



**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE ORTAKLIK
MODELLERİ VE ÖRGÜTSEL YAPI**

Özlem Has



T.C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE ORTAKLIK MODELLERİ VE
ÖRGÜTSEL YAPI**

Özlem Has

Prof. Dr. Nilüfer TAŞ
Danışman

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI

Bursa-2016

Her Hakkı Saklıdır

TEZ ONAYI

Özlem Has tarafından hazırlanan “**Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ortaklık Modelleri ve Örgütsel Yapı**” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından oy birliği/oy çokluğu ile Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Prof. Dr. Nilüfer TAŞ

Başkan :

Prof. Dr. Nilüfer Taş
U.Ü.
Mimarlık Fakültesi,
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

Üye :

Prof. Dr. Murat Taş
U.Ü.
Mimarlık Fakültesi,
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

Üye :

Doç. Dr. Gül Sayan Atanur
B.T. Ü Doğa Bilimleri
Müh.-Mim.Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlama
Anabilim Dalı

İmza

Yukarıdaki sonucu onaylarım

Prof. Dr. Ali Osman DEMİR

Enstitü Müdür V.

26/10/2016 (Tarih)

U.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

25/10/2016

İmza

Özlem Has

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE ORTAKLIK MODELLERİ VE ÖRGÜTSEL YAPI

Özlem Has

Uludağ Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Nilüfer TAŞ

Türkiye’de 1950’li yıllarda hızla gerçekleşen ekonomik büyüme sonucu İstanbul, Ankara ve İzmir gibi kentlerimiz yoğun göç almış, nüfus artışı ile beraber ruhsatsız yapılaşma ve gecekondulaşmanın hızla yayılmasına sebep olmuştur. 1980-1990 yıllarında ise çöküntü alanına dönüşen bu şehirlerdeki kent merkezlerinde kentsel yenileme faaliyetleri başlamıştır. Dünya’da ve Türkiye’de merkezi yönetim ve yerel yönetimlerce çeşitli kentsel dönüşüm projeleri uygulanmış ve uygulanmaya da devam etmektedir. Günümüzde kentsel dönüşüm projelerinin sık sık gündemde yer alması, tartışmalara konu olması, yapımı devam etmekte olan birçok kentsel dönüşüm projesinin mahkeme kararı ile durdurulması ve devam edememesi vb. nedenlerle bu tez çalışmasında irdelenmesi gereken bir konu olarak ihtiyaç görülmüştür.

Bir kentsel dönüşüm projesinin, dönüşüm alanında yaşayan yerel halka yalnız fiziksel dönüşüm sağlaması değil aynı zamanda sosyo-kültürel ve ekonomik açıdan nasıl bir iyileştirme sağlayacağı, neler kazandıracığı önemlidir. Bu da ancak projenin yönetsel boyutunun iyi kurgulanması ile sağlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde oluşturulacak ortaklık modeli ve örgütsel yapının iyi kurgulanması, süreçte yer alan ve görev alan tüm aktörlerin koordinasyonu ile mümkün olabilmektedir. Bu tez çalışmasında Avrupa’daki başarılı örnekler ve Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri örnek inceleme olarak ele alınmış olup, bu projelerde nasıl bir örgütsel yapı kurulduğu ve oluşturulan ortaklık modelleri araştırılarak değerlendirilmeye çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde başarının sağlanması bağlamında merkezi ve yerel yönetimlerin rolleri, kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin katılımı, ortaklık modellerinin ve örgütsel yapının nasıl daha etkin/ verimli olabileceği araştırılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Ortaklık Modelleri, Örgütsel Yapı

2016, ix + 112 sayfa.

ABSTRACT

MSc Thesis

PARTNERSHIP MODELS AND ORGANIZATIONAL STRUCTURE IN THE URBAN REGENERATION PROJECTS

Özlem Has

Uludağ University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Architecture

Supervisor: Prof. Dr. Nilüfer TAŞ

Within the rapid economic growth in the 1950s in Turkey, İstanbul, Ankara and İzmir cities have taken intensive migration, also with the population growth, it has been caused unlicensed construction and slum housing propagate rapidly. These city centers which have been turned into the debris field had started the activities of urban renewal by the years 1980-1990s. Central governments and local governments implemented several urban regeneration projects In Turkey and in the World and they are still continuing projects. The urban regeneration projects are often located on the agenda within the subject to discussions and some of them were award to be stopped and may be not to be continued and all these factors were needed to be analysed in this study.

In an urban regeneration project its not only the subject of physical renewal of local people living in the area of renewal, it is also social-cultural and economic renewal and the added value. It should be provided within the good managerial dimension of partnership model and organizational structure, a good coordination between all the actors work in all the process of the project. This study discusses the partnership model and organizational structure in some of the urban regeneration projects in Europe and Turkey. The success factors tried to assess these projects' on roles of central and local government, participation of actors involved in the urban regeneration process, the partnership model and organizational structure how more effective/efficient to be.

Key words: Urban Regeneration, Partnership Models, Organizational Structure

2016, ix + 112 pages.

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmasında Türkiye’de ve Avrupa’da gerçekleştirilmiş olan kentsel dönüşüm projelerinin yönetsel boyutunu incelemeye çalıştım. Nasıl daha etkin bir yönetim anlayışıyla bir örgütsel yapı kurularak kentsel dönüşüm süreci yaşanabileceğine dair bir katkı sağlamaya çalıştım. Bu süreçte engin bilgi ve deneyimleri ile beni her zaman destekleyen kıymetli hocam ve tez danışmanım Prof. Dr. Nilüfer TAŞ’ a, hayatımda beni her zaman okumaya, araştırmaya teşvik eden işletme doktora adayı olan ablama, her ihtiyacımıza koşan ve yardımlarını esirgemeyen ailelerimize minnettarım. Tez çalışmalarına devam ederken dünyaya gelen oğlumuzun mutluluğuyla her zaman hep yanımda olan eşime teşekkürlerim sonsuzdur.

Özlem Has

25/10/2016

İÇİNDEKİLER

| | Sayfa |
|---|----------------|
| ÖZET |i |
| ABSTRACT |ii |
| ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR |iv |
| SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ |vii |
| ŞEKİLLER DİZİNİ |viii |
| ÇİZELGELER DİZİNİ |ix |
| 1. GİRİŞ |1 |
| 2. KONUT ÜRETİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM |5 |
| 2.1. Türkiye’de Konut Üretimi ve Süreci |5 |
| 2.2. Kentsel Dönüşüm Kavramı |9 |
| 2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Müdahale Yöntemleri |12 |
| 2.4. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Boyutları |16 |
| 2.4.1. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Fiziksel Boyutu |16 |
| 2.4.2. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ekonomik Boyutu |17 |
| 2.4.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Sosyo-Kültürel Boyutu |18 |
| 2.4.4. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Yönetimsel Boyutu |18 |
| 2.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yasal Düzenlemeler |19 |
| 3. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YÖNETİM- AKTÖRLER, ÖRGÜTSEL YAPI VE ORTAKLIK MODELLERİ |28 |
| 3.1. Kentsel Dönüşüm Projelerindeki Aktörler |29 |
| 3.1.1. Tasarımcı (Şehir Plancıları ve Mimarlar) |31 |
| 3.1.2. Kurum ve Kuruluşlar |31 |
| 3.1.3. Toplum |39 |
| 3.1.4. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Örgütsel Yapı ve Ortaklık Modelleri |39 |
| 3.1.5. Kamu-Kamu Ortaklığı |45 |
| 3.1.6. Kamu- Özel Sektör Ortaklığı |45 |
| 3.1.7. Özel Sektör- Özel Sektör Ortaklığı |46 |
| 3.1.8. Kamu-Özel Sektör- Sivil Toplum Kuruluşları- Yerel Halk Katılımı Ortaklığı |46 |
| 4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ORTAKLIK MODELLERİNİN VE ÖRGÜTSEL YAPININ İNCELENMESİ |52 |
| 4.1. Avrupa’daki Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnek İncelemeleri |52 |
| 4.1.1. İngiltere/ Liverpool "Kentsel Yenileme/Dönüşüm" Projesi |53 |
| 4.1.2. İngiltere/ Paddington Dönüşüm Projesi |58 |

| | |
|--|----------|
| 4.1.3. İspanya/ Ciutat Vella Barcelona -Raval Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi |62 |
| 4.1.4. İskoçya/ Whitfield Kentsel Dönüşüm Projesi |66 |
| 4.1.5. Avrupa'daki Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ortak Özellikleri |70 |
| 4.2. Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Projeleri |71 |
| 4.2.1. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri (1989-2002 Dönemleri) |73 |
| 4.2.2. Küçükçekmece / Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi |79 |
| 4.2.3. Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Projesi |84 |
| 4.2.4. Fener - Ayvasaray Arası ve Sahil Kesimi Yenileme Projesi |89 |
| 4.2.5. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi |94 |
| 4.3. Avrupa'da ve Türkiye'de Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projeleri Örneklerinin Karşılaştırılması |99 |
| 5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ |101 |
| KAYNAKLAR |105 |
| ÖZGEÇMİŞ |112 |

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

| | |
|----------|--|
| AB | Avrupa Birliği |
| IMF | International Monetary Found Uluslararası Para Fonu |
| FBRP | Fener Balat Rehabilitasyon Programı |
| FEBAYDER | Fener Balat Ayvansaray Derneği |
| KDP | Kentsel Dönüşüm Projesi |
| STK | Sivil Toplum Kuruluşları |
| TMMOB | Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği |
| TOKİ | Toplu Konut İdaresi |
| UNESCO | United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü |



ŞEKİLLER DİZİNİ

| | |
|--|----|
| Şekil 3.1. Ankara Kuzeykent Kentsel Dönüşüm Sonrası | 33 |
| Şekil 3.2. Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Sonrası Fotoğraf | 33 |
| Şekil 3.3. Denizli Kurudere Gecekondu Dönüşüm Uygulaması Sonrası | 34 |
| Şekil 3.4. İzmir Konak Kentsel Dönüşüm Sonrası Fotoğraf | 34 |
| Şekil 3.5. Belediye-Toki Protokol Süreci | 36 |
| Şekil 3.6. KDP'lerinde Belediyenin Başvuru Talebinden Sonra Takip Edilen İşleyiş Şeması | 37 |
| Şekil 3.7. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Örgütsel Yapı | 41 |
| Şekil 3.8. Kentsel Dönüşüm Süreci Aktörlerinin Tipleri | 43 |
| Şekil 3.9. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Aktörleri | 44 |
| Şekil 3.10. Proje Süreci | 49 |
| Şekil 3.11. Proje Karar Süreci | 50 |
| Şekil 4.1. Liverpool Kentsel Dönüşüm Alanı | 53 |
| Şekil 4.2. Liverpool Kentsel Dönüşüm Alanından Fotoğraf | 54 |
| Şekil 4.3. "Kalkınma Ajansı Yönetim Kurulu" Örgütsel Yapı | 56 |
| Şekil 4.4. "Kent Yenileme Grupları" Örgütsel Yapı | 56 |
| Şekil 4.5. Dönüşüm Öncesi Paddington Bölgesi Genel Görünüş | 58 |
| Şekil 4.6. Dönüşüm Öncesi Paddington Bölgesi Genel Görünüş | 58 |
| Şekil 4.7. Paddington Dönüşüm Alanı | 59 |
| Şekil 4.8. Paddington Waterside Dönüşüm Ortaklığı | 60 |
| Şekil 4.9. Paddington Bölgesi Genel Görünüş | 60 |
| Şekil 4.10. Richards Rogers Tarafından Tasarlanan Paddington Kent Merkez Alanı | 61 |
| Şekil 4.11. Ciutat Vella Barcelona | 63 |
| Şekil 4.12. "Foment Ciutat Vella'nın" Organizasyon Şeması | 64 |
| Şekil 4.13. Kentsel dönüşüm sonrası El-Raval'dan Cadde görünüşü | 65 |
| Şekil 4.14. İskoçya/ Dundee/ Whitfield | 66 |
| Şekil 4.15. 1960'larda Whitfield Konut Yerleşimleri | 67 |
| Şekil 4.16. Whitfield Sokak Dokusu ve Konutlar | 68 |
| Şekil 4.17. "The Whitfield Partnership" Örgütsel Yapısı | 69 |
| Şekil 4.18. Dikmen Vadisi Nazım İmar Planları | 74 |
| Şekil 4.19. Proje Karar Kurulu- Örgütsel Yapı | 75 |
| Şekil 4.20. "1994-2002 Dönemi- Dikmen Vadisi 2-3. Etap Projeleri" Örgütsel Yapı | 76 |
| Şekil 4.21 ve Şekil 4.22. Ankara Dikmen Vadisi KDP Sonrası | 78 |
| Şekil 4.23. Ayazma ve Tepeüstü Bölgelerinin Yakın Çevre Dinamik İlişkileri | 79 |
| Şekil 4.24. Ayazma ve Tepeüstü bölgeleri kentsel dönüşüm alanı | 80 |
| Şekil 4.25. Ayazma ve Tepeüstü bölgeleri kentsel dönüşüm alanı | 80 |
| Şekil 4.26. Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi "Kentsel Dönüşüm Birimi" Örgütsel Yapısı | 82 |
| Şekil 4.27. Ayazma- Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Sürecinden bir fotoğraf | 83 |
| Şekil 4.28. İstanbul/ FBRP Konumu | 84 |
| Şekil 4.29. Özgün Mimari ve Restorasyon sonucu bölgeden bir fotoğraf | 85 |
| Şekil 4.30. "FBRP" Örgütsel Yapı | 87 |
| Şekil 4.31. Yenileme Alanı Sınırları | 89 |

| | |
|---|---------|
| Şekil 4.32. Fener Balat Ayvansaray Sahil Kesimi Bölge alanının Sokak Dokusu |90 |
| Şekil 4.33. Yenileme Avan Projesi Vaziyet Planı |91 |
| Şekil 4.34. “Fener- Ayvansaray Arası ve Sahil Kesimi Kentsel Alanı Yenileme Alanı” Örgütsel Yapı |93 |
| Şekil 4.35. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Proje Alanı |94 |
| Şekil 4.36. Yıkım Öncesi Güneyden Görünüş ve Sokak Dokusu |95 |
| Şekil 4.37. Yıkım Öncesi Güneyden Görünüş ve Sokak Dokusu |95 |
| Şekil 4.38. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi |95 |
| Şekil 4.39. “Doğanbey Kentsel Dönüşüm Proje Ekibi” Örgütsel Yapı |97 |
| Şekil 4.40. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Tamamlandıktan Sonraki Görünüş |98 |



ÇİZELGELER DİZİNİ

| | |
|--|-------------|
| Çizelge 2.1. Türkiye’de Konut Üretimi ve Süreci |7 |
| Çizelge 2.2. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi |13 |
| Çizelge 3.1. Kentsel Dönüşüm Projelerindeki Aktörler ve Roller |30 |
| Çizelge 3.2. Farklı Ortaklık Modellerine İlişkin Koşullar |48 |
| Çizelge 3.3. Ankara’da Gerçekleştirilmiş Örnek KDPLer |51 |
| Çizelge 4.1. Liverpool Kent Merkezi Yenileme Grubu (Liverpool Vision) Uluslararası, Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri |57 |
| Çizelge 4.2. Ciutat Vella Barcelona / Raval Bölgesi KDP Yönetim Komitesi Aktörleri |65 |
| Çizelge 4.3. “İskoçya/ Whitfield KDP” Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri |68 |
| Çizelge 4.4. 1989-1994 Dönemi- Dikmen Vadisi 1. Etap Projesi Bölge ve Yerel Düzey Aktörleri |75 |
| Çizelge 4.5. “Ayazma-Tepeüstü KDP” Ulusal, Bölgesel ve Yerel Düzey Aktörleri |81 |
| Çizelge 4.6. “Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Projesi” Uluslararası, Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri |86 |
| Çizelge 4.7. “Fener- Ayvansaray Arası ve Sahil Kesimi Kentsel Alanı Yenileme Alanı” Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri |92 |
| Çizelge 4.8 Doğanbey KDP Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri |96 |
| Çizelge 4.9. Avrupa ve Türkiye Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yönetimsel Yapısının Değerlendirilmesi Fiziksel, Ekonomik ve Sosyal Değerleri |99-100 |

1. GİRİŞ

Türkiye'de ekonomik büyüme sanayinin de gelişmesiyle birlikte 1950 ve 1980 yılları arasında gerçekleşmiş, özellikle İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa gibi kentlerimizde iş imkanlarının artmasıyla iç göçler ile hızlı nüfus artışı yaşanmıştır. Nüfusun konut ihtiyacını karşılamak üzere, konut üretim sürecinde yapı kooperatifleri, yapsatçı üretim biçimi ve toplu konut uygulamaları yaygınlık kazanmıştır. Aynı zamanda gecekondulaşma da düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı alanlarda yerleşmeleriyle başlamıştır. 1980'li yıllarda ekonominin dışa açılması ve küreselleşme ile beraber kentsel nüfus artmış, ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşmalar başlamıştır. Gecekondulaşma devam etmiş, aynı zamanda orta gelir grubu da yaşam alanları olarak kent merkezlerinden uzak alanları tercih etmeye başlamıştır.

Türkiye'de ilk olarak 1950'lerde başlayan ve 1980'lere kadar olan süreçte hızlı nüfus artışı konut ihtiyacını doğurmuş ve gecekondulaşma, sanayi tesislerinin kent içlerinde kalması, çevre ve altyapı sorunları vb. sebeplerle kent merkezleri çöküntü alanlarına dönüşmeye başlamıştır. Bu sebeplerden dolayı özellikle ilk olarak gecekondulu yerleşim bölgelerinin yeniden yapılandırılması gündeme gelmiş ve bu alanlarda kentsel yenileme/ dönüşüm faaliyetleri başlamıştır. 1980'li yıllara kadar ülkemizde gecekondulaşmanın en önemli sebebi planlı kentleşmenin ve kamu eliyle toplu konut üretiminin tam anlamıyla başarılı olamamasıdır. Konut sorununun çözümüne yönelik olarak 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılarak, genel idare dışında özerk Toplu Konut Fonu'na haiz, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile şimdiki adı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur.

Mevzuat sorunları sebebiyle kurum 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. Merkezi, yerel yönetimler ve TOKİ işbirliği ile oluşan toplu konut projeleri ile konut ihtiyacı karşılanmaya çalışılmıştır.

Ayrıca bu dönemlerde özel sektör girişimciler ve Türkiye Emlak Bankası da toplu konut projeleri gerçekleştirmiştir. Bunlardan bazıları İstanbul'da Ataköy ve Ataşehir projeleri, Ankara'da Bilkent, Elvankent ve Konutkent projeleridir. 1980-2000 yılları arasında kentsel dönüşüm projeleri olarak, kentsel yenileme, sağlıklaştırma ve tarihi alanların korunması ve soylulaştırılması uygulamaları gerçekleşmiştir. 2000'li yıllardan sonra da yine bu uygulamalar devam etmekte olup, apartmanların iyileştirilmesi, yeni siteler yapılması ve yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi gibi kentsel dönüşüm kapsamında yer alan uygulamalar da gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Günümüzde kentsel dönüşüm projelerinin sık sık gündemde yer alması tartışmalara konu olması, yapımı devam etmekte olan birçok kentsel dönüşüm projesinin mahkeme kararı ile durdurulması ve devam edememesi vb. nedenlerden dolayı bu tez çalışmasında irdelenmesi gereken bir konu olarak ihtiyaç görülmüştür. Kentsel dönüşüm projelerinde başarının sağlanması bağlamında merkezi ve yerel yönetimlerin rolleri, kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin katılımı, ortaklık modellerinin ve örgütsel yapının nasıl daha etkin/ verimli olabileceğinin araştırılması gerekliliğine etken olmuştur.

Kentler; göç, yangın, sanayileşme, deprem gibi doğal afetler ve savaş gibi sebeplerle tahrip olarak kentsel dönüşüm sürecine girmektedirler. Yıpranmış kent dokuları, terk edilmiş konut alanları, sit alanları, sanayi alanları ve çekim gücünü kaybeden iş merkezleri örnek olarak sıralanabilir. Dünya'da ve Türkiye'de merkezi yönetim ve yerel yönetimlerce çeşitli kentsel dönüşüm projeleri uygulanmış ve uygulanmaya da devam etmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin bölgede yaşayan yerel halka yalnız fiziksel dönüşüm sağlaması değil aynı zamanda sosyo-kültürel ve ekonomik açıdan nasıl bir iyileştirme sağlayacağı, neler kazandıracığı önemlidir. Aynı zamanda kentsel dönüşüm projelerinin araştırma, geliştirme, uygulama, izleme ve değerlendirme süreçlerine tüm aktörlerin katılımının sağlanması projelerin başarılarının sürdürülebilirliği açısından gerekmektedir. Bu bağlamda örnek inceleme olarak ele alınan kentsel dönüşüm projelerinin nasıl bir örgütsel yapı ile ele alındığı ve oluşturulan ortaklık modelleri araştırılarak değerlendirilmelidir. Türkiye'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde Avrupa'dan edinilmiş ve başarılı olmuş örnek ortaklık modelleri olduğu

gibi, merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin, kentsel dönüşüm projelerinde yer alan aktörleri örgütsel yapıda sürece dâhil etmeyen uygulamaları da karşımıza çıkmaktadır. Bu tür müdahaleler uzun vadede yerel halkın, sosyo-ekonomik açıdan kalkınmasını desteklemediği gibi çeşitli sivil toplum örgütleri, medya ve akademik camianın da yoğun eleştirilerini almaktadır.

Bu tez çalışmasında “Konut Üretim Süreci” ve “ Kentsel Dönüşüm” kavramı ele alınarak, özellikle Avrupa’da ve Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi incelenerek, kentsel dönüşüm projelerinde yer alan aktörler, ortaklık modelleri ve örgütsel yapının yönetsel açısından karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Bu çalışmanın amacı da; yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri karşılaştırmaları neticesinde literatüre **“ortaklık modelleri ve örgütsel yapı”** bağlamında bir katkı sağlamaktır.

Bu tez çalışmasının ikinci bölümüne Türkiye’de konut üretimi sürecinin incelenmesi ile başlanmış olup, ardından kentsel dönüşüm kavramı, yöntemleri ve süreci ele alınmıştır. Amerika’da ve İngiltere, Almanya gibi bazı Avrupa ülkelerinde “Kentsel Dönüşüm” kavramı uzun yıllar öncesinden gündemdedir ve Türkiye’de gerçekleştirilen projelerde görüldüğü üzere henüz tam anlamıyla netleştirilememiş bir kavramdır. Üçüncü bölümde ise kentsel dönüşüm projelerindeki aktörler, ortaklık modelleri ve örgütsel yapı kavramsal olarak incelenmiştir. Avrupa ülkelerinin uzun yıllardır deneyimledikleri uygulamalar oldukça başarılı örnekler sunmaktadır. Başarılı örnek olarak nitelendirebileceğimiz uygulamalar projenin sağladığı fiziksel, sosyo-kültürel, ekonomik katkılar ve yönetsel değerlerdir. Yerel halkın projeyi benimsemesi, sivil toplum kuruluşları gibi aktörlerin desteğiyle kentsel dönüşüm sürecinin her aşamasında yer almaları, yaşanabilir kent alanlarının ve projenin başarısını etkilemektedir. Bu sebeple bu tez çalışmasının dördüncü Bölümünde Avrupa ve Türkiye örnekleri incelenerek ortaklık modelleri ve örgütsel yapı yönetsel açıdan değerlendirilmeye çalışılmıştır.

Avrupa’da İngiltere’nin ilk kentsel dönüşüm projelerine öncülük etmesi ve kurmuş olduğu örgütsel yapının dikkat çekici olması sebebiyle bu çalışma kapsamında İngiltere

Liverpool ve Paddington Projeleri incelenmiştir. İspanya Ciutat Vella Barcelona -Raval Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi hem tarihi kent merkezi alanı olması hem de özel bir şirket kurularak gerçekleştirilen bir proje olması özelliğine sahiptir. İskoçya Whitfield Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ise yalnızca fiziksel dönüşüm değil, konut ve çevre projeleri, sosyo-kültürel hizmet projeleri, istihdam ve eğitim projelerine de yatırım yapılarak sosyo-kültürel ve ekonomik sorunlar da çözümlenmiştir. Türkiye'den, Ankara Dikmen Vadisi Türkiye'de gerçekleşmiş ilk kentsel dönüşüm projesi olması bakımından ele alınmış, İstanbul Küçükçekmece/Ayazma-Tepeüstü projesi ise hem deprem riskine karşı pilot bölge ilan edilmesi hem de yerel yönetim öncülüğünde gerçekleştirilen bir proje olması bakımından incelenmiştir. İstanbul Fener ve Balat Rehabilitasyon Projesi United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO) ve Avrupa Birliği (AB) desteği alan bir proje olması bakımından yönetsel boyutu incelenmiştir. İstanbul Fener Ayvansaray ve Sahil Kesimi Yenileme Projesi ise yine tarihi alanda gerçekleşen fakat merkezi ve yerel yönetim-özel sektör işbirliği ile gerçekleşmiş eleştiriler alan bir proje olması sebebiyle örgütsel yapısı incelenmiştir. Bursa'da uygulanmış olan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi hem kent merkezinde yer alan hem de yoğun konut alanı olma özelliğine sahip olup, bölge halkının yine aynı bölgede yaşamaya devam etmesini sağlamayı amaçlamış bir projedir. Basın, çeşitli sivil toplum kuruluşları ve akademik odalar tarafından yoğun eleştiriler almış ve sık sık gündeme gelmiştir. Bu örnek olarak incelenen projelerde dönüşüm sürecine dâhil olan aktörler, uluslararası, ulusal, bölgesel ve yerel düzeyde ele alınmıştır. Kurulan ortaklık yapısı ve yerel düzeyde örgütsel yapı incelenmiştir. Son olarak da Avrupa'daki ve Türkiye'deki ortaklık modelleri ve örgütsel yapıları ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Çalışmanın "Sonuç" bölümünde ise; önceki bölümde yapılmış incelemeler doğrultusunda, Avrupa ve Türkiye'deki örnekler değerlendirilmiş, tüm boyutlarıyla ele alınmış, yönetsel boyutu üzerinde durularak ortaklık modeli ve örgütsel yapısı incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucu ülkemizdeki yönetim yapıları ve ülkemize özgü değerlerin de dikkate alınarak, kentsel dönüşüm uygulamalarında her projeye özel "daha yapıcı ve çok aktörlü katılımlı ortaklık yapısı" ve aktörlerin bütüncül bir yaklaşımla iyi bir koordinasyon sağlanacak bir "örgütsel yapı" ile kentsel dönüşüm yaklaşımının kurgulanmasını hedeflenmektedir.

2. KONUT ÜRETİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. Türkiye’de Konut Üretimi ve Süreci

1923’te Cumhuriyet’in kurulmasının hemen ardından 1924 yılında Erzurum Horasan depreminin yaşanması konut üretimi girişimleri için önemli bir hareket noktası olmuştur. Devlet, Emlak ve Eytam Bankası’nı 1926 yılında yapı sektörüne ve imar faaliyetlerine fiilen destek olması amacıyla kurmuştur (TOKİ, <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, 2016). 1930 yılında çıkartılan Belediyeler Kanunu ile konut üretimi konut sorununa bir çözüm olarak yapı kooperatifleri eliyle Ankara’da başlayıp, 1950’li yılların ortalarına kadar tüm ülkede devam etmiştir. Konut üretiminde yap-satçı üretim biçimi 1950’li yılların sonuna doğru yaygınlık kazanmıştır (Coşgun 1999). Ekonomik büyüme ve sanayileşme politikaları kırdan kente göç ve hızlı bir kentleşmeyi beraberinde getirirken 1950 ve 1980 yılları arasında sanayi kenti oluşumları ortaya çıkmıştır. Kentlere göç etmiş olan nüfus konut ihtiyacını karşılamak için kent merkezleri dışındaki bölgelerde hazineye ait araziler veya özel araziler üzerine yasadışı ruhsatsız yapılar-gecekondu- inşa etmişlerdir. (Ataöv ve Osmay 2007). Kentsel nüfus 1950-1970 yılları arasında göçlerle beraber hızla artarak toplam ülke nüfusunun %80’ine ulaşmıştır (Osmay 1999). 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı “Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanunu”ndan önce yapılan gecekondu yapıları yasallaştırılmış ve yapılacak gecekondu yapıları yasaklanmıştır. 7367 sayılı kanun, belediye sınırları içinde kalan hazine arsalarının belediyelere karşılıksız olarak verilmesini sağlamıştır. 1960’lara kadar olan bu dönemde yerel yönetimlerin kentleşme sorunlarına çözümler aramaya başladıkları görülmektedir. 1966 yılında ise 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun çıkarılması ve sonraki yıllarda kentin ekonomik, toplumsal vb. sorunlarını çözmeye yönelik olmasına rağmen 1990 sayılı kanun ile gecekondu yapıları imar affi sağlayarak aslında gecekondu yapıları teşvik edilmiştir. 1970’li yılların ortalarından itibaren yoğun olarak kentlerdeki büyüme, yapıların birbirine eklenmesi ile oluşmuş ve kent, yüksek yoğunluklu bir şekilde büyümüştür. Devam eden bu yoğunluk artışı, kentlerde sosyo-kültürel altyapıların yetersiz kalmasına, kent merkezlerinde yık-yap döngüsünün oluşmasına ve böylelikle tarihsel ve kültürel değerlerin de zarar

görülmesine yol açarak yaşam kalitesini düşürmüştür. 1970'li yılların sonlarına doğru sermayeler bir araya getirilerek toplu konut üretimleri başlamıştır. Toplu işyeri, küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri oluşturulması ve bu bağlamda örgütlenmeleri kent merkezlerinden uzaklaşmayı da beraberinde getirmiştir. Kent merkezi uzağında oluşan konut alt kentleri, bu bölgelerde yüksek ve orta gelirli grupların yaşam alanlarını oluşturmaya başlatmıştır. Kent merkezleri ile bu yeni alanlardaki oluşumlar arasında kalan bölgelerde de gecekondunun yasallaşmaya başlaması, sistemli bir şekilde üretilmesi için altyapı hazırlamış ve düşük standartlı çok katlı apartmanlaşma ortaya çıkmıştır. 1980'li yıllara gelindiğinde ise merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin TOKİ ile işbirliği sonucu dar ve orta gelir gruplarına yönelik toplu konut uygulamaları, özel sektör girişimcilerin ve Türkiye Emlak Bankası'nın daha yüksek gelir grubuna yönelik yaptığı toplu konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir (Altaban ve Şenyapılı 2002). Bu yıllarda çıkartılan 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeler Kanunu ile planlama yetkileri belediyelere verilerek kaynak artırımı sağlanmıştır. Ayrıca kamulaştırma uygulamaları ile beraber, kentsel yenileme, tarihi kent dokusunun yenilenmesi ve gecekonduların dönüştürülmesi gündeme gelmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu 1984 yılında çıkartılarak, gecekonduların dönüştürülmesi ve toplu konut projelerinin yapılabilmesi için belediyelere konut fonundan yararlanma imkânı verilmiştir. Bu yıllarda gecekonduların mülkiyet sorunlarını çözmeye yönelik af yasaları çıkartılmıştır.

1996 yılında İstanbul'da gerçekleşen Habitat II Konferansı'nda 'Türkiye'nin Ulusal Raporu ve Eylem Planı' ile 'insan merkezli' ve sürdürülebilir gelişimi kapsayan yurttaşlık, yönetim, yaşanabilirlik, yapabilir kılma ve hakçalık gibi ilkeler benimsenmiştir. Bu taahhütlerde, ödenebilir konut sunum biçimleri, konut sağlanmasının çok boyutluluğu, herkesin eşit erişimi, ilgili aktörlerin yönetime katılımı, ve kurulan ortaklıklar değerlendirilmiştir. Bu gelişimlerde sosyo-ekonomik boyutuyla beraber çevre korumanın da ele alınmasının önemi üzerine dikkat çekilmiştir. 1990'lardaki uygulamaların, bu kapsamda, Türkiye'nin planlama sistemindeki kurumsal ve yasal problemler nedeniyle etkili biçimde gerçekleştirilemediği görülmektedir. Diğer sorunlar ise; karar alma ve uygulama sürecinde tek aktörlü yaklaşımın olması, izleme ve değerlendirme mekanizmalarında mali kaynakların ve rol alan merkezi ve yerel

aktörlerin net bir biçimde yer almaması, süreçte yer alan diğer aktörlerin katılımının belirsiz olması olarak sıralanabilir (Ataöv ve Osmay 2007).

Çizelge 2.1. Türkiye’de Konut Üretimi ve Süreci

| 1930-1950 | 1950-1980 | 1980-2000 | 2000-.. |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">•Yapı kooperatifleri | <ul style="list-style-type: none">•Yap- Satıcı konut üretimi•Kente göçler ve hızlı nüfus artışı•Ruhsatsız yapılar, gecekondulaşma başlamıştır.•1970’lerde Yık-yap ve toplu konut üretimleri başlıyor/ uydu kentler... | <ul style="list-style-type: none">•TOKİ&Yerel Yönetimler işbirliği•Emlak Bankası toplu konutları•İlk kentsel dönüşüm faaliyetleri başlıyor | <ul style="list-style-type: none">•1999 Marmara depreminden sonra devlet&özel sektör işbirliği artarak toplu konut üretimi•2005 yılında 5366 sayılı ‘Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’ ile kentsel dönüşüm projeleri artmıştır. |

Türkiye’de konut üretimi süreci özetlenecek olursa (Çizelge 2.1) ; 1930-1950 yılları arasında yapı kooperatifleri konut üretmektedir. 1950’lerde İstanbul, İzmir, Bursa ve Ankara gibi kentlerin sanayileşme ile yoğun göç alması, alan ve konut sayısının bulunmaması sebebiyle kontrolsüz bir büyümeye yol açmış, gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Bu dönemde yap-satıcı üretim yaygınlaşmış olup, 1970’lere gelindiğinde kent çevresinde yık-yap ve toplu konut üretimleri başlayarak uydu kentler inşa edilmiştir. 1980’li yıllarda kentleşmenin azalması gecekondulu alanlarında dönüşüm kavramını gündeme getirmiştir, böylece ilk kentsel yenileme faaliyetleri başlamıştır (Ataöv ve Osmay 2007). İlk olarak 1984 yılında 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ve ayrıca 2981 sayılı İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Kanunu ile gecekondulu alanlarının dönüşümü için fiziksel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır. 1980-2000 yılları arasında kentsel dönüşüm projeleri olarak, kentsel yenileme, sağlıklaştırma ve tarihi alanların korunması ve soylulaştırılması uygulamaları gerçekleşmiştir. Çok merkezli metropoliten kentleşme bu dönemde ortaya çıkmış kentsel yayılma, ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması gerçekleşmeye başlamıştır. 2000’li yıllardan sonra da yine

bu uygulamalar devam etmekte olup, apartmanların iyileştirilmesi, yeni siteler yapılması ve yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi gibi kentsel dönüşüm kapsamında yer alan uygulamalar da gerçekleştirilmeye başlanmıştır (Ataöv ve Osmay 2007). Gecekondu alanlarındaki yoğunluk artışı, gecekondu sahiplerinin mülkiyet sorunları alınıp satılması ile giderilmesi yoluyla bölgenin ekonomik, sosyo-kültürel, fiziksel açıdan uzun vadeli iyileşmesi/ dönüşümü sağlanamamıştır.

Kent sorunlarına çözüm üretebilmesi amaçlanan kentsel dönüşüm kapsamında hazırlanan yasalar da bu dönemde büyük tartışmalara yol açmaktadır. 2004 yılında kent parçalarının dönüşümüne ilişkin bir tasarı olan ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu’ gündeme gelmiştir. Bu tasarı ile kentlerde afete duyarlı, sürdürülebilir, sağlıklı ve güvenli yaşam standartları oluşturulması amaçlanmıştır. Bu amaca yönelik olarak, merkezi ve yerel idareler kentsel alanlarda yapılacak olan tasfiye ve yenileme/ dönüşüm çalışmalarının sağlanması ile yetkilidir. Ayrıca toplumsal katılımın da dahil olduğu, ucuz yapı ve arsa sağlamak üzere uygulama yöntemlerini belirlemek ve yeni yerleşim ve gelişim bölgeleri açmak yetkileri dahilindedir (Ataöv ve Osmay 2007). Tasarı 1 Mart 2005 tarihinde 5366 sayılı ‘Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’ olarak yasalaştırılarak, sadece sit alanları ile sınırlı tutulmuş, aktörlerin katılımları konularında yetersiz kalmıştır. “Kentsel Dönüşüm” Yasası olarak kabul gören bu yasa, yerel ve merkezi yönetimlerin, müdahale edilemeyen alanlara dokunabilmesini sağlamıştır. Kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel yenilenme olarak algılanması; yapılan düzenlemelerin kentin sosyo-kültürel ve ekonomik problemlerin göz ardı edilmesine yol açtığı görülmektedir. Özellikle son yıllarda Avrupa örneklerinde gözlemlenen merkezi-yerel yönetimler-özel yatırımcılar ve sivil toplum ortaklıkları ülkemizdeki projelerde de uygulanmaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm sürecindeki tüm aktörlerin katılımıyla gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri sağladığı sosyo-kültürel ve ekonomik kalkınmayla beraber sürdürülebilir olabilecektir. Türkiye’de ise çıkarılan yasalarda katılımın niteliği tam ifade edilmemekte, muhtarlar, il kamu kuruluşları, akademi, sivil toplum kuruluşları ve sendikalar gibi aktörler kentsel dönüşüm sürecinde karar aşamasında görüşlerini paylaşarak katılımı yer alabilmektedirler. Karar alma, uygulama ve denetleme süreçlerinde katılım sınırlandırılmaktadır. Özellikle, 1999 Marmara depreminden sonra

kentlerimizin hızlı bir şekilde dönüşüme girmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. 2000 yılından sonra da devlet eliyle ve özel sektör aracılığıyla toplu konut üretiminin artması, hatta ihtiyaç fazlası üretimin gerçekleşmesi söz konusu olmuştur. Günümüzde de hala devam etmekte olan özel sektör yatırımlarının toplu konut projeleriyle oldukça arttığı görülmektedir. Günümüzde inşaat sektörü hızla gelişmekte ve farklı biçimlerde kentsel dönüşüm uygulamaları görmekteyiz. Ankara'daki Konya ve Samsun yolları üzerindeki gecekondulu mahallelerinin ve kaçak yapıların belediyeler tarafından yıkılması ve yenileme çalışmalarına örnek olarak verilebilir. Parçacıl kentsel dönüşüm uygulamalarına örnek ise kent içi apartmanlardaki iyileştirme/ yıkıp yeniden inşa şeklindedir. Diğer kentsel dönüşüm uygulamalarından İstanbul'da Bahçekent dönüşüm uygulaması ve Kemer Country projeleri de kent dışı yapılan site yerleşimlerine örnek teşkil etmektedir. Ayrıca İstiklal Caddesi'nde ve Cihangir'de olduğu gibi üst gelir grubunun kent merkezindeki tarihi sit alanlarındaki konutları satın alarak ve restore edilmesi 'soylulaştırma' örneklerindedir.

Bundan sonraki bölümlerde "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Süreci" açıklanarak, fiziksel, sosyo-kültürel, ekonomik boyutları incelenecek ve yönetsel boyutu üzerinde durulacaktır. Türkiye'de kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemeler yönetsel açıdan ve Avrupa'daki başarılı kentsel dönüşüm projelerinin ortak özellikleri ele alınacaktır. Bu tez kapsamında seçilen örnek projelerin, büyük ölçekli konut alanlarında yapılmış olması özelliği bulunmaktadır. Bunlar; aşırı yoğunluklu kaçak apartmanlar ve gecekondulu alanları, doğal afet riski taşıyan konut alanları ile tarihi kent dokusu içinde yer alan konut ve ticari faaliyetler alanlarıdır.

2.2. Kentsel Dönüşüm Kavramı

18. ve 19. Yüzyıllarda yeni buluşlar ve buhar gücüyle çalışan makineleşmiş endüstrinin doğması ilk olarak İngiltere'de Sanayi Devrimini ortaya çıkarmış, ardından Batı Avrupa ve Kuzey Amerika'ya yayılmıştır. Kentsel dönüşüm bu dönemde sanayi devrimiyle beraber kırdan kentlere yaşanan büyük göçlerle ortaya çıkmıştır. Hızlı büyüme kentlerde fiziksel bozulmalara yol açmıştır. 20. Yüzyıl ortalarında Amerika'da hükümet tarafından insanların daha kolay ev sahibi olabilmesi mortgage sistemi ile kredi vererek

sağlanmaya başlamıştır. 2. Dünya savaşı sonrasında da Fransa ve Almanya’da hızlı bir şekilde yıkılan kentlerin onarılması faaliyetleri başlamıştır. O dönemde inşa edilen toplu konutlar ise günümüzde artık hem fiziksel hem ekonomik ihtiyaçlara cevap veremediğinden dolayı yeniden dönüşüme girmektedir. Kentsel Dönüşüm süreci sürekliliği olan dinamik yapıdadır. Kentlerdeki sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel yapının farklılaşmasıyla beraber ortaya çıkan gereksinimler kentleri dönüşüm/yenilemeye doğru yöneltmiştir.

Kentlerde bir karmaşa ve dinamizm vardır ve kentler fiziki, sosyo-ekonomik geçişleri yansıtan süreçlere sahne olmaktadır. Kentsel dönüşüm bu kaynakların etkileşimiyle beraber, özel bir yer ve belirli bir zamanda oluşan kentsel yozlaşmanın fırsatlar ve zorluklarına cevap olarak ortaya çıkmaktadır. Tüm kentsel sorunlar aynıdır diye ele alınmamalı, her kentsel fırsatın kendine has yapım ve uygulama gerektirmesi muhtemeldir (Roberts ve Skyes 2000). İlk olarak gelişmiş Batı ülkelerinde ortaya çıkan “Kentsel Dönüşüm” kavramı; Donnison’a (1993) göre çöküntü haline gelen kentsel alanlardaki problemleri çözmek için sunulan ortak işbirlikçi yol ve yöntemlerdir. Literatürde birçok “Kentsel Dönüşüm” kavramı tanımlanmış olmasına rağmen, kentsel dönüşüm yaygın olarak yaşanan fakat çok az anlaşılmış bir olgudur (Roberts ve Skyes 2000). Kentsel dönüşüm projeleri bir kentsel alanda öncelikli olarak fiziksel iyileştirmenin yanı sıra, mutlaka sosyo-kültürel ve ekonomik koşullarının da sürekli geliştirilmesini sağlamak üzere yapılmalıdır. Kaybedilen ekonominin yeniden canlandırılması, toplumsal dışlanma yaşanan alanlarda bütünleşmenin sağlanması, ekolojik dengenin yeniden sağlanması kentsel dönüşümün vizyon ve eylemleridir (Roberts ve Skyes 2000). Özden (2006) en genel anlamıyla kentsel dönüşümü;

“Zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyo-kültürel ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo- ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi” olarak tanımlamaktadır.

Kentsel dönüşüm sosyo-kültürel dayanışmanın olmadığı ve düşük gelirlilerin kötü ekonomik ve fiziksel koşullarda yaşamaya maruz kaldığı alanlarda, köhnemiş liman ve sanayi alanlarında çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması ve kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak müdahaleler yapılmasıyla başlamıştır (Ataöv ve Osmay 2007). Kentsel bölgelerdeki değişimler belirli bir zaman aralığında süregelen bir olgudur ve bazen kentsel alanların yaşam kalitesini artırırken; bazen de sosyo-ekonomik ve fiziksel bozulmalara sahne olmaktadır (İlkme 2008). Göksu (2010) Kentsel Dönüşümü “toplumsal, ekonomik ve mekânsal boyutun birlikteliğini, kamu desteği ile gerçekleştirilen eylemler bütünü olarak” tanımlarken, projeden etkilenen tüm tarafların toplumsal ve bireysel çıkarlarının uzlaşma yoluyla elde edilmesini belirtmiştir. Yeni yaşam alanlarının nasıl yaratılacağı, projelerin kimlerle gerçekleştirileceği, projeyi kimin finanse edeceği ve yaratılan değer nasıl paylaşılacağı gibi soruların cevaplanması gerekliliğine dikkat çekmiştir. Ülkeler kendilerine özgü koşullara sahip olduğu için kentsel dönüşüm projelerinde de farklı özelliklere sahip olabilirler. Genel olarak kentsel dönüşüm kavramı;

- Doğal afet bölgelerindeki yapılaşmaların,
- Gecekonduların ve salaş yapıların,
- Kent içinde kalan fabrika, sanayi gibi iş alanlarının,
- Kent içinde kalan yaşam standardı düşük alanların dönüşümünü ve
- Fonksiyonunu kaybeden koruma alanlarının ve tarihi mekânların restorasyonu/ restitüsyonu konularını kapsamaktadır (Bayraktar 2013).

Roberts ve Skyes (2000) kentsel dönüşümün amaçlarını şöyle sıralamıştır;

- Toplumsal bozulmanın sebeplerinin araştırılarak çözüm önerilerinin oluşturulmasıyla kentsel alanların çöküntü hale gelmesi önlenir.
- Kentsel alanların hızla değişen fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ihtiyaçlarına göre geliştirilmesi.
- Kentsel yaşam kalitesini artırmak ve ekonomik canlılığın yitirilmemesi için ekonomik kalkınmayı sağlamak.

- Sürdürülebilir kentsel alanlar oluşturulması için kentlerde atıl olan alanların tekrar kullanımının sağlanması ve kentsel büyümenin sınırlandırıldığı kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi.
- Planlama ve tasarım uygulama süreçlerinde sivil toplum kuruluşları ve toplum uzmanlaşmış farklı kesimlerinin de katılımının sağlanması (Roberts ve Skyes 2000).

Bu bölümün devamında kentsel dönüşüm sürecinin tarihteki gelişimi ve müdahale yöntemleri ele alınmış, ardından Dünyada ve Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi ekonomik, sosyo-kültürel, fiziksel ve yönetsel boyutları ile değerlendirilmeye çalışılmıştır.

2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Müdahale Yöntemleri

19. Yüzyıldan itibaren başlayan ve günümüze kadar görülen çöküş sürecine giren kentlerin dönüşüme girip yeniden gelişmelerini sağlayan birçok farklı müdahale yöntemleri görülmüştür. 1800'lü yılların ortalarından 1945'li yıllara kadar, kentsel alanlardaki en önemli müdahale biçimi fiziksel ve toplumsal bozulmaların çözümlenmesine yönelik (*urban renewal*) - "kentsel yenileme" olarak ifade edilmiştir. Kentsel dönüşüm süreçte fiziksel farklı özellikleri olan, ekonomik, sosyo-kültürel ve yönetsel iç işleyişleri kapsayan, planlı bir projedir. 1840'lardan sonra İngiltere'de Birkenhead Parkı ve Victoria Parkı'nın yapılması, 1850-1860 yılları arasında Paris'te kent merkezinde büyük alanların yıkılarak yeni meydanlar, bulvarlar, kente park alanları, çeşmeler ve heykeller yapılması, 1863'te New York'ta Central Park'ın yapılması kentsel temizleme bir başka deyişle "kentsel yenileme" müdahaleleridir. 1950'lerden günümüze çeşitli müdahale yöntemleri ortaya çıkmıştır. Roberts ve Skyes (2000) 1950-2000 yılları Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi Tablosunda (Çizelge 2.1), süreci temel stratejiler ve yönlendirme, önemli aktörler, etkinliğin mekansal, ekonomik, sosyo-kültürel, fiziksel ve çevresel boyutuyla değerlendirmiştir. 1950'lerde Master plana bağlı olarak şehir ve kasabaların çöküntü alanlarının yeniden yapılandırması söz konusu iken, 1960'lı yıllarda bu uygulamalara paralel olarak banliyölerin gelişmiş ve yenileme/ rehabilitasyonda ilk adımların atılması bu dönemde olmuştur.

Çizelge 2.2. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi (Roberts ve Skyes 2000).

| Dönem | 1950'ler | 1960'lar | 1970'ler | 1980'ler | 1990'lar |
|---|---|---|---|--|---|
| Müdahale Yöntemi | Yeniden Yapılandırma | Yeniden Canlandırma | Yenileme/ Rehabilitasyon | Yeniden Geliştirme | Yeniden Oluşum |
| Temel Stratejiler ve Yönlendirme | Master plana bağlı olarak şehir ve kasabaların çöküntü alanlarının yeniden inşası | Yeniden yapılandırmanın devam ederek, banliyölerin gelişmesi, rehabilitasyonda ilk adımların atılması | Yerinde yenileme ve mahalle planlamasına yoğunlaşma, banliyölerde gelişmelerin sağlanması | Yeniden geliştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projelerin gerçekleştirilmesi | Çok yönlü yaklaşımlara yönelinmesi, bütüncül müdahalelere daha fazla önem verilmesi |
| Önemli Aktörler | Merkezi ve Yerel yönetimler, Özel Sektör girişimciler ve müteahhitler | Yerel Yönetimler ve Özel Sektör arasında daha fazla denge arayışı | Yerel Yönetimlerin etkisinin azalarak, Özel Sektörün rolünün artması | Özel Sektörün gelişmesi ve ortaklıkların artması | Ortaklıkların ağırlıklı olarak yaygınlaşması |
| Etkinliğin Mekansal Düzeyi | Yerel ve arsa düzeyinde uygulamalar | Bölgesel düzeyde uygulamalar | Başta bölgesel, sonra yerel düzey uygulamalara önem verilmesi | Alan üzerinde yoğunlaşma ardından yerel düzey üzerinde durma | Stratejik perspektifin yeniden tanımlanması, bölgesel etkinliğin gelişimi |
| Ekonomik Düzey | Özel sektör katılımının az olduğu kamu yatırımları | Özel Sektör yatırımlarının artması | Kamuda kaynak kısıtlaması ve özel sektör yatırımlarının artması | Seçilen kamu fonları ile özel sektörün yatırımlarının baskınlığı | Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında artan denge |
| Sosyo-kültürel Durum | Konut ve yaşam koşullarının geliştirilmesi | Sosyo-kültürel gelişim | Topluma daha geniş roller verilmesi | Devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi | Toplumun rolünün önem kazanması |
| Fiziksel Boyut | Merkezi alanların ve banliyölerin yerlerinin değişmesi | Mevcut alanların rehabilitasyonunun devam ettirilmesi | Köhneleşmiş şehir alanlarının kapsamlı olarak yenilenmesi | Yer değiştirme ve yeniden gelişme kapsamlı ana planların yapılması | 1980'lerden daha sade bir yaklaşım |
| Çevresel Yaklaşım | Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme | Seçici gelişmeler | Yeniliklerle çevresel gelişmelerin yapılması | Geniş kapsamlı çevre bilincinin oluşması | Çevresel sürdürülebilirlik fikrinin ortaya çıkması |

Temel strateji ve yönlendirmeler; 1970 yıllarında yerinde yenileme ve mahalle planlamasına yoğunlaşma, banliyölerde gelişmelerin sağlanması, 1980'li yıllarda yeniden geliştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projelerin gerçekleştirilmesi, 1990'larda ise çok yönlü yaklaşımlara yönelinmesi, bütüncül müdahalelere daha fazla önem verilmesi şeklinde olmuştur. 1950'lerden günümüze yerel ve arsa düzeyindeki uygulamalar bölgesel düzey ölçeğinde genişlemiştir (Roberts ve Skyes 2000).

2. Dünya Savaşı sonrasında Avrupa'da oluşan büyük yıkımlar sonucu, 1940 ve 1950'lerin kentsel politikaları ile kentlerin yeniden inşası (*urban reconstruction*) başlamış, merkezi yönetim yeniden yapılanma politikalarını gündeme getirmiştir (Akkar 2006). Kentsel dönüşüm ile, kentlerin fiziksel, ekonomik ve sosyo-kültürel boyutlarda yenilenmesi sağlanabilmektedir. Özden (2002) kentsel yenileme müdahale yöntemlerini; yeniden canlandırma, yenileme, yeniden oluşum, soylulaştırma ve rehabilitasyon (eski haline getirme) olarak sıralamıştır. 1950'ler öncesi başlayan yeniden yapılandırma faaliyetleri; koruma değeri olmayan alanlarda yıpranmış köhnemiş kentsel dokunun yıkılarak tamamen yeniden inşasını, başka deyişlerde kentsel temizleme olarak da adlandırılan bir müdahale yöntemidir. Yeniden yapılandırmanın devam ederek, banliyölerin gelişmesi, rehabilitasyonda da ilk adımların atılması 1960'lı yıllarda başlamış, çöküntü süreci yaşayan kentsel alanların, sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel problemlerinin çözümlenmesi ve kentsel alanın canlandırılması yeniden canlandırma müdahale yöntemi olarak tanımlanmıştır.

İlk olarak 1960'lardan sonra İngiltere'de toprak sahibi soyluların kent merkezine yerleşmeleri şeklinde görülen *soylulaştırma* hareketi, belli bir alanda yaşayan alt sınıfı o alandan uzaklaştırıp, orta ve üst sınıfların alanda daha lüks konutlar ve yaşam standartlarıyla ikamet etmeleri şeklinde görülmüştür (Palen ve London 1984). Özden (2002) soylulaştırmayı sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, özellikle tarihi kent alanlarında ve çöküntüye uğramış alanlarda sosyo-kültürel yapının islah edildiği çalışmalar olarak tanımlamıştır. 1960-1970 yıllarında fiziksel bozulmanın sosyo-ekonomik durumu da etkilediği kabul edilmiş ve daha çok kent merkezlerinin çevrelerinde ve kenar mahallelerde sosyo-kültürel problemleri çözmeye yönelik kentsel iyileştirme ve kentsel yenileme projeleri geliştirilmiştir (Couch ve Fraser 2003). 1970'lerde yerinde *yenileme/*

rehabilitasyon ve mahalle planlamasına yoğunlaşma başlayarak, banliyölerde gelişmelerin sağlanması çalışmaları devam etmiştir (Roberts ve Skyes 2000). Eski kent alanlarının özgün niteliğinde deformasyonun başlamasıyla, eski haline dönüştürülmesi uygulamaları “rehabilitasyon” olarak tanımlanmaktadır (Özden 2002). Yeniden geliştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projelerin gerçekleştirilmesi 1980’lerde başlamış, 1990’lı yıllar ve sonrasında çok yönlü yaklaşımlara yönelme artarak, bütüncül müdahalelere daha fazla önem verilmiştir (Roberts ve Skyes 2000).

Kentsel dönüşüm sürecinde 1990’larda 1980’li yıllara göre kentsel alanların fiziki ve sosyo-ekonomik boyutlarına ağırlık verilerek, aynı zamanda yönetsel boyutu ile örgütlenme, izleme-değerlendirme süreçlerinde bütünlük yaklaşım değerlendirilerek kamu yararının en üst seviyede olacağı projeler yapılması gündeme gelmeye başlamıştır (Akkar 2006). “Sürdürülebilir kent” kavramı bu dönemde ön plana çıkmaya başlamış ve kentsel alanların geliştirilmesine yönelik fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel ihtiyaçlar kabul edilmiştir. Ayrıca kentsel canlandırma yöntemlerinden biri olan kültürel faaliyetlerin ve turizmin canlandırılması Barcelona, Atina, Porto, Orlando, New Orleans, Pekin’de düzenlenen spor aktiviteleri, konserler, sanat festivalleri gibi organizasyonlardır sayesinde ekonomiye katkı sağlamıştır. Kentlerin imajı iyileşmiş, bu kentlere turist çekebilmek amacıyla ve yatırımlar yapılarak, aynı zamanda yeni iş imkanlarının da oluşturulması sağlanmıştır.

Türkiye’de de 2000 sonrası kentsel dönüşüm projelerinde katılımcı yaklaşım yerel girişimlerle desteklenmeye başlamıştır. Küresel ve ulusal faktörlerin etkisiyle Stratejik planlama yaklaşımı gündeme gelmiş, kentsel dönüşüm sürecinde çok aktörlü karar alma, sivil güçlenme gibi girişimler uygulanmaya başlanmıştır. Türkiye’de kentsel dönüşümün gerekçelerini arasında; sürdürülebilirlik, eşitlik ve demokratikleşme gibi kavramların tüm Dünya’da öne çıkmaya başlaması, Avrupa Birliği’ne uyum müzakereleri, hızlı göç alma sonucu kentlerde yaşam alanlarında doğan sosyo-ekonomik problemler etken olmuştur.

2.4. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Boyutları

Kentsel dönüşümün dört boyutu fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ve yönetsel boyut olarak sıralanabilir. Dönüşümün *fiziksel boyutu*; temel altyapı, yapı stoku ve tipolojisi, ulaşım bağlantıları, çevre düzenleme gibi konularla ilgilenir. *Ekonomik boyutu*, iş imkânları ve gelir düzeyi ile doğrudan bağlantılıdır. İyi kurgulanmış bir dönüşüm eylemi, dönüştürülen alanda ve bu alanın çevresinde var olan istihdam olanaklarını ve yine bu bölgede ve çevresinde yaşayan yerel halkın becerilerini ve işe kabul edilebilirliğini de arttırmalıdır. *Sosyo-kültürel boyut ise*; kentsel dönüşümün yapılacağı bölgede yaşanan toplumsal sorunları, bölge alanındaki yaşam kalitesi ve sosyo-kültürel ilişkileri kapsamaktadır. Sosyo-kültürel iyileştirmenin amacı bölgede yaşayan yerel halka sağlık, eğitim ve sosyo-kültürel hizmetlerin sağlanabilmesi, yaşam standartları ve konut kalitesi daha yüksek güvenli bir yaşam alanı oluşturulmasıdır. Sosyo-kültürel boyutta dönüşüm oldukça kapsamlı bir konu olup, ekonomik, fiziksel ve yönetsel boyutlarla da yoğun bir etkileşim halindedir.

Yönetsel boyut kapsamına ise; yerel karar verme mekanizması, yerel yönetim birimlerinin yerel halk ile ve merkezi yönetim birimleri ile olan ilişkileri, katılım ve liderlik gibi konular girmektedir. Yönetsel boyut, dönüşüm eyleminin başarıya ulaşmasında, sürekliliğinin ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasında ve sürece geri besleme yapılması anlamında oldukça büyük bir önem taşımaktadır. Yapılacak olan kentsel dönüşüm projesi, uygulandığı bölgenin yerel ve yasal koşulları ile doğrudan ilişkilidir. Ancak sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm projesi için fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ve yönetsel boyutun kapsamlı bir biçimde ele alınması ve dönüşüm sürecinde her boyut arasında denge sağlanması gerekmektedir.

2.4.1. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Fiziksel Boyutu

1950'li yıllarda yerel ve arsa düzeyinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinin çoğunda eskimiş ve artık değerini yitirmiş kentsel dokuyu yenilemek, kentsel çevre kalitesini arttırmak amacıyla fiziksel boyut ön plandaydı. Peyzaj düzenlemeleri, yeşillendirme çalışmaları, merkezi alanların ve banliyölerin yerlerinin değişmesi bu dönemde söz konusu olmuştur. Dönüşümün *fiziksel boyutu*; temel altyapı, yapı stoku ve

tipolojisi, ulaşım bağlantıları, çevre düzenleme gibi konularla ilgilenir. Planlama ve tasarım boyutu ile devletin kentsel dönüşüm politikaları ve uygulama aracı olarak kentlerin yenilenme sürecinde bütüncül ve sürdürülebilir tasarımlar yeniden yapılanma ve kentsel gelişim açısından önem arz etmektedir (Özden 2006).

Küreselleşme ve Dünyadaki ekonomik krizlerin başlamasıyla ve 1960 yıllarından 1980'li yılların sonuna kadar kentsel dönüşüm projelerinde ekonomik boyut ön plana çıkmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin bölgesel düzeyde uygulamaları bu dönemde başlamış olup, 1970 ve 1980 yıllarında başta bölgesel, ardından yerel düzeyde uygulamalara önem verilmiş, mevcut alanların rehabilitasyonları devam ederken 1980'lere kadar olan süreçte köhneleşmiş şehir alanları kapsamlı olarak yenilenmiştir. 1980 yıllarında kapsamlı ana planların yapılmasıyla beraber yer değiştirme ve yeniden geliştirme projeleri yapılmıştır. Bu dönemlerde geniş kapsamlı çevre bilinci oluşmaya başlamış, 1990 sonrasında ise çevresel sürdürülebilirlik kavramları ortaya çıkmıştır. Kentlerdeki ırk ve sınıf çatışmaları sonucu suç oranları artmış bu sebeplerle de sosyo-kültürel boyutta iyileştirmelere önem verilmeye başlanmıştır (Roberts ve Skyes 2000).

2.4.2. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ekonomik Boyutu

Kentsel Dönüşüm Sürecinin ekonomik boyutu, iş imkânları ve gelir düzeyi ile doğrudan bağlantılıdır. Başarılı sayılabilecek bir kentsel dönüşüm projesi, dönüşüm alanında ve çevresinde mevcut iş imkânlarını arttırmalı ve yine bu alanda ve çevresinde yaşayan yerel halkın meslek sahibi olabilmesini ve iş imkânları sunarak ekonomik fayda sağlamalıdır. Özden (2006), kentsel dönüşüm projelerinde, dönüşüm alanı ilan edilmeden projeden elde edilecek rantın belirlenmesinin gerekliliğine dikkat çekmiş ve fayda maliyet analizlerinin yapılmasını öngörmüştür. Roberts ve Skyes (2000) Çizelge 2.2'de 1950-1960 yılları arasında ekonomik boyutu özel katılımın az olduğu kamu yatırımlarının gerçekleştiği dönem olarak belirtmiştir. 1960'lar ve 1970'ler ise özel sektör yatırımlarının arttığı yıllardır. 1980'lerde başlayan ve 1990'lar ve günümüzde ise kamu kaynakları- özel sektör yatırımları - gönüllü fonlar arasında denge kurulmuştur.

2.4.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Sosyo-Kültürel Boyutu

Kentsel Dönüşüm Sürecinin sosyo-kültürel boyutu kentsel dönüşümün yapılacağı bölgede yaşanan toplumsal sorunları, bölge alanındaki yaşam kalitesi ve sosyo-kültürel ilişkileri kapsamaktadır. Sosyo-kültürel iyileştirmenin amacı bölgede yaşayan yerel halka sağlık, eğitim ve sosyo-kültürel hizmetlerin sağlanabilmesi, yaşam standartları ve konut kalitesi daha yüksek güvenli bir yaşam alanı oluşturulmasıdır. Sosyo-kültürel boyutta dönüşüm oldukça kapsamlı bir konu olup, ekonomik, fiziksel ve yönetsel boyutlarla da yoğun bir etkileşim halindedir. 1950'lerde konut ve yaşam koşullarının geliştirilmesi ile başlayan kentsel dönüşüm sürecinde Çizelge 2.2'de görüldüğü üzere, 1960'lı yıllarda sosyo-kültürel gelişim izlenmiş, 1970-1990 yılları arasında devlet desteği ile topluma daha geniş roller verilerek kendi sorunlarına çözümler üretmeleri sağlanmıştır (Roberts ve Skyes 2000). 1990'lardan günümüze ise toplumun rolü önem kazanmıştır.

2.4.4. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Yönetsel Boyutu

Kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilebilmesi için özellikle mülkiyet ile ilgili sorunlar, çıkarılan yasalarda düzenleyici ve çözümleyici nitelikte olmalı ve birbiriyle örtüşüp tamamlaması gerekmektedir. Yönetsel yapının yasal olarak da düzenlenmesi ve yetki paylaşımı örgütsel yapının sağlıklı bir şekilde kurulmasını ve başarılı kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleşmesini sağlamaktadır (Özden 2006). 1950'lerdeki ilk kentsel dönüşüm projelerinde, yönetsel kararlar, ağırlıklı olarak yerel yönetimler tarafından verilmekteydi. 1960'lı yıllarda, bölgesel ve ülkesel düzeyde projeler uygulanmaya başlamıştır. Özel sektör yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde projeler gerçekleştirmiştir. Bu tür kararlar, merkezi yönetim tarafından veriliyordu. 1980'lere doğru, uluslararası şirketlerin yatırımlarının artmasıyla beraber, karar verme yetkisi de özel sektörde ağırlık kazanmıştır. 1990'lardan sonra kentlerde *sosyo-kültürel boyutun*, toplumun problemlerinin ağırlık kazanmasıyla beraber, halk da planlamada yer almıştır. 2000'li yıllardan sonra geliştirilen kentsel dönüşüm projelerinin çoğunluğu, çoklu katılımın sağlandığı, halkın ve sivil toplum kuruluşlarının da katılımının sağlandığı çok aktörlü projelerdir (Roberts ve Skyes 2000).

Türkiye’de 1950-1980 yılları arasında kentsel dönüşüm projelerinde merkezi planlı kalkınma modeli çerçevesinde bütüncül planlama yaklaşımı hâkimdir ve yetkiler; Devlet Planlama Teşkilatı, İmar ve İskân Bakanlığı ve Belediyelerdedir. 1980’li yıllardan sonra yerel ilçe belediyelerine de planlama yetkilerinin verilmesiyle planlama uygulamalarında yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı görülmektedir (Ataöv ve Osmay 2007). 1990’lardan itibaren hızla yükselen işsizlik, yoksulluk, barınma sorunları gibi sosyo-kültürel problemler doğrultusunda kentsel dönüşüm projelerinde ekonomik canlandırma, fiziksel yenileme ve sosyo-kültürel boyutta yapılanma çalışmalarının birlikte yürütülmesi gerekliliği ortaya çıkarmış, kamu-özel sektör ortaklıklarını doğurmuştur. Türkiye’de 2000’li yıllara gelindiğinde Büyükşehir belediyelerine daha geniş yetkiler verilerek stratejik planlama ile katılımlı planlama uygulamalarının başlaması gündeme gelmiştir (Ataöv ve Osmay 2007). Dünyada 2000’li yıllardan itibaren kentsel dönüşüm projeleri artık yalnız fiziksel yıkım değil, aynı zamanda ekonomik canlandırma ve sosyo-kültürel iyileştirme sağlayacak projeler olmaya başlamıştır. Bu projelerde başarının sağlanabilmesi için de çok aktörlü süreç başlatılarak, bölge halkının, sivil toplum kuruluşları, üniversite ve akademik odaların katılımı sağlanmıştır. İngiltere’de sürdürülebilir ekonomik gelişimin sağlanabilmesi, halkın refah düzeyinin artması vb. faydalar, halkın eğitilmesi ve işsizliğin önlenmesi için kurulan ortaklık modelleri teşvik edilmiştir. Yerel halka spor aktiviteleri, sağlık ve eğitim imkânları sunmak yaşam kalitesini artırmıştır. Bu tez çalışmasının 4. Bölümünde Avrupa’daki ve Türkiye’de örnek kentsel dönüşüm projeleri incelenecek olup, fiziksel, ekonomik ve sosyo-kültürel boyutları ele alınarak yönetsel boyutu üzerinde durularak değerlendirmeler yapılacaktır.

2.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yasal Düzenlemeler ve İşleyiş

Kaçak ve plansız yapılaşma ülkemizde ciddi kentleşme sorunlarını doğurmaktadır. Nüfus artışı, kentlere hızlı göç ve plansız büyüme ile sosyo-kültürel ve ekonomik sorunlar ortaya çıkarak sağlıksız yaşam koşulları oluşturmaktadır. Türkiye’de kentleşmede bir disiplin sağlanamaması sonucu kentleşme, merkezi ve yerel yönetimler denetiminde imar planlarına uygun olarak değil yasadışı kaçak yapılaşma şeklinde

gelişmiştir. Yoğun göç alan kentlerimizden İstanbul başta olmak üzere, Ankara ve İzmir' de de yüz binlerce gecekondula-kaçak yapı inşa edilmiştir (Köktürk ve Köktürk 2007). Türkiye'de imar ve toplu konut kanunları ile beraber kentleşme ile ilgili yasal düzenlemeler mevcuttur. Bu kanunlarda kısmen de olsa kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına ile ilgili düzenlemeler de bulunmaktadır. Kentsel dönüşümün yalnız fiziksel boyutta değil, bir bütün olarak sosyo-kültürel, ekonomik, kültürel-çevresel yönleriyle ele alan yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilebilmesi için yasal dayanak ilgili kanunlar ile uygulanmaktadır (TOKİ. <http://www.toki.gov.tr/yasal-dayanak>, 2016);

- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/e maddesi;
Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak;5393 sayılı Belediye Kanununun 69. Maddesi;
Arsa ve konut üretimi
Madde 69- 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.
- 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi;
Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı (1)
Madde 73- (Değişik: 17/6/2010-5998/1 md.) Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyo-kültürel donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan

hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.

- 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4. ve ek 7. Maddeleri

Madde 4 –(Değişik: 5/5/2004 – 5162/2 md.) (Değişik birinci fıkra: 24/7/2008-5793/7 md.)

Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re’sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dâhil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re’sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur. Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

Ek Madde 7- (Ek: 5/5/2004 – 5162/4 md.)(1)

Başkanlık gecekonduların tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondular dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondular bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir. Gecekondular Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondular bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye TOKİ Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.

(Ek fıkra: 24/7/2008-5793/10 md.) Başkanlık, yukarıda belirtilen hükümler kıyas yoluyla uygulanmak suretiyle depremle ilgili dönüşüm projeleri de geliştirebilir. Bu projelere dair işlemlerin usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

- 775 sayılı Gecekondular Kanunu

Kapsam ve tarif:

Madde 1 – Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondular yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.

Madde 2 – Bu kanunda sözü geçen (Gecekondular) deyimini ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.

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

Amaç ve kapsam

Madde 1- Bu 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 sosyo-kültürel donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsar.

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

Amaç ve kapsam

Madde 1 – Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Yönetmelik

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

- 6262 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Kanunun amacı; 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesi gereğince, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

(2) Bu Kanun, 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler ile Hazineye ait tarım arazileri hakkında uygulanır.

1950’li yıllardan günümüze kentsel dönüşüm ile ilgili çıkartılan kanunlar; Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları Türkiye’de 1950-1980 yılları arasında kentsel dönüşüm ile ilgili çıkartılan kanunlardır. 1980-2000 yılları arasında Büyükşehir, Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af kanunları çıkartılmıştır (Ataöv ve Osmay 2007). 1980’li yıllara kadar Türkiye’de 6785 sayılı İmar Kanunu işleyişini sürdürürken Kentsel dönüşümün yer aldığı ilgili kanunlar; 1982 yılında ve 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve 1983 yılında da 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma

Kanunu” çıkartılmıştır. 1984 yılında “3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa” ve 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” çıkmıştır. 1985 yılında ise 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve “Turizm Merkezleri Kararnamesi çıkartılmış, 1989’da 2872 sayılı “Çevre Kanunu” 1990’da ve 2495 sayılı “Kıyı Kanunu”dur (Özden 2006). Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Afet kanunları 2000’li yıllarda çıkartılmıştır (Ataöv ve Osmay 2007). Türkiye’de 3194 sayılı İmar Kanunu’nda kentsel dönüşüm projeleri için gerekli olan uygulamaya yönelik bilgiler yetersiz kalmakta idi ve 2000’lerde gündemi oldukça meşgul eden ‘Kentsel Dönüşüm’ kavramı ile 2004 yılında 5104 sayılı ‘Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’ çıkartılarak, ilk yasal düzenlemeye adım atılmıştır. Bu kanun fiziksel ve çevresel görüntünün yenilenmesi/ iyileştirilmesini öngörerek, aynı zamanda belirli bir bölgeyi kapsadığından dolayı, tüm kentin sosyo-ekonomik ve fiziksel yenilenmesi için bütüncül bir kapsam içermemiştir (İlkme 2008). 2004 yılında kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi 5216 sayılı ‘Büyükşehir Belediyesi Kanunu’ ile Büyükşehir Belediyeleri’ne de verilmiştir. Bu kanun ile usulüne uygun olarak hazırlanan ve yürürlüğe giren kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, bizzat belediye tarafından uygulanabilecek olup aynı zamanda projelerin uygulanması kamu kurumlarına veya özel hukuk kişilerine de bırakılabilmektedir (Aydınlı ve Turan 2012). Türkiye’de yapılan yasal düzenlemelerde ilgili kanunlara bakıldığında kentsel dönüşüm, fiziki dönüşümü ifade etmekle sınırlı kalmakta, bölgenin ekonomik ve sosyo-kültürel anlamda da iyileştirilmesi gündemde yer almamaktadır. Dünya’da ise günümüzde artık projeler yalnız fiziksel boyutuyla - yıkıp yeniden yapma olarak değil-, sosyo-kültürel ve ekonomik boyutlarıyla da ön plana çıkmaya başlamıştır. Adanalı (2014) Türkiye’de uygulanan “kentsel dönüşüm” paradigmasının karşısına olması gereken “özenle iyileştirme”yi yerleştirerek karşılaştırmalı olarak aşağıdaki prensipler üzerinden ele almaktadır:

- Amaç; rantı büyütmek değil, yaşam alanlarını ve üzerindeki hayatın koşullarını iyileştirmek olmalıdır.

- Maksimum yıkım değil, minimum yıkım yapılmalı, yıkımlar şölenle kutlanmamalıdır.
- 6306 sayılı Afet Yasası kapsamında değerlendirilerek afet riski taşımamasına rağmen risk alanı ilan edilen rant getirisi yüksek alanların dönüşümü bir fırsat görülmemeli, gerçekten afet riski taşıyan alanlarda dönüşüme öncelik verilmelidir.
- Kent alanlarının dönüşümünde parçacıl değil bütüncül yaklaşımlar ile planlama ilkelerine ve plan yapım yöntemlerine uygun projeler gerçekleştirilmelidir.
- Arz odaklı değil talep odaklı hareket edilmeli TOKİ ve birlikte çalışılan müteahhit firmaların maksimum metrekare elde etmek üzerine geliştirdikleri projeler bölge halkının ihtiyaçlarına uygun biçimde kullanıcıların talepleri doğrultusunda uzmanların ortaklığında hazırlanmalıdır.
- Mekansal iyileştirmeler ekonomik, ekolojik, kültürel boyutlarını da dikkate alarak çok boyutlu ele alınmalıdır.
- Kent arazileri arsa olarak değil yaşam alanı olarak düşünölmeli, süreçte kısa vadeli uygulamalar değil, tüm kullanıcıların ve katılımcıların ortak hareket ettiği uzun vadeli projeler gerçekleştirilmelidir.
- Kentsel dönüşüm yık-yerine yeniden yap, zenginler için lüks ve 'güvenlikli site', yoksullar için TOKİ toplu konutları halini almıştır. Aksine mahallelerin oluşturulması zengin-yoksul ayrımı yapılmadan sınırlara duvarlar örmeden yaşam birimleri oluşturulmalıdır.
- Yine kentsel dönüşüm alanlarında alışveriş merkezlerine dönüşmek yerine mahalle ölçeğinde esnaf ve zanaatkarlar yerel ekonomiyi canlandırarak istihdam yaratmaktadır.
- Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinde uygulanan ortaklık modeli, TOKİ ve belediyeler müteahhitlerin oluşturduğu kamu-özel ortaklığıdır. Bu modelde kullanıcılar karar alma sürecinde yer almazlar. Müteahhitler baş aktör olarak değil son aktör olarak süreçte yer almalıdırlar.
- Kentsel dönüşüm projelerinin başarı ile sonuçlanabilmesi için merkezileşme ve otoriterleşme yerine yerelleşme ve demokratikleşme sağlanmalıdır.

Dünya’da 19.y.y.’dan itibaren başlayan, 1950’li yıllarda ağırlıklı olarak yerel yönetimlerin söz sahibi olduğu kentsel dönüşüm projeleri 2000’li yıllarda artık çok aktörlü katılımın sağlandığı ortaklık modelleri oluşturulan bir sürece girmiştir. Çok aktörlü katılımın sağlandığı ortaklık modelleri ile kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştiği alanda yaratılan rantın bölge sakinlerine de paylaştırılması, bölgenin ekonomik düzeyinin iyileştirilmesi aynı zamanda kamu yararı da sağlayacak sosyo-kültürel içerikli projeler başarılı örnekler olabilmektedir. Türkiye’de yapılacak yasal düzenlemeler ile bazı çıkar gruplarına rant sağlamak amaçlı yapılan kentsel dönüşüm projeleri engellenebilir, kentsel dönüşüm projelerinde geniş bir katılım grubu oluşturularak uzmanlar, yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarının görüşü ve desteği ile yapılacak olan projelerde daha başarılı sonuçlar gerçekleşebilir. Kentsel Dönüşümün sonuçları kentlerin tek tip plan ve çözümler ile yapılaşması olamamalı, her kentin ekonomik ve sosyo-kültürel problemlerine yoğunlaşarak çözümler üretilmesi için kentsel dönüşüm alanında ilgili tüm aktörlerin katılımı sağlanmalı ve yerel yönetimlerin görev tanımlarının, sorumluluk alanlarının da ilgili yasalarla belirlenmesi gerekmektedir.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YÖNETİM- AKTÖRLER, ÖRGÜTSEL YAPI VE ORTAKLIK MODELLERİ

Türkiye’de, Ankara Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi, Esenboğa Havalimanı Protokol Yolu gibi bazı gecekonduların alanlarında bu alanlar dışında kalan kent merkezlerinde, Dünya’daki kentsel dönüşüm uygulamalarına benzer projeler gerçekleştirilmiştir. Son yıllarda ise, çöküntü bölgelerinde ve kent merkezindeki atıl kalan sanayinin alanlarının kentsel dönüşüm projeleri yapılmakta ve yerlerine iş merkezleri, spor kompleksleri, oteller, kongre fuar-kültür merkezleri şeklinde kapsamlı projeler gerçekleştirilmektedir (Köktürk ve Köktürk 2007).

Kentlerin dönüşmesi sürecinde, yukarıda anlatılan müdahale biçimlerinin projelerin yönetimi, hangi aktörler ile uygulanacağı, ortaklık modelleri ve örgütsel yapı büyük önem taşımaktadır. 4. bölümde incelenecek olan Avrupa’daki ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm örneklerinde de, süreçte yer alan aktörler ve görevleri dönüşüm / yenileme proje uygulamalarındaki ortaklık modelleri ve örgütsel yapı incelenmiştir. Öncelikle bu süreçteki aktörleri ele alıp, sonrasında da ortaklık modellerinden bahsetmek gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri, belirlenen kent alanının fiziki ve sosyo-kültürel yapılarına müdahale ederek ekonomik, kültürel ve sosyo-kültürel birçok faktörün etkileşimi söz konusu olmaktadır. Fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ve yönetsel boyutların farklı kesim ve disiplinlerden uzmanlar, yöneticiler ve yatırımcılar ile kapsamlı bir şekilde ele alınarak bütüncül bir yaklaşımla hareket edilmesi gereklidir. Başarılı bir kentsel dönüşüm projesinin uygulanabilmesi için yönetsel boyutun iyi bir şekilde kurgulanması ve bu konuda yasal ülkenin yasal düzenlemeleri büyük önem arz etmektedir. Yerel yönetimlerin ve vizyon sahibi sivil toplum kuruluşlarının liderliğinde ortaklık modellerinin oluşturulması, sağlam bir örgütsel yapı ile mümkün olabilmektedir.

Stratejik ortaklık modelleri oluşturulması ile, her projeye özel kentsel dönüşüm sürecinde kurulacak proje ortaklıkları, kentsel dönüşüm geliştirme kurulları ve toplum merkezleri faaliyetleri ile birlikte katılım gerçekleştirilmektedir. Burada, kentsel dönüşüm

geliştirme kurulları özellikle sosyo-kültürel sorunların çözümlendiği, halkın bilgilendirildiği eğitim verildiği kurullarıdır. (Göksu 2004a) bu stratejik işbirliğini;

“ulusal düzeyden, mahalle düzeyine kadar, yatay ve dikey ilişkiler çerçevesinde ve farklı ölçeklerdeki yönetim biçimi ile kurulmalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri, doğası gereği, uzlaşma gerektirir. Uzlaşma, mülkiyetin ve değerlerin proje bazında bir araya getirilmesi ve paylaşılması esasına dayanmaktadır. Bu nedenle, kentlerimizde, dönüşümün gerçekleşmesi için başta mülkiyet problemleri olmak üzere çözülmesi gereken önemli sorunlar bulunmaktadır” şeklinde belirtmiştir.

3.1. Kentsel Dönüşüm Projelerindeki Aktörler

Kentsel dönüşüm alanında yaşayan halkın ve toplumun dönüşüm sürecinde yönetim birimleri ile demokratik bir çerçevede güçlü iletişim kurabilmesi, bu süreçte yer almalarını, düşüncelerini, problemlerini dile getirmeleri kentsel dönüşüm projelerine katılımı sağlar. Başarılı kentsel dönüşüm projeleri toplumun beğenisini kazanan projelerdir. Halk proje sürecinde doğrudan veya pasif katılım gerçekleştirebilir (Baransü 1989). Avrupa Belediyeler ve Bölgeler Konseyi (Council of European Municipalities and Regions) (CEMR 1992) kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörleri etkin oldukları alanlara göre sınıflandırmış ve 5 grupta incelemiştir;

- Merkezi-bölgesel ve yerel aktörler (belediyeler ve alt birimleri) yönetsel anlamda etkindirler.
- Uzmanlar, özel sektör yatırımcıları, bankalar, kooperatifler, müteahhitler, mimarlık ve inşaat firmaları finansal anlamda etkindirler.
- Siyasi partiler, akademik odalar ve sivil toplum kuruluşları gibi bağımsız kuruluşlar ideolojik anlamda etkindirler.
- Yerel halk (kiracılar, ev sahipleri), sosyo-kültürel çalışanlar, bölge meclisleri sosyo-kültürel anlamda etkindirler.
- Sürece dışarıdan dahil olana uzmanlar ve akademisyenler profesyonel anlamda etkindirler (Özden 2008).

Stoker (1995), iki katımlı kentsel dönüşüm modelini ‘yöneticiler’ -merkezi ve yerel yönetim- ve ‘özel sektör’ olmak üzere iki ana katılımcı olarak belirtmektedir. Yerel halk grupları, sivil toplum kuruluşları, sendikalar, mimarlar ve plancılar gibi farklı katılımların da olabileceğine değinilmektedir. Ayrıca teknik ve profesyonel elemanlar da sürece katılmaktadırlar. Kentsel dönüşüm projelerinde bölgesel ve yerel düzeyde süreçte yer alan aktörler; projenin kapsamı ve büyüklüğü, sürecin işleyişine göre değişim göstermektedir ve bu bağlamda aktörlerin birbirleri ile olan ilişkileri, hangi alanlarda etkin oldukları da projeye özel belli ortaklık modelleri dahilindedir. Stea’nın (1984) katılım modelinde ise kentsel dönüşüm projelerindeki aktörler görevlerine göre “tasarımcı, kurum ve kuruluşlar ve toplum” olarak kategorize edilmiştir (Çizelge 3.1). Bu bağlamda ‘Tasarımcı’, kentsel dönüşüm projelerini planlayan ve uygulamaya yönelik projeyi kurgulayan baş aktör olarak yer alırken; ‘kurum ve kuruluşlar’ ise projeyi geliştirerek ve finanse ederek uygulamayı gerçekleştirmekle yükümlüdür. ‘Toplum’ yerel halk ise kentsel dönüşüm projelerinden en çok etkilenen taraf olarak süreçte yer alarak, yönlendirici-denetleyici görev üstlenmektedir.

Çizelge 3.1. Kentsel Dönüşüm Projelerindeki Aktörler ve Roller (Stea 1984)

| AKTÖRLER | ROLLERİ |
|---|--|
| <p><u>TASARIMCI</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Şehir Plancıları • Mimarlar | <p>Planlayan Kurgulayan</p> |
| <p><u>KURUM & KURULUŞLAR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Merkezi yönetim • Yerel Yönetim • Özel Kuruluşlar- Yatırımcılar • Sivil Toplum Kuruluşları | <p>Yöneten Finanse Eden Uygulayan</p> |
| <p><u>TOPLUM</u></p> | <p>Yönlendiren Denetleyen Kullanan</p> |

3.1.1. Tasarımcı (Şehir Plancıları ve Mimarlar)

Günümüzde metropol kentlerde karmaşık ve çok kapsamlı üretim süreçlerinde mutlak bir aktör kontrolü olması kabul edilmemektedir. Mesleki örgütsel yapının kurulamadığı, kurumsallığın güçlü olmadığı yapı üretiminde mimar ve şehir plancıları en zayıf aktörlerdendir (Akpınar ve Aysev 2011). Şehir plancıları ve mimarlar kentsel dönüşüm projelerinde bütüncül stratejik planlama oluşturarak, farklı çıkar grupları, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk gibi katılımcılar ile iletişim halinde, kentin değişimine ayak uydurabilecek sürdürülebilir tasarımlara imza atmalıdırlar. Kurulan iletişimin sürekliliği kentsel dönüşüm projelerinin başarısında önemli bir etkidir. Yapılaşma niteliklerinin oluşturulması, yeni kent dokuları ve oluşturulacak yeni yaşam alanları, konut tipolojileri çalışmalarıyla beraber toplum bilgilendirilmeli, görüş ve onayları alınmalıdır (Göksu 2004b).

Mimar ve şehir plancıları kentsel dönüşüm projelerinde tasarımcı olarak görev aldıkları gibi aynı zamanda kentsel dönüşüm sürecinde belediye bünyesinde çalışan memur, akademisyen, sivil toplum kuruluşlarında veya Mimarlar Odası, Şehir Plancıları Odasında farklı görevler de üstlenerek kararı etkileyen aktörlerdendir. Tasarımcılar kentsel dönüşüm proje programının oluşturulması, kamuya sunumu ve gerçekleşmesi, uygulanmasında görev alabilmektedirler. Mimarlar ve şehir plancıları yapılacak olan kentsel dönüşüm projelerinin yerinin seçimi konusunda da rol üstlenebilmektedirler.

3.1.2. Kurum ve Kuruluşlar

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olabilmesi için toplum tarafından benimsenmesi kabul edilebilir olması büyük önem taşımaktadır. Merkezi ve yerel yönetimlerin, kentsel planlamada büyüme sorunlarını öngörerek politikalar üretmeleri, kentsel dönüşüm sürecinde sosyo- ekonomik sorunlara çözüm önerileri getirmeleri gerektirmektedir. Bu sebeple proje sürecinde etkin rol oynamakta olan kurum ve kuruluşların toplumun desteğini alabilmek için iyi bir şekilde organize olması ve demokratik platformlarda iletişimin sürdürülebilmesi gerekmektedir. Kentsel Dönüşüm Sürecinde karar verici

aktör olan kurum ve kuruluşlar ‘uluslararası, ulusal, bölgesel ve yerel düzey’ de ele alınabilmektedir.

Uluslararası Aktörler; Özellikle son yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde uluslararası aktörler merkezi ve yerel yönetimin işbirliği ile süreçte yer alabilmektedirler. Örneğin UNESCO, IMF (Uluslararası Para Fonu) ve Dünya Bankası gibi güçlü aktörler, daha geniş finansal kaynak sağlamaları bakımından kentlerin politikalarında söz sahibi olabilmektedirler. Ülkemizde ise Avrupa Birliği (AB) en etkili uluslararası aktördür. AB daha geniş politik alanda etkili olurken, AB fonlarıyla oluşturulan kaynaklar, kentlerimizin kentsel dönüşüm sürecinde destek olarak etkin rol oynamaktadırlar (Sönmez 2005).

Ulusal Aktörler; kentsel dönüşüm sürecinde gerekli öneriler sunup her türlü finansman desteğini direkt olarak sağlayarak tarafsız bir politika ile projenin onaylanmasını sağlamalıdır. Merkezi yönetimin rolü, sosyo-kültürel yaşamın üretici ve düzenleyici yaklaşımına önem vererek, kentsel dönüşüm projelerinde tarafsızlığı ilke edinmelidir (Hunt 1965).

Ulusal düzey aktörleri yerel düzey aktörlerin projeye katılımının sağlanması ve özel sektör yatırımcılarının da olduğu çeşitli ortaklıkların kurulması konusunda girişimlerde bulunmalı ve çeşitli önlemler alınmalıdır. Bunlardan bazıları yatırımcılara sağlanacak olan kolaylıklar ve yardımlar, kredi sağlayacak olan bankalara verilebilecek ayrıcalıklar, eğitim ve vergi muafırları, ulusal ve uluslararası düzeyde katılım sağlayacak sivil toplum kuruluşlarının desteklenmesidir. Ayrıca proje geliştirme ve ortaklıklar oluşturma konularında yerel yönetimlere destek olmak, sosyo-kültürel içerikli projeler gerçekleştirilebilmesi için mali ve teknik destek sunulması (Balamir 2005). 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 1984 yılında özerk Toplu Konut Fonu oluşturularak Türkiye’de yaşanan hızlı nüfus artışı ve kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla kentsel dönüşümün ulusal düzeyde baş aktörlerinden TOKİ kurulmuştur. Başkanlığın özerk ve esnek hareket etme yetkisi bu kanun ile verilmiş olup, gerek devlet eliyle, gerek müteahhit veya kooperatifler eliyle hızlı bir şekilde toplu konut üretimi teşvik edilmiştir. 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek

Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile Koruma Kurulları da kentsel yenileme/dönüşüm sürecinin birer ulusal aktörü olmuşlardır.

TOKİ son yıllarda konut üretiminde ve kentsel dönüşüm uygulamalarında baş aktör olarak görülmektedir. Kentsel dönüşüm bölgesinde yaşayan halkın katılımı ile sosyo-kültürel ve ekonomik koşullarına uygun projeler geliştirilmesi ile kapsamlı bir süreç oluşturulmalıdır (Kaya 2011). TOKİ'nin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm uygulamalarından bazıları; Ankara Kuzeykent KDP (Şekil 3.1), Bursa Doğanbey KDP (Şekil 3.2), Denizli Kurudere Gecekondu Dönüşüm Uygulaması (Şekil 3.3) ve İzmir Konak Kentsel Dönüşüm (Şekil 3.4) sonrası fotoğraflarda standart tek tip yapılaşmanın olduğu gözlenmektedir.



Şekil 3.1. Ankara Kuzeykent Kentsel Dönüşüm Sonrası (<http://www.toki.gov.tr>,2016)



Şekil 3.2. Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Sonrası Fotoğraf (<http://www.bursabel.tr>, 2016)



Şekil 3.3. Denizli Kurudere Gecekondu Dönüşüm Uygulaması Sonrası Fotoğraf
(<http://www.toki.gov.tr>, 2016)



Şekil 3.4. İzmir Konak Kentsel Dönüşüm Sonrası Fotoğraf
(<http://www.toki.gov.tr>, 2016)

Kaya (2011)'ya göre TOKİ' nin konut üretimi ve kentsel dönüşüme yönelik birkaç temel yanlışı;

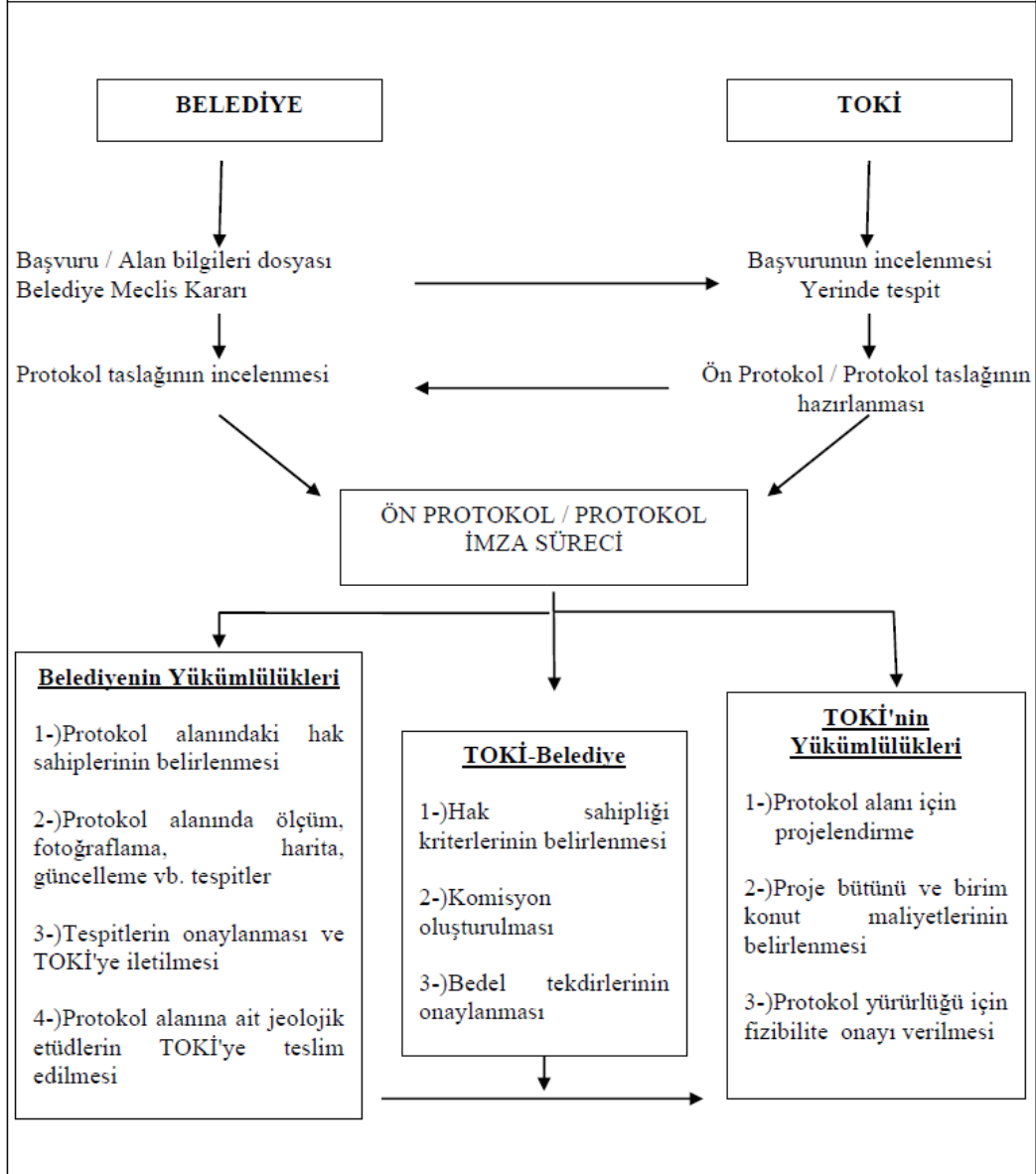
- Kentsel dönüşüm alanında yaşayan halkın o bölgeden alınıp, TOKİ'nin başka bir bölgede inşa ettiği konut alanına yerleştirilmesidir. Ortaya çıkan başlıca problemler bölge halkının ev sahibi olması özendirilip bu şekilde uygulamalar yapılması, o bölge halkının sosyo-kültürel sorunlarının çözüme ulaştırılmadığı ve sürdürülebilir bir yaklaşım gerçekleştirmediğini gösterir.
- Bu şekilde tek tip standart uygulamalar, farklı kentlerde farklı coğrafi, deprem, iklim vb. etkenleri dikkate almayan uygulamalardır.

- TOKİ'nin kar ve rant amacı güderek, ihtiyaç sahibi olan toplumsal kesim yerine, orta ve üst sınıfa yönelik yatırım amaçlı konut edinmeyi amaçlayan uygulamaları mevcuttur.
- Planlamaya göre değil uygun arsaya göre kararlar alınıp gerçekleştirilen projelerde üst ölçekli planlardan bağımsız hareket edilmektedir (TMMOB 2006a ve 2006b).

Bölgesel Aktörler; Kentsel dönüşüm / yenileme alanları, Büyükşehir Belediyeleri veya ilçe belediyeleri sınırları içinde kaldığı sürece; yenileme alanı ilan edilmesi ve projelendirme aşamasında İl Özel İdare'lerinin herhangi bir görev ve yetkisi bulunmamaktadır. 2005 yılında çıkartılan 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun"un 2. Maddesi ile İl Özel İdareleri'ne "kentsel yenileme" uygulaması yapma yetkisi verilmiştir. İl Özel İdaresi bölgesel düzey aktörü olarak bazı kentsel dönüşüm projelerinde gündeme gelen insan hakları ihlali vs. gibi konuların incelenmesi hususunda İl İnsan Hakları Kurulu ile sürece dahil olan aktörlerden olmuştur. Kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulu da 5366 sayılı Kanun doğrultusunda düzenlenen, 14.12.2005 tarihli ve 26023 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği"nde verilen yeni görevler ile yetkili idarelerce yapılmış ya da yaptırılmış "yenileme uygulama projeleri ve yenileme avan projeleri"ni onaylama görevi verilmiştir.

Büyükşehir Belediyeleri bölgesel düzey baş aktörleri olarak 5366 sayılı kanunla 'Büyükşehir Belediyelerinin kendi sınırları içerisinde yenileme alanı ilan etme ve ilçe belediyelerinin ilan ettikleri yenileme alanlarını onama yetkisi' ile görev almaktadırlar. Büyükşehir Belediyeleri imzalanan protokollerde (Şekil 3.5), hak sahiplerinin belirlenmesi, ölçüm, fotoğraflama vb. teknik çalışmalar yapılması, tespitlerin onaylanması ve TOKİ'ye iletilmesi, başlıca görevleri arasındadır. TOKİ'nin görevleri ise; başvurunun incelenmesi ve yerinde tespit yapılması, projelendirme ve birim maliyet hazırlayarak fizibilite onayının verilmesidir. Hak sahipliği kriterlerinin belirlenmesi,

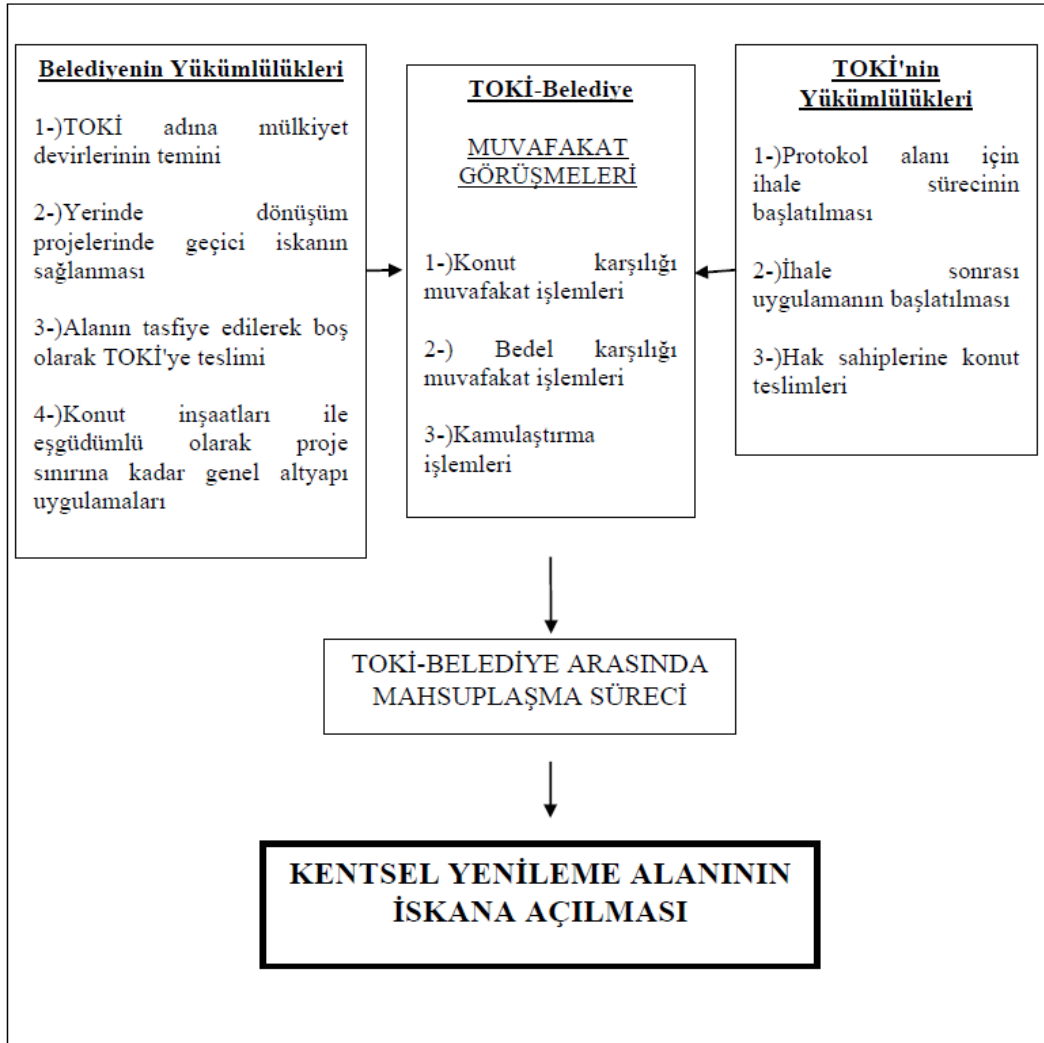
komisyon oluşturulması ve bedel takdirlerinin onaylanması konularında ise TOKİ ve belediyeler ortak çalışma yürütmektedirler.



Şekil 3.5. Belediye-Toki Protokol Süreci (Erarslan 2007)

Yerel Düzey Aktörleri; Büyükşehir Belediyeleri ve Toki ile protokoller imzalanarak kentsel dönüşüm projeleri sürecini başlatan, süreçte aktif rol alan ilçe belediyeleridir. Belediyenin kentsel dönüşüm başvuru talebinden ve protokollerden sonra TOKİ ile muvafakat görüşmeleri yürütülür ve ardından kentsel dönüşüm alanı iskan açılır (Şekil 3.6). Başarılı kentsel dönüşüm projelerine imza atabilmek için yerel yönetimler, ilgili

danışmanlık-uzman destekleri ve görüşleri ile dönüşüm alanında yapılacak ön/avan projelerin hazırlanmasında bölgenin tüm özelliklerini ortaya koyacak çalışmalar yaptırmalı, stratejiler geliştirilirken de bu çalışmalar doğrultusunda karar vermelidirler (Hunt 1965).



Şekil 3.6. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Belediyenin Başvuru Talebinden Sonra Takip Edilen İşleyiş Şeması (Erarslan 2007)

Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci işleyişinde; İlçe Belediyeleri protokollerde belirlenen kamulaştırma işlemleri, bölge halkıyla ilişkiler vb.. konuların sürecini takip eder. Birçok kentsel dönüşüm projesinde; Örneğin "Yenileme Alanının Tasfiyesi, Yıkımı ve Temizlenmesi" Toki'ye teslimi protokollerde belirlenir ve belediyenin sorumluluğundadır. Belediye tarafından Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon

Projelerinin uygunluğu ve kontrolü gerçekleştirilmektedir. Yenileme Avan Projelerinin Onayı ise; Belediyenin uygun görüşünün alınması kaydıyla TOKİ tarafından hazırlanacak olan Yenileme Avan Projelerinin Koruma Bölge Kurulunca karara bağlanması ve Belediye Meclisince kabul İlçe Belediyesi tarafından sağlanacaktır. TOKİ tarafından hazırlanacak olan Yenileme Uygulama Projelerinin Koruma Bölge Kurulunca onaylanması İlçe Belediyesi tarafından sağlanacaktır.

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilebilmesi için merkezi ve yerel yönetimlerce finanse edilemeyen projelerde özel kuruluşlar-yatırımcılar (müteahhit firmalar, emlak şirketleri, mühendislik-mimarlık firmaları, yatırımcı şirketler vb.) süreçte bölgesel veya yerel düzeyde aktör olarak yer alırlar. Projelerin büyük bir kısmına dahil olarak yerel yönetimlerin denetiminde geliştirici, yönlendirici ve uygulayıcı olarak görev almaktadırlar (Hunt 1965).

Sivil toplum kuruluşları da kentsel dönüşüm projelerinde bölgesel ve yerel düzey aktörleri olarak yer alırken, planlama ve tasarlamada danışman, halkı bilgilendirme ve arabuluculuk olarak katılım sağlamaları projenin başarısı ve yerel halkın güvenini sağlaması ve projenin kabul edilebilirliğinde çok büyük önem taşımaktadır. Gelişmiş ülkelerin çoğunda sivil toplum kuruluşlarının süreçte yer almaları yasalarla desteklenmektedir.

1980'lerden sonra özellikle sosyo-kültürel yönü ağır basan kentsel dönüşüm projelerinde yerel halkla birlikte kar amacı gütmeyen sosyo-kültürel iyileştirme amacı ile çalışan gönüllü kuruluşlar da yer almaya başlamıştır. Kamu kaynaklarının sınırlı olması ve muhtarlık gibi yerel düzey aktörlerin kentsel dönüşüm sürecinde yetersiz kalması sebebiyle sivil toplum kuruluşlarının aktif rol alması bu açığı kapatarak büyük önem taşımaktadır.

Üniversitelerin Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerine kurumsal bir aktör olarak katılmalarını gerekli kılan ya da ngren herhangi bir yasal düzenleme yoktur. Böyle bir gerçekleşmiş uygulama da görülmemiştir (Erarslan 2007). Fakat Ankara Dikmen,

Fener Balat Ayvansaray gibi kentsel dönüşüm projelerinde çeşitli üniversitelerden akademisyenler, danışman olarak katılım sağlamışlardır.

Meslek odaları da bünyesindeki uzmanlar ile teknik bilgi ve tecrübe birikimine rağmen üniversiteler gibi Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde dışarıda bırakılmış aktörlerdendir. Bunun sebeplerinden biri kentsel dönüşüm uygulayıcılarının rant ve kar etme kaygısı ve diğeri de meslek odalarının meslek etiği konusundaki hassasiyetleri ve korumacı tavırlarıdır (Erarslan 2007).

3.1.3. Toplum

Toplum ve yerel halk yönlendiren, denetleyen ve kullanan olarak kentsel dönüşüm projelerinde karardan etkilenen aktörlerdir. Toplumun her kesimi demokratik bir şekilde proje sürecinde bilgilendirilmelidir. Kullanıcıların talepleri doğrultusunda başarılı, ekonomik canlandırma gerçekleşmiş, sosyo-kültürel iyileştirmelerin gerçekleştiği projeler üretilebilir. Bu konularda donanımlı uzmanlar olarak meslek odaları üyeleri, sektörel sendikalar, akademi ve vakıflar sahip oldukları deneyimler ile kentsel dönüşüm projelerine en büyük desteği sağlayabilecek aktörlerdir.

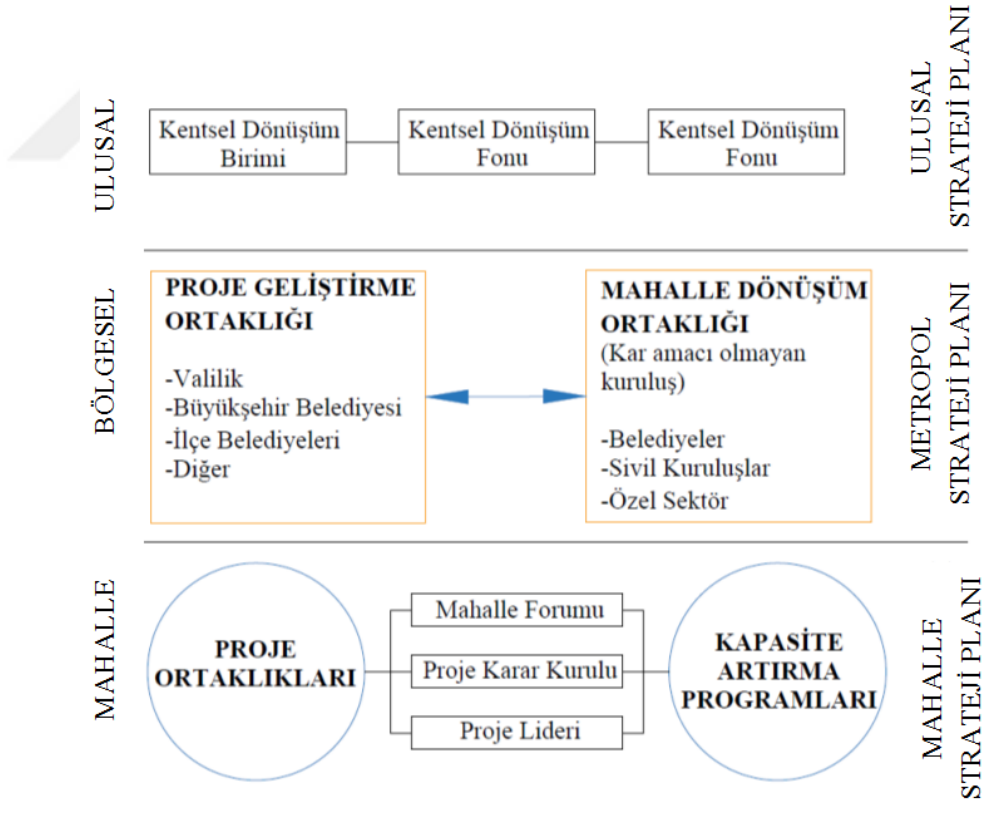
Jacobs ve Dutton (2000) kentsel dönüşüm alanında yaşayan yerel halkın uzun yıllardır yaşadıkları bölgede gerçekleşecek olan projelere şüpheyle yaklaşması ve karşı çıkmasının doğal bir tepki olduğunu belirtmektedir. Toplumun proje ile ilgili bilgilendirilmesinin sağlanması ve ikna edilmesiyle projeyi sahiplenebilirler. Kurulacak olan etkin ve eşitlikçi bir ortaklık yapısı ile toplumun ve yerel halkın projeye tüm süreçlerde katılımı büyük önem taşımaktadır. Projelerin yerel halkın katılımı ile şekillenmesi bu şekilde sağlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin başarısını arttıran en önemli etkenlerden biri de yerel halkın ve toplumun katılımı, ve bu süreçte yerel halkı temsil edecek temsilcilerin bölge halkının sorunlarını dile getirerek ortaklık modelindeki karar mercilerine bilgi sağlanmasıdır.

3.2. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Örgütsel Yapı ve Ortaklık Modelleri

Avrupa’da 1970 yıllarına kadar olan süreçte kentsel dönüşüm projelerinde kamusal aktörlerin ağırlığı görülmektedir (Sönmez 2005). Daha çok fiziksel yenilemeye yönelik bu projeler çöküntü halindeki bölgelerde yıkıp yeniden yap şeklindedir. Bölge halkının sosyo-kültürel ve ekonomik düzeyi ve ihtiyaçlarına yönelik projeler kurgulanmadığında ortaya çıkan sonuç o bölgenin yaşam alanlarının yerel halk tarafından kullanılamaması ve bölge halkının bölgeyi terk etmesi, bölgede oturanların el değiştirmesi olarak yorumlanabilir. Kentsel dönüşüm süreci ve geçmişten günümüze ortaya çıkmış olan müdahale yöntemleri önceki bölümlerde ele alınmış olup, bu süreçte yer alan aktörler tanımlanıp, başarılı kentsel dönüşüm projelerinin ortak özelliklerine değinilmiştir. Bu bağlamda söz konusu süreçte Kentsel dönüşümün başarılı olabilmesi için tüm boyutları ile ele alınıp fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ve yönetsel anlamda stratejik planlar oluşturularak adımlar atılması gereklidir. Kentsel dönüşüm çok boyutlu ve kapsamlı bir süreç olup, en çok etkilenen aktörler bölge halkıdır. Kentsel çöküntüye uğramış bu alanlarda yaşayan halkın ekonomik ve sosyo-kültürel anlamda da topluma kazandırılması bu alanlarda yapılacak projelerin doğrudan başarısını etkilemektedir. Tanımlanan bu başarının sağlanabilmesi için de yönetsel boyutunun iyi bir şekilde irdelenmesi, yönetimin ve süreçte yer alan aktörlerin birbiri ile ilişkileri sürdürülebilir olmalı toplumsal fayda sağlayacak projelere imza atılmalıdır.

Avrupa Komisyonu (European Commission) tarafından 1988 yılında alınan kararlarda kentsel dönüşüm projeleri yenilik açısından dört temel özelliğe sahip olmalıdır. Birincisi kentsel dönüşüm projeleri katma değer yaratmalı, projenin çıktılarının girdilerinden fazla olması gerekmektedir. İkinci özelliği; ortaklıklar kurularak proje organizasyonları yapılmalıdır. Üçüncü özellik ise; proje hedeflerinin açıkça belirlenmesi gerektiğidir. Bu da proje fizibilite etüdünden itibaren çok iyi araştırılması ve toplumsal fayda ön planda tutulan projeler gerçekleştirilmesi gerektiğidir. Farklı politika ve yaklaşımların entegre edildiği dördüncü özelliği ise, çok sektörlü ortaklıkları içermektedir (Roberts ve Sykes 2000).

Göksu (2007) Türkiye’de ulusal ölçekte bir strateji planı oluşturulması ve buna bağlı olarak örgütsel yapının yasal düzenlemelerde yer alması gerektiğini belirtmektedir. Hükümet tarafından oluşturulacak olan bu Kentsel Dönüşüm Ulusal Strateji Planı ile, kentlerimizdeki deprem riskinin azaltılması ve ulusal ve bölgesel düzeydeki birçok strateji ve öncelikler belirlenebilmektedir. Kentsel Dönüşüm Projelerinin uygulanabilmesi için de bölgesel, il ve mahalle ölçeğinde hazırlanacak stratejik planlara ihtiyaç olacaktır. Bu planlar dahilinde, kurumsal ve kurumsal olmayan örgütlenmelere ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel dönüşümün kapsamlı bir şekilde hem fiziksel boyutta hem de sosyo-kültürel ve ekonomik boyutta ele alınması için, kurumsal ve kurumsal olmayan ‘ikili bir yapı’ örgütlenmesini gerektirmektedir. Birinci yapıyı, ‘Proje Geliştirme Ortaklığı’ adı altında kamu ve özel sektör ortaklığını, ikinci yapı ise ‘Mahalle Dönüşüm Ortaklığı’ ile toplumun da katılım gerçekleştirdiği toplumsal ve ekonomik dönüşümü dikkate alan örgütsel yapıdır.



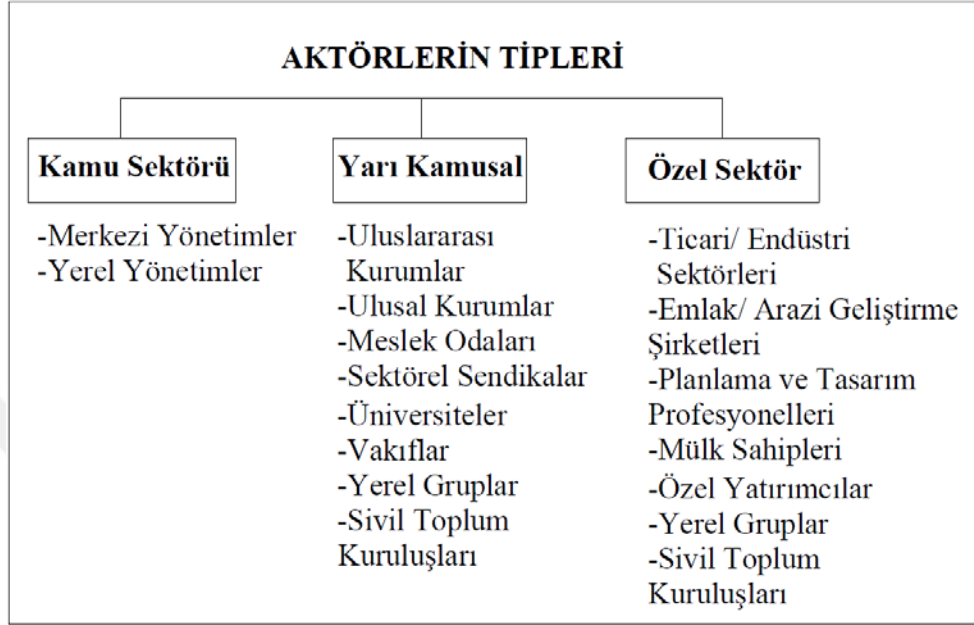
Şekil 3.7. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Örgütsel Yapı (Göksu 2007)

Göksu (2007) Şekil 3.7’te ulusal düzey aktörlerinin (Hükümet) Kentsel dönüşüm birimi, fonu ve yasası ile Ulusal Strateji planını oluşturması gerektiğini belirtmektedir. Bölgesel-metropoliten- düzeydeki strateji planında ise proje geliştirme ve mahalle dönüşüm ortaklıklarının kurulması ve bu ortaklıklarda kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları aktörlerinin yer alması gerekmektedir. Yerel düzey (Mahalle) örgütsel yapısında ise proje ortaklıkları, mahalle forumu, proje karar kurulu, proje lideri ve bu aktörlerin çalışmalarıyla kapasite artırma programları oluşturulmaktadır. Yerel yönetimler ve özel sektör toplumun sürece katılımını teşvik edilmeli, topluma kendi bölgelerinde gerçekleşecek projelerde karar verebilmeleri için seçenekler sunabilmelidir.

Bölgesel düzeyde valilik, büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyelerinden oluşturulan ‘Proje Geliştirme Ortaklığı’ ulusal ve uluslar arası yatırımcılar ile ilişkiler kurmak, kentsel dönüşüm sürecinde projeler arasında koordinasyonu sağlamak, birliği mekanizmaları geliştirmek yerel yatırımcıların kapasitelerini artırmak proje ve yatırım önceliklerini belirlemek ile görevlidir. Ayrıca proje konsepti geliştirerek, işbirliği ortamları sağlamak ve proje finansmanı için model geliştirmek vb. konularda etkin görev almaktadır. Kaymakamlık, ilçe belediyeleri, muhtarlar ile sivil toplum kuruluşları ve özel sektörün katılımı ile oluşan ‘Mahalle Dönüşüm Ortaklığı’nın görevleri ise uygulanabilir ve sürdürülebilir bir yerel ortam oluşturarak, proje ve programlara halkın katılımını sağlamak, onların destek ve önerilerini alarak bölgenin ekonomik anlamda canlanmasını sağlayabilmek adına halkın işgücü becerilerinin artırılmasıdır (Göksu 2007).

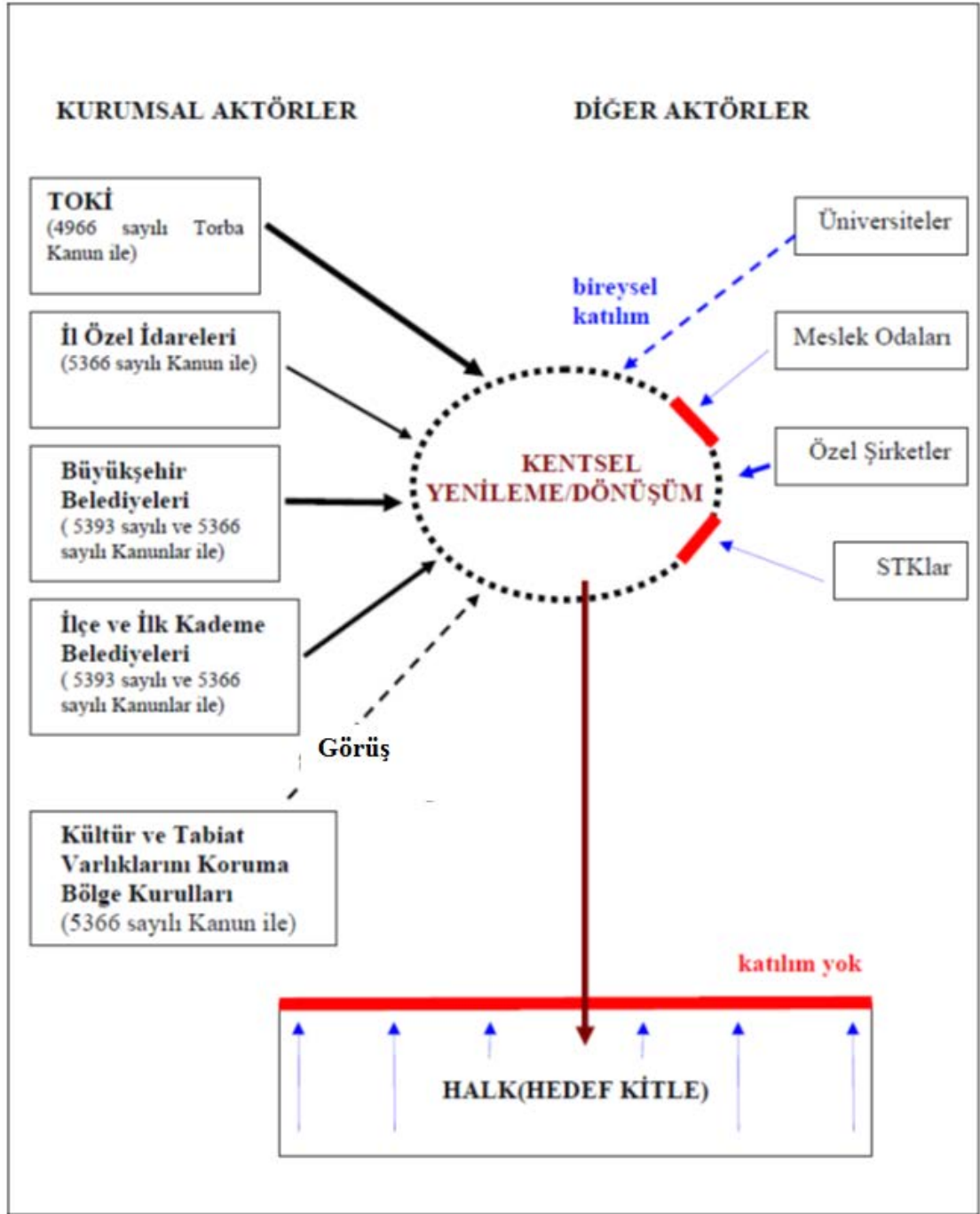
Mahalle Toplum Merkezleri bir eğitim ortamı sunarak projelerin yerel halka anlatılmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde oluşturulacak olan ortaklık modelleri, aktörlerin görevleri ve projeye her süreçte katılımının sağlanması, uzlaşmacı bir yaklaşım ve kapsamlı bir planlama ile başarılı projelerin oluşmasını sağlamaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin uygulanma sürecinde birçok problemle karşılaşmaktadır. Avrupa’daki uygulamalarda bu problemlerin çözümü için ortaklık modellerini geliştirilerek, katılımcılığın artırılması başarılı sonuçlar vermiştir. Türkiye’de de örgütsel yapının çok iyi kurgulanması ve ortaklık modellerinde kamu, yarı-kamusal, ve özel sektör katılımının artırılmasıyla, karşılaşılabilecek

problemler çözümlenebilir. Kentsel dönüşüm projelerinde rol alan aktörler Şekil 4'deki gibi; aktör tiplerini 'kamu sektörü aktörleri, yarı-kamusal ve özel sektör aktörleri' olarak gruplandırılabilir.



Şekil 3.8. Kentsel Dönüşüm Süreci Aktörlerinin Tipleri (Gürler 2002)

Her kentsel dönüşüm projesinde Şekil 3.8'de belirtilen aktör tipleri; projenin büyüklüğü, hedefleri bağlamında proje katılımının sağlanmasına göre değişebilmektedir. Her bir kentsel dönüşüm projesi yeri, konumu, zamanı, fiziksel, ekonomik ve sosyo-kültürel boyutuyla farklılıklar göstermektedir. Bu sebeple de yönetsel boyutu da farklıdır, her projede duyarlı yaklaşımlar üzerine kurulan ortaklık modelleri, kentsel dönüşüm projesinin amacına ve diğer boyutlarına göre oluşturulmaktadır. Süreç içerisinde kurulan ortaklıklarda uyumsuzluklar olabilir, farklı ortaklıklar kurularak projelerin uygulanması devam ederek tamamlanabilmektedir. Bu durum tüm aktörler için sıkıntılar yaratabilmektedir, uzlaşmacı katılım ile kentsel dönüşüm projelerinde projeye özel örgütsel yapının kurgulanıp çeşitli ortaklık modelleri üretilebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.



Şekil 3.9. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Aktörleri (Erarslan 2007)

Türkiye’de TOKİ ve Büyükşehir Belediyeleri’nin kentsel dönüşüm projelerinde aktif rol aldığı Şekil 3.9’da görülmektedir. İlçe Belediyeleri de kurumsal aktör olarak süreçte yer almaktadırlar. İl Özel İdareleri’nin ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları’nın 5366 sayılı kanun ile kapsamına giren projelerde katılım gösterdiği görülmektedir. Karar alma, uygulama, denetleme süreçlerinde diğer aktörlerden

üniversitelerin, meslek odaları ve sivil toplum kuruluşlarının yer almadığı görülmektedir. Halkın katılımı ise göz ardı edilerek süreç dışında bırakılmaktadır.

Geçmişten günümüze gelen ve günümüzde de uygulamaları devam eden kentsel dönüşüm projelerinde karşımıza çıkmakta olan ortaklık modellerini aşağıdaki gibi 4 başlıkta toplayarak değerlendirilebilir (Eren 2006);

- Kamu-Kamu Ortaklığı
- Kamu- Özel Sektör Ortaklığı
- Özel Sektör- Özel Sektör Ortaklığı
- Kamu-Özel Sektör- STK'lar- Yerel Halk Katılımı Ortaklığı

3.2.1. Kamu-Kamu Ortaklığı

Tüm kontrol ve yetkinin kamuda olduğu 'Kamu-Kamu' ortaklığı birden fazla belediye veya kamu kuruluşunun içinde bulunduğu ortaklık modelidir. Kamu kentsel dönüşüm projelerinde girişimci olarak yer alır. Özel Sektörün katılımı ancak sözleşme yoluyla inşai işlerde söz konusu olabilmektedir (Spit 2004). Bu ortaklık modeli 1950'lere kadar olan süreçte var olan sonraki yıllardan günümüze Dünya'da ve Avrupa'da yavaş yavaş özel sektörün ortaklığı ile gündemden düşmüş bir ortaklık modelidir. Türkiye'de Toki-Belediye Ortaklığı bu modele örnek gösterilebilir. Ulusal düzey aktörlerinden hükümet, ilgili bakanlıklar, siyasi liderlerin de içinde yer aldığı bu tür ortaklıklarda tek aktör olarak kamu, yerel halkın problemleriyle ilgilenmeyen ve çözüm sunmayan, bölgede ekonomik canlanma ve sosyo-kültürel anlamda iyileşme gerçekleştirilmeyen kentsel dönüşüm projeleriyle başarılı sonuçlar beklenemez. Bu ortaklık modelinde otoriter bir anlayışla halka tek tip dayatma projeler sunulursa problemler çıkar ve halkın benimsemeyeceği ve eleştiriler alan sonuçlar doğurur.

3.2.2. Kamu – Özel Sektör Arasında Kurulan Ortaklıklar

Bugüne kadar kamunun veya özel sektörün "tek başına" başlattığı ve tamamladığı birçok proje; kamu yararı açısından, ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel

sürdürülebilirlik kriterleri açısından, yerellik ve zaman boyutları açısından, proje hedeflerine ulaşma açısından başarılı kabul edilmemektedir. Bu sebeple, 1990 yılından itibaren dünyada, kamu özel ortaklığında kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Kamu özel ortaklıklarında kentsel dönüşüm projelerinin özel girişimin desteği ile gerçekleştirilmesi, elde edilecek değerlerin yapılacak olan giderleri karşılaması söz konusudur (Eren 2006). Kamu sektörü arazinin tedarigi ve projenin planlaması, belediye hizmetleri, altyapı çalışmaları gibi konularda bu ortaklığa katkı sağlamaktadır. Özel sektör, diğer aktörler (yerel halk, toplum ve gönüllü gruplar) arasındaki iletişimi kurmak ve devam ettirmek de kamu sektörünün sorumluluğunda olmalıdır. Kamu sektörü, özel sektörü kentsel dönüşüm alanında ortaklık kurmak üzere ilk girişimi yapmaktadır (Beswick 2001).

1960'lı yıllar ve 1980'lere kadar olan süreçte kamunun etkisinin azalarak, özel sektörün rolünün arttığı Kamu-Özel Sektör Ortaklığında kentsel dönüşüm projelerinin yatırım ve hizmetlerinin kamu ve özel sektör arasında kurulan bu ortaklık ile paylaşıldığı görülmektedir (Roberts 2000). Bankalar, fonlar ve kredi, müteahhit firmalar özel sektör yatırımcılarını oluşturmaktadır (Beswick 2001). Özel sektör yalnızca inşai uygulama aşamalarında değil, aynı zamanda yap-işlet- devret, yap-işlet, işletme hakkı devri vb. modellerle çeşitli görevler de üstlenmektedir. Özellikle kamunun yatırımları sağlamak için fon karşılama ihtiyacı ile gündeme gelen bu tür ortaklıklarda aslında özel sektörün bilgi birikimi ve uzmanlığından da yararlanılmaktadır. Kamu ve özel sektör projede aralarında anlaştıkları konularda sözleşmelerde belirlenen sorumlulukları taşırlar.

Kamu-özel ortaklı kentsel dönüşüm projelerinin başarısındaki ortak noktalar; kamunun öncü rol üstlenerek, dengeli işbirliği yapmak ve güven/risk ortamı sağlayarak yatırımcıyı sermayenin sağlanması için teşvik etmektir (Eren 2006).

Bu tez çalışmasında incelen örneklerde görüleceği üzere kamu-özel sektör ortaklıklarında örnekler incelenmiş, örgütsel yapılar ele alınmıştır. Kamunun bazı kentsel dönüşüm projelerinde projeye ilgisiz kalması, elini çekip sorumluluklarını özel sektöre devretmesi bazı denetimsizliklere yol açarken, projenin halk tarafından kabul

edilebilirliğini etkilemiştir ve bu sebeple özel sektör tek başına süreçte yer alan aktör olarak birçok problemle karşı karşıya kalmıştır.

3.2.3. Özel Sektör- Özel Sektör Arasında Kurulan Ortaklıklar

1980’li yıllardan sonra yeniden geliştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projelerin gerçekleştirilmesi ile özel Sektörün gelişmesi ve ortaklıkların artması gündeme gelmiştir. Özel Sektör- Özel Sektör ortaklıkları kentsel çöküntüye uğramış bir alanda yerel halk ile mülkiyetin devrine ilişkin problemlerin olmadığı projelerde tercih edilebilecek bir ortaklık modelidir. Yatırımcılar bölgedeki halkın sorunları ve mülkiyet problemleri ile uğraşmak istemeyebilir hızlı bir şekilde kar sağlayacak yatırım projeleri gerçekleştireceklerdir. Örneğin terk edilmiş, viran halde bir kentsel alanın kültür merkezi veya bir alışveriş merkezine dönüştürülmesi yatırımcıları cezbetmektedir. Kamunun denetiminin de olduğu ve tarafsızlık ilkeleri ile haksız rekabet olmayan projeler gerçekleşebilir.

3.2.4. Kamu – Özel Sektör, Sivil Toplum Kuruluşları (STK) ve Yerel Halk Ortaklığı

Özellikle İngiltere’de çoğu kentsel dönüşüm proje deneyimlerinden sonra edinilen bir diğer model de kamu-özel sektör-yerel halk ortaklık modelidir (Hague 2004). Yerel halkın mahallenin geleceğine yönelik kararlar alınırken kentsel dönüşüm sürecinde yer alması büyük önem taşımaktadır. Hague (2004), kamu- kamu, kamu- özel sektör ve özel-özel sektör ortaklıklarına dördüncü model olan kamu-özel sektör- yerel halk modelini de ekleyerek, bu tüm ortaklık modelleri için güçler ve sınırlayıcılar tanımlanarak, bir değerlendirme metodu önermektedir (Özdemir, Özden ve Turgut 2005) (Çizelge 3.2). Özel-özel sektör, kamu- özel sektör ortaklıkları, kamu-özel sektör-yerel halk ortaklık modelinde değerler faktörünü yüksek, olduğunu görülmektedir. Buna bağlı olarak, özel –özel sektör ortaklık modelinde yükümlülüklerin ve sınırlayıcıların da düşük olduğu görülmektedir.

Çizelge 3.2. Farklı Ortaklık Modellerine İlişkin Koşullar

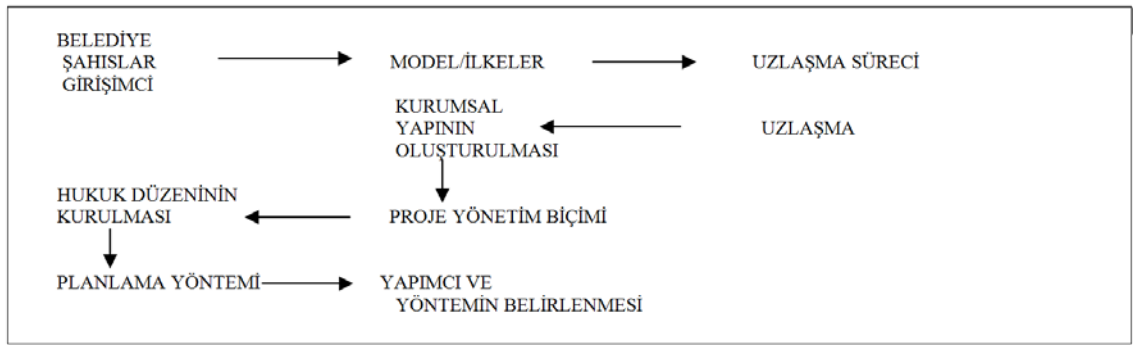
| Ortaklık Modeli | Değerler | Yükümlülükler | İtici Güçler | Sınırlayıcılar |
|-------------------------------|----------|---------------|--------------|----------------|
| Özel- Özel Sektör | Yüksek | Düşük | Özel | Düşük |
| Kamu- Özel Sektör | Yüksek | Orta | Özel | Orta |
| Kamu- Kamu | Düşük | Yüksek | Kamu | Orta |
| Kamu- Özel Sektör- Yerel Halk | Yüksek | Yüksek | Yerel Halk | Orta |

Kamu-kamu ortaklık modelinde dönüşümü başlatan itici güç kamu sektörü, kamu-özel sektör ortaklık modelinde itici güç özel sektör ve kamu-özel sektör-yerel halk ortaklık modelinde itici güç yerel halktır. Kamunun içinde bulunduğu ortaklık modellerinde yükümlülüklerin yüksek olduğunu, kamu ve yerel halk ortaklığından kopan özel sektör baskın ortaklıklarda yükümlülüklerin ve sınırlayıcıların düşük olduğu görülmektedir.

1990'lerden itibaren kentsel dönüşüm sürecinde fiziksel, ekonomik ve sosyo-kültürel boyutların bütünsel olarak ele alındığı kamu, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın bölgesel sorunların çözümü için ortaklık içinde katılım sağladığı projeler gerçekleştirmeye başlamıştır (Roberts ve Skyes 2000). Kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, yatırımı kurulacak olan ortaklıklarda bireysel, toplumsal ve kamusal çıkarlar gözetilerek tüm aktörler arasındaki ilişkilerin iyi bir şekilde düzenlendiği örgütsel yapı ile mümkün olabilmektedir Göksu (2007). Kentsel dönüşümün projeleri, tüm boyutlarıyla kapsamlı bir şekilde ele alınarak sürdürülebilir planlanma ile süreçte yer alan tüm aktörlerin katılımını sağlayacak ortaklık modelleri kurularak başarılı olabilmektedir. Bu başarının sağlanabilmesi için de yönetsel boyutunun her projeye özel oluşturulacak olan aktörler arasında sağlanacak koordinasyon ve örgütsel yapısının iyi kurgulanması ile mümkündür. Kentsel dönüşüm projeleri için gerekli olan fon çok aktörlü ortaklıkların kurulması ile karşılanabilmektedir, Avrupa Birliği Çevre Departmanı 1995 yılında ihalelere sunulacak tekliflerin kamu, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel gönüllüler tarafından desteklenmesi gerektiğini belirtmiştir (Roberts ve Sykes 2000). Kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan ekonomik, sosyo-kültürel ve

fiziksel problemler çözümü zor ve karmaşık yapıda olduğu için ancak çok aktörlü ortaklık yapısı ile bütüncül stratejiler geliştirilerek çözümlenebilmektedir.

Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri örgütlenme ve planlama, yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama anlamında bu kapsamda 1990 'lı yıllarda başlayan ve ülkemizde ilk olarak gerçekleştirilen projelerdir. 'Portakal Çiçeği Vadisi' projesinde planlama yöntem ve stratejilerinin belirlenmesi ile proje yönetim biçimi süreçteki tüm aktörlerin katılımı ile oluşturulan ortaklık modelinde arsa sahipleri, belediye, girişimciler ve özel sektör tarafından kurulan bir şirket örgütlenmesi ile mülkiyetlerin tapulaştırılması, finansmanın sağlanması gerçekleştirilmiştir. Bu örgütsel yapı içerisinde şahıslar karar alma süreçlerine katılım gerçekleştirmiş ve doğrudan proje süreçlerinden bilgi sahibi olmuşlardır. Kurulan bu şirketin denetim ve yönetiminde belediye bürokratları ve girişimciler görev yapmıştır (Göksu 2002).

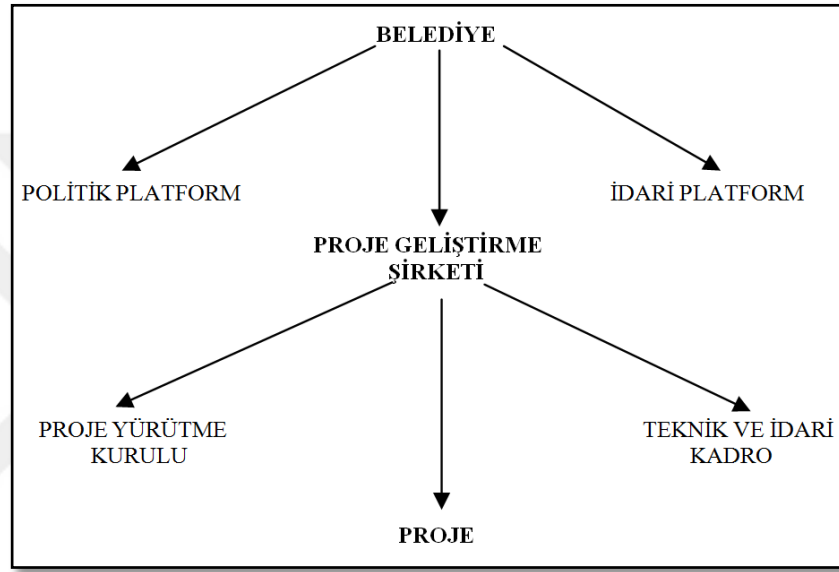


Şekil 3.10. Proje Süreci (Göksu 2002)

Şekil 3.10'da proje süreci belediye, şahıslar ve girişimciler ile başlatılarak, model ve ilkeler ortaya konulup uzlaşma sağlanmak üzere görüşülmektedir. Uzlaşmanın sağlanmasının ardından kurumsal yapı oluşturularak proje yönetim biçimi belirlenmektedir. Hukuk düzeni sağlanıp, planlama yöntemi yapımcı ve yöntem belirlenmektedir. Projenin temel ilkesi, kamulaştırma işlemi yapmadan, kentsel dönüşüm projesi sonucunda yaratılacak değer arsa sahipleri ile uzlaşmacı bir yaklaşımla paylaşım esasına dayanmasıdır (Göksu 2002).

Projede karar süreci ise Şekil 3.11'deki gibi Belediye'nin önderliğinde politik ve idari platform oluşturularak Proje Geliştirme Şirketi'nin örgütlenmesi ve Proje Yürütme

Kurulu ve teknik, idari kadro ile projenin oluşturulması şeklinde ilerlemiştir. ‘Dikmen Vadisi’ projesinin gerçekleştirilmesi için, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve 6 ilçe belediyesinin ortaklığı ile bir proje geliştirme şirketi kurulmuş ve süreçte proje ile ilgili tüm kararlar, ‘Proje Karar Kurulu’ kurularak hak sahibi gecekondü sahipleri ve mahalle muhtarlarının kurduğu kooperatifler aracılığı ile katılımcıların yer alması sağlanmıştır. Kurulda ayrıca belediye başkanları ve proje geliştirme şirket yöneticileri de görev almıştır (Göksu 2002).



Şekil 3.11. Proje Karar Süreci (Göksu 2002)

Türkiye’de, Ankara, İstanbul ve Bursa’da uygulanan birtakım kentsel dönüşüm projelerinde, bölgesel koşullara bağlı olarak ve yurtdışı örneklerine benzer örgütsel yapılanmaların gerçekleştirilmesinde; farklı bölgelerin farklı ekonomik, sosyo-kültürel ve fiziksel problemlerinin olmasından dolayı, her bölgede geliştirilecek olan proje ve ihtiyaçların farklılıklar göstermesi kaçınılmazdır. Her projenin, o kentin problemlerine çözüm önerilerinin sunulmasında ve projede yer alan yerel halk ve sivil toplum kuruluşları ile yerel yönetim ve özel sektörün-yatırımcıların kapsamlı bir şekilde işbirliğinin örgütlenmesi, ortaklık modelinin kurulması açısından önemlidir. Ankara’da öne çıkan kentsel dönüşüm projelerinin katılımın düzeyi ve şekli, işbirliği, fikir sahipliliği, uzlaşma, güven, söz, gizlilik ve eşitlik gibi konularda projeye katılımının başarısı ile ilişkilendirilmesi Çizelge 3.3’te aktarılmıştır (Göksu, 2002). Örneğin Zafertepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nde bölgede çevre standartlarının yükseltilmesi

hedeflenmiş olup, bölgede yaşayan yerel halkın işbirliği ile kooperatifler kurulmuş, yerel düzeyde örgütlenme ile istihdam yaratılarak katılım gerçekleştirilmiştir. Dikmen Vadisi'nde Proje Karar Kurulu kurularak, Portakal Çiçeği Vadisi'nde de Şirket kurularak örgütsel yapı oluşturulmuş, bu projeler Türkiye'de yerel halkın katılımı ile Kentsel Dönüşüm Projelerine örnek teşkil etmiştir.

Çizelge 3.3. Ankara'da Gerçekleştirilmiş Örnek Kentsel Dönüşüm Projeleri (Göksu 2002).

| PROJE | ARSA SAHİBİ | GECEKONU | KATILIM | ANAHTAR KELİME |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------|--|
| Portakal Çiçeği Vadisi | Belediye Şahıs (67 hissedar) | 76 adet Haksahibi değil | Şirket | Proje senaryosu Güven,Eşitlik Topplulaştırma |
| Dikmen Vadisi | Hazine | 330 adet 1. etap Haksahibi | Proje Karar Kurulu | Güven Kaynak yaratma Kentsel omurga |
| Zafertepe Gecekondu Geliştirme | Hazine Şahıs | Gecekondu Mahallesi | Kooperatif | Kentsel İmece Kentsel Hizmet İşbirliği |

Kentsel dönüşüm sürecinde kentte yaşayan tüm grupların, sivil toplum kuruluşları, akademi, odalar, yerel halk vb. karar verme sürecine katılımları ön görülmektedir. Örneğin kararlar alındığında bir grubun aleyhine sonuçlanabilecek bir karar belki de engellenmiş olacaktır. Böylelikle zaman, maddi kaynaklar ve çaba boşa gitmemiş olmaktadır. İlgili sahibi gruplar ile katılımın sağlanması ile ilerde alınacak kararlarda kararı durdurma ve ya değiştirmeye yönelik işlemlerin yorucu süreçlerine girilmemiş olur. Tüm katılımcıların kentsel dönüşüm projeleri bilgilendirme toplantılarında özgürce fikirlerini söyleyebilmeleri, bölgede yaşanan ekonomik, sosyo-kültürel ve fiziki problemleri dile getirip çözüm istemeleri karar alma sürecini demokratikleştirmektedir. Karar mekanizması olan yönetimin uygulayıcıları da karar alma sürecine katması uygulamanın gerçekleşmesinde onların taahhütlerini almayı kolaylaştırmaktadır (Ataöv ve Osmay 2007). Karar amacı gütmeyen kuruluşlar, dernekler gibi gönüllü organizasyonlar ve topluma fon sağlayan grupların da sürece dahil olması katılımı teşvik etmektedir. Özellikle yoksul bölgelerde ekonomik ve sosyo-kültürel hizmetlerin iyileştirilmesi konularında aktif görev alırlar. Proje sürecinde gönüllü kuruluşların bulunması yerel halk ile karşılıklı bir güven ilişkisi oluşturmayı da sağlamaktadır (Beswick, 2001:95).

