

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE
NİTELİKLİ YAPI ÜRETİMİ**

Mehmet Zeki PESTİL



T.C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE
NİTELİKLİ YAPI ÜRETİMİ**

Mehmet Zeki PESTİL

Doç. Dr. Murat TAŞ
(Danışman)

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

BURSA-2015
Her Hakkı Saklıdır

TEZ ONAYI

Mehmet Zeki PESTİL tarafından hazırlanan “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi” 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: (Doç. Dr. Murat TAŞ)

Başkan: Doç. Dr. Murat TAŞ
U. Ü. Mimarlık Fakültesi,
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

Üye: Doç. Dr. Nilüfer TAŞ
U. Ü. Mimarlık Fakültesi,
Mimarlık Anabilim Dalı

İmza

Üye: Yrd. Doç. Dr. Gül ATANUR
B. T. Ü. Doğa Bilimleri, Mim. ve Müh. Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

İmza

Yukarıdaki sonucu onaylarım

Prof. Dr. Ali Osman DEMİR
Enstitü Müdürü
.. / .. / 2015

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 yararlanılması 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.

24/07/2015

Mehmet Zeki PESTİL

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE NİTELİKLİ YAPI ÜRETİMİ

Mehmet Zeki PESTİL

Uludağ Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Murat TAŞ

Sanayi devrimiyle birlikte değişmeye başlayan kentler, toplumsal ve küresel olayların etkisiyle sorunlar yaşamaya başlamıştır. Hızlı büyüme, çevre kirliliği, düzensiz yapılaşma, fiziksel bozulma, savaş, sanayi gibi sebepler dünyada; gecekondulaşma, göç, çarpık kentleşme, yetersiz altyapı, doğal afetler ve tarihi değerlerin korunamaması gibi sebepler ise ülkemizde, sağlıklı ve niteliksiz kentsel alanlarının oluşmasına sebep olmuştur. Değerini kaybetmiş bu alanların yeniden kullanılabilir ve kent yapısına uygun hale getirilmesi için gündeme gelen kentsel dönüşüm, tarihsel süreçte farklı uygulama yöntemleri içermiş ve zamanla gelişme göstermiştir.

Kentsel dönüşüm, sorunