ise Belediye Kanunu'nun vermiş olduğu yetkiyle yapılan kamu eli ile dönüşüm olduğunu belirtmiştir. Meram güneyde 1. derece tarım arazileri, batıda su koruma havzası, doğuda Karatay ilçesi ve kuzeyde de Selçuklu ilçesi ile sınırlandırılmış adeta hapsedilmiş bir alandır. Merkezdeki tarihi ve kültürel mirasının yanı sıra yerleşim bölgesindeki 16 milyon metrekare 3. derece sit alanı ile 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanları, orman alanları, askeri alanlar gibi faktörler nedeniyle Meram bölgesinin gelişimi istenen düzeyde olmamaktadır. Çok parçalı ve küçük yüzölçümlü parseller, mülkiyet sorunlarının olduğu, afet riski taşıyan yapı stokunun bulunduğu alanları kamu eliyle kısa vadede dönüştürürken; özel sektörün ve yatırımcı için de cazip hale gelen diğer bölgelerin dönüşümü için Master Plan yapmak suretiyle orta ve uzun vadede diğer bölgelerin dönüşümünü hedefleyen bir kentsel politika geliştirilmiştir (54).

Konya’da kentsel dönüşüme konu olan başka önemli bölge de Karatay Belediyesi’ne bağlı Doğanlar Mahallesi olarak adlandırılan bölgedir. Doğanlar mahallesinde yaşayan Romanlar özelinde hazırlanan “Mahalle Eylem Planı” önerisi, Romanların tüm sorun alanlarını içeren bir çerçevede kurgulanmıştır. Söz konusu eylem planı, toplumda dezavantajlı gruplardan biri olan ve son dönemde sorunları sıkça gündeme getirilen “kadınlar” için Kadın Dostu Kentler Projesi kapsamında proje ortağı kentlerde hazırlanmış “Yerel Eşitlik Eylem Planı”ndan yararlanılarak oluşturulmuştur. Öneri Mahalle Eylem Planı; Doğanlar mahallesinde yaşayan Romanların sosyal dışlanma sorunu yaşadığı alanlar göz önünde bulundurularak “eğitim”, “sağlık”, “istihdam”, “yönetim mekanizmalarına katılım”, “kentsel hizmetler”, “konut alanı ve kentsel bütünleşme” olmak üzere altı başlıkta hazırlanmıştır (55).

Sonuç olarak; Konya kentinde incelenen dönüşüm projelerinin, sosyal yapıyı çok fazla önemsemeyen, dönüşüm projesi adı altında aslında sadece plan değişikliği ile yoğunluk ve fonksiyon değişiminin sağlanmaya çalışıldığı gözlemlenmiştir. Genel olarak küçük alanlar halinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde, bütüncül ilişkisi olmayan parçacı çözümler oluşturduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca kent merkezine yakın bölgelerdeki alanların, kent çeperlerine yakın bölgelere oranla daha küçük oldukları tespit edilmiştir. Bu durumu Sağ (2011) şöyle yorumlamıştır (46): " Konya kentinde kentsel dönüşüm, tam anlamıyla sosyal, ekonomik, fiziksel koşulları bir arada içeren bir uygulamanın yapılmadığı, ekonomik kazanç ağırlıklı, sadece fiziksel mekânın dönüşümünü temel alan proje temelli bir yaklaşım sergilemektedir."

4.3. Çalışma alanı- Konya İli Araplar Mahallesi

Çalışma alanı Araplar Mahallesi, Ankara yolu Ali Ulvi Kurucu Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Alan günümüzde kent merkezinde olmasına karşın, 50 yıl öncesinde de kent merkezi çeperinde yer almaktaydı. 1966 nazım imar planıyla, konut alanları ağırlıklı olarak kentin kuzeybatısına yönlendirilmiş bu nedenle Karatay sınırları içinde yer alan alt gelir gurubunun ikamet ettiği Araplar Mahallesi, yıllar içerisinde aldığı göç ve diğer etken durumlardan ötürü Konya geneline bakıldığında önemli bir yer tutmaktadır (Şekil 4.7.).



Şekil 4.7. Çalışma Alanının Konumu (56,57).

4.3.1. Çalışma alanının amacı ve önemi

Çalışma alanı, birden çok aktör ve boyuta sahip kentsel dönüşüm uygulamalarının, günümüzde çıkarılan yasalar ve yaklaşımlarla, Konya kent ölçeğinde yarattığı değişimleri ortaya koyması bakımından önemli bir örnek olarak görülmektedir. Aynı zamanda, kent merkezleri yakın komşuluğunda/çeperinde bulunan, düşük yoğunluklu olmakla birlikte gelişme potansiyeli yüksek kentsel alanların değişim-dönüşüm sürecinin kent bütünündeki etkilerinin gözlemlenmesi bakımından değerli bir örnek niteliğinde olduğu düşünülmektedir.

Yerel yönetimler; kentin içerisinde toplu büyük alanlarda, bütüncül birbirine uyumlu, çevreye duyarlı, yeşil alanı olan, otoparkı, çocuk oyun alanları, dinlenme yerlerini sağlayan tasarımları ile yerleşim yerlerine imkân sağlamıştır. Çalışmaya başlama amacı, mevcut alanda köhneleşmiş bölgede, kentsel dönüşüm yasaının vermiş olduğu imkânlarla yeniden yerleşim alanlarını düzenlemek, yeni çehreler kazandırmak, bu uygulamalardan diğer uygulamalara örnek teşkil edecek bir tane örnek seçmektir. Alanın seçilme nedeni, geniş bir alanı kapsamış olması, özel firmaların girişimi sonucunda kullanıcıların beklentilerini karşılamış olması ve gözlemlenebilirlik yöntemi ile süreçte içerisinde bulunmuş olması. Bu süreçte dönüşümde rol alan belediye, yerel halk, kullanıcılar, yapımcı firmalar ve tasarımcılar olarak önemli deneyimler elde edilmiştir. Edinilen bu deneyimle, bundan sonrası yapılacak tasarımlarda sadece bina ya da parsel ölçeğinde değil bütüncül olarak alanı kapsayacak şekilde daha ileriye dönük tasarımlar yapmaya teşvik eden örnek oluşturmuştur. Bu uygulamaların yapılmış olması, bundan sonraki yapılacak dönüşümlerde örnek teşkil edecek önemli veriler sağlamaktadır. Aynı zamanda Konya'dan sonra gelen alt ölçekli Karaman, Aksaray gibi illerde de cesaret bulup uygulamaya koyabileceği de düşünülmektedir.

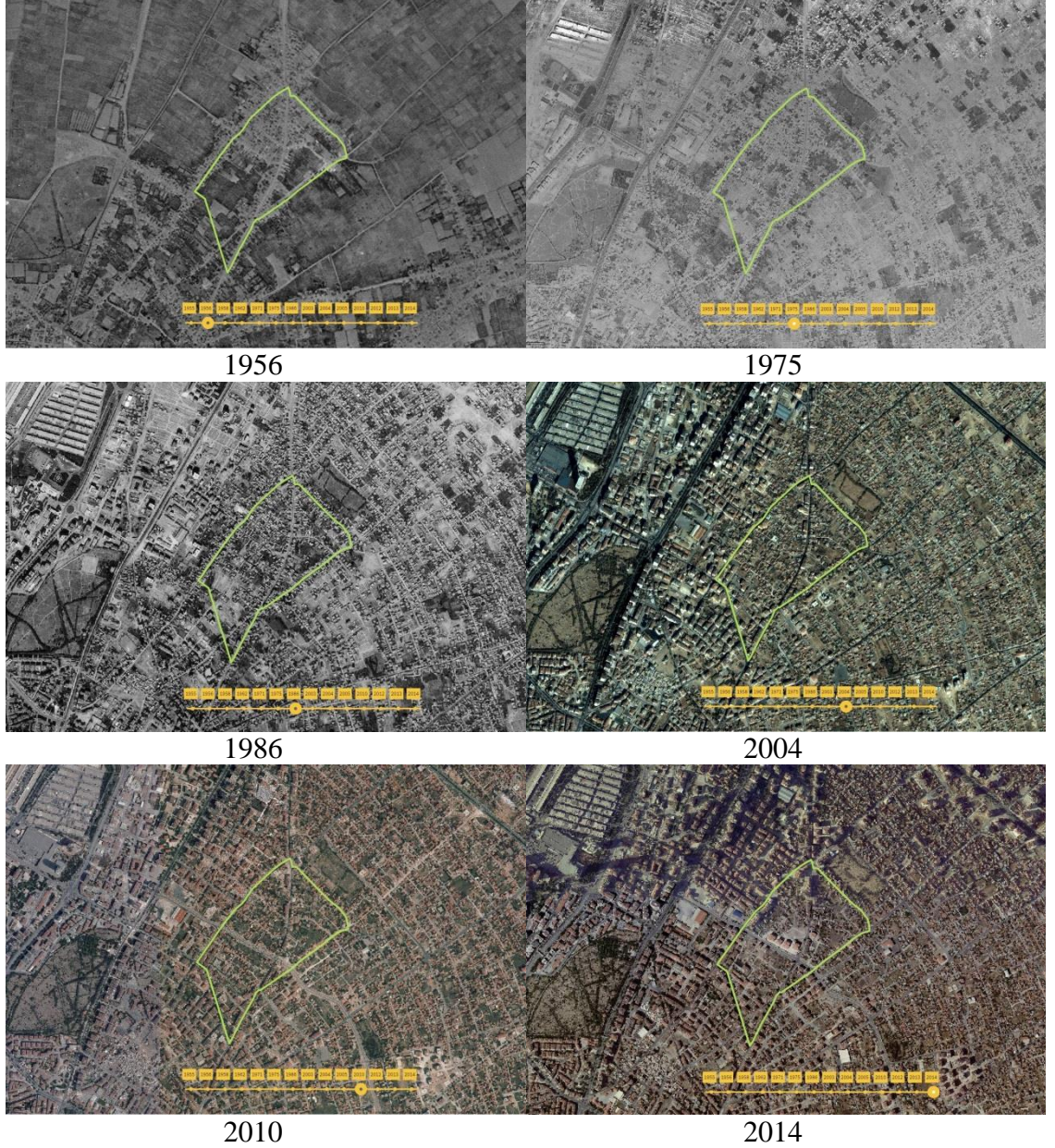
4.3.2. Araplar Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm

Konya'nın büyükşehir statüsüne geçmesiyle yeni kurulan ilçe belediyeleri, yeni merkezler geliştirme eylemine girmişler ve düzenleme alanında Karatay ilçe belediyesinin oluşturulması talepleriyle şekillenmiştir. Karatay belediyesinin yer seçimi ile birlikte 1995 yılında yapılan plan revizyonu, bu bölgenin yenilenmesi ve kentin sosyo-ekonomik, fiziksel açıdan gerileyen bölgesinin değişimi ve dönüşümü öngörülmüştür. Bu bağlamda Karatay bölgesi için köhneleşmiş alanların canlandırılması, eskimiş yapı stokunun yenilenmesi, iyileştirme, alan erişimi ve servislerini artırmak gibi projeler de düşünülmüştür.

Karatay bölgesinde kırsaldan göç ile birlikte köhneleşme başlamıştır. Kaçak yapılaşma sonucunda alt yapı yetersiz kalmaya başlamış (yeşil alan, yol, okul, park, donatılar), kent yaşanabilir halini kaybetmiş ve çöküntü haline dönüşmüş ve dönüşüm zorunlu hale gelmiştir. Karatay bölgesi de kendini yenilemek ve

geliştirmek durumunda kalmış ve bu konuda belediye çaba göstermiştir. İmar planının ön gördüğü şekilde ön taraflar 6 kat arka 2 kat olsa da çok fayda alınamamış. 18. Madde mülkiyeti düzenlese de tekrar kentsel dönüşümle ada bazında yapılan çözümler bölgesel alanda önderler oluşturmuş (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.10. Çalışma alanının 1956-2014 yılları arası mekânsal değişimi (57)



Çalışma bölgesinin konumlandığı alan olan Karatay bölgesi, kentin en eski yerleşim alanlarından biri olarak bilinmektedir. Kent oluşurken köyden göç alan şehir kentin bu alanlarına yerleşmiş ve yerleşim özelliği geldiği bölgenin insanlarıyla

hemşericilik mahalleleri oluşturulmuş. Hemşericilik ilkesine bağlı, mülkiyetine sadık kalarak kaçak ya da ruhsatsız yapılaşmalar oluşmuştur. Bu nedenle kentte gecekondulaşma önlenmiştir. Gecekondulaşmanın oluşmamasının ana etkenlerinden biride 1967 Yavuz Taşçı 1/25.000 ve 1/50.000 imar planları kararlarıdır.

Alanda 2005 yılından sonra açılan cadde ile parsel ve ada bazında bölünmeler oluşmuş böylelikle kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmış ve bu yönde imar planları yenilenmiştir (Şekil 4.8). Günümüzde yürürlükte olan son imar planı Şekil 4.9'da gösterilmektedir.



Şekil 4.8. Karatay İlçesi Araplar Mahallesi'nin 2005 yılındaki hâlihazır durumu (58)



Şekil 4.9. Çalışma alanı ve yakın çevresinin yürürlükteki uygulama imar planı (58)

Araplar Mahallesi kent merkezine oldukça yakın, sosyo-ekonomik ve fiziksel veriler açısından geri kalmış, kentsel dönüşüm çalışmaları öncesi genellikle iki ya da üç katlı evlerden oluşan organik dokulu bir bölgedir. Söz konusu çalışma alanı ve çevresinde bahçeli tek ya da 2 katlı, basit-yığıma sistem, avlulu-müştemilatı dışarda olan Konya'nın geleneksel mimari yapı özelliğini taşıyan evler az sayıda da olsa halen bölgede bulunmaktadır (Şekil 4.10-11-12-13).



Şekil 4.10-11-12-13. Çalışma alanının boş arsa hali ve yakın çevresi (59)

Çalışma alanında örnek olarak seçtiğimiz yapılaşma, Ali Ulvi Caddesi ve Araplar Caddesinin kesişiminde bulunan, 31441 ada 2 parselde yer almaktadır (Şekil 4.14). Toplam 8055 m² arsa alanı üzerine konumlandırılmış ve 6 kat 5 blok olarak inşa edilen site 2014'de başlayıp 2016 yılında tamamlanmıştır. Sözü geçen inşaatın yapımı Kılıç İnşaat tarafından arsa sahipleri ile sözleşme karşılığı kentsel dönüşüm kapsamı içerisinde yapılmıştır. İnşaata ait çap, ölçü krokisi, tapu senedi, vaziyet

planı, kat planları Karatay Belediye'si imar bölümünden temin edilmiş ve Ek 1-2-3-4'de gösterilmiştir.



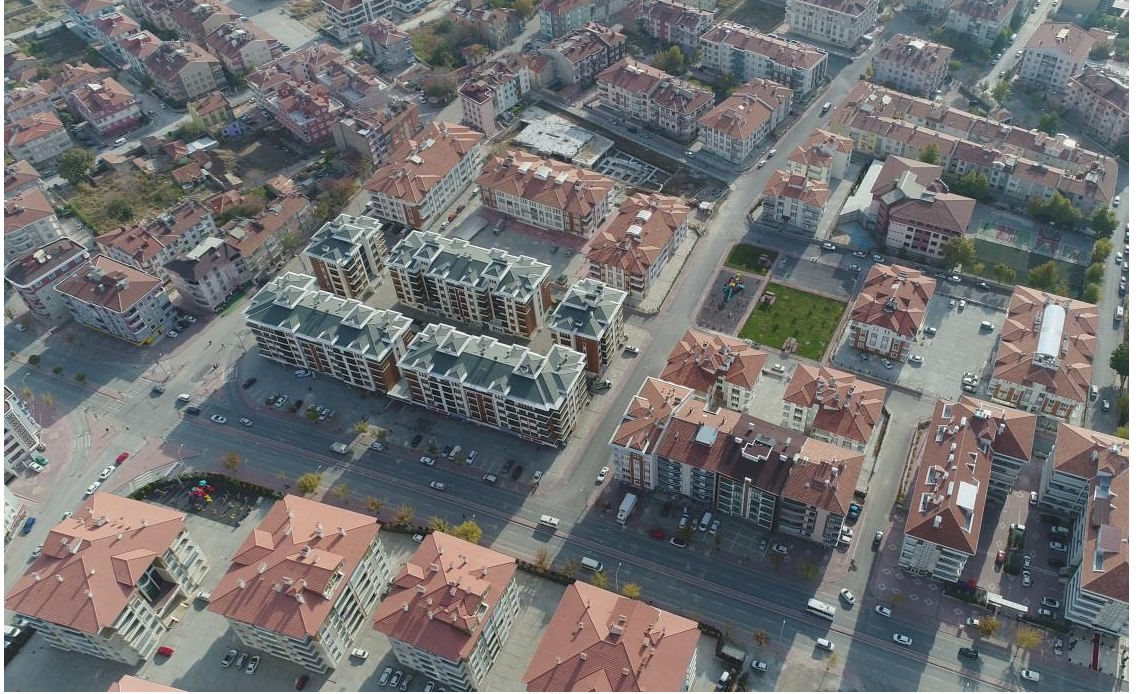
Şekil 4.14. Lilyum İnşaatın bölge Araplar Mahallesi'ndeki konumu (57)

Söz konusu çalışma alanının, Konya'nın kent merkezine çok yakın olması ve dönüşüm sürecini yaşamamış olması, acil bir organizasyon gerektirmiştir. Seçilmiş olan örnek yakınında diğer ada bazlı kentsel dönüşüm çalışmaları da incelenmiş ve göz önüne alınmıştır. Bunlardan bir tanesi bölgenin ilk dönüşüm projelerinden olan ve Karatay Belediyesi'nin bölgenin gelişmesine ve yapılaşmasına yardımcı olmak, bölge halkının yaşam düzeyini geliştirmek, bölgenin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı tesislerinin gerçekleşmesini sağlamak amacı ile yapmış olduğu Aksinan Toplu Konut çalışmasıdır. Bu konutlar Kartay Belediye'si öncülüğünde 2011 yılında yapımına başlanmıştır (Şekil 4.15).