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ORTAKLIK MODELLERİNİN VE ÖRGÜTSEL YAPININ İNCELENMESİ

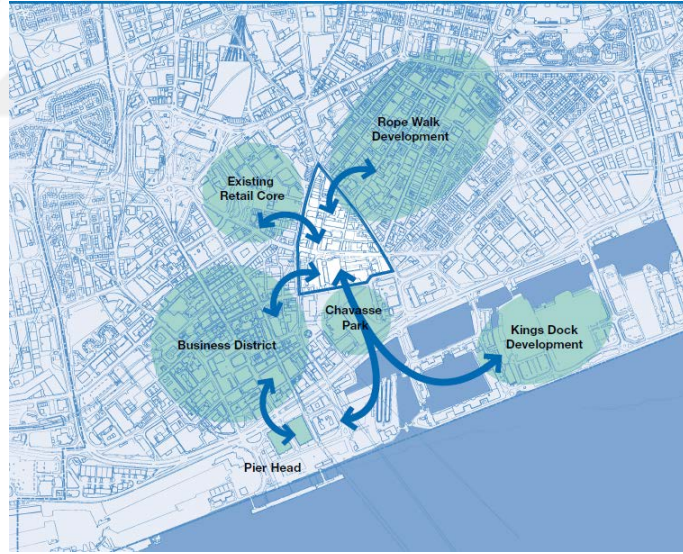
Bu bölümde Avrupa’da ve Türkiye’de gerçekleştirilmiş büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ve yönetsel boyutuyla ele alınarak, özellikle yönetsel boyutu üzerinde ayrıntılı değerlendirmeler yapılmıştır. Avrupa’dan İngiltere, İskoçya, İspanya ülkelerinde gerçekleşmiş, Türkiye’den Ankara, İstanbul ve Bursa’da gerçekleşmiş kentsel dönüşüm projeleri örnek inceleme olarak ele alınmış olup; kurulan ortaklık modelleri kamu- kamu, kamu- özel sektör, özel- özel sektör ve kamu- özel sektör- sivil toplum kuruluşları-yerel halk işbirliği çerçevesinde incelenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin uluslar arası, ulusal, bölgesel ve yerel düzeydeki katılımları dikkate alınarak projede kurulmuş olan örgütsel yapısı değerlendirilmiştir.

4.1. Avrupa’daki Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnek İncelemeleri

Bu bölümde ilk olarak İngiltere Liverpool ve Paddington Projeleri incelenmesinin sebebi İngiltere’nin Avrupa’da ilk kentsel dönüşüm projelerine öncülük etmesi ve kurmuş olduğu örgütsel yapının dikkat çekici olmasıdır. Üçüncü örnek inceleme olan İspanya Ciutat Vella Barcelona -Raval Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi, hem tarihi kent merkezi alanı olması hem de özel bir şirket kurulması ile gerçekleşmiş bir proje olması özelliğine sahiptir. Dördüncü örnek olarak da İskoçya Whitfield Kentsel Dönüşüm Projesi’nde ise yalnızca fiziksel dönüşüm değil, konut ve çevre projeleri, sosyo-kültürel hizmet projeleri, istihdam ve eğitim projelerine de yatırım yapılarak sosyo-kültürel ve ekonomik sorunlar da çözümlenmiştir. Farklı kapsamda ve farklı ölçeklerde gerçekleşmiş olan bu kentsel dönüşüm projelerinde yönetsel boyut, kurulan ortaklık modelleri ve örgütsel yapı değerlendirilmeye çalışılmıştır. Proje kapsamı, projenin fiziksel boyutunda inşa edilmiş yapılar ve çevre, sosyo-kültürel boyutunda bölge halkıyla eğitim ve sağlık konuları ve ekonomik boyutunda ise işsizliğin giderilmesine yönelik ve buna benzer yapılan yatırımlar, bölgeye ve bölge halkının proje sonucu elde ettiği değerler incelenmiştir.

4.1.1. İngiltere Liverpool Kentsel Dönüşüm Projesi (1999-2008)

1207'de bir belde olarak kurulan ve 1880 kraliyet beratıyla şehir statüsünü kazanan Liverpool Şehri, Birleşik Krallık'ta bulunmakta, İngiltere'nin Mersey Nehri Halici'nin doğusunda yer almaktadır. 2012 tahminiyle 466,415 kişilik nüfusu olan bir şehir yerleşkesidir. Liverpool Metropolitan bölgesinin nüfusu 2012 yılı tahminlerine göre 1,381,200 kişi olmakla birlikte Liverpool idari şehrinin çok daha geniş bir alana yayılmış olduğu görülmektedir. Liverpool'da limanının hızla gelişmesi ve şehir nüfusunun da çok değişik göçlerle hızla artması da büyük şehir olma yolunda hızla ilerlemesinin nedenleridir. 2008 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan Liverpool; 19. Yüzyıl başlarında dünya ticaretinin %40'ı Liverpool dokları ve limanından geçtiği görülmektedir, Limanın 19.yüzyılda ve 20. yüzyıl başlarında Avrupa'dan Amerika'ya giden göçmenlerin Atlantik yolculuğunun başlangıç noktası olarak önem kazanmıştır (<https://tr.wikipedia.org/wiki/Liverpool>, 2016).



Şekil 4.1. Liverpool One Kentsel Dönüşüm Alanı (Davenport 2009)

Liverpool Kent merkezi 17 hektarlık alan ile Avrupa'nın en büyük kent merkezlerindedir (<http://www.ibb.gov.tr>, 2016). Kentsel dönüşüm alanı (Şekil 4.1) içinde 2500 bina ve 50 halka açık anıtı mevcut olup, dünyanın en büyük Anglikan

katedrali de bu kentte yer almaktadır. Kent endüstri tesislerinin çokluğu sebebiyle oldukça önemli çevresel sorunlarla mücadele etmek zorunda kalmıştır. Kuzeybatı Kalkınma Ajansı önderliğinde, çok aktörlü ortaklıklarla oluşan çeşitli kentsel dönüşüm projeleri günümüzde uygulanmakla birlikte esas amaç bu projelerle mevcut çevresel sorunların yok edilmesi ve bölgenin sosyo-kültürel, kültürel ve ekonomik yönlerden kalkındırılmasıdır. Yolcu ve ticaret limanları işlevini kaybeden Liverpool kenti, 2. Dünya Savaşı'nın ardından ekonomik çöküş yaşayarak; İngiltere'yi de olumsuz etkilemiştir. 2000'li yıllara gelindiğinde Bölgesel Kalkınma Ajansları ve Kent Yenileme Grupları /Şirketleri ile, ulusal yatırımcılar, merkezi ve yerel yönetim ve halkın katkıları işbirliği çerçevesinde kentte yeni bir gelişmelerle birlikte ilerleme görülmüştür (Erarslan 2007). 1999 yılında kentsel dönüşüm süreci başlatılarak 2000 yılında proje alanının mülkiyetine sahip olan belediye ile özel sektör ortağı ile bölgenin 250 yıllığına kiralanması anlaşması yapıldı. Projenin ana hedefleri Liverpool sokaklarının geleneksel yapısının da korunarak karma kullanım ile kente canlılık kazandırılması, geçirgen alanlar oluşturularak çevresi ile bütünleşmesinin sağlanmasıdır (<http://www.ibb.gov.tr>, 2016). Kentsel dönüşüm alanı Şekil 4.2'de görülmektedir.



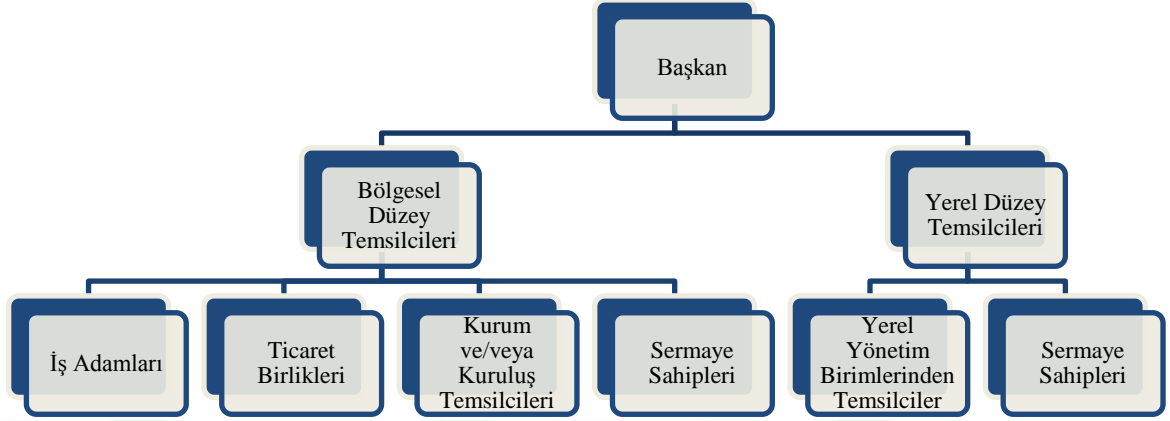
Şekil 4.2. Liverpool Kentsel Dönüşüm Alanından Fotoğraf (Kaynak: Davenport 2009)

İngiltere'de kentsel yenileme/dönüşüm faaliyet ve süreçlerin çoğunluğunun sorumluluğunu alan birimler şunlardır: ulusal düzeyde "İngiliz Ortaklıklar (English

Partnerships - EP)", bölgesel düzeyde "Bölgesel Kalkınma Ajansları (Regional Development Agencies - RDAs)" ve yerel düzeyde de "Kentsel Yenileme Şirketleri (Grupları) (Urban Regeneration Companies - URCs)" dir. Ayrıca kentsel yenileme/dönüşüm projelerine uluslararası açıdan Avrupa Birliği'nin (mali katkısı) bulunmaktadır. Ayrıca ulusal düzeyde çeşitli bakanlıkların ve Yerel Yönetimler Birliği (Local Government Association- LGA) 'nin de katkıları vardır. Özellikle Ulaştırma Bakanlığı'nın etkin bir rol üstlendiği görülmekle birlikte Yerel Yönetimler Birliği temsilcileri ise yerel yönetimlerin kamusal hizmetlerde duyarlılığını artırıcı Gönüllü katılımlar ile devlet tarafından sağlanan destek ve yönlendirmeler ile varlığını sürdüren resmi ulusal bir kurumdur. Tüm bu aktörlerin haricinde tümüyle gönüllü olarak varlığını sürdüren çeşitli birimler de kentsel yenileme/dönüşüm projelerinin içinde yer almaktadırlar. "Yüksek kalitede sürdürülebilir büyüme" ilkesini çalışmalarının odağına yerleştirmiş olan İngiliz Ortaklıklar; öncelikle arazi kullanım kararları ile ilgili yetki ve söz sahibi olan ve ulusal düzeyde, ulusal kalkınma ajansı niteliğinde bir kurumdur. Kamu eliyle sürdürülebilir ekonomik gelişiminin desteklenmesi amacıyla 1998 yılında kurulan Bölgesel Kalkınma Ajansları (Regional Development Agencies - RDAs)'nın temel görevleri; bölgelerin ekonomik ilişkilerini geliştirmek ve bölgeler arasındaki sosyo-kültürel ve ekonomik eşitsizlikleri gidermektir. İngiltere'de 9 ayrı bölgede ve bu bölgelerin her biri için oluşturulmuş toplam dokuz adet "Bölgesel Kalkınma Ajansı" mevcuttur ve bunlar günümüzde de faaliyetlerini aktif olarak sürdürmektedir. Bu Kalkınma Ajansları 15 kişilik bir kurul tarafından yönetilerek her bölgede hizmetini sürdürmektedir. Ticaret ve Endüstri Bakanlığı (Department for Trade & Industry – DTI) tarafından belirlenen isimler bu kurulların başındadır. Yönetim kurullarının diğer üyeleri ise; bölgesel düzey ve yerel düzey temsilcileridir (Erarslan 2007).

Çalıştıkları bölgeleri iyi tanıyan, ulusal düzeyde başarıya ulaşmış ve bölgesel ölçekli projeler dahilinde çalışmakta olan işadamları, kamu yararına hizmet vermekte olan bölgesel kurum ve/veya kuruluş temsilcileri, ticaret birlikleri temsilcileri, bölgesel ölçekte yatırım yapan sermaye sahipleri Bölgesel düzey aktörlerini oluşturmaktadır. Yerel yönetim birimlerinden temsilciler ve yerel düzeyde etkin sermaye sahipleri ise Yönetim kurullarında yer alan yerel düzey aktörleri Şekil 4.3'te gösterilmektedir. Çeşitli meslek grupları, basın-yayın organları, sivil toplum kuruluşları ve üniversiteler ise

Yönetim kurulları dışında yer alan diğer yerel aktörlerdir. Yönetim kurullarındaki temsil oranları her bölgeye ve o bölgenin özelliklerine göre değişmektedir (Erarslan 2007).



Şekil 4.3. Kalkınma Ajansı Yönetim Kurulu- Örgütsel Yapı (Erarslan 2007).

Yerel düzeyde hizmet veren Kent Yenileme Grupları (Şirketleri) (Urban Regeneration Companies - URCs), İngiliz Ortaklıklar'a (ulusal düzey) ve bölgenin kalkınma ajansına (bölgesel düzey) bağlı olarak çalışmaktadırlar. Bölgedeki yerel yönetim birimleri de Kent Yenileme Gruplarına destek vermektedirler (Erarslan 2007).



Şekil 4.4. Kent Yenileme Grupları- Örgütsel Yapı

İngiltere’de dönüşüm ve yenileme konusunda gösterilen hassasiyet böyle bir birimin oluşturulmasını sağlamış, yalnızca bu konuya odaklanmış bir örgütsel yapı kurgulanmıştır. Şekil 4.4’te Kent Yenileme Grubu (Şirketi) adı verilen bu birimlerin örgütsel yapısı görülmektedir. Başlıca görevleri bölge içinde yer alan kent merkezi ve diğer yerleşim birimleri için ortak ve bütünleşik bir yenileme ve dönüşüm stratejisi oluşturmaktır. İnsanların yaşam standartlarını yükseltmeye yönelik, yeni iş imkânları yaratılması, hizmet sektörünün geliştirilmesini ve özel ve kamu sektörü tarafından yapılan yatırımların planını ve koordinasyonu, yatırımı ve yatırımcıyı çekecek yeni alanların oluşturulması yönünde çalışmalar yapmaktadırlar (Erarslan 2007). Kuzeybatı Kalkınma Ajansı’nın önderliğinde oluşturulmuş olan bu grubun organizasyon şeması incelendiğinde (Çizelge 4.1) bu yapı içinde 4 düzeyde katılımın olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.1. Liverpool Kent Merkezi Yenileme Grubu (Liverpool Vision) Uluslararası, Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri

| Uluslararası Düzey Aktörleri | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Avrupa Fonları | Merseyside Objective 1 |
| Ulusal Düzey Aktörleri | |
| Ulaştırma Bakanlığı | Yerel Yönetimler Birliği |
| İngiliz Ortaklıklar | Öğrenme ve Beceri Geliştirme Ajansı |
| Bölge Düzeyi Aktörleri | |
| Kuzeybatı Kalkınma Ajansı | Mersey Ortaklığı |
| Kuzeybatı Sanat Konseyi | Trinity Mirror Bölge Gazeteleri |
| Yerel Düzey Aktörleri | |
| Liverpool Ticaret Odası | Granada Televizyon Ltd |
| Liverpool Belediye (Kent) Meclisi | Liverpool Kültür Ortaklığı |
| John Moores Üniversitesi | |

Proje Kapsamında; 1999- 2008 yılları arasında süren çalışmalar sonucu bölgede 12.000 yeni işletme oluşturularak 199.000 iş yaratılmış ve halen devam ettirilmektedir. Toplam 3800 hektarlık alan tarıma elverişli hale getirilmiştir. Özel sektörün bölgede 2.4 milyar £’lık yatırım yapması sağlanmıştır (Erarslan 2007).

4.1.2. İngiltere Paddington Kentsel Dönüşüm Projesi (1998-2013)

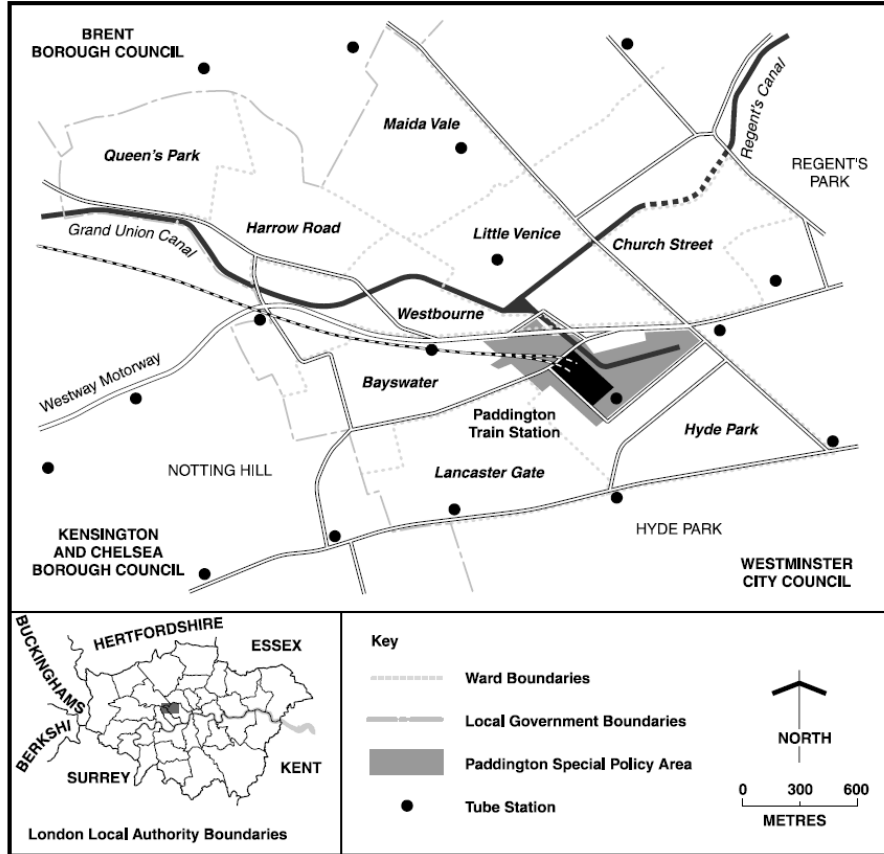
Paddington, Londra'nın en zengin ilçelerinden biri olan Westminster Belediyesi sınırlarında yer almaktadır. Londra Paddington Dönüşüm Projesi sanayileşme ve 2. Dünya Savaşı sonrası zarar gören 'kapsamlı' yeniden yapılanmanın tipik bir örneğini oluşturmaktadır. 19. yüzyılın başlarında şimdi Paddington Havzası olarak bilinen alan üzerinde önemli Londra kanal ağı'nın kurulması ile endüstriyel faaliyetler gerçekleştirilerek bölgede yerel bir işçi sınıfı yerleşmiştir. 1840'lı yıllarda Great Western sırasında Demiryolu terminalinin yerleşkesi olarak Paddington seçilmiş ve bu yol bölgenin sanayi ve nüfusunda hızlı bir büyümeye sebep olmuştur. Bu erken büyüme fiziksel olarak Paddington etrafındaki mahalleleri bölmüş, demiryolu hatlarının güneyinde özellikle Hyde Park'ın bitişiğindeki alanlarda ise daha pahalı orta sınıf için konutlar inşa edilmiştir. Kuzeyde ise, işçi sınıfı toplulukları düşük kaliteli konut ve aşırı yoğunluklu yerleşim kurulmuştur (Raco ve Henderson 2009).



Şekil 4.5 ve Şekil 4.6. Dönüşüm Öncesi Paddington Bölgesi Genel Görünüş (İMPM 2007)

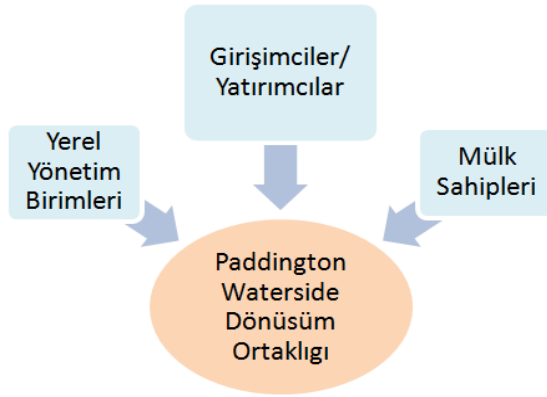
Şekil 4.5 ve Şekil 4.6 bölgenin kentsel dönüşümden önceki halini göstermektedir. 3,2 hektarlık Paddington dönüşüm alanında kentin ve merkezin batı sınırına olan yakınlığı ve Heathrow Ekspresinin faaliyete geçmesiyle birlikte güçlenen ulaşım bağlantıları bu bölgedeki yenileme projesini gerektiren en önemli sebeplerdendir (Şekil 4.7) (İMPM

2007). Bu bölgeye sürdürülebilir ekonomik canlılığı sağlamak üzere Londra’da yatırım çekmek amacıyla özel sektör girişimcileri için öncelikle iş ve konut alanı yaratmak ve bunu yaparken de ortaya çıkacak değerin yerel halk ile paylaşılması planlanmıştır (Raco ve Henderson 2009).



Şekil 4.7. Paddington Dönüşüm Alanı (Raco ve Henderson 2009).

Paddington Kentsel Dönüşüm Projesi, 1998 yılında ‘Paddington Dönüşüm Ortaklığı’ adı altında mülk sahipleri, yatırımcılar ve bölge içerisinde yer alan sağlık-ulaşım şirketlerinin katılımıyla oluşturulmuştur (Şekil 4.8). Projenin amaçlarından biri ; “Paddington bölgesi için güvenli ve tatminkâr bir çevre oluşturarak sürdürülebilir çevresel iyileştirmeyi gerçekleştirmek ve ayrıca Londra için yeni bir ticaret merkezi oluşturabilmektir. Diğer amaç ise, mevcut yerel kurum ve organizasyonların deneyimleri ve bilgilerinden yararlanılarak, yenileme sonucu ortaya çıkacak olan ekonomik, sosyo-kültürel ve toplumsal kazançları topluma dağıtmaktır.



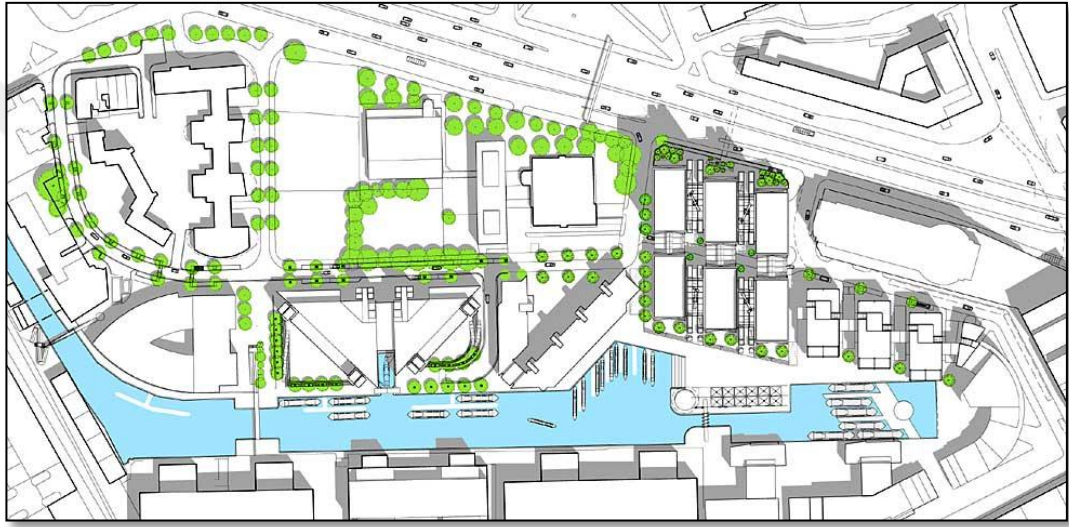
Şekil 4.8. Paddington Waterside Dönüşüm Ortaklığı (Keskin ve ark., www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok10.doc, 2016'dan uyarlanmıştır)



Şekil 4.9. Paddington Bölgesi Genel Görünüş (<http://www.alamy.com>, 2016)

2000'lerin ortalarında 7 hektardan fazla ofis alanı yaratıldı, 900 yeni ev ve 1,5 hektar alana sahip perakende ve eğlence alanları tamamlanmıştır. Buna ek olarak, orada Paddington olarak bilinen eski kanal ile ticari ve açık eğlence için önemli çevresel. Bazı fiziksel bariyerlerin üstesinden gelmek için yeni köprüler, demiryolu ve kanal boyunca inşa edilmiştir (Şekil 4.9). Marks & Spencer ve büyük telefon şirketi Orange yeni oluşturulan ticaret alanlarına yerleşmişlerdir. Bölgede 30,000'den fazla iş olanağı yaratılmıştır (Raco ve Henderson 2009). 1998 yılında kurulan Paddington Waterside Dönüşüm Ortaklığı Londra'nın en yeni ticari, konut, eğlence, alışveriş ve sağlık alanlarını oluşturmak için kurulmuştur (Keskin ve ark., www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok10.doc, 2016). Paddington First ve BID gibi yerel örgütlenmeler hem ekonomik hem de sosyo-kültürel desteği sağlamakta yardımcı

olmuşlardır. Paddington bölgesinin pazarlanması, yerel ekonominin geliştirilmesi, eğitim tabanlı sosyo-kültürel projelerin oluşturulması ve kamu mekanları sağlanması projenin amaçları arasındadır. Proje Kapsamında; eğitime öncelik verilmesi ve 27 okul için “Westminster Eğitim Eylem Bölgesi” oluşturulması kararlaştırılmıştır. Bu bölge içinde yer almayan okullar için öğrenme programları geliştirilmesi hedeflenmiştir. Yaş gruplarına göre programda yer alan öğrencilere, Paddington kentsel dönüşümün yenileme çalışmaları anlatılmış yerel halkın bilgi sahibi olarak projenin daha geniş kitlelere ulaşması ve sosyo-kültürel değişime katkı sağlanmıştır (İMPM 2007).



Şekil 4.10. Richards Rogers Tarafından Tasarlanan Paddington Kent Merkez Alanı (<http://www.archello.com/en/project/paddington-basin-masterplan>, 2016)

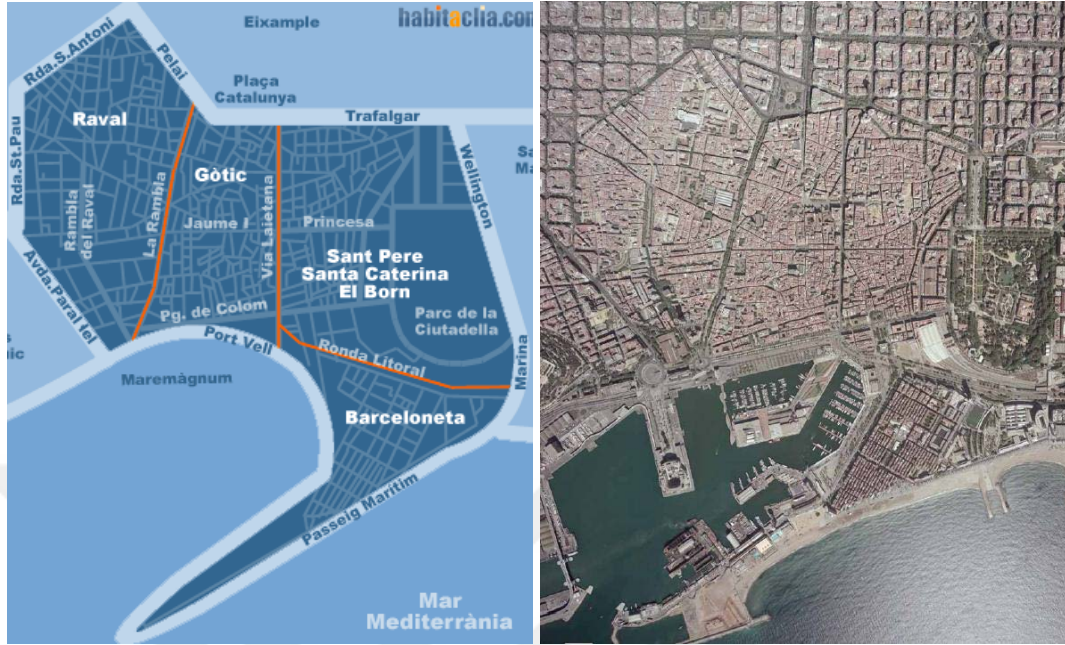
Yeni canlanmış özgün kentsel dokuya sahip kamu alanları oluşturulması, ofis, konut, alışveriş, sağlık ve sosyo-kültürel zaman etkinlik mekânlarının yapılanmasına karar verilmiştir. Yaratılacak yeni ticaret alanında (Şekil 4.10) Paddington Bölgesinin güvenliğinin de sağlanacağı sürdürülebilir çevresel iyileşmenin sağlanması ve elde edilecek ekonomik, sosyo-kültürel ve toplumsal kazançların yerel kurum ve organizasyonlardan yardım alınarak dağıtılmasına karar verilmiştir. 92.905 m² den fazla ticaret alanı, 900 den fazla konut, 4 yeni köprü ve 1 km’lik yeni yan yol yapımı proje kapsamında inşa edilmiştir. Bütüncül bir kalkınmayı sağlayarak ekonomik açıdan £2 milyar yatırım yapılmış, £2,2 milyon Paddington Sosyo-kültürel ve Toplum Fonuna aktarılmıştır. BID ile £1,6 milyon’dan fazla geliri hareketlendirilmiştir. Hayır işleri ve bağışlarla £500,000’e yakın bütçe toplanmıştır (İMPM 2007).

4.1.3. İspanya Ciutat Vella Barcelona- Raval Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi (1988-2002)

İspanya'nın, Madrid'den sonra ikinci büyük kenti olan Barselona'nın nüfusu, merkezde 1.578.000 kişi iken ilçe belediyeler ve diğer bağlı bölgeler ile birlikte Metropoliten Alan nüfusu ise 4 milyona yaklaşmaktadır. Katalonya yarı özerk yönetiminin de başkentidir. Kentin, surlarla çevrilerek korunmasının sebebi kuruluşundan beri süregelen istilalardır (Demirtaş ve Esgin 2006). M.Ö. 200 yıllarında bir Roma Kolonisi olarak kurulmuş olan Barselona'da Ortalama 1000 yıllık bir dönemde İberler, Romalılar, Araplar ve Şarmanlar uygarlıkları ve M.S. 989 yılından günümüze de Katalanlar bölgeye gelerek medeniyetlerini kurmuşlardır. 1200' lü yıllara gelindiğinde bu alana yeterli gelmeyen nüfus sur dışına doğru genişlemiş ve yeni surlar yapılmıştır.

Raval Bölgesi ise ilk olarak 1350-1705 yılları arasındaki bu sur dışına olan büyüme ile oluşmuştur. 1716-1854 yılları arasında kentte yenilemeler yapılmış ve ilk kez deniz kenarları boyunca da yerleşmeler oluşmuştur. "Ciutat Vella" bu bölgedeki tüm mahalleleri içeren tarihi dokuya sahip olan alanı tanımlamaktadır. 1800'lü yılların kentsel mekânlarının günümüzde yıpranmış ve sorunlu alanlar haline gelmesi bu bölgelerin yenileme ihtiyacını doğurmuştur. Bu kapsamda 1988 yılında uygulanması başlayan kentsel dönüşüm projesi dört mahalleyi kapsamaktaydı. El-Raval, Bari Gothic, Antik yerleşim bölgesi ve Barcelonetta mahalleleridir (Küçük 2014) (Şekil 4.11). Örnek incelemesinde ele alınan El- Raval bölgesi yoksul, göçmen ve mülteci gruplarının yerleşmiş olduğu çöküntü bölgesi halinde idi. Yerel otoritelerin kararlı tavırları ile başlayan kentsel dönüşüm sürecinde 'tarihsel değerler' duyarlılıkla korunmuştur (Demirtaş ve Esgin 2006). İlçenin nüfus yoğunluğu kilometrekare başına 26.392 kişi ile Barselona ortalamasına göre neredeyse iki kat yüksektir. Eski El-Raval kent merkezinin terk edilmesi ve güvenlik sorunları ve sosyo-kültürel etkinliklerin azalması gibi sebeplerle dönüşüm alanında yaşam kalitesi düşmüştür. Projenin uygulaması 1988 yılında özel bir şirket kurulması ile başlamış ve bu şirket projeyi 14 yılda tamamlamayı planlamıştır. Kent merkezine Çağdaş Sanatlar Müzesinin yapımı ile kent canlanmıştır. Kentsel Dönüşüm sürecinde bölge halkının alanı terk etmelerine izin verilmemiş ve katılımının sağlanması ile bütüncül bir yaklaşımla hareket edilmiştir. Projeler halkın

görüşüne sunulmuş, tartışılmış ve bölgede halkına dönüşümü teşvik edecek olanaklar sağlanmıştır (Demirtaş ve Esgin 2006).



Şekil 4.11. Ciutat Vella Barcelona

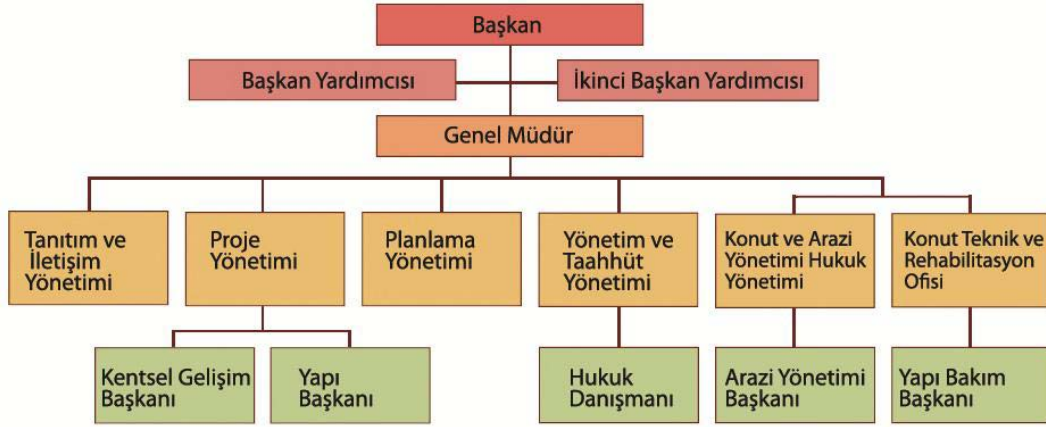
(http://www.fomentciutatvella.net/c_v_presentacion_distrito.php, 2016)

“Promoció de Ciutat Vella A.Ş.” adlı şirketinin sayesinde Ciutat Vella Bölgesi'nde bölgedeki çoğu sokak iyileştirilerek toplum merkezleri, huzur evleri, kütüphaneler, aktivite merkezleri, kreşler gibi yerel halka hizmet veren sosyo-kültürel yapılar yapılmıştır. Bunlarla birlikte ayrıca tüm kent halkını bölgeye çekecek çağdaş sanat müzeleri ve üniversite binaları gibi kurumlar da inşa edilmiştir (Küçük 2014).

Çizelge 4.2. Ciutat Vella Barcelona / Raval Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetim Komitesi Aktörleri

| Ulusal Düzey Aktörleri | |
|-------------------------------|--|
| Katalan Hükümeti | İspanyol Hükümeti'nin Kalkınma Bakanlığı |
| Bölge Düzeyi Aktörleri | |
| Barselona Kent Konseyi | Ticaret Odası |
| Yerel Düzey Aktörleri | |
| Mahalle Dernekleri | Ev/ Arsa Sahipleri |
| Yerel Halk | |

El-Raval Bölgesi'nin kentsel dönüşüm projesi için bir Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Bu komitede Barselona Kent Konseyi, Katalan Hükümeti ve İspanyol Hükümeti'nin Kalkınma Bakanlığı; Ciutat Vella Mahalle Dernekleri ve Ticaret Odası bir araya gelmiştir (Çizelge 4.2). Görev dağılımını belirlemek için Şekil 4.12'deki organizasyon şeması oluşturulmuştur. Süreçle ilgili kararlarda bölge sakinlerinin de rolü belirlenmiştir. Periyodik olarak anlaşmaların sağlandığı yuvarlak masa toplantıları yapılmıştır. İlçedeki mevcut 5,000 binanın yenilenmesi için özel mülk sahiplerini harekete geçiren Ciutat Vella Tanıtım Ofisi oluşturulmuştur (Küçük 2014).