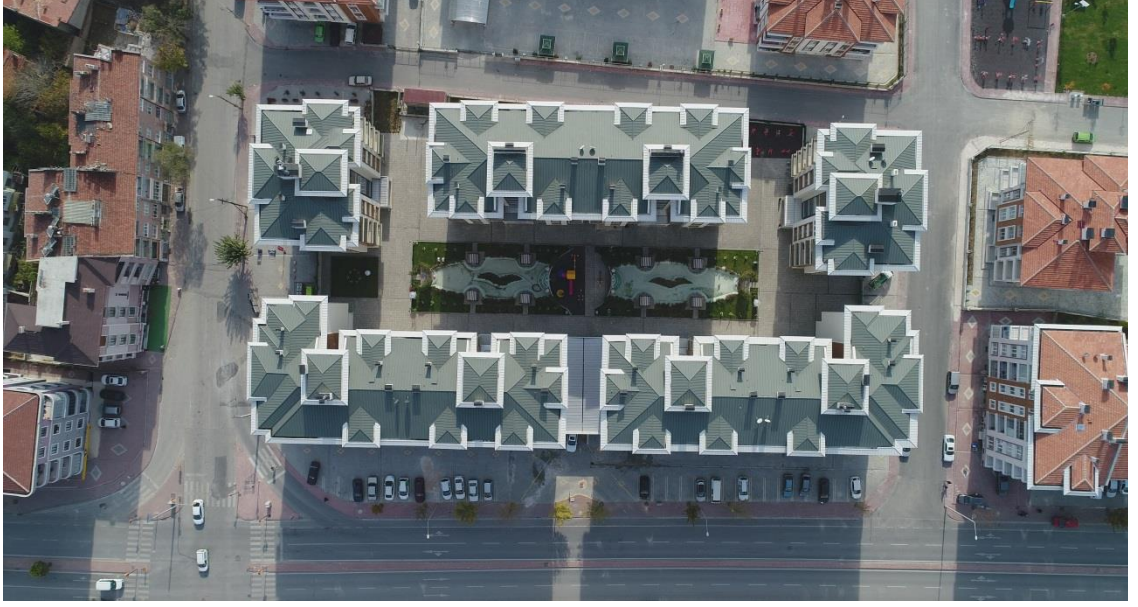
Şekil 4.15. Aksinan Toplu Konutların dronla çekilmiş hava ve yer fotoğrafları (59)

Planlama alanı ulaşım açısından incelendiğinde erişilebilirliği yüksek bir bölgede yer aldığı görülür. Planlama alanı kuzeyinde geniş bir cadde olan Ankara yolu ile bağlantılı Ali Ulvi Kurucu Cad. bulunmaktadır. Yaya yolları kesintisiz olarak tüm sosyal donatı alanları, konut alanları ve park alanlarını birbirine bağlamaktadır (Şekil 4.16) (Şekil 4.17) .



Şekil 4.16. Lilyum Garden sitesi ve yol ilişkisi (59)

Planlama alanında park alanı, rekreasyon alanı, çocuk bahçesi kendi içerisinde bulunmaktadır. Ayrıca her daireye ait kapalı otopark mevcuttur (Şekil 4.17).



Şekil 4.17. Lilyum Garden sitesi ve sosyal donatı alanları ilişkisi (59)

Lilyum Garden sitesinde yapıların düzeni, ada içi yaya yolları, otopark seçimleri, yapıların güneşlenme açısından uyumlu yerleşimi vb. hususlar dikkate alınarak tasarlanıp yapılmış olduğu gözlenmiştir. Mimari tasarımda üslup olarak klasik türk mimari öğelerine yer verilmiştir. İçe dönük avlulu sistemi benimseyerek yapılan planlama ile yakın çevredesinde bulunan yapılara göre tasarım açısından klasik Türk mimarisini yansıtmaması ve bölgenin geçmiş kültürüne, yaşantısına dayalı bir kullanım sunması, diğer yapılaşmalar arasında göze çarpmaktadır (Çizelge 4.11). Sonrasında yapılan yakın çevresindeki ada bazlı benzer kentsel dönüşüm çalışmalarında, aynı üslup ve karakterin kullanılmış olması gözlemlenmiştir (Çizelge 4.12).

Çizelge 4.11. Çalışma alanının iskândan sonraki genel görünümü (59)



Genel görünümü (Ali Ulvi Caddesi – Araplar Caddesi)



Ali Ulvi Caddesi'den görünümü (Kuzey - Doğu Cephesi)



Ali Ulvi Caddesi'den görünümü (Kuzey - Batı Cephesi)



Araplar Caddesi'den görünümü (Güney - Doğu Cephesi)

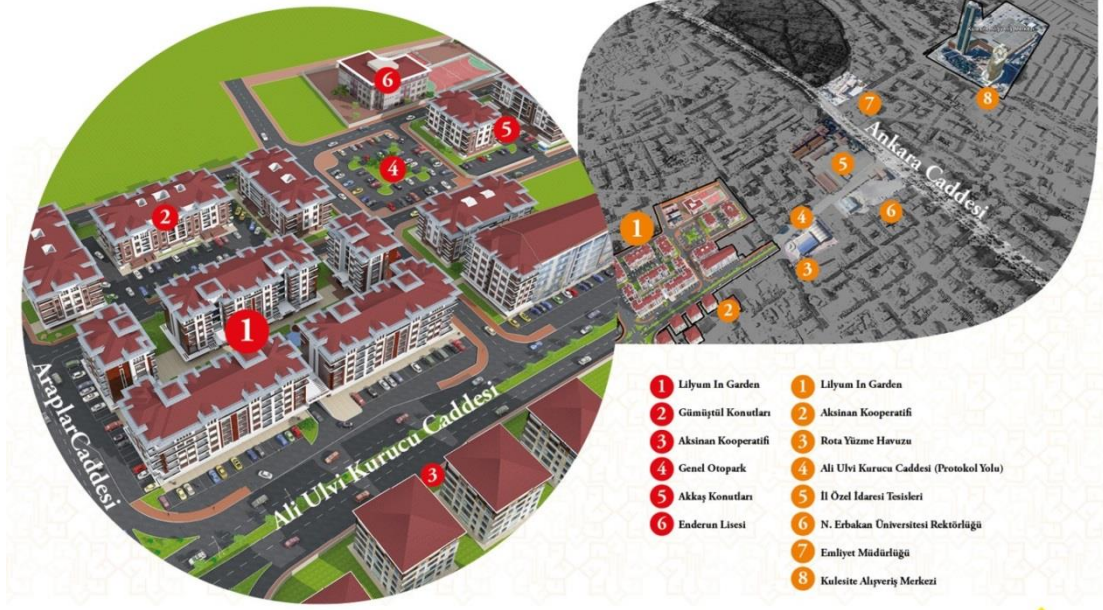


Çetnevir Sokak görünümü (Güney - Batı Cehesi)



Çetnevir Sokak görünümü (Kuzey - Batı Cehesi)

Çizelge 4.12. Çalışma alanının yakın çevresi ve ilişkisi (59)



Gümüştül Konutları (Çetnevir Sokak görünümü)



Gümüştü Konutları (Cacabey Sokak görünümü)



Enderun Lisesi ve Park (Çetnevîr Sokak görünümü)

5. SONUÇ

Konya bilindiği üzere coğrafi yapısı gereği ovalık bir alandır. Yapılan çalışmada coğrafyanın ovalık bir alan olması ve şehrin geniş bir alana kurulması sebebiyle diğer kentlere nazaran fazla gecekondulaşma olmadığı ve yığıntı şeklinde bir görüntünün hâkim olmadığı gözlemlenmiştir. Fakat bu nedenler Konya'nın kentsel dönüşüme ihtiyaç duymadığını göstermemektedir. Her ne kadar coğrafi avantajı olan bir şehir olsa da Konya'da da bazı yerleşim yerlerinde kentsel dönüşüm çalışması yapılmasına genellikle sosyo-ekonomik ve fiziksel olarak ihtiyaç duyulmuştur.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal süreçlerini ve sosyo-mekânsal etkilerini Konya, Karatay-Araplar Mahallesi örneğinde inceleyen bu araştırma sonunda elde edilen sonuçları amaç-hedef, nüfus-beklentiler ve sonuç bağlamında birkaç başlık altında ifade etmek mümkündür:

1- Konya, Karatay-Araplar Mahallesi kentsel dönüşüm alt gelir grubunun yaygın olduğu, düşük nitelikli konut bölgesinin sosyo-mekânsal açılarından iyileştirilmesine yönelik kentsel dönüşüm uygulaması niteliğindedir.

2- İmar planında öngörülen yapılaşma koşulları, Kentel Dönüşüm Yasası dayanak alınarak parsel ve ada bazında teşvikler ile arttırıldığı, bu yaklaşım ile sağlıklı ve yaşanabilir mekânlar oluşturulmasının hedeflendiği belirlenmiştir.

3- İmar planı üzerinde özellikle ada bazında uygulama teşviklerine dayanan bakış açısı ile özgün ve yöresel çizgiler taşıyan, iklim verilerine uygun, çevre değerleri ve komşuluk ilişkilerini gözeten bütüncül tasarım ve planlama-projeleri üretilmesine katkı sağlandığı görülmektedir.

4- Örnek yapılaşma sonrası yakın çevrede devam eden yeni kentsel dönüşüm projelerinde de bu çalışmaya benzer şekilde biçimlendirildiği gözlemlenmiş dolayısıyla çalışmanın olumlu bir etkisi olduğu görülmüştür.

5- Kentsel dönüşüm projesi konut üretim–sunum modeli olarak Yap-Sat amaçlı olsa da, kamu desteği olmadan özel şirketlerin üstlendiği bir proje olması bakımından özellikle yerel yönetimlerin tek tip konut projeleri ile kıyaslanırsa, alternatif konut tercihleri sunması bakımından önemli ve değerlidir.

Özetle, kentlerde sadece yaşam alanlarının iyileştirilmesi sürdürülebilir kentsel dönüşüm açısından olumlu görülmemektedir. Kentsel dönüşüm projelerinden uzun süreli sonuçlar alınabilmesi ve sürdürülebilir olması için fiziki planlarla beraber uygulanacak sosyo-ekonomik programlara da gereksinim vardır. Nitekim kötü ve çarpık kentleşme biraz da sosyo-ekonomik faktörlerin olumsuz getirisiidir. Burada hem yerel yönetimlere hem de ülke genelindeki kanun yapıcı aktörlere sorumluluk düşmektedir.