Şekil 4.12. Foment Ciutat Vella'nın Organizasyon Şeması

Genel Müdüre bağlı olarak; Tanıtım ve İletişim Yönetimi, Proje Yönetimi, Planlama Yönetimi, Yönetim ve Taahhüt Yönetimi, Konut ve Arazi Yönetimi Hukuk Yönetimi, Konut Teknik ve Rehabilitasyon Ofisi Birimleridir. Devletin, derneklerin, özel kurumların sağladıkları işbirlikleri yeni yollar, müzeler, oteller, spor salonları, üniversiteler, yurtlar, konutlar, meydanlar, vb. inşa edilmesine destek olmuştur.. Sanatçılar, mimarlar, yazarlardan oluşan öncü kesim burada yaşamaya ilgi duymaya başlamıştır. Bölgenin ekonomik fiyatları, tarihi dokusu, yeni gelişen sosyo-kültürel ve sanatsal fonksiyonlar daha fazla kitle için cazip hale gelmiştir. Gittikçe daha kalabalık bir nüfus yerleşim için Raval Bölgesi'ni tercih etmeye başlamıştır. Raval bölgesindeki sahil kısmı tamamen yenilenmiş, bölgede bulunan yerli yabancı ziyaretçiler tarihi alandan rotalarını kesintiye uğratmadan denize varabilmektedirler. Uluslararası tekneler

yeni yapılan limanlar sayesinde gelmeye başlamış ve aynı zamanda sahilde açılan yeni barlar, gece kulüpleri ve restoranlar ile bölgenin dinamizmi artmıştır. Bu hareketlilik ekonomik canlanmayı da beraberinde getirmiş, yeni iş imkânları yaratmıştır. El- Raval bölgesinde çoğu tarihi bina restore edilmiş, yıkık binalar yerine ise modern mimaride yapılar şehrin dokusunu bozmadan bütünleşmiştir. Bölgede yapılan yenilikler büyük ölçüde başarıya ulaşmış ve bugünkü merkezi, sosyo-kültürel ve turistik karakterini kazanmıştır (Küçük 2014) (Şekil 4.13).



Şekil 4.13. Kentsel dönüşüm sonrası El-Raval'dan Cadde görünüşü
(<http://www.knowspain.com/el-raval-barcelona/>, 2016)

Barselona'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin genel özellikleri, kullanılan yöntem ve araçlarıyla özel kentsel plan ve projelerini üretebilmesidir. Bu projelerde kentsel yaşam kalitesinin üretildiği kamusal mekanlar yaratılırken, görkemli mimari eserlerde teknolojik yenilikleri yansıtılması, sadece kentleri kentsel turizm merkezi haline getirmek değil aynı zamanda dönüşüm sürecinin sürdürülebilir olması ve katılım süreçlerinin de iyi örgütlenebilmiş olmasıdır (Demirtaş ve Esgin 2006).

4.1.4. İskoçya Whitfield Kentsel Dönüşüm Projesi (1988-1995)

Whitfield kenti, 1965'te 4700 konut ve yaklaşık 12,000 kişilik nüfusu ile Kuzeydoğu Dundee'de kurulmuştur (Şekil 4.14). 1970'li yıllara gelindiğinde konut yaşam alanlarında fiziksel anlamda yetersizlik söz konusu olmuş, bölgede ticari faaliyetler azalmış, yerel halkın % 70'nin yıllık ortalama geliri €5 bin altına düşmüştür. Bu süreçte işsizlik oranları da % 54'e kadar yükselmiş, ırkçılık ve suç oranları artmıştır. Tüm bu fiziksel ekonomik ve sosyo-kültürel sorunlar sebebiyle bölge terk edilmiş 1980'li yılların ortalarında ise nüfus 6 bine kadar düşmüştür (Göz 2008).



Şekil 4.14. İskoçya/ Dundee/ Whitfield
(https://en.wikipedia.org/wiki/Whitfield,_Dundee, 2016)

İskoçya'da 1988 yılında İskoç Hükümeti tarafından kentsel dönüşüm ihtiyacı olan alanların fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ve kültürel problemlerin çözümünü amacıyla kent içi alanların dönüşümünün yanı sıra kentin dışında bulunan alanlarında dönüşümü için "New Life for Urban Scotland" isimli bir belge kabul etmiştir. Hükümet ile resmi kuruluşlar ve kentsel dönüşümün yerel yönetimlerin, yerel gönüllü ve özel sektör kurum ve kuruluşlarının da içinde yer aldığı ortaklıklar kurularak kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesine bu belge ile izin verilmiştir (Johnston 2006). İskoç Ofis Programı ile birlikte kentsel dönüşüm alanı olarak dört alandan biri olarak seçilmiştir (https://en.wikipedia.org/wiki/Whitfield,_Dundee, 2016). "The Whitfield Partnership" merkezi hükümet ve resmi kuruluşların girişimleri ile kurularak beraberinde yerel yönetimler, gönüllü ve özel sektör kuruluşlar ortaklığını da

içermektedir. Bölgede kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesine bu ortaklık sayesinde başlanmıştır. The Whitfield Partnership'ın amaçları; (Şekil 4.15 ve Şekil 4.16)'da görüldüğü üzere, fiziksel koşulları sağlamayan konutların yerine alt yapı sorunlarını çözerek ve yeşil alanlar yaratarak daha yüksek kalitede konutlar yapmak, bölgeye yatırım yapılmasını teşvik edecek şekilde çalışarak istihdamın artırılmasına yönelik yerel halka iş olanakları sunmaktır. Ayrıca amaçları arasında sağlık hizmetlerinin niteliğini arttırmak, suç oranlarını düşürmek ve suçu ortaya çıkaran nedenleri ortadan kaldırmak da bulunmaktadır.



Şekil 4.15. 1960'larda Whitfield Konut Yerleşimleri
(https://www.dundee.gov.uk/sites/default/files/publications/CD_Whitfield_Planning_Framework_2016.pdf, 2016)



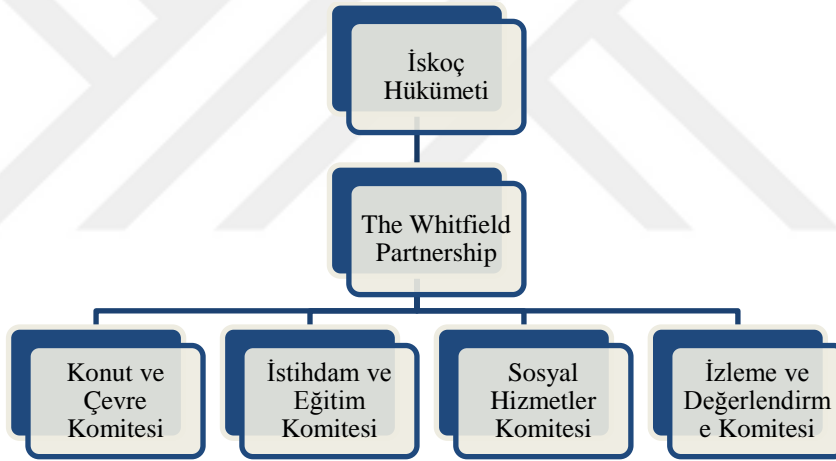
Şekil 4.16. Whitfield Sokak Dokusu ve Konutlar
(Kaynak:https://www.dundee.gov.uk/sites/default/files/publications/CD_Whitfield_Planning_Framework_2016.pdf, 2016)

“The Whitfield Partnership”ın örgütsel yapısını incelendiğinde öncelikle yönetim kurulu ve temsilcilerden bahsetmek gerekmektedir. Yönetim kurulu, The Scottish Office, Dundee District Council, Tayside Regional Council, Scottish Homes, Scottish Enterprise Tayside, Tayside Police, Employment Service, Dundee and Tayside Chamber of Commerce, Dundee Enterprise Trust, Tayside Health Board, Business Support Group kuruluşların temsilcilerini ve aynı zamanda yerel toplum temsilcilerinden oluşmaktadır (McArthur ve ark. 1994). Bölge Düzeyinde ve Yerel Düzeyde örgütlenme Çizelge 4.3’te görülmektedir.

Çizelge 4.3. “İskoçya/ Whitfield Kentsel Dönüşüm Projesi” Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri

| Bölge Düzeyi Aktörleri | |
|-------------------------------|-------------------------|
| İskoç Hükümeti | Resmi Kuruluşlar |
| Yerel Düzey Aktörleri | |
| Yerel yönetimler | Yerel Gönüllü Birlikler |
| Özel Sektör Kuruluşları | Yerel Halk |

“The Whitfield Partnership”ın hedeflerine ulaşması için kurulmuş olan yönetim kurulunun altında konut ve çevre komitesi, istihdam ve eğitim komitesi, sosyo-kültürel hizmetler komitesi ve izleme ve değerlendirme komitesi bulunmaktadır. (Şekil 4.17) (Morrison 2000). 1989 yılından itibaren çalışan alt komiteler ortaya konulan bu hedeflerin gerçekleştirilmesini sağlamak için çeşitli projeler geliştirmeye ve gerçekleştirmeye çalışmışlardır. Bu bağlamda 1995’e kadar; konut ve çevre projelerine 47,654,000 € sosyo-kültürel hizmetler projelerine 4,297,000 € istihdam ve eğitim projelerine ise 2,496,000 € harcanmıştır. Bu yatırımların sonucunda 2200 ev yıkılarak, 1500 evin de fiziksel koşulları yenilenerek, bölgede 600 modern ev yapılmıştır. Bölgeye 7,300,000 € özel sektör yatırımı sağlanmış, bölgedeki işsiz sayısı 1500’den (% 54) 766’ya (% 29) düşürülmüştür. (Göz 2008).



Şekil 4.17. The Whitfield Partnership Örgütsel Yapısı

Kentsel dönüşüm Projesi kapsamında verilen kurslar aracılığı ile 400 kişi mesleki eğitim almış, alandaki sağlık kliniği, sağlık merkezine dönüştürülmüştür. Anaokulları açılmıştır, yerel halka çeşitli sosyo-kültürel hizmetler sunan bir merkez yapılmıştır (Morrison 2000). The Whitfield Ortaklığı ile başarılı sonuçlar alındığının göstergesi olarak beş buçuk yıllık kısa bir süreç içinde dönüşümün bölgenin fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ve kültürel sorunlarının çözümlenmesi ve kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda bölgeden ayrılmak isteyenlerin oranının % 65 civarına düşmesi gösterilebilir (Göz 2008).

4.1.5. Avrupa'daki Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ortak Özellikleri

Avrupa'da kentsel dönüşüm modellerinin geliştirilmesinde ideal çözüm modelleri önerilmemektedir. Yerelin koşullarının, sorun ve ihtiyaçlarının incelenmesi ve araştırılması ve ona göre çözümler önerilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bu sebeple farklı ülkelerin örnekleri incelenmiş olup, kentsel dönüşüm sürecinde Türkiye'nin de örnek alacağı uygulamalara dikkat çekmeye çalışılmıştır.

Avrupa'da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde ön plana çıkan bazı ortak özellikler bulunmaktadır. Bunlar; stratejik planlama yaklaşımı, işbirlikçi ve katılım yaklaşımı, çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlara bağlı olarak kurulmuş olmaları ve bütünleşik bir yaklaşıma sahip olmaları, yerel bağlamı, kentsel dönüşüm politika ve stratejilerine uygun bir kurumsal örgütlenmenin oluşturulması ve kolektif çabayı harekete geçiren projeler olmalarıdır.

- *Stratejik planlama yaklaşımı*; zaman içinde değişen fiziksel ve çevresel etkenlere bağlı olarak ekonomik ve sosyo-kültürel koşullar gözden geçirilerek esnek bir planlama anlayışı ve belirli bir vizyon ile dönüşüm strateji ve politikaları tasarlanmaktadır.
- *İş birlikçi ve katılımlı planlama*; özel ve kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişen birçok kentsel dönüşüm projesi başarılı olmuştur. Projelerin araştırma, geliştirme, uygulama, izleme ve öz değerlendirme süreçlerinde müzakereci ve katılımlı yöntemler ile iş adamları ve esnaf forumu, mahalle veya bölge sakinleri forumu, kentsel tasarım paneli gibi çeşitli aktörlerin katılımına yönelik platformlar oluşturulmaktadır.
- *Çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlar*; çeşitli aktörlerin katılımına yönelik platformlar ve çok aktörlü ortaklık modellerinin oluşturulması kentsel dönüşüm projelerinin başarılarının sürdürülebilirliği açısından gerekli görülmektedir.
- *Kapsamlı ve bütünleşik bir yaklaşım*; dönüşümün yalnızca fiziksel boyutu değil aynı zamanda ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel boyutlarını da kapsamalıdır.

Yönetmel boyutunda ise yasal, kurumsal, örgütlenme ile beraber projenin izleme ve değerlendirme, geri bildirim süreçleri de önceden kurgulanmaktadır.

- *Yerel bağlamli;* İdeal çözüm modelleri sunmak yerine, projeye özel yerel düzeydeki sorun ve ihtiyaçlarının incelenerek araştırılması ve ona göre çözümler önerilmesi gerekmektedir.
- *Kurumsal örgütlenme;* kurumsal yapıya sahip başarılı olarak nitelendirilen kentsel dönüşüm projelerinde uyum çalışmaları yapılmış, yeni kurumsal yapılanma ve örgütlenmeler hayata geçirilmiştir.
- *Kolektif çaba;* Kentsel dönüşüm politikalarının başarılarının sürekliliği, yukarıda bahsedilen yaklaşım ve örgütlenmeler, süreçte yer alan tüm aktörlerin projeleri sahiplenmesi ile sağlanabilmiştir (İlkme 2008).

Türkiye’de de kentsel dönüşüm uygulamaları için vizyon; dönüşümün yapılacağı alanın yerel özelliklerinin dikkate alınarak yukarıda sıralanan ilke ve özelliklerin uygulanması, yeni planlama ve müdahale yaklaşımı, ilgili aktörlerin katılımı ve ortaklıkların kurulması ile geliştirilebilir. Yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde bütüncül bir yaklaşımla fiziki yenileme, ekonomik kalkınma-canlandırma, sosyo-kültürel gelişim-istihdam-yaşam kalitesinin yükselmesi demokratik ve katılımcı bir örgütsel yapı ile mümkün olabilmektedir.

4.2. Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Projeleri

Bu tez çalışması kapsamında Türkiye örnek incelemelerinde; farklı ortaklık modelleri ve örgütsel yapı kurulan kentsel dönüşüm projeleri seçilmiştir. 1980’den bu yana, Ankara başta olmak üzere, İstanbul, İzmir ve Bursa gibi Türkiye’nin başlıca kentlerinde çeşitli dönüşüm projeleri uygulanmıştır. Bu projelerden Ankara’da uygulanmış olan Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Projeleri ilk kez ortaklığın kurulduğu ve halkla uzlaşma yoluna gidildiği kentsel dönüşüm projeleridir. İki proje de ülkemizde gerçekleştirilen en kapsamlı, ilk dönüşüm proje örnekleridir.

Bu tez çalışmasında ilk olarak; ilk ve çok kapsamlı bir proje olması sebebiyle “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Sürecinin 1., 2., 3. Etaplar 1989-2002 yılları” incelenmiştir.

4.-5. Etaplar gecekondü sahipleri ile yaşanan sorunlar vb. nedenlerle tamamlanamamıştır. 1989 yılında başlayan ve 290 hektarlık alanı kapsayan dönüşüm projesi, fiziksel boyutunun ötesinde sosyo-kültürel ve ekonomik boyutu ile oldukça önemli bir projedir. İkinci örnek inceleme; “Küçükçekmece Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi”dir. Afet riski taşıyan bölgelerde uygulanan projelere örnek teşkil etmektedir. Ayrıca Küçükçekmece Belediyesi tarafından, projenin dönüşüm kapsamında istihdam programı, sağlık programı, eğitim-bilgilendirme programı ve sosyo-kültürel/ kişisel gelişim programlarının hazırlanmasıyla örnek bir kentsel dönüşüm projesi niteliğindedir. Bu projede yerel yönetim liderliği ve örgüt yapısı başarılı bir şekilde öne çıkmaktadır. Üçüncü örnek inceleme ise; “Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Projesi” dir. Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm süreçlerindeki hedefler, ilkeler, finansman biçimi ve proje kurgusuyla uluslararası aktörlerin de yer aldığı farklı bir model teşkil ettiği için incelenmiştir. Uluslararası, Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri ve Örgütlenme Yapısı ile örnek alınacak başarılı bir projedir. Dördüncü örnek inceleme yine Fener- Balat bölgesinde “Fener- Ayvansaray arası ve sahil kesimi kentsel alanı yenileme alanı” projesidir. Doğrudan proje müellifi inşaat firması tarafından yürütülmesi sebebiyle farklı bir örgütlenme modeli olarak ortaya çıkmıştır. Bu proje kapsamında Fener-Balat yenileme alanında tarihsel dokunun korunacağı ve kültürel mirasa uygun olarak geliştirilen bir proje hazırlanmamıştır. Bölge halkı kentsel dönüşüm süreci dışarısında bırakılarak başka bölgelere taşınması ve proje alanına bambaşka bir sosyo-kültürel sınıfın yerleştiği modernist bir anlayışla tasarlanan yeni bir kentsel alan yaratılmaya çalışılmıştır (<http://www.arkitera.com/haber/11358/fener-balat-donusum-projesinde-nereden-nereye>, 2016). Beşinci ve son örnek ise basında, akademik kuruluşlarda sık sık tartışmalara konu olan “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi”dir. Yerel yönetim- TOKİ (Kamu-Kamu) ortaklığına örnek bir projedir. Projenin kentin mimari dokusuyla uyumsuz yapılaşmayı oluşturduğu, tek tip mimari projelerin üretildiği, sosyo-kültürel, kültürel, coğrafi özelliklerinin göz ardı edildiği, teknik altyapıdan yoksun olduğu vb. gerekçeleriyle kamuoyunda ve akademik odalar tarafından eleştirilmiştir. Kamu-Kamu ortaklığıyla başlamış, proje sürecinde özel sektör ve yerel halk işbirliğiyle devam etmiş yönetsel boyutu iyi kurgulanmış bir projedir.

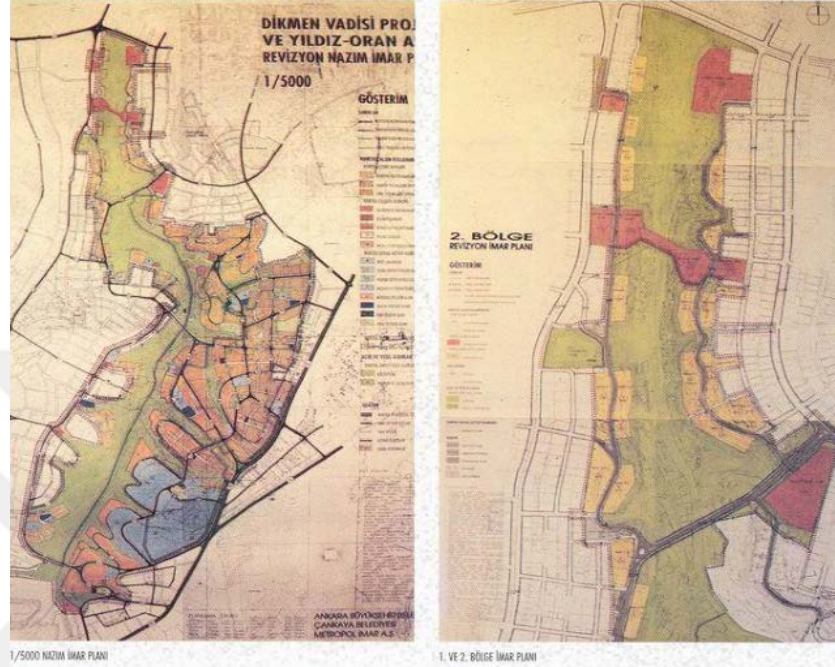
4.2.1. Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri (1989-2002 Dönemleri)

Ankara'nın başkent olmasından sonra büyük bir göç akımı ile nüfusun hızla artması şehir merkezinden uzak alanlarda çarpık bir yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Ankara, Türkiye'de planlı kentsel gelişmenin başladığı öncü bir kenttir ve kentsel dönüşüm uygulamalarının da ilk görüldüğü kentlerdendir. Dikmen Vadisi Dönüşüm Projesi, Portakal Çiçeği Vadisi Projesi gibi, Ankara Büyükşehir Belediyesinin kamu eliyle gerçekleştirdiği dönüşüm projelerinin ilkleridir. Kentin gecekondulaşmış önemli vadilerini sağlıklı bir şekilde dönüştürmek amacıyla başlatılan projelerde büyük çoğunluğu Ortadoğu Teknik Üniversitesi'nden olan akademisyenlerin aktif rol alması önemli bir destek yaratmış ve başarılı projeler gerçekleştirilmiştir (Şahin 2006). Dikmen Vadisi Projesi, kamu-özel sektör ortaklığı ile uygulanan ilk kentsel dönüşüm örneklerindedir (Sönmez 2006).

Dikmen Vadisi, konum olarak Ankara'da Türkiye Büyük Millet Meclisi, Çankaya, Milletvekili Lojmanları, Diplomatik site, Oran ve Çal Dağı'nın arasındadır. Vadide kaçak binaların ve gecekondulaşmanın yoğunlaşması sebebiyle bu kentsel dönüşüm projesi gündeme gelmiştir. 1990'ların sonuna doğru Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin, beş etaba ayrılarak 2002 yılına kadar ilk üç etabı tamamlanmış olup, 2006 yılında ise son iki etabı tamamlamak üzere çalışmalara başlanmıştır. Bölge halkına gecekondularını bırakıp gitmek için belediye tarafından bir anlaşma sunulmuş ve bu anlaşmaya göre ev sahibi olabilmeleri için devletin belirlediği düşük faiz oranlarıyla borçlanabilme imkânı vermiştir. 2006 yılında bölgede bulunun 2400 haneden, 1900'e yakını anlaşmayı kabul ederek evlerini yıkıp gitmişlerdir (Yılmaz 2015). Dikmen Vadisi 4.-5. Etap Dönüşüm süreçleri hala devam etmektedir. Bu nedenlerle bu tez çalışmasında tamamlanan etaplar incelenecektir.

Şekil 4.18'de görüldüğü üzere Ankara nazım imar planında 1982 yılında Dikmen Vadisi'nde bir rekreasyon alanı oluşturulmak istenmiş, ardından da 1986 yılında Büyükşehir Belediyesi 'Dikmen Vadisi Yeşil Alan Projesi'ni 1989 yılında tekrar gündeme alarak proje ismini 'Dikmen Vadisi Konut Geliştirme Projesi' olarak

değiştirmiş ve uygulamaya başlamıştır. Proje gecekonduların yerine kentsel yaşam kalitesini arttıran yeşil bir alan yaratarak bölgedeki yerel halkın konut sorununu çözmeyi amaçlamaktadır (Mutlu 2007).



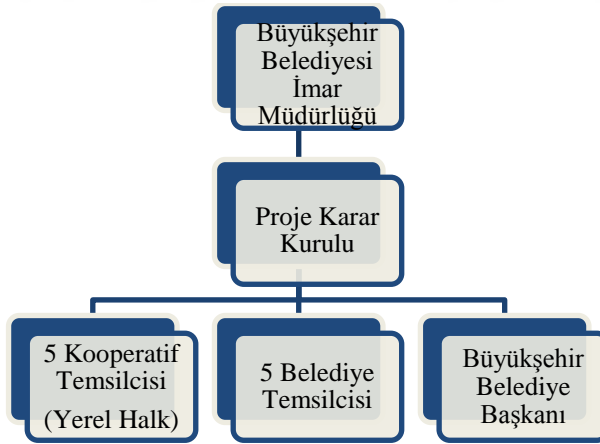
Şekil 4.18. Dikmen Vadisi Nazım İmar Planları
(<http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/dikmen.pdf>, 2016)

Çizelge 4.4'te görüldüğü üzere bölgesel ve yerel aktörler Metropol İmar A.Ş., Ankara Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyeleri ve gecekonduların sahiplerinin iş birliği ile Dikmen vadisinin mevcut gecekondulardan arındırılarak Ankara için 5 km uzunluğunda bir rekreasyon alanı yaratılmaya çalışılmıştır (Karadağ ve Mirioğlu 2011). Projenin ilk etabında katılımcılığın yüksek oranda gerçekleştiği görülmektedir. 1994 yılında yerel yönetimin seçim sonrası değişmesinden dolayı, diğer etapların devam etmesinde kentsel rant piyasa lehinde geliştirilmiş ve projede birçok değişiklik yapılmıştır (Sönmez 2006). Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi hem örgütlenme ve planlama, hem de yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemleri kapsamında incelenmeye değer örnek alınacak projelerden biridir.

Çizelge 4.4. 1989-1994 Dönemi- Dikmen Vadisi 1. Etap Projesi Bölge ve Yerel Düzey Aktörleri

| Bölge Düzeyi Aktörleri | | | |
|---|--------------|------|--|
| Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü | Metropol A.Ş | İmar | |
| Yerel Düzey Aktörleri | | | |
| Çankaya Belediyesi | Muhtarlıklar | | |
| Kooperatifler | Ev/Sahipleri | Arsa | |

Projenin gerçekleştirilmesi için, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve 6 ilçe belediyesinin ortak olduğu bir proje geliştirme şirketi kurulmuştur. Ancak, proje ile ilgili tüm kararların, katılımcı bir şekilde alınabilmesi amacıyla bir 'Proje Karar Kurulu' oluşturulmuştur (Şekil 4.19). Mahalle bazında örgütlenmede bölgedeki yerel halk kooperatif örgütlenmeleri kurmuş ve bir kurul oluşturmuşlardır. Bu kurulda belediye başkanları ve şirket yöneticilerinin yanı sıra kooperatif yöneticileri ve mahalle muhtarları yer almıştır (<http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/projeortakliklari.pdf>, 2016).

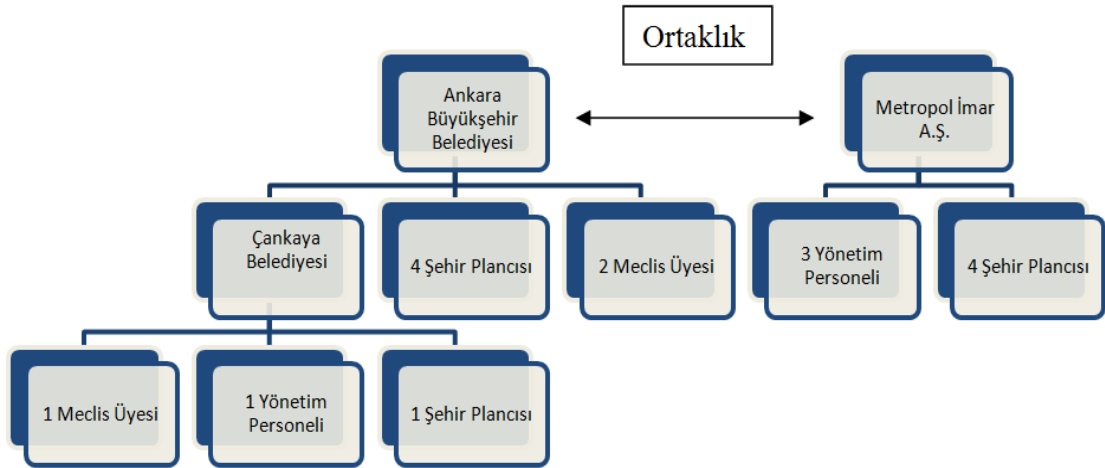


Şekil 4.19. Proje Karar Kurulu- Örgütsel Yapı

Sivil Toplum Kuruluşları, Akademik Odalar ve Üniversite Bu örgütlenmede yer almamıştır. Kentsel dönüşüm alanı 1.500.000 m² olan vadinin gecekondulardan arındırılarak yatırım sağlamak üzere konut, iş yeri rekreasyon kültür yatırımlarının yapılması planlanmıştır. Bölge halkından gecekonduların sahipleri ile yapılacak olan

konutlardan hak sahibi olanların yararlanması yönünde uzlaşma sağlanmıştır. Bu aşamada konut değeri hesabının ise mevcut arsa veya gecekonduların büyüklüğü esas alınarak yapılması kararlaştırılmıştır. Konutların tamamlanmasına kadar olan süreçte mal sahiplerine kira yardımlarının yapılması ve her hak sahibinin tek bir konut alması konularında anlaşılmıştır.

Şekil 4.20’de Metropol İmar A.Ş. ve Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaklığı ile oluşturulan örgütsel yapı görülmektedir (Türker-Devecigil 2003). Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi serbest piyasa koşulları içinde Portakal Çiçeği Projesinde olduğu gibi yatırımcı tarafından kaynak yaratılması ile gerçekleşmemiştir. Dönüşüm alanında ilk etapta proje alanının konumu ve gecekonduların yıkılmasının zorluğu sebepleri ile güçlükler ortaya çıkmıştır. Belediye bu problemleri çözmek adına birçok proje ve fizibilite hazırlamış ve ayrıca proje finansmanını yurt dışında tahvil ihracı gerçekleştirerek, sağlayabilmiştir. İlk etapta tahvil ihracından elde edilen kaynakla projeye başlanmış ve daha sonra borcun ödenmesi ve diğer etaplara devam etmek için yatırımın pazarlanması ve cazip hale getirilmesi sağlanmaya çalışılmıştır (Göksu 2002).



Şekil 4.20. 1994-2002 Dönemi- Dikmen Vadisi 2-3. Etap Projeleri- Örgütsel Yapı (Kaynak: Türker-Devecigil 2003'ten uyarlanmıştır).

Beş etaptan oluşan projenin 180.000 m²'lik ilk etabında, 404 adet konut yapılmış ve 330 hak sahibine kura ile konutlar teslim edilmiştir. Ayrıca konut ve ofis kulelerinin gelirleri ise toplam 300.000.000 US Dolarlık yatırımın kaynağını sağlamayı amaçlamıştır. Dikmen vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, alanda ekonomik, fiziksel ve çevresel yapıların uzun vadede iyileştirilmesini hedefleyerek başlatılmış bir proje olmasına rağmen, yerel yönetimlerin zamanla birçok kentsel dönüşüm projesinde olduğu gibi rantlardan yararlanma önceliği bu projede de sosyo-kültürel ve fiziksel hedeflerin göz ardı edilmesine sebep olmuştur (Uzun 2006). Sivil Toplum Kuruluşları, Akademik Odalar ve Üniversite bu örgütlenmede yer almamıştır. Arsa ve ev sahipleri doğrudan Ankara Büyükşehir Belediyesi ile iletişimde olmuştur. Birkaç aşamadan oluşan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ilk üç etabı tamamlanmış, bölgede yeni konutlar inşa edilerek, sosyo-kültürel ve yeşil alanlar yaratılarak çevre düzenlemeleri çalışmaları yapılmıştır. Ancak, proje kapsamında lüks ve yüksek binaların inşa edilmesi bölgenin artık yeni bir ekonomik sınıfa hitap ettiğini göstermiştir. Bölgede sosyo-mekânsal ayrışma ortaya çıkarak proje eleştiriler almıştır (Aras ve Alkan, 2007). Planlanan sayının üzerinde konut inşa edilmesi de rant kaygılarının güdüldüğünü göstermektedir. Dikmen Vadisi Kentsel dönüşüm Projesi'nin başlangıçtaki hedeflerinden uzaklaşması, bölgede yaşayan yerel halkın kentin başka semtlerine taşınmak durumunda kalması, rant kaygılarıyla alanda üst gelir grubuna yönelik konut alanları oluşturulması sonuçları sonraki kentsel dönüşüm projeleri için de kamuoyunda bir güven oluşturmamaktadır (Karadağ ve Mirioğlu 2011).

Fotoğraflarla da gösterilen (Şekil 4.21 ve 4.22) Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşümü'nde bugünkü duruma bakıldığında; proje başlangıcında hedeflenmiş olan 'yeşil ve rekreasyon alanı' değil alanda yer alan konutların Ankara'nın en lüks konutlarını oluşturduğu görülmektedir. Bu oluşan yeni konut bölgesinde gecekondü sahiplerinin oranı %38'e düşmüştür (Devecigil-Türker 2003). Gecekondü hak sahipleri 4-5 katlı yapılarda ikamet etmeye başlarken, konut ve ofisten oluşan iki büyük kule inşa edilmiş, bu iki kuleyi birbirine bağlayan köprüde de sosyo-kültürel donatı alanları oluşturulmuştur. Dikmen Vadisi'nde büyük bir göleti bulunan park alanı yapılmıştır. Düşük gelir grubundan olan eski mülk sahiplerinin bir kısmının alanı terk etmesi ve yerine konut ve arsa değerinin yükseltilmesine sebebiyet verecek lüks konutların

yapılmasıyla alana yüksek gelir grubu yerleşmiştir. Bu durum bölgede yapılan kentsel dönüşüm süreci sonunda ‘soylulaştırma’ olarak nitelendirilmektedir. Dikmen Vadisi Kentsel dönüşüm projesinde, gecekonduların yerine modern apartmanlaşmayı vadinin ortasında yer alan geniş yeşil alanlar yaratmıştır. Bölgede inşa edilen lüks daireler ve iş yerlerinin proje uygulayıcısına kaynak sağlaması, bu ticari canlılığın yöneticiler tarafından önemsedğini göstermektedir (Çopuroğlu 2006).



Şekil 4.21 ve Şekil 4.22. Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi sonrası
(<http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=13372>, 2016)

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm de Projesi Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi gibi Türkiye’de ilk gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi olma özelliğine sahiptir. Proje karar kurulu ile örgütsel yapısı kurulmuş, merkezi ve yerel yönetim özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. İlk üç etabı başarıyla tamamlanmış olup, son etapları gecekonduların sahiplerinin itirazları ile mahkeme kararı ile durdurulmuş, henüz tamamlanmamıştır.



Şekil 4.24 ve Şekil 4.25. Ayazma ve Tepeüstü bölgeleri kentsel dönüşüm alanı
(<http://megaprojeleristanbul.com/#ayazma-kentsel-donusum-projesi>, 2016)

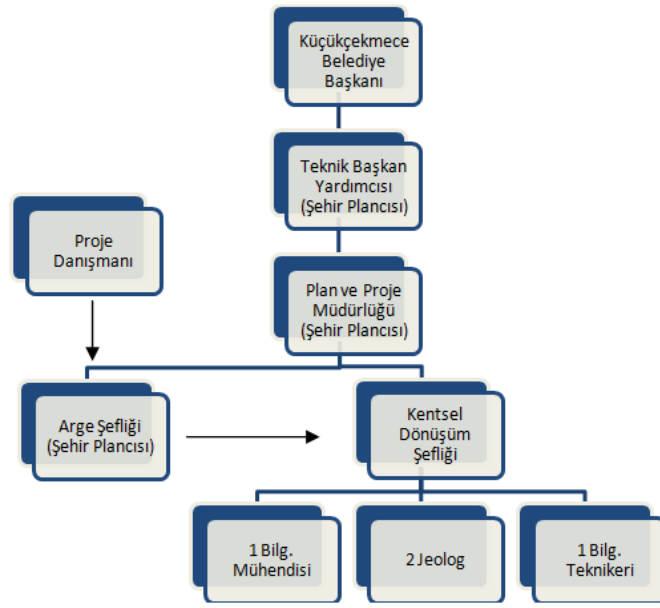
Küçükçekmece Belediye Başkanlığı Ayazma ve Tepeüstü bölgelerini 2005 yılında ‘Kentsel Dönüşüm Alanı’ ilan etmiştir. TOKİ Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi 2004 yılında üçlü bir protokol imzalayarak kentsel dönüşüm sürecini başlatmış, bölgesel düzey aktörü olan İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, kaynağı sağlayacak olan ve yüklenici konumundaki ulusal düzey aktörleri de TOKİ Başkanlığı ve Emlak GYO A.Ş. olmuştur. Yerel düzey aktörü olan Küçükçekmece Belediye Başkanlığı da uygulamayı üstlenmiştir (<http://megaprojeleristanbul.com/#ayazma-kentsel-donusum-projesi>, 2016). Çizelge

4.5'te Ulusal, Bölgesel ve Yerel Düzey Aktörleri görülmektedir. Yerel düzeyde çeşitli sivil toplum kuruluşları, yerel gruplar, hastaneler, vakıflar proje destekçileri olmuşlardır.