KAYNAKLAR

- (1). ERASLAN, S., “Modern Kentleşmeye Bir Örnek: Çekmeköy Kent ve Kentleşme”, Yerel Siyaset, Sayı 29, s. 42-45, Mayıs, 2008.
- (2). http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.598c2978362ec1.21656269
- (3). Keleş R. 2006. Kentleşme Politikası, 9. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara İstanbul.
- (4). Thomas, S., 2003, A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester: Local Economic Strategy Center.
- (5). Roberts P., Sykes H. 2000. Urban Regeneration A Handbook, Sage Publications, London.
- (6). Roberts, P. , 2000. The evolution, definition and purpose of urban regeneration.
- (7). UYAR, Necati (2009) “Kentsel Dönüşüm Politikaları”, TMMOB Diyarbakır Kent Sempozyumu: Diyarbakır, 24–26 Nisan, ss. 26-33.
- (8). Kara M., 2012, Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe Ve Yatıkmustuk Mahalleleri Örneği, Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Bilimler Enstitüsü, Isparta.
- (9). Kaş M., 2014, Konut Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüme Kullanıcı Katılımının Sağlanması Üzerine Bir Yöntem Araştırması: Konya Örneği, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- (10). Sönmez K., 2012, Kentsel Yenilemenin Fiziksel Ve Sosyal Görünümleri: Bursa Kamberler Kent Parkı, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

- (11). Erzene I., Ş., 2013, Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği İle İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- (12). Artar F., 2012, Tarihi Kent Dokusunun Toplumsal Dönüşümü:Ankara Kalesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- (13). Bodur A., 2012, Gecekondu Dönüşüm Projelerinde Hanehalklarının Yeni Konut Memnuniyeti: Kâğıthane Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- (14). Yıldız S., G., 2013, Orta Ölçekli Kentlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Eskişehir Örneği, Yüksek Lisans tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- (15). ŞENTÜRK, T. (2014). Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yüksek Lisans Tezi).
- (16). BAYKAL, B. (2010). Eskişehir Kentinin Sanayileşme Sürecinde Fabrikalar Bölgesinin Değişim ve Dönüşüm Evreleri, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü (Yüksek Lisans Tezi), Eskişehir.
- (17). Aktaran, Göz t.y: 8
- (18). .Aktaran, Özden, 2006 : 217
- (19). KÜTÜKCÜOĞLU, A.G. (2015). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Proje Yönetimi, İstanbul'da Karanfilköy Örneği, Haliç Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Doktora Tezi), İstanbul.
- (20). SAFDARİ, N. (2014). Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesinde Mimari Özellikler, İstanbul Aydın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.

- (21). POLAT, S., DOSTOĞLU, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 1
- (22). AKTAŞ POLAT, Y. (2015). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt: 25, Sayı: 1, ss. 185-201
- (23). ŞİŞMAN, A., KİBAROĞLU, D. (2009). Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs, Ankara.
- (24). GENÇ, F.N. (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi Dergisi, Cilt: 15, Sayı: 1
- (25). TOPKAYA, Ü.Ö. (2014). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekânsal Açıdan Değerlendirilmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü (Yüksek Lisans Tezi), İzmir.
- (26). GÜZEL, D. (2010). Kentsel Yenileme Bağlamında Endüstri Alanlarının Dönüşümü Ve Tarihi Seka Fabrikası Örneği, Kocaeli Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü (Yüksek Lisans Tezi), Kocaeli.
- (27). POLAT, S. (2005). Mimarlık Ve Kentsel Yaşam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa-Santral Garaj Bölgesi Örneği, Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yüksek Lisans Tezi), Bursa.
- (28). ARABULAN, S. (2015). "Kentsel dönüşüm kapsamında kimliğin yeniden kazanımı: Edirne - Karaağaç örneği", T.C. Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Basılmamış Doktora Tezi, Edirne.
- (29). MELİKE Z. DAĞISTAN ÖZDEMİR, Yeni Atina Bildirgesi (Şartı), Planlama Dergisi, 2004, Sayı: 4

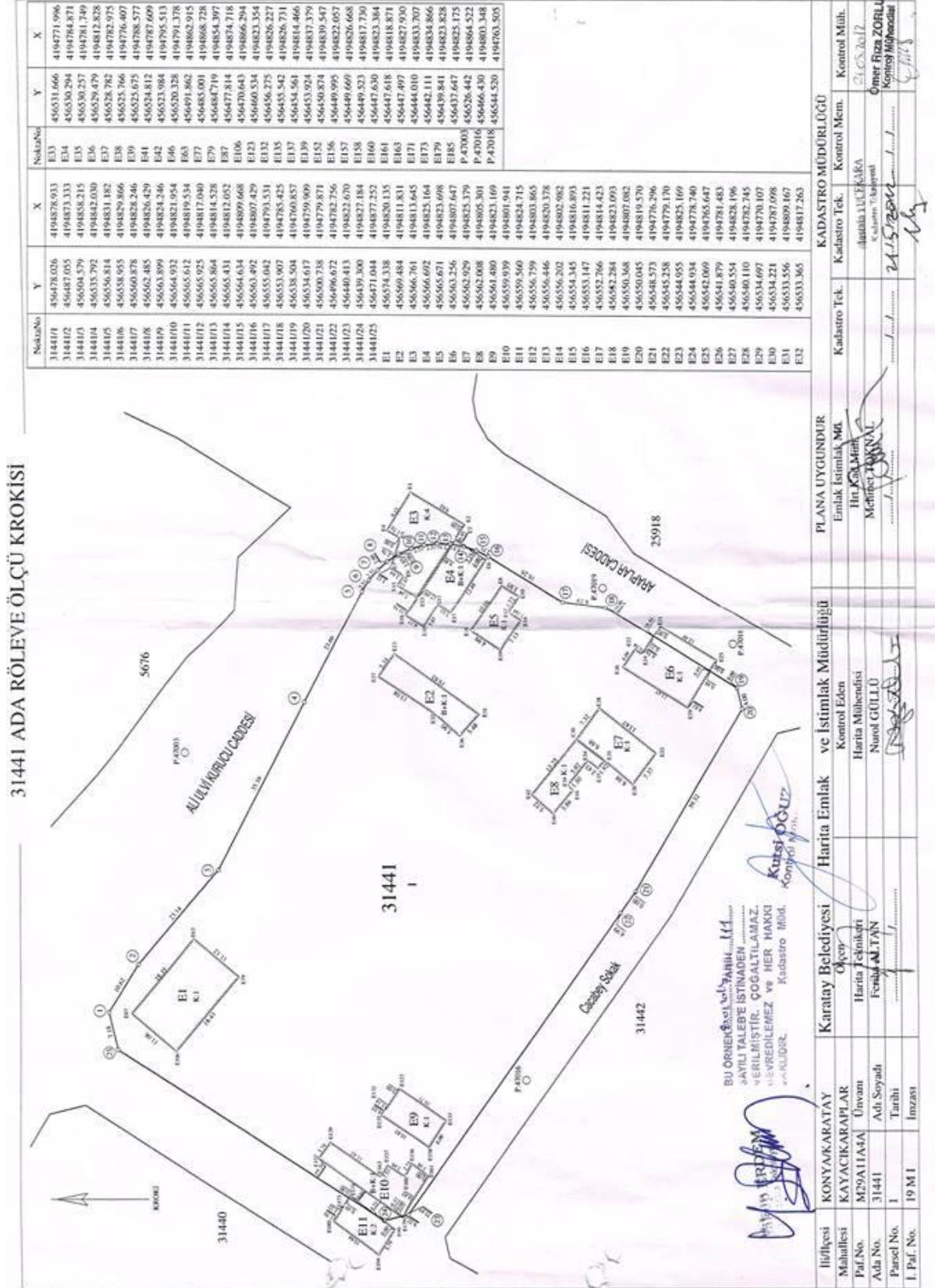
- (30). TEKELİ, İlhan, (2010) Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- (31). ÜSTÜN, Gül (2009), Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- (32). ŞAHİN, Ö. (2012). Eski Sanayi Alanları Dönüşümünde Ortaklık Modeli Önerisi: Kartal Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Doktora Tezi), İstanbul.
- (33). KANCAFER YURDAKUL, S. (2010). Kentsel Dönüşüm - Sürdürülebilirlik Bağlamında Fener Balat Yenileme Alanı, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.
- (34). KÜÇÜK, A. H. (2014). Kentsel Dönüşüm Boyutları Barselona'da Raval Bölgesi Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.
- (35). YILMAZ ATABEK, S. (2009). İstanbul Kıyılarında Mekânsal Dönüşüm: Güncel Projelerden Örnekler, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.
- (36). KARA, A. (2013). Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, (Yüksek Lisans Tezi), Trabzon.
- (37). AKIN SARP, N. (2016). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekânsal Sonuçları: Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara.
- (38). ENGİNCAN, P. (2009). Mostar Kenti Örneğinde Konut Alanlarının Yeniden Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi, (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Doktora Tezi), İstanbul.
- (39). SERT, H. (2015). Mostar Köprüsü/Bosna-Hersek, <http://www.ayk.gov.tr/wp->