Çizelge 4.5. “Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi” Ulusal, Bölgesel ve Yerel Düzey Aktörleri

| | | |
|--------------------------------|------------|-------------------------|
| Ulusal Düzey Aktörleri | | |
| TOKİ, Emlak GYO A.Ş. | | |
| Bölge Düzeyi Aktörleri | | |
| İstanbul Büyükşehir Belediyesi | Büyükşehir | Küçükçekmece Belediyesi |
| Yerel Düzey Aktörleri | | |
| Sivil Toplum Kuruluşları | | Muhtarlıklar |
| Yerel Halk | | Üniversiteler |
| Yüklenici İnşaat Firmaları | | |
| Gönüllü teşebbüsler | | Ev/ Arsa Sahipleri |

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı 27- 30 Kasım 2004 tarihinde ve 26 Mart 2005 tarihinde Şehir Plancıları Odası işbirliği ile ‘Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu’ gerçekleştirmiştir. Bu sempozyumlarda amaç uluslar arası deneyimlerden yararlanmak olmuştur. Küçükçekmece Belediye kendi bünyesinde bir “Kentsel Dönüşüm Birimi” kurarak önemli bir adım atmıştır. Bu birim ilk 3-4 ay teknik başkan yardımcısına bağlı olarak ve bağımsız çalışmıştır. Kentsel dönüşüm biriminde jeolog, şehir plancıları, inşaat mühendisleri, harita mühendisleri, bilgisayar tekniker ve teknisyenleri ve proje danışmanı yer almıştır. Birimin örgütsel yapısı içindeki alt birimler ve uzmanlaşmış kadro tam anlamıyla kurgulanamadığından dolayı kentsel dönüşüm birimi, ekibe 2006 yılında 1 mimar ve 1 jeolog katılmıştır. Emlak İstimlak Müdürlüğü kurularak Plan ve Proje Müdürlüğü altında Kentsel Dönüşüm Şefliği olarak çalışmalarına devam etmişlerdir (Şekil 4.26) (Turgut ve Ceylan 2009).



Şekil 4.26. “Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi” “Kentsel Dönüşüm Birimi” Örgütsel Yapısı (Turgut ve Ceylan 2009).

Kurum içindeki yapılanma, örgütlenme ve uzmanlaşma adına belli bir deneyim ve uyum sürecini geçiren kentsel dönüşüm birimi, halen bu sistemde görevini sürdürmektedir. Proje kapsamında kentsel dönüşümün sadece fiziki boyutuyla değil aynı zamanda ekonomik ve sosyo-kültürel boyutunun da önemi vurgulanmış olup, şehir ve bölge plancıları, sosyolog, psikolog vb. uzman aktörlerin projede yer alması ile sosyo-kültürel kalkınma programları gerçekleştirilmiştir. İstihdam Programı ile amaç; bölgede yaşamakta olan yerel halka istihdam sağlamak ve ekonomik koşulların iyileştirmesine amacıyla destek vermektir. Sağlık Programı ile amaç; bölgede yaşamakta olan yerel halka yeterli sağlık hizmeti alamayan bölge halkına hizmet vermektir. Bu kapsamda bölgede çeşitli sağlık taramaları, uygulamaları ve bakım konularında destek verilmektedir. Eğitim-Bilgilendirme Programı ile örgün eğitime öncelikli olarak destek verilmesi ve ayrıca kurs, sertifika programları ile destek olunması amaçlanmıştır. Faaliyet ve organizasyonlar düzenleyerek yerel halkın kültür ve eğitim düzeyini yükseltebilmek adına çalışmalar yapılması da katkı sağlamıştır. Sosyo-Kültürel / Kişisel Gelişim Programı’na çeşitli gruplar katılım sağlayarak bu süreçte özellikle çocukların ve kadınların sosyo-kültürel aktivite olanaklarının sunulmasına katkıda bulunmuşlardır (Turgut ve Ceylan 2009). Proje üç etaba ayrılarak ihale edilmiş olup, her etabında farklı inşaat firmaları yüklenici olmuştur. Şekil 4.27’de

Ayazma- Tepeüstü Kentsel Dönüşüm alanında toplu konut inşaat yapım aşaması görülmektedir.



Şekil 4.27. Ayazma- Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Sürecinden bir fotoğraf
(<https://www.evrensel.net/haber/80424/yoksulu-kent-disina-surme-projeleri>, 2016)

1. Etap 2013 yılında tamamlanmış olup, son etap 2015 yılında tamamlanmıştır. Mal sahipleri arasında çekilen kura sonucunda hak sahipleri belirlenmiş ve hak sahiplerinin bir kısmı Bezirganbahçe’de TOKİ’nin yaptığı apartmanlara yerleşmiştir (<http://megaprojeleristanbul.com/#ayazma-kentsel-donusum-projesi>, 2016). Taksitlerle satılan bu konutlar Tepeüstü ve Ayazma’da gecekonduda yaşayan kimselere bedelsiz verilmemiştir. Bu kentsel dönüşüm projesi proje gecekonduda mahallelerinde yaşayanları bir proje dahilinde bölgeden tasfiye ederek sağlıklı yaşam koşullarına kavuşturmak olarak nitelendirilmiştir (http://www.mimarizm.com/makale/kentsel-donusum-kucukcekmece-ornegi_113410, 2016). Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi gibi projelerin bölge halkını kentin çeperindeki TOKİ konutlarına taşınmaya zorlanmasının yoksulu daha da yoksullaştırıp, mülksüzleştirme ve kent merkezlerinden yoksulu kovma projesi olarak görülmektedir. Sosyo-kültürel boyutları ile irdeleyerek, avlulu evde oturan ya da mahallesinin sokaklarını evinin odaları gibi kullanan yerel halkın, belediyelerin ve TOKİ’nin dayatması ile yaşadıkları yerden uzak TOKİ’nin yapmış olduğu apartman dairesine taşınmasıyla mahallelerdeki dayanışma ve komşuluk ilişkilerinin olmadığı, sosyo-kültürel ağların çöktüğü belirtilmektedir. Ayrıca çoğunun ekonomik anlamda zarara uğradığı, işsizlik sıkıntısı çektiği ve kredilerini ödeyemedikleri, sunulan TOKİ konutlarındaki yeni yaşam alanlarına ayak uyduramayıp kenti terk ettiği, Trakya ve Silivri’ye yerleşenlerin olduğu gibi İstanbul’un çeperlerinde yine gecekondular yaparak yaşamlarını devam ettirdikleri bilinmektedir (Baysal 2014).

4.2.3. İstanbul Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Projesi (1996-2008)

Fener ve Balat semtleri, Haliç'in güney batı kıyısında ve batıda Bizans surları ile çevrelenen İstanbul'un önemli tarihi konut mahallelerinin bulunduğu Tarihi Yarımada'da yer almaktadır (Şekil 4.28). Bölgede 1900'lü yılların ortalarına kadar çoğunlukla Rum, Musevi ve Ermeni halkı yaşamakta iken, Haliç bölgesinde 1950'li yıllardan itibaren endüstriyel yoğunlaşmanın ortaya çıkmasıyla gayri müslim nüfusun ülke dışına göçü gerçekleşmiş ve çoğunluğunun İstanbul'a Anadolu'dan göç eden Müslüman nüfusun oluşturduğu halk bölgede yaşamaya devam etmiştir (Deneç 2013).



Şekil 4.28. İstanbul/ Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Projesi Konumu
(<http://www.fenerbalat.org/>, 2016)

Fener ve Balat bölgelerinde yoğun sanayileşme ve göçün etkisiyle diğer kentlerimizde de olduğu kentsel dokunun bozulmuştur. 1980'li yıllarda ise daha çok fiziksel değişimin yoğun olarak başladığı görülmüştür. O dönemdeki Belediye Başkanı Bedrettin Dalan tarafından Haliç ve çevresinin kentsel dönüşüm kapsamında ele alındığı ve 1984- 1987 tarihlerinde içinde tarihi yapıların da olduğu geniş kapsamlı yıkımlar gerçekleştirilmiştir (Deneç 2013). 377.000 Euro maliyet ile yüklenici tarafından gerçekleştirilen yenileme çalışmaları kapsamında evlerin çatı ve cephe onarımları yapılarak, dış kapı ve pencereler yenilendi. Sonradan yapılan ve yapının özgünlüğünü bozan eklemeler ise kaldırıldı (Şekil 4.29). Proje sürecinde denetim ve kabul işleri Fatih Belediyesi işbirliği içinde Teknik Destek Ekibi ile beraber yapılmıştır (<http://www.fatih.bel.tr/icerik/1156/fener-balat-semtlerinin-rehabilitasyon-projesi/>, 2016).



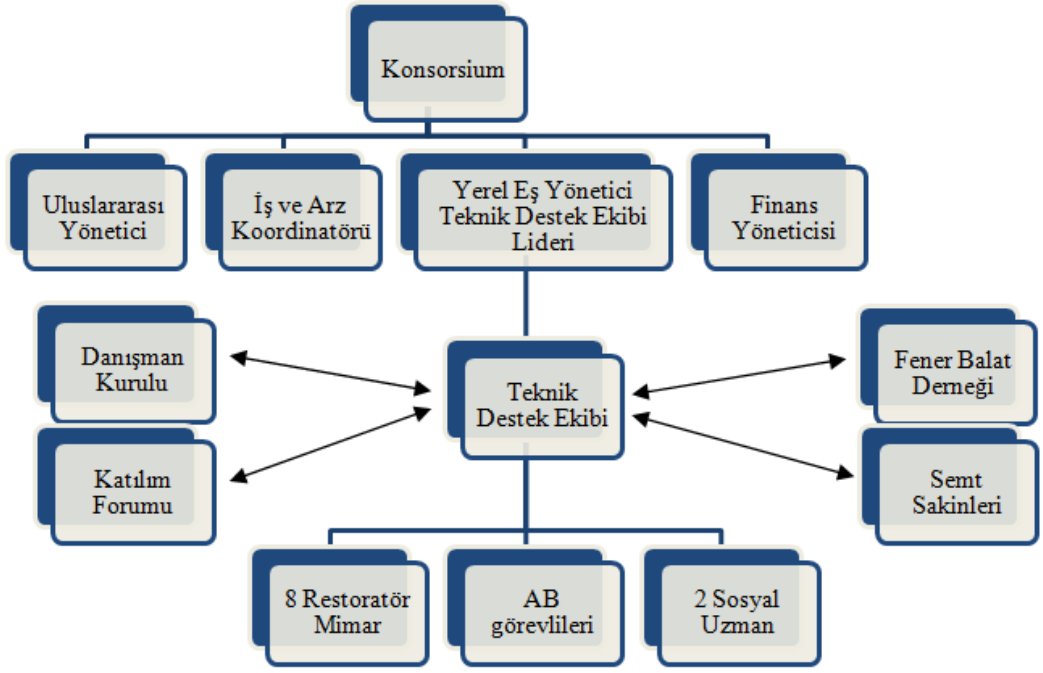
Şekil 4.29. Özgün Mimari ve Restorasyon sonucu bölgeden bir fotoğraf

1997 yılında İstanbul'da düzenlenen Uluslararası Habitat Konferansı'nda ilk olarak Fener Balat semtlerinin Rehabilitasyonu gündeme gelmiştir. 1997 yılında görev yapmakta olan Fatih Belediye Başkanı Sadettin Tantan tarafından UNESCO ve Avrupa Birliği'nin (AB) desteği de alarak Fatih civarında bir bölgede pilot bir Kentsel İyileştirme çalışması yapılması ana kararı alınarak araştırmaların ardından Fener ve Balat bölgeleri, pilot proje için uygulama alanı olarak belirlenmiştir (Altınsay, 2010). Pilot proje 'Fener Balat Rehabilitasyon Programı' (FBRP) olarak adlandırılmış; fizibilite çalışmalarının 1997-1998 yıllarında tamamlanmasının ardından, uygulama süreci 2003-2008 yılları arasında devam etmiştir. (FBRP) çok aktörlü ve katılımcı kurgusu, kar amacı gütmeyen, semtlerin sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel iyileştirilmesine yoğunlaşan hedefleri ile Türkiye'de eşine az rastlanan pilot bir projedir (Çizelge 4.6). Fatih Belediyesi ve Avrupa Komisyonu arasında 1997 yılında imzalanan bir protokol ile Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı resmi anlamda başlamıştır. Program, yerel ve uluslararası bağlamda farklı aktörleri, ortak bir hedef doğrultusunda bir araya getiren parçalı bir yapıdır. Bu yapıda AB finansör ve işin idarecisi, Fatih Belediyesi ise sürece yerel desteği sağlamakla yükümlü yararlanıcı ortaktır. UNESCO, AB fonunun alınmasına aracı olmuş ve projenin fizibilitesinin hazırlanmasında etkin rol oynamıştır (ICOMOS/UNESCO, 2006).

Çizelge 4.6. “Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Projesi” Uluslararası, Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri

| Uluslararası Düzey Aktörleri | |
|--|---|
| Avrupa Birliği | UNESCO |
| İspanya, <i>Foment Ciutat Vella SA</i> | İngiltere, <i>IMC Danış. Şirketi</i> |
| Fransa, <i>GRET Danış.Şirketi</i> | Türkiye, <i>Kadın Emegini Değerlendirme Vakfi</i> |
| Ulusal Düzey Aktörleri | |
| Hazine Bakanlığı | Kültür Bakanlığı |
| Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu | |
| Bölge Düzeyi Aktörleri | |
| Fransız Anadolu Araştırmaları Enstitüsü | Fener Balat Derneği |
| Yerel Düzey Aktörleri | |
| Fatih Belediyesi | Teknik Destek Ekibi |
| Katılım Forumu | Müteahhit Firmalar |
| Arsa/ Ev Sahipleri | Mahalle Temsilcileri |

‘Teknik Destek Ekibi’ kentsel dönüşüm projesi sürecinde, çok uluslu bir konsorsiyumun elemanı olarak işin projelendirmesini gerçekleştirip uygulamasını yürütmekten sorumlu olmuştur (Altınsay, 2010). FBRP’nin uygulama süreci, fizibilite çalışmaları AB, Fatih Belediyesi, Fransız Anadolu Araştırmaları Enstitüsü, UNESCO ve Fener Balat Derneği tarafından yürütülmüştür. AB tarafından servis ihalesini kazanan “Konsorsiyum” proje uygulayıcısı olarak, saha ekibi ve üyelerini belirlemiştir. Konsorsiyum ekibinin yapısı ihalenin kazanılmasında önemli rol oynamıştır. FBRP’nin konsorsiyumunu oluşturan kurum ve kuruluşlar şöyledir; İspanya’dan; *Foment Ciutat Vella SA*, İngiltere, *IMC Danış. Şirketi*, Fransa, *GRET Danış.Şirketi*, Türkiye, *Kadın Emegini Değerlendirme Vakfi*. İhale dosyasında FBR projesinin yürütülmesi için dört ana uzman tanımlanır. Bu uzmanlar; uluslararası yönetici (*National Director*), Yerel Eş Yönetici (*Local Co-Director*), İş ve Arz Koordinatörü (*Coordinator For Works And Supply*) ve Finans Yöneticisidir (*Financial Director*) (Altınsay, 2010) (Şekil 4.30).



Şekil 4.30. “Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Projesi” Örgütsel Yapı (Deneç 2013’ten uyarlanmıştır)

Proje Müellifi Fener Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı çerçevesinde Teknik Destek Ekibidir. Sivil Toplum Kuruluşları ve gönüllüler tarafından topluluk katılım forumu oluşturulmuş ve teknik destek ekibine semt sakinleriyle beraber destek olmuşlardır. Danışma Kurulunda ise; ilgili bakanlıklar, Hazine, Kültür Bak., ve Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Avrupa Komisyonu, Fatih Belediyesi, Semt temsilcileri ve teknik destek ekibi yer almıştır. Proje Kapsamında; 121 konut restorasyonu, sosyo-kültürel rehabilitasyon, Tarihi Balat Çarşısı’nın canlandırılması, katı atık yönetimi gibi sosyo-kültürel içerikli projelere de yer verilmiştir. 1074 parsel içinde 750 parsel tarihi nitelikli parseldir. Bu çalışmaların yürütülmesinde, semt halkının kararlara ve uygulamaya etkin katılımının sağlanması, önemli kriterlerden biridir. Proje maliyeti 7 milyon euro olup, uygulama çeşitli yüklenici firmalar tarafından gerçekleştirilmiştir (Deneç 2013). Program kapsamında dört alanda faaliyet gösterilmesi planlanmıştır (<http://www.fatih.bel.tr/icerik/1156/fener-balat-semtlerinin-rehabilitasyon-projesi/>, 2016):

1. Değişik mimari ve sosyo-kültürel önceliklere göre belirlenecek sınırlı sayıda (yaklaşık 100) konut, mülk sahiplerinin rızası alınmak şartıyla, tarihi değerini korumak ve yansıtmak üzere restore edilmesi.

2. Semtteki kadın, çocuk ve gençlere yönelik bir sosyo-kültürel merkez kurularak, semt halkının ihtiyaç duyduğu kültürel, toplumsal ve ekonomik alanlarda faaliyet göstermesi.

3.Tarihi Balat Çarşısı, fiziksel koşulları iyileştirilerek ekonomik gelişme için bir çekim merkezi haline getirilmesi.

4. Bir katı atık yönetim stratejisi geliştirilerek bölge halkının çöplerin yeniden kullanımı konusunda duyarlılığına katkı sağlanması.

FBRP, bölge alanında yalnızca rant değerini arttırmak ve fiziksel iyileştirme değil aynı zamanda yerel halkın katılımının sağlandığı sosyo-ekonomik projelere de imza atmıştır. Projenin uygulama aşamasında ise belediye yönetimi değişmiştir. AKP’li yeni belediyenin kentsel mekanın dönüşümüyle ilgili yaklaşımı, projenin tamamlanmasını takiben üretilen bilgi, *know how* ve deneyimin sonraki projelere aktarılması yerine aynı bölgede, tamamen farklı, yapsatçı bir model üzerinden belediye tarafından yeni bir projenin gündeme getirilmesi de, sürecin yerel otorite tarafından benimsenemeyişinin bir göstergesidir (Altınsay 2010). FBRP başarılı olmuş, dünyanın çeşitli kentlerinde örneklerine rastlanabilen bu ortaklık modeli ve örgütsel yapısı ile, örnek alınacak bir kentsel müdahale yöntemi olmuştur. İstanbul Dünya Mirası Sit Alanı ile ilgili ICOMOS/UNESCO Ortak Uzman Heyeti İnceleme Raporu’nda, Fatih Belediyesi’nin, taahhüt ve personel bakımından projeye yeterli girdi sağlamaması projenin başarılı ve sürdürülebilir olması yönünde önemli bir tehdit olarak ortaya konmuştur. Rapor, belediyenin projeyi kendi projesi gibi görüp benimsemediğini, proje kapsamındaki çalışmalarla kendi faaliyetlerini koordine etmediğini, projeye destek verecek yeterli kadroyu tahsis etmediğini belirtmektedir (Deneç 2013).

Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Projesi uluslar arası aktörlerin de yer aldığı, AB-Merkezi ve Yerel Yönetim-Özel Sektör Ortaklığı kurularak, konsorsiyum örgütsel yapısı ile örnek teşkil eden bir projedir. Fiziksel ve sosyo-kültürel yapının iyileştirilmesinin yanı sıra, semt halkının karar alma ve uygulama süreçlerine etkin katılımı gerçekleşmiş ve bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artırılması amaçlanmıştır. Fatih Belediye’sinin projeye desteğinin azalması komisyon raporlarında da yer almış ve eleştirilmiştir.

4.2.4. İstanbul Fener - Ayvansaray Arası ve Sahil Kesimi Yenileme Projesi (2006-2014)

İstanbul'da Haliç'in batı yakasında yer alan Fener, Balat ve Ayvansaray kentsel alanı Fatih İlçe Belediyesi sınırları içindedir (Şekil 4.31). Bölge, kent içinde deniz ticari yollarının ilişkisinin kurulduğu önemli sur kapılarını ve iskeleleri içermesinden dolayı önemli bir konumdadır. Aynı zamanda tarihi değerleri olan yapılarıyla, anıtsal, dini ve kültürel zenginliklere sahip sivil mimari binaların içinde bulunduğu özgün nitelikte bir karaktere sahiptir (Şekil 4.32) (Ayseli 2010). Balat ve Ayvansaray Mahalleleri yenileme alanının büyüklüğü 279.345,00 m²'dir. Proje alanında toplam 59 ada ve 909 parsel bulunmaktadır. Alanda bulunan yapılardan 43 adeti anıt eser, 264 adeti sivil mimarlık örneğidir. Projede, bölgenin kültürel ve tarihsel miraslarının korunması ve gelecek kuşaklara aktarılması hedeflenmiş olup, alanın fiziksel yapısı yenilenerek, çevresel şartlarının iyileştirilmesi ve kent ile entegrasyonun sağlanması amaçlanmıştır (<http://www.fatih.bel.tr/icerik/1152/fener-balat-semtleri-sahil-kesimi-yenileme-projesi/F21>, 2016).



Şekil 4.31. Yenileme Alanı Sınırları (www.googleearth.com, 2016)

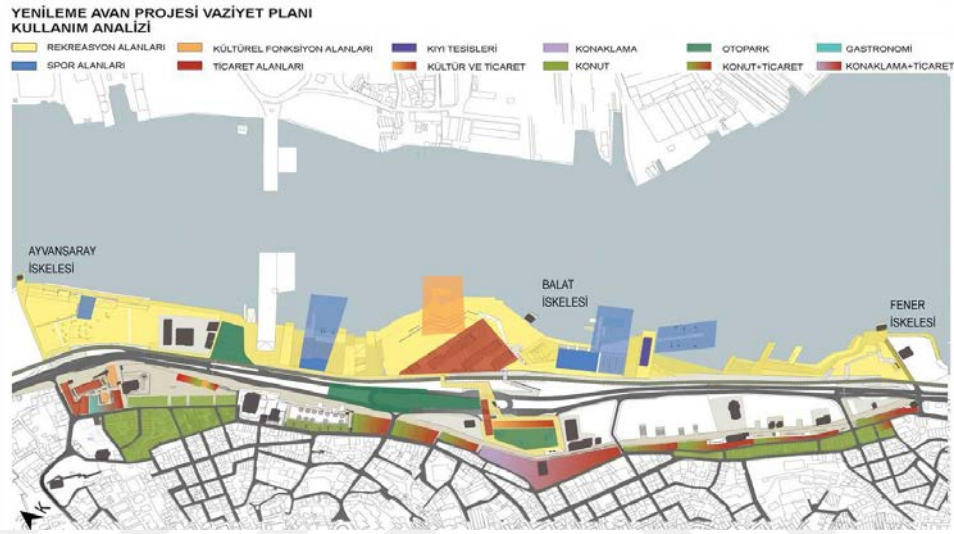
Fener- Ayvansaray arası ve sahil kesiminin “kentsel yenileme alanı” ilan edilmesi Fatih İlçe Belediyesi’nin 5366 sayılı yasanın vermiş olduğu yetkiyle gerçekleşmiştir (<http://www.fatih.bel.tr/icerik/1152/fener-balat-semtleri-sahil-kesimi-yenileme-projesi/F21>, 2016). Fatih Belediyesi- özel sektör ortaklığı tarafından 30.04.2007 tarihinde yenileme projesi imzalanarak projenin yüklenici firması olmuştur. Tablo 10.’da kentsel dönüşüm projesi sürecinde ulusal, bölgesel ve yerel aktörleri görülmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi yenileme alanındaki ana ulaşım aksları ve altyapının güçlendirilmesinde önemli bir ulusal düzey aktörüdür. Ayrıca altyapı ve doğal gaz şebekesinin bağlanmasından da sorumludur. Yenileme projesi kapsamında TOKİ alanda yaşayan mal sahiplerine yönelik yeni konut edinme stratejileri kapsamında düşük faizli kredi sistemi ile ödeme seçenekleri sunmuş ve bu noktada finansman desteği sağlamıştır. Bölge alanında önerilen avan projelerin onaylanması yenileme kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir (Ayseli 2010).



Şekil 4.32. Fener Balat Ayvansaray Sahil Kesimi Bölge alanının sokak dokusu (<http://www.fatih.bel.tr/icerik/1152/fener-balat-semtleri-sahil-kesimi-yenileme-projesi/F21>)

Yenileme kapsamında mimari projelerin hazırlanması (Şekil 4.33) ile ilgili alt yüklenici olarak mimarlık şirketleri alt yüklenici olarak görev almışlardır. GAP İnşaat yenileme projesi kapsamında bir danışma kurulu oluşturmuştur. Danışma kurulu üyelerinin çoğunluğu üniversitelerdeki akademisyenlerden oluşmaktadır. Beykent Üniversitesi ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehircilik Bölümü’nden akademisyenler projede danışman olarak rol üstlenmişlerdir. Fener-Ayvansaray arasında yaşayan

mahalle sakinleri projenin en önemli aktörleridir. Alanda yaşayan yerel halk-mülk sahipleri ve kiracılar sürecin nasıl ilerleyeceğine dair önemli bir role sahiptir. Proje alanında % 1'lik bir oranda kamuya ait yapı bulunmaktadır. Bu sebeple özellikle mülk sahipleri ile belediyenin ve yüklenici inşaat firmasının ortak bir noktada anlaşma sağlaması ya da sağlayamaması projenin uygulanabilirlik derecesini belirlemektedir (Ayseli 2010).



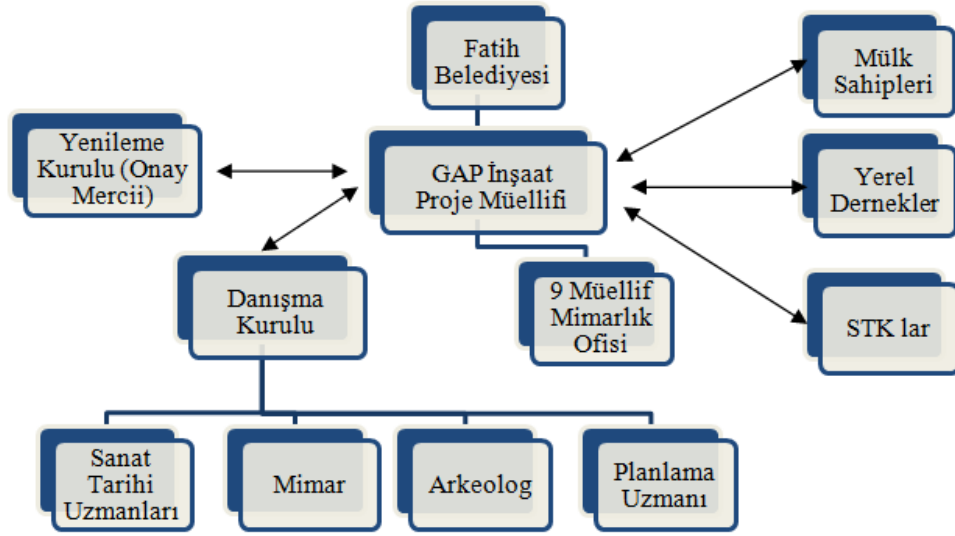
Şekil 4.33. Yenileme Avan Projesi Vaziyet Planı
(<http://www.fatihhaber.com/fatihhaber/f-bprojegenel.htm>, 2016)

Mahalle Dernekleri, mahalle de yaşayanların yenileme ilanından sonra özellikle avan projelerin onaylanması ile ilgili süreç hakkında bilgi alması, haklarını savunması noktasında mahalle derneklerinin çok önemli bir rolü bulunmaktadır. Alanda faaliyet gösteren dernekler ise; Fener-Balat Derneği, Mavi Kalem Derneği, Ayvansaray Mülk Sahiplerinin ve Kiracıların Haklarını Koruma ve Sosyo-kültürel Yardımlaşma Derneğidir. Bu dernekler mahallede etkin olma amacı ve misyonu ile bağlantılı olarak yenileme kararı ve buna ilişkin itiraz süreçlerini alanda yaşayanları bilgilendirme, yönlendirme gibi bir rol üstlenmiştir. Çizelge 4.7’de süreçte yer alan Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri görülmektedir. Ayrıca İstanbul genelinde yenileme kararı ile birçok farklı kentsel noktada projeler gerçekleştirilmektedir. Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, Tarlabası Mülk Sahipleri Derneği, Sulukule Platformu vb. dernekler Fener-Balat’taki süreç ile ilgili gerek kamuoyuna gerekse mahalle dernekleri ile irtibata geçerek destek vermişlerdir (Ayseli 2010).

Çizelge 4.7. “Fener- Ayvansaray arası ve sahil kesimi kentsel alanı yenileme alanı”
Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri

| Ulusal Düzey Aktörleri | |
|-------------------------------|--------------------|
| TOKİ | |
| Bölge Düzeyi Aktörleri | |
| Fatih Belediyesi | Yenileme Kurulu |
| Danışma Kurulu | Medya |
| Yerel Düzey Aktörleri | |
| Gap İnşaat Proje Müellifi | Mimari Gruplar |
| Sivil Toplum Kuruluşları | Ev/ Arsa Sahipleri |
| Yerel Halk | Mahalle Dernekleri |

Süreç içerisinde destekleyici ve baskı grubu unsuru olarak önemli bir role sahip sivil toplum kuruluşlarıdır. Fener-Balat yenileme projesinin kamuoyuna duyurulması ve toplumsal açıdan farklı kesimlerin süreci takip etmesi açısından medya önemli bir rol oynamıştır. Fatih Belediye’si tarafından yüklenici inşaat firmasına ihale edilen projenin oluşum, hazırlanma ve uygulama aşamasında destek vermesi amacıyla akademisyenlerin içinde bulunduğu bir Danışma Kurulu oluşturulmuştur (Şekil 4.34). Fener-Balat yenileme projesi kapsamında mülk sahipleri ve kiracılara yönelik sunulan haklar Fatih Belediye’si tarafından düzenlenen bilgilendirme toplantısında anlatılmıştır. Yerel toplulukların proje sürecinde görülebilir tek katılım gösterdiği toplantı da bu olmuştur. Proje sonuçlandığında ortaya çıkan sonuçlar; yenileme alanı içerisinde konut oranı % 53 iken Fatih Belediyesi tarafından bu oran % 57’ye çıkarılmıştır. Küçük ticari işletmeler kapatılarak, alanın % 14’ünü oluşturan 16.715.00 m²’lik bir alana otel fonksiyonu yüklenmiştir. Dolayısıyla yenileme alanındaki en önemli stratejilerinden biri olan ‘en büyük turizm alanının oluşması’ gerçekleştirilmiştir. Mahalle kültürünün dağılmasına sebep olan bu uygulamalar ile Fener-Balat Haliç kıyısının turizme açılması sağlanacak ve çok daha farklı bir konuma sahip olarak ekonomik anlamda bir hareketlilik yaşayacaktır (Ayseli 2010).



Şekil 4.34. “Fener- Ayvansaray Arası ve Sahil Kesimi Kentsel Yenileme Alanı” Örgütsel Yapı (Ayseli 2010’dan uyarlanmıştır)

Fener Balat Ayvansaray Kentsel Dönüşüm Projesinde başlangıçta Fatih Belediyesi tarafından mevcut yapıların korunması vb. ilkeler kabul edildiği halde proje sürecinin sonunda tarihsel dokuyu koruyucu müdahaleler yapılmadığı görülmüştür. Fener Balat Ayvansaray Derneği (FEBAYDER) adına 2012 Eylül ’de açılan davada Danıştay, Fener Balat’ta kentsel dönüşüm yapılmak üzere dört mahallede çıkartılan acele kamulaştırma kararını gerekçesiz bularak yürütmesini durdurdu. Danıştay ‘acele kamulaştırmanın savaş gibi olağanüstü durumlarda uygulanacak bir yöntem olduğunu, Fatih Belediyesi’nin ‘yenileme projesi’nin bütün mahallede uygulanacak acele kamulaştırmaya gerekçe teşkil edemeyeceğini’ belirtmiştir (<http://www.radikal.com.tr/turkiye/fener-balatta-acele-kamulastirma-durduruldu-1177794/>, 2016). FEBAYDER’in açtığı dava 2014 yılında sonuçlanarak, İstanbul 1. İdare Mahkemesi Fener- Balat-Ayvansaray yenileme avan ve koruma projesini içeren imar planını kamu yararına ve hukuka uygun bulmadığı gerekçesiyle iptal etmiştir (http://www.yapi.com.tr/haberler/fener-balat-ayvansaray-projesi-iptal_118728.html, 2016). Kamu ve özel sektör ortaklığı kurularak yürütülen projede bölgenin turizm alanı olarak canlandırılması hedeflenmiş ancak alanda yaşayan halk bölgeden çıkartılarak gelir düzeyi daha yüksek olan kesime yönelik konutlar tasarlanması, mimari ve tarihi dokunun korunmadığı gündeme gelmiş ve proje mahkeme kararı ile durdurulmuştur.

4.2.5. Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi (2006-2012)

Bursa'da 1999 yılından itibaren Bursa Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri tarafından kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmektedir. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi de kent merkezinde yer alan konut alanı olarak Bursa'da gerçekleştirilmiş olan konut dönüşüm projelerinin ilkidir. Proje alanı; Osmangazi İlçesi'nde yer almakta şehrin kent merkezindeki en işlek caddelerinden olan Fomara Haşim İşçan ve Gazcılar Caddelerinin arasındaki dört mahalleyi kapsamaktadır; bu mahalleler Doğanbey, Kiremitçi, Tayakadın ve Kırcaali Mahalleleridir (Şekil 4.35).



Şekil 4.35. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Proje Alanı (Uyan 2008).

Bursa Tarihi Hanlar Bölgesi toplam büyüklüğü 200.000 m² olan kentsel dönüşüm proje alanının güneyinde yer almaktadır. Alanın çevresinde rantı yüksek nitelikteki yüksek binalar mevcuttur. (Şekil 4.36 ve Şekil 4.37)'de görüldüğü üzere çoğunluğunu alt-gelir grubunun oluşturduğu yerel halk, sosyo-ekonomik-fiziksel çöküntü alanında yaşamaktaydı.



Şekil 4.36 ve Şekil 4.37.Yıkım öncesi güneyden görünüş ve sokak dokusu

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi (Şekil 4.38) Osmangazi Belediye Meclisinin 07.10.2004 tarih ve 512 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 2004 yılında 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ile onaylanmıştır. Bu imar planı revizyonu ile konut alanlarının bitişik nizam dört katlı yapılanma koşulu, bitişik nizam altı kat olarak değiştirilmiştir. Bursa Barosu ve TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi bu karara karşı dava açmış, mahkeme sonucunda ise karar iptal edilmiştir. Bunun sonucunda 2003 yılında onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu yürürlükte kalmıştır (Uyan 2008).



Şekil 4.38. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi (Uyan 2008).

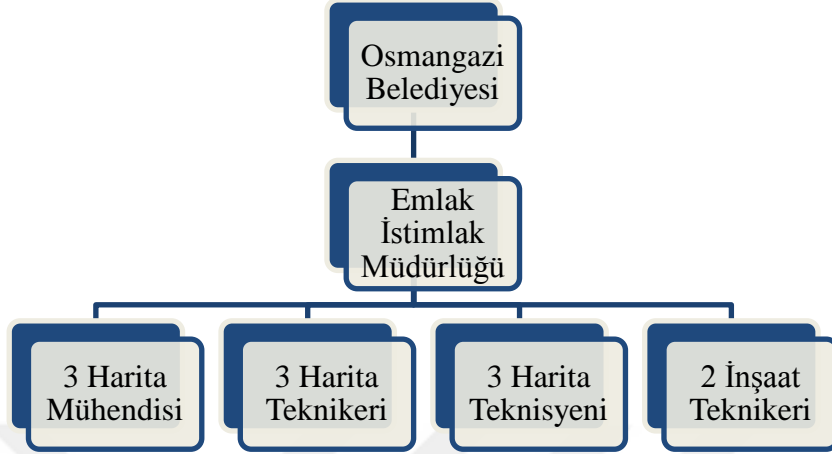
Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi süreci 2006 yılında ulusal düzey aktörü olan T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı ile yerel düzey aktörü Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın ön protokolü ile başlamıştır. Yine aynı yıl ön protokolün ardından bölgesel düzey aktörü olan Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın protokole katılımı ile Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi protokolü imzalanmıştır. Yaklaşık yüzölçümü 282.000 m² olan dönüşüm alanı kapsamında, 2500 adet lüks konut inşa edilmesi ve 50 bin metrekarelik de bir meydan oluşturulması hedeflenmiştir. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, yerel yönetimlere 5216 ve 5393 sayılı kanunlarla verilen kentsel dönüşüm yetkisiyle, kamu eliyle dönüşümün başlatıldığı bir projedir. Proje için oluşturulan örgütlenme modelindeki diğer aktörler proje alanındaki dönüşüme yönelik etütlerin ve dönüşüm modelinin hazırlanmasında belediyenin danışman firması olarak rol alan özel sektör aktörü olan bir kentsel dönüşüm firması ve TOKİ'dir (Çizelge 4.8).