content/uploads/2015/01/SERT-Halide-MOSTAR-
K%C3%96PR%C3%9CS%C3%9C-

- (40). ATAÖV, A., OSMAY, S. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, METU JFA, Sayı: 2, ss. 57-82
- (41). <http://www.konya.gov.tr/il-jandarma-komutanligi-cografi>
- (42). <https://tr.wikipedia.org/wiki/Konya>
- (43). <http://www.cografya.gen.tr/tr/konya/iklim.html>
- (44). http://www.konya.gov.tr/kurumlar/konya.gov.tr/dosyalar/listeler/NUFUS_VE_RILERI.pdf
- (45). <http://www.konya.gov.tr/kurumlar/konya.gov.tr/dosyalar/listeler/EKONOMI.pdf>
- (46). SAĞ SERDAROĞLU, N. (2011). Dönüşüme Bağlı Kentsel Gelişmenin Yönetilmesinde Bir Araç Olarak Akıllı Büyüme; Konya Kenti Örneği, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, (Doktora Tezi), Konya.
- (47). Kömürcüoğlu, A., Konya İmar Planının Son İzah Raporu Hülasası, Arkitekt Dergisi 4(16),14-17, Cumhuriyet Matb., İstanbul, 1947.
- (48). Yenice, 2012, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 28(4):343-350
- (49). Baydar, F., Baydar, L., Konya İmar Planı İzah Raporu, 1954.
- (50). Taşçı, Y., Berksan, H., Nazım İmar Planı İzah Notu, 1966.
- (51). Taşçı, Y., Kon-Plan 2020; Konya 2020 Nazım Plan Revizyonu Raporu (Birinci Kısım), Ankara:Taşçı Mimarlık ve Planlama Atölyesi, 1998.
- (52). Taşçı, Y., Kon-Plan 2020; Konya 2020 Nazım Plan Revizyonu Raporu (İkinci Kısım). Ankara-İzmir:Taşçı Mimarlık ve Planlama Atölyesi,1999.

- (53). YAĞCI, C. (2014). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Fiziksel Değişimin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Yoluyla Araştırılması, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yüksek Lisans Tezi), Konya
- (54). <http://www.meram.bel.tr/icerik/23/3442/sehre-acilan-yeni-sayfa-donusum-meram.aspx>
- (55). GÖKCE, D., CENGİZ, M. (2016). Kentsel Dönüşümde Mekânsal Ayrışmayı Azaltmanın Bir Aracı Olarak Mahalle Eylem Planı: Konya – Doğanlar Mahallesi Örneği, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, Cilt 20, Sayı 2, ss. 324-337
- (56). <http://www.haritamap.com/yer/araplar-caddesi-karatay>
- (57). Google maps.
- (58). Karatay Belediye'si arşivi.
- (59). Sinan Çınar kişisel arşivi.

EK-2: Lilyum İnşaat Ölçü Krokisi



EK-3: Lilyum İnşaat Tapusu

İli		KONYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf				
İlçesi		KARATAY								
Mahallesi		KAYACIKARAPLAR								
Köyü										
Sokağı										
Mevkii		SINAN		TAPU SENEDİ		Zemin Sistem No : 88456246				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği					ha	m ²	dm ²
M29A11A4A	31441	2	ARSA					8.055,74 m2		
Sınırı	Planındadır									
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>						KAT İRTIFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>								
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0,00		Dükkan		46172/805574	A2 1	ZEMİN	11			
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı Tesisi İşleminde. EKLENTİ : depo YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 25/02/2015								
Sahibi		KILIK İNŞAAT NAKLİYAT PETROL ÜRÜNLERİ TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	7862	4	316		18/03/2015	Cilt No.				
Sahife No.	Siciline Uygundur. Nuri ÇİFTÇİ Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih	NOT : * Mükâfatın payı ayrı parçalarla devre edilmişse devre edilmişdir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih				

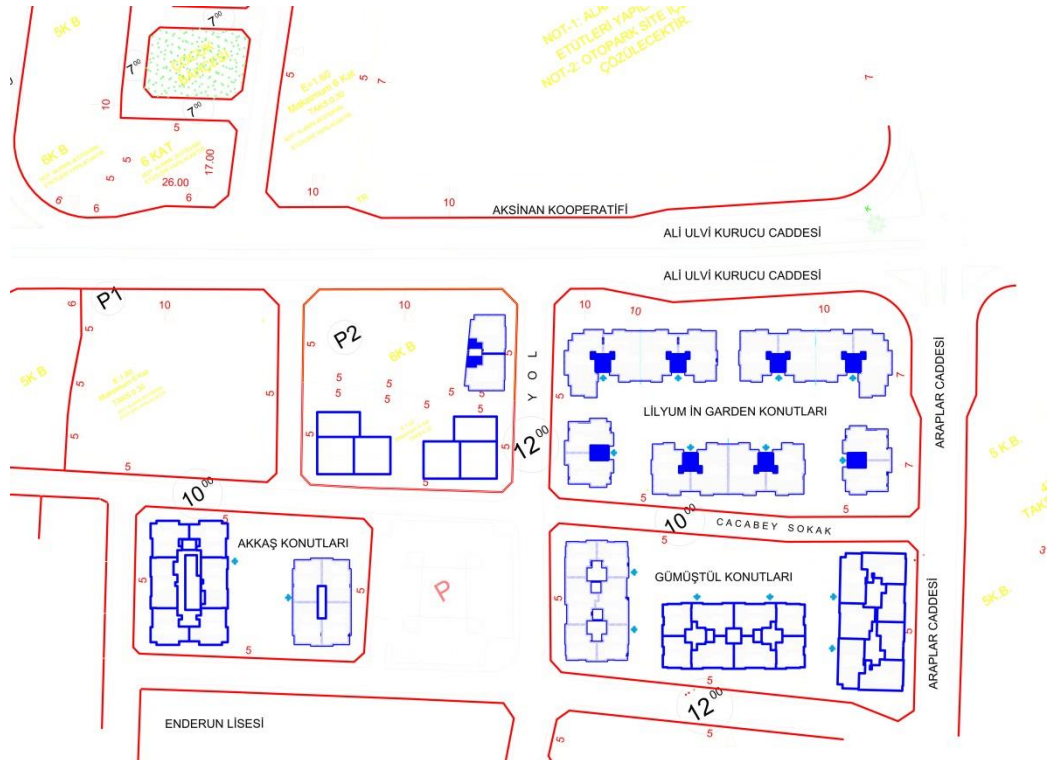
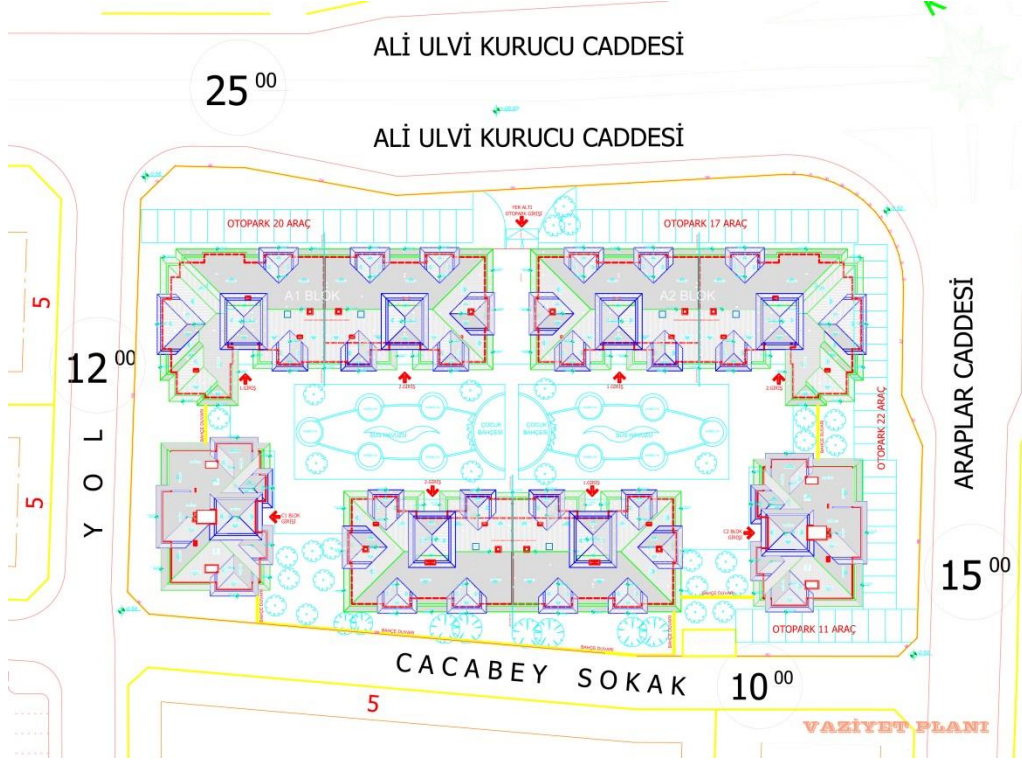
D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

EK-4: Vaziyet Planı ve Yerleşim Planı



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : ÇINAR, Sinan
Uyruğu : T.C.
Doğum tarihi ve yeri : 25.08.1987
Konya Medeni hali : Evli
Telefon : 05304994813
Faks : 03322380404
e-mail : kerimler_planlama@hotmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Lisans	Yaşar Üniversitesi / Mimarlık	2010

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2010-	Kerimler Planlama İnş. Ltd. Şti.	Yetkili Mimar

Yabancı Dil

İngilizce