Çizelge 4.8. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Ulusal, Bölgesel, Yerel Düzey Aktörleri

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Ulusal Düzey Aktörleri | |
| TOKİ | |
| Bölge Düzeyi Aktörleri | |
| Bursa Büyükşehir Belediyesi | |
| Yerel Düzey Aktörleri | |
| Osmangazi Belediyesi | Kentsel Dönüşüm Firması |
| Ev/ Arsa Sahipleri | |

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, zaman zaman birçok kentsel dönüşüm projesi başlangıcından itibaren yoğun eleştiriler alarak gündeme gelmiş, proje fikrinin ortaya çıkmasından itibaren yerel halkın desteğiyle sürdürülmüştür. Mülkiyet analizi ve gruplamasının yapılmasının ardından tapu devri işlemleri 01.06.2007 tarihinde başlatılmıştır. Bu tarihten itibaren %90'lık bir tapu devri sağlanmıştır. 03.06.2008 tarihi itibarıyla tapu devri işlemlerinde %98 oranında dönüşüm sağlanmış ve geri kalan bina ve parsellerin kamulaştırılması işlemlerine başlanmıştır. Sivil Toplum Kuruluşları, Akademik Odalar ve Üniversite kentsel dönüşüm sürecinde yer almamıştır. Projenin yürütülmesi Osmangazi Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiş olup, Doğanbey Kentsel

Dönüşüm Proje Ekibinde 3 harita mühendisi, 3 harita teknikeri, 3 harita teknisyeni ve 2 inşaat teknikeri görev almıştır (Şekil 4.39) (Uyan 2008).



Şekil 4.39. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Proje Ekibi Örgütsel Yapı

Proje yükünün %70 ini oluşturan Doğanbey Kentsel Dönüşüm proje ekibinin görevleri; mevcut durum analizi ve detay alımı, mülkiyet gruplaması, matematiksel model süreci, hak sahipleri ile görüşme, sözleşme imzalama süreçleri, tapu devir işlemleri süreci ve bina yıkım süreçleri, imar uygulaması olmuştur. İnşaat Mühendisleri Odası, Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası Bursa Şubeleri (2011), Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi sürecinde yer almamış olup kentsel dönüşüm adı altında yapılan binaların hiçbir estetik özellik kaygısı taşımadığını belirtmiştir. (Fotoğraf 21)'de görüldüğü üzere yapıların tamamen betonarme olmasından dolayı insan sağlığını tehdit etmesi, çevre düzenlemesi yapılmayan ve ulaşım açısından da oldukça sıkıntı doğuracak nitelikte olduğu görülmektedir. Projenin başlangıç aşamasında akademik odalar birliğine sunulan projeden çok farklı bir projenin ortaya çıkmış olması Bursa'nın kentsel kimliğine ve turizm potansiyeline uymayan, insani ihtiyaçların dikkate alınmadığı sonuçlar doğurmuştur. Projede sadece yer sahiplerine konut yapılmış olup toplam inşa edilen daire sayısı 2747 adettir. Bu dairelerin 2400 adedi mal sahiplerine verilmiş ve 347 daire ile 15.000 m2 arsa TOKİ'ye verilmiştir (<http://www.arkitera.com/haber/5462/tepkilere-tabelayla-yanit-verdiler>, 2016).



Şekil 4.40. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlandıktan sonraki görünüş

Uyanık (2011)'e göre kent ile ulaşım bağlantılarının kurulmaması, kentin diğer merkezleriyle yaya- taşıt bağlantısının sağlanmaması, geleceğe yönelik altyapı planlamalarının yapılmaması Doğanbey Kentsel Dönüşüm projesinin eksik yönleridir. Ayrıca bölgede 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda yer alan nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha'dan 800 kişi/ha çıkartılmıştır. Proje, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri gereği ticaret alanlarının desantralize edilmesi ve tarihi merkezin sıhhileştirilmesi kararlarını mümkün kılmamış, yeni kentsel problemlere yol açmıştır. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi; ulusal, bölgesel ve yerel aktörlerin proje sürecinde yer aldığı, kamu ve yerel yönetim ortaklığı ile gerçekleştirilmiş bir projedir. Toplam 280,000 metrekare alanda hayata geçirilen projede, yalnızca 100 metrekare ve üzeri arsa hissesi bulunan mülk sahiplerine konut imkanı sunmuş olup ve 5 metrekare ve üzeri arsa hissesi bulunan tüm vatandaşlara da bu bölgeye yapılan konutlardan edinme imkanı tanınmıştır (http://www.bursa.bel.tr/cokuntuden-cagdas-bir-semte--doganbey/haber/11206, 2016). Yerel yönetim aktörü olan Osmangazi Belediyesi kendi bünyesinde kentsel dönüşüm proje ekibi örgütsel yapısı kurarak yönetsel anlamda başarı sağlamıştır. Proje mimari tasarım estetik değerleri taşımadığı, alanda nüfus yoğunluğunu arttırdığı ve bundan dolayı oluşan altyapı, ulaşım vb. kentsel problemlere sebep olduğu için basında, kamuoyunda ve akademik odalar vb. kuruluşlarca yoğun eleştiriler almış bir projedir.

4.3. Avrupa’da ve Türkiye’de Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projeleri Örneklerinin Değerlendirilmesi

Çizelge 4.9’da Avrupa’daki ve Türkiye’deki incelenen kentsel dönüşüm projelerindeki aktörlerin hangi düzeyde (ulusal, bölgesel, yerel düzey) yer aldığı, kurulan ortaklık modeli, örgütsel yapısı, projeden elde edilen fiziksel, ekonomik ve sosyo-kültürel değerleri yer almaktadır.

Çizelge 4.9. Avrupa ve Türkiye Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yönetsel Yapısının Karşılaştırılması Fiziksel, Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Değerleri

| Proje Adı | Aktörler | Ortaklık Modeli & Örgütsel Yapı | Fiziksel, Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Değerler |
|--|-------------------------|---|---|
| 1. İngiltere/Liverpool Kentsel Dönüşüm Projesi | Ulusal, Bölgesel, Yerel | Kent Yenileme Grupları; - Kamu -Özel Sektör -Sivil Platformlar | Yeni iş olanakları, İstihdam sağlanması, Özel yatırımın yapılması, Yerel halkın yaşam standartlarının iyileştirilmesi |
| 2. İngiltere/Paddington Kentsel Dönüşüm Projesi | Ulusal, Bölgesel, Yerel | Waterside Dönüşüm Ortaklığı; - Girişimciler, - Yatırımcılar, -Mülk Sahipleri | Eğitim programlarının geliştirilmesi, Boş zaman faaliyetlerinin yapılaştırılması, Sürdürülebilir bir çevresel iyileşme sağlanması vs.. |
| 3. İspanya/ Barcelona- Raval Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi | Ulusal, Bölgesel, Yerel | Yönetim Komitesi; -Kamu, - Ticaret Odası, - Mahalle Dernekleri -Yerel Halk | Sosyo-kültürel ve turistik karakter kazandırılması, Yeni Ticari alanlar oluşturulması, Yeni iş olanakları, |
| 4. İskoçya/ Whitfield | Bölgesel, Yerel | The Whitfield Partnership: -Kamu, - Özel Sektör, - Yerel Kuruluşlar -Yerel Halk | Yüksek kalitede konut üretimi, Yerel halka mesleki eğitim verilmesi, Sağlık merkezlerinin açılması, Sosyo-kültürel Hizmet binalarının yapılması |

Çizelge 4.9. Devamı. Avrupa ve Türkiye Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yönetmelik Yapısının Karşılaştırılması Fiziksel, Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Değerleri

| Proje Adı | Aktörler | Ortaklık Modeli & Örgütsel Yapı | Fiziksel, Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Değerler |
|---|---------------------------------------|---|--|
| 5. Ankara/ Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi | Bölgesel, Yerel | Kamu- Özel Sektör Ortaklığı; "Proje Karar Kurulu" | Rekreasyon alanlarının oluşturulması, Rant kaygılarıyla çok katlı konutların inşa edilmesi |
| 6. İstanbul/ Küçükçekmece / Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi | Ulusal, Bölgesel, Yerel | Kamu- Yerel Yönetim Ortaklığı; Kentsel Dönüşüm Birimi | İstihdam Programı Sağlık Programı Eğitim-Bilgilendirme Programı Sosyo-Kültürel / Kişisel Gelişim Programı |
| 7. İstanbul/ Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Projesi | Uluslararası, Ulusal, Bölgesel, Yerel | AB- Devlet- Yerel Yönetim- Özel Sektör Ortaklığı; Konsorsiyum | Fiziksel ve sosyo-kültürel yapının iyileştirilmesi, Semt halkının karar alma ve uygulama süreçlerine etkin katılımı, Bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artırılması |
| 8. İstanbul/ Fener - Ayvasaray Arası ve Sahil Kesimi Yenileme Projesi | Ulusal, Bölgesel, Yerel | Kamu- Özel Sektör Ortaklığı; Özel Sektör Liderliği | Bölgenin Turizm alanı olarak canlandırılması hedeflenmiş, Rant kaygısı söz konusu, Mimari -Tarihi doku korunmamıştır, Bölge sakinleri projeye dahil edilmemiştir. |
| 9. Bursa/ Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi | Ulusal, Bölgesel, Yerel | Kamu- Yerel Yönetim Ortaklığı; Özel Sektör ve Yerel Halk yer almıştır | Yoğunluk 10 katına çıkarılmıştır, Rant kaygısı söz konusu olmuştur, Mimari -Tarihi doku ve estetik değerlere uygun proje geliştirilmemiştir, Bölgede yaşayan halka konut üretimi yapılmıştır |

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kentsel Dönüşüm süreci uzun ve çok aktörlü bir süreçtir. Kentsel dönüşüm stratejilerinde yerel veriler belirleyici olmakta ve her projenin kendine özgü çözümleri ve farklılıkları ortaya çıkmaktadır. Bu tez çalışmasında örnek inceleme olarak ele alınan kentsel dönüşüm projelerinin fiziksel, ekonomik, sosyo-kültürel ve yönetsel boyutu ele alınmış olup, ortaklık modelleri ve örgütsel yapıları ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir. Avrupa'da gerçekleştirilmiş dört kentsel dönüşüm projesi örneği ve Türkiye'deki beş kentsel dönüşüm projesi belirli bir sistematik çerçevede incelenmiş ve öncelikle uluslar arası, ulusal, bölgesel ve yerel düzeydeki aktörler tanımlanarak ardından ortaklık modeli ve örgütsel yapı ortaya konmuştur. Örnek incelemelerinde, bu konuda daha önce yapılmış araştırma ve tez çalışmalarından yararlanılmıştır. Avrupa'daki ortaklık modeli ve örgütsel yapıları örnek teşkil edebilecek projeler ele alınmıştır. Türkiye örneklerinde ortaklık modeli ve örgütsel yapısı ile örnek teşkil eden projeler ve ayrıca kamuoyunda ve akademik odalar vb. kuruluşlar tarafından çok eleştiri almış olan kentsel dönüşüm projeleri incelemiştir. Farklı Avrupa örnekleri ve Türkiye örnekleri değerlendirmelerine de bakıldığında; her proje için belirlenmiş bir ortaklık modeli veya örgütsel yapıdan söz etmek mümkün olmamaktadır.

Avrupa örneklerinde ele alınan kentsel dönüşüm projelerini kapsamına göre üç kategoride değerlendirebiliriz. Bunlardan ilkinde; özellikle yoksullaşmış ve çöküntüye uğramış konut alanlarında yapılan kentsel dönüşüm projelerinde sosyo-kültürel boyutunun önemli ve ön planda olduğu görülmektedir. İkinci olarak; bölge nüfusunun alanı terk ettiği, nüfusu azalmış kent merkezlerinin canlandırılmasına yönelik yapılan kentsel dönüşüm projelerinde, fiziksel ve çevresel iyileştirmelerle bölge nüfusunun kent çeperlerine yayılmasını önlenmesi, bölgede yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve yaşam alanlarının cazibeli hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Üçüncü kategoride de yeni iş imkanları ve istihdam yaratılarak kentsel dönüşüm alanına yatırımcıları çekerek bölgenin ekonomik canlanmasına yönelik yapılan dönüşüm projeleridir.

İngiltere Avrupa'da ilk kentsel dönüşüm projelerine öncülük etmiş ve bu konuda merkezi ve yerel örgütlenmelerini sağlayarak örnek projeler gerçekleştirmiş bir ülke

olması sebebiyle örgütsel yapısı ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir. İngiltere Liverpool Kentsel Dönüşüm Projesi; ulusal, bölgesel ve yerel düzey aktörlerin yer aldığı, kamu-özel sektör- sivil kuruluşlar ortaklık modeli ile gerçekleştirilen ‘kentsel yenileme grupları’ örgütsel yapısı ile gerçekleştirilmiş bir projedir. 7 yıl süren proje kapsamında 12.000 yeni işletme oluşturularak 199.000 iş yaratılmış ve halen devam ettirilmektedir. Özel sektörün bölgede 2.4 milyar £’lık yatırım yapması sağlanmıştır. Yeni iş olanaklarının sağlanması ile istihdam yaratılmış, özel yatırımlar ile bölgenin ekonomik canlılığı artırılmıştır. Yerel halkın yaşam standartlarının iyileştirilmesi ile sosyo-kültürel ve fiziki değerler kazanılmış bir projedir. İngiltere Paddington Kentsel Dönüşüm Projesi de bölgeye sürdürülebilir ekonomik canlılığı sağlamak üzere Londra’da yatırım çekmek amacıyla özel sektör girişimcileri için öncelikle iş ve konut alanı yaratmak ve bunu yaparken de ortaya çıkacak değerlerin yerel halk ile paylaşılması amacıyla planlanmış bir proje olma özelliğine sahiptir. Paddington Waterside Dönüşüm Ortaklığı ile örgütlenerek Paddington bölgesi için güvenli ve tatminkâr bir çevre oluşturarak sürdürülebilir çevresel iyileştirme gerçekleştirilmiştir. Londra için yeni bir ticaret merkezi oluşturulmuş ve mevcut yerel kurum ve organizasyonların deneyimleri ve bilgilerinden yararlanılmış olup yerel halka verilen eğitim ve sağlık hizmetleri ile sosyo-kültürel boyutu ile öne çıkmıştır.

Avrupa örnek incelemelerinden İspanya/ Barcelona- Raval Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi ise ulusal, bölgesel ve yerel aktörlerin yer aldığı örgütsel yapısında yönetim komitesi kurularak yürütülen bir projedir. Ticaret odasının ve mahalle derneklerinin aktif rol aldığı, özellikle kent merkezinin nüfusunu kaybetmesi ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi ve bölgeyi cazip hale getirecek sosyo-kültürel ve turistik karakter kazandırılması açısından örnek bir projedir. Ayrıca bölgede yeni oluşturulan ticari alanlar ile yeni iş imkanları yaratılmış ve ekonomik canlılık sağlanmıştır. İskoçya Whitfield Kentsel dönüşüm Projesi ise yaşam kalitesi düşen, ticari faaliyetlerin de azaldığı ve halkın alanı terk ederek nüfusun azaldığı bir alanda kamu-özel- yerel kuruluş ortaklık modeli ile gerçekleştirilen bir projedir. Yüksek kalitede konut üretimi yapılarak, yaşam koşulları iyileştirilmiş yerel halka mesleki eğitimler ve sağlık hizmetleri verilerek yerel katılımın sağlandığı sosyo-kültürel hizmetlerin öncelikli olduğu bir proje örneği olmuştur.

Avrupa’da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde ön plana çıkan bazı ortak özellikler bulunmaktadır. Bunlar; stratejik planlama yaklaşımı, işbirlikçi ve katılım yaklaşımı, çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlara bağlı olarak kurulmuş olmaları ve bütünleşik bir yaklaşıma sahip olmaları, yerel bağlamlı, kentsel dönüşüm politika ve stratejilerine uygun bir kurumsal örgütlenmenin oluşturulması ve kolektif çabayı harekete geçiren projeler olmalarıdır. Kentsel Dönüşüm projeleri farklı çıkar gruplarının ilişkilerini içermektedir. Çıkabilecek anlaşmazlıkların önceden tanımlanması ve buna uygun yasal ve yönetsel düzenlemelerin yapılması gereklidir. Denetleyici bir çerçevenin oluşturulması önem taşımaktadır. İncelenen örneklerin değerlendirmelerine bakıldığında, çok katımlı, kamu-özel sektör- yerel katılım ve sivil toplum kuruluşları ortaklıklarının proje sonucu ortaya çıkan fiziki, sosyo-kültürel ve ekonomik değerlerinin yüksek olduğu ve bölgede yaşayan yerel halk ile paylaşıldığı görülmektedir. Çok aktörlü olan kentsel dönüşüm projelerinde çok iyi bir örgütsel yapı kurulması gerekliliği vardır. İngiltere merkezi ve yerel örgütlenmeleri ile sistemli bir örgütsel yapı kurarak kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmektedir. İspanya ve İskoçya örnekleri de çok aktörlü ve kamu-özel-sivil kuruluşlar- yerel halk ortaklık modeli ile gerçekleştirilmiştir.

İstanbul/ Küçükçekmece/ Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi’nde Fatih Belediyesi yerel halka yönelik sosyo-kültürel ve ekonomik faaliyetler düzenlemiş ve yönetim boyutunda belediye bünyesinde ‘Kentsel Dönüşüm Birimi’ adı altında örnek bir örgütsel yapı kurmuştur. İstanbul Fener Balat Ayvansaray Sahil Kesimi Kentsel Yenileme Projesinde yerel katılımın neredeyse tamamıyla göz ardı edildiği, kamulaştırma süreçleriyle üçüncü şahısların mülk edinme süreçlerinin olanaklı kılındığı ve “acil kamulaştırma” gibi kavramlarla kullanıcının ötelendiği durumlar söz konusu olmuştur. Ankara Dikmen Vadisi ve Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projelerinde bölgede yaşayan halk yine bölgede yaşamaya devam ederken, İstanbul Küçükçekmece Ayazma Tepeüstü kentsel dönüşüm projesinde ve İstanbul Fener Balat Ayvansaray Sahil Kesimi Kentsel Yenileme Projesinde ise bölge halkının başka bir Toki yerleşim alanına taşınması söz konusu olmuştur. Bunun sebepleri yerel yönetimlerin Kentsel Dönüşüm projelerini yalnızca fiziki bir sorun olarak algılamaları, sosyo-kültürel boyutun ihmal edilmesi veya gereken önemin verilmediği, kimi uygulamalarda da rant

kaygısı ve ekonomik etkenler olarak karşımıza çıkmaktadır. Oysa incelediğimiz Avrupa örneklerinde bölgede yaratılan iş imkanları ve ticari faaliyetler ile ekonomik değerin yine bölge halkına dağıtıldığı, eğitimler ve sağlık faaliyetleri ile sosyo-kültürel boyuta önem verildiği, kentsel dönüşüm projelerinin alanda yaşayan toplulukların katılımı ve örgütlenmesi ile gerçekleştirildiği görülmektedir.

Türkiye'nin kentsel dönüşüm projelerinde ele alması gereken üç önemli unsur bulunmaktadır. Bunlardan ilki yasal düzenlemelerdeki eksiklikler ve yanlış işleyiş, süreçte yönetsel yapının kurgulanmaması ve katılımıda yer alacak aktörlere yasalarda yer verilmemesidir. Bu süreçte kamu kurum ve kuruluşlarının iletişim kopukluğu da bir diğer önemli unsurdur. Üçüncü önemli unsur da Avrupa'daki ele alınan örnek projelerde olduğu gibi ekonomik ve sosyo-kültürel boyutudur. Kentsel dönüşüm bölgelerinde kısa vadede gelir getirecek yatırımların yapılıp, bölgede yaşayan yerel halkın bu süreçte daha yaşanabilir kentsel mekâna ihtiyaçlarının göz ardı edilmemesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olabilmesi her projenin kendine uygun ve özel bir ortaklık modeli ve örgütsel yapı kurmasıyla gerçekleşebilmektedir. Önemli olan aşamalar; kentsel dönüşüm alanlarında sosyo-kültürel, fiziksel ve ekonomik analizlerinin yapılması, çeşitli etkenlere bağlı olarak değerlendirilmesi, vizyon ve stratejilerin geliştirilmesi, ortaklık modellerinin oluşturulması, demokratik katılımlı örgütsel yapı oluşturulması, sosyo-kültürel, fiziksel, ekonomik ve yönetsel boyutların tanımlanması gerekmektedir. Tüm bu aşamaların bütüncül bir şekilde hayata geçirilmesi başarıyı sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

Adanalı, Y. A. 2014. Kentsel Dönüşüm'den "Özenle İyileştirme"ye: Mekân Politikalarında Yeni Bir Paradigma Arayışı. *Mimarlık Dergisi*, Sayı:378: Temmuz-Ağustos.

Akkar, Z. M. 2006. Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *Journal Of The Chamber Of City Planners*, UCREA, 36(2): 29-38.

Akpınar, İ., Aysev, E. 2011. Küreselleşen İstanbul'da bir sosyo-kültürel aktör olarak mimarın rolü, Dosya 27, TMMOB Ankara Şubesi, Ankara, 46-52.

Altaban, Ö., Şenyapılı, T. 2002. Konut politikası geliştirme çalışması: Ruhsatsız yapılaşmanın dönüşüm ve iyileştirme sorunları, bulguları, öneriler. Konut Kurultayı, TMMOB, Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 303-316.

Altınsay, B. 2010. Kişisel görüşme. 05 Haziran, İstanbul. Aktaran: **Deneç, A.E. 2013.** Kentsel Mekan Üretim Süreçlerinde Mimarın Rolü: İstanbul Örneği, *Doktora Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Anonim 1, TOKİ., <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, (Erişim tarihi: 11.10.2016).

Anonim 2, TOKİ., <http://www.toki.gov.tr/yasal-dayanak>, (Erişim tarihi: 12.10.2016).

Anonim 3, TOKİ., <http://www.toki.gov.tr/>, (Erişim tarihi: 05.08.2016).

Anonim 4, <http://www.bursabel.tr>, (Erişim tarihi: 05.08.2016).

Anonim 5, <http://www.ibb.gov.tr>, (Erişim tarihi: 15.07.2016).

Anonim 6, <http://www.alamy.com>, (Erişim tarihi: 15.10.2016).

Anonim 7, <http://www.archello.com/en/project/paddington-basin-masterplan>, (Erişim tarihi: 07.10.2016).

Anonim 8, http://www.fomentciutatvella.net/c_v_presentacion_distrito.php, (Erişim tarihi: 05.05.2016).

Anonim 9, <http://www.knowspain.com/el-raval-barcelona/>, (Erişim tarihi: 08.10.2016).

Anonim 10, https://en.wikipedia.org/wiki/Whitfield,_Dundee, (Erişim tarihi: 10.03.2016).

Anonim 11, https://www.dundee.gov.uk/sites/default/files/publications/CD_Whitfield_Planning_Framework_2016.pdf, (Erişim tarihi: 20.03.2016).

Anonim 12, <http://www.arkitera.com/haber/11358/fener-balat-donusum-projesinde-nereden-nereye>, (Erişim tarihi: 01.05.2016).

Anonim 13, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/dikmen.pdf9>, (Erişim tarihi: 02.01.2016).

Anonim 14, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/projeortakliklari.pdf>, (Erişim tarihi: 21.10.2015).

Anonim 15, <https://www.evrensel.net/haber/80424/yoksulu-kent-disina-surme-projeleri>, (Erişim tarihi: 15.09.2015).

Anonim 16, <http://megaprojeleristanbul.com/#ayazma-kentsel-donusum-projesi>, (Erişim tarihi: 05.10.2016).

Anonim 17, http://www.mimarizm.com/makale/kentsel-donusum-kucukcekmece-ornegi_113410 (Erişim tarihi: 26.05.2016).

Anonim 18, <http://www.fenerbalat.org/>, (Erişim tarihi: 05.08.2016).

Anonim 19, <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1156/fener-balat-semtlerinin-rehabilitasyon-projesi/>, (Erişim tarihi: 20.06.2016).

Anonim 20, <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1152/fener-balat-semtleri-sahil-kesimi-yenileme-projesi/F21>, (Erişim tarihi: 07.09.2015).

Anonim 20, www.googleearth.com, (Erişim tarihi: 03.04.2015).

Anonim 21, <http://www.fatihhaber.com/fatihhaber/f-bprojegenel.htm>, (Erişim tarihi: 17.10.2016).

Anonim 22, <http://www.radikal.com.tr/turkiye/fener-balatta-acele-kamulastirma-durduruldu-1177794/>, (Erişim tarihi: 17.10.2015).

Anonim 23, http://www.yapi.com.tr/haberler/fener-balat-ayvansaray-projesi-iptal_118728.html, (Erişim tarihi: 17.10.2015).

Anonim 24, <http://www.arkitera.com/haber/5462/tepkilere-tabelayla-yanit-verdiler> (Erişim tarihi: 08.10.2015).

Anonim 25, <http://www.bursa.bel.tr/cokuntuden-cagdas-bir-semte--doganbey/haber/11206>, (Erişim tarihi: 04.04.2015).

Aras, M. Ö., Alkan, L. (2007). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkileri'nin İrdelenmesi. *II. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 27-35.

Ataöv, A., Osmay, S. 2007. Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *METU JFA*, 2: 57-82.

Aydınlı, H. I., & Turan, H. 2012. Kuramsal ve yasal çerçevede Türkiye’de kentsel dönüşüm/theoretical and legislative framework of urban regeneration in Turkey. *Selçuk Üniversitesi Sosyo-kültürel Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 28: 61.

Ayseli, F. 2010. Yerinde Kentsel Dönüşüm İçin Sivil Yerel Aktörlerin Güçlendirilmesi: Fener-Balat örneği, *yüksek lisans tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Balamir, M., 2005. Türkiye’de Kentsel iyileştirme ve dönüşüme ilişkin güncel öneri ve modeller, *Mimarlık Dergisi*, 322: 28-35.

Baransü, B. 1989. Şehir yenileme. Reyo Basımevi.

Bayraktar, E. 2013. Şehirlerin dönüşümü. İmak Ofset, İstanbul. 171 s.

Baysal, U. C. 2014. Beton Ormanına Dönüşen KentlerYoksulu kent dışına sürme projeleri, Söyleşi: Sinem Uğurlu, <https://www.evrensel.net/haber/80424/yoksulu-kent-disina-surme-projeleri>, (Erişim Tarihi 02.08.2016).

Beswick, C. A. 2001. Public-private partnerships in urban regeneration: the case of the London Docklands. University of Calgary.

CEMR (Council of European Municipalities and Regions) 1992. Aktaran: **Özden, P. P. 2008.** Kentsel yenileme, yasal-yönetimsel boyut, planlama ve uygulama. İmge Kitabevi Yayınları. İstanbul, 55-70, 177-180.

Coşgun, N. 1999. İstanbul metropolündeki toplu konut üretiminde uygulanan yapı sistemleri ve bir üretim organizasyonu modeli. *Doktora Tezi*, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalı, Edirne.

Couch, C., Fraser, C. 2003. Introduction: the European context and theoretical framework. *Urban regeneration in Europe*, 1-16.

Çopuroğlu, M. A.2006. Kentsel Dönüşüm Projeleri: Adana’daki Uygulamalar. *Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası yayını*, 147-153.

Davenport, T. 2009. Regeneration of a city centre, BDP, http://www.bdp.com/globalassets/about/publications/liverpool_one_book.pdf. (Erişim Tarihi: 20.06.2016).

Demirtaş, Y., Esgin, İ. 2006. Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barselona. *Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası yayını*,155-162.

Deneç, A.E. 2013. Kentsel Mekan Üretim Süreçlerinde Mimarın Rolü: İstanbul Örneği, *Doktora Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Donnison, D. 1993. The challenge of urban regeneration for community development. *Community Development Journal*, 28(4): 293-298.

Erarslan, İ. G. 2007. Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye Örnekleri , *yüksek lisans tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Eren, F. 2006. Kentsel dönüşümlerde kamu-özel ortaklıkları ve özel girişimin dönüşümdeki varlığı: Konya örneği , *yüksek lisans tezi*, Selçuk Üniversitesi

Göksu, A. F. 2002. Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar. Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul, www.kentselyenileme.org/dosyalar/mimarsinan.doc, (Erişim tarihi: 10.06.2016).

Göksu, A.F., 2004a. Kentsel dönüşüm: Yeni yaklaşımlar ve yenilikçi modeller. *Mimarist*, 12: 81-86.

Göksu, A.F., 2004b. Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi örgütlenme ve katılım modeli Raporu, www.kentselyenileme.org, (Erişim Tarihi: 06.02.2016).

Göksu, A.F. 2007. Kapsamlı kentsel dönüşüm için proje geliştirme-örgütlenme- finans modelleri. <http://www.kentselyenileme.org>. (Erişim tarihi: 20.04.2016).

Göksu, A. F. 2010. <http://www.kentselyenileme.org/index.php/gundem/75-kentsel-doenuuem->, (Erişim tarihi: 20.01.2016).

Gürler, E. , 2002. Aktaran: Yılmaz, E. 2009. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında süreç ve aktörler: Sulukule örneği”. *Yüksek lisans tezi*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Hague, C., 2004. Konut alanlarının dönüşüm ve yenileme projelerinde başarı, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004. Aktaran: **Gül, G. 2012.** Türkiye’de kentsel dönüşümde kurumsal yapılanma ve katılım sorununa eleştirel bir bakış, *yüksek lisans tezi*, *Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul*.

Hunt, C., 1965. Urban Renewal and Central Area Redevelopment In Great Britain The Participation of Private Enterprise, Architects’ Year Book 11, *The Pedestrian in the City*, s. 226-230, Ed. Lewis, D., Paul Elek, London.

ICOMOS/ UNESCO Uzman Heyeti, 2006. *İstanbul Dünya Mirası Sit Alanı İnceleme Raporu*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi, İstanbul.

İlkme, M. 2008. Kentsel dönüşüm ve Bursa raporu. TMMOB Şehir Plancıları Odası.

İMPM 2007. İstanbul Metropolitan Planlama Merkezi, Paddington Kıyısı, Paddington Kıyısı Ortaklığı, http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/PADDINGTON_PROJESI.pdf, (Erişim Tarihi: 08.09.2016.)

Jacobs, B., Dutton, C., 2000. Social and Community Issues: Urban Regeneration A Handbook Editörler: Roberts, P., Skyes, H., Sage Publications Ltd., London, pp. 109-128.

Johnston, C. 2006. Regeneration Partnerships and Communities, Shelter NSW Publications, Sydney. Aktaran: **Göz, A. C. 2008.** Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya Whitfield Örneği. *Yerel Siyaset*, 8-12.

Karadağ, A., Mirioğlu, G. 2011. Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projesi Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler. *Türk Coğrafya Dergisi*, 57.

Kaya, N. 2011. Doğanbey Projesi, Bursa Tarihinde Geri Dönülemez Kara Bir Lekedir. <http://www.bprbulten.com/?p=5459>. (Erişim tarihi: 01.07.2016)

Keskin D., Surat O., Yıldırım O., Londra'nın sürdürülebilir kentsel yenileşme deneyiminden, Türkiye ve İstanbul özelinde yenileşme çalışmalarında nasıl faydalanılabilir? www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok10.doc, (Erişim tarihi: 01.09.2016)

Köktürk, E., Köktürk, E. 2007. Türkiye'de kentsel dönüşüm ve Almanya deneyimi. In TMMOB, 11th Turkish Scientific and Technical Mapping Symposium , pp. 2-6.

Küçük A. H. 2014. Kentsel Dönüşüm Boyutları Barselona'da Raval Bölgesi Örneği, *yüksek lisans tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı.

McArthur, A., Hastings, A., McGregor, A. 1994. An Evaluation of Community Involvement in The Whitfield Partnership, The Stationery Office Books, London. Aktaran: **Göz, A. C. 2008.** Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya Whitfield Örneği. *Yerel Siyaset*, 8-12.

Morrison, D. 2000. The Whitfield Partnership, Convergence in Urban Regeneration and Housing in Europe'da Sunulan Bildiri. Aktaran: **Göz, A. C. 2008.** Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya Whitfield Örneği. *Yerel Siyaset*, 8-12.

Mutlu, S. 2007. Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği, *yüksek lisans tezi*, Ankara Üniversitesi Sosyo-kültürel Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Anabilim Dalı.

Osmay, S. 1999. 1923'ten bugüne kent merkezlerinin dönüşümü. 75 yılda köylerden şehirlere. Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.

- Özden, P. P. 2006.** Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No:35: 215-233.
- Özden, P. P. 2002.** Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No: 23-24: Ekim 2000-Mart 2001.
- Özden, P. P. 2008.** Kentsel yenileme, yasal-yönetimsel boyut, planlama ve uygulama. İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul, 55-70, 177-180.
- Özdemir, D., Özden, P., Turgut, S. 2005.** İstanbul 2004 Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu. İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını.
- Palen, J. J., London, B. Eds. 1984.** Gentrification, displacement, and neighborhood revitalization. Suny Press.
- Raco, M., Henderson, S. 2009.** Flagship regeneration in a global city: The re-making of Paddington Basin. *Urban Policy and Research*, 27(3): 301-314.
- Roberts, P., & Sykes, H. Eds. 2000.** Urban Regeneration A handbook. Sage Publications, 176 pp.
- Sönmez, İ. Ö. 2005.** Kentsel dönüşüm süreçlerinde aktörler-beklentiler-riskler. *Ege Mimarlık Dergisi*, 53: 16-21.
- Sönmez, N. Ö. 2006.** Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme, *Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası yayını*, 121-127.
- Stea, D. 1984.** Participatory planning and design for the Third World. Architectural Values and World Issues.
- Stoker, G. 1995.** Regime theory and urban politics: Theories of urban politics, Editörler: David Judge, Gerry Stoker, Harold Wolman, Sage Publications, 54-71.
- Spit, T. 2004.** Kamu - Özel Sektör Ortaklıkları: Kentsel Yeniden Yapılanma Sürecinde Gerilimli Bir İlişki; Hollanda Deneyimi. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004/ İstanbul 2004 Aktaran: Özdemir, D., Özden P., Turgut S.,(editörler), *Küçükçekmece Belediyesi Yayını*, İstanbul. 108-116.
- Şahin, Z. 2006.** Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara, *Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası yayını*, 111-120.
- TMMOB, (Mimarlar Odası Ankara Şubesi), 2006a.** Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-1, Bülten 40. Aktaran: **Kaya, E. 2014.** Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Halk Katılımı. *Toplum ve demokrasi Dergisi*, 3:6-7.

TMMOB, (Mimarlar Odası Ankara Şubesi), 2006b. “Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-2”, Bülten 42. Aktaran: **Kaya, E. 2014.** Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Halk Katılımı. *Toplum ve demokrasi Dergisi*, 3:6-7.

Turgut, S. R., Ceylan, E. Ç. 2009. "Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Bir Örnek: Küçükçekmece/Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi", *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 3 (2009): 23-51.

Türker-Devecigil, P. A., 2003. An Agent Oriented Approach to the Analysis of Urban Transformation Process: Ankara Dikmen Valey within the Context of Sustainable Urban Development', *Doktora Tezi*, ODTÜ, Ankara.

Uyan, A. 2008. Kent merkezlerindeki konut alanlarında çöküntüleşme ve dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi örneği”, *yüksek lisans tezi*, şehir ve bölge planlama, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Uyanık, F. 2011. Doğanbey Projesi, Bursa Tarihinde Geri Dönülemez Kara Bir Lekedir. <http://www.bprbulten.com/?p=5459>. (Erişim tarihi: 05.06.2016)

Uzun, C. N. 2006. Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri. *Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası yayını*, 49-52.

Yılmaz, İ. 2015. Gecekondu Direnişi: Dikmen Vadisi Örneği. *Mülkiye Dergisi*, 39(2): 309-314.

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı: Özlem HAS

Doğum Yeri ve Yılı: Ankara/ TÜRKİYE, 1982

Yabancı Dili: İngilizce

Eğitim Durumu:

Lise: Ömer Seyfettin Lisesi/ ANKARA (1999)

Lisans: Anadolu Üniversitesi/ ESKİŞEHİR- Mimarlık (1999-2004)

Yüksek Lisans: Uludağ Üniversitesi/ BURSA- Mimarlık-Yapı Bilgisi (2013-2016)

Deneyim: 2004 yılında İstanbul'da bir inşaat firmasında mimar olarak çalıştım. 2010 yılından itibaren Bursa'da bir inşaat firmasında tasarım yöneticisi mimar olarak çalışmaktayım.

E-Posta: mimarozlemhas@gmail.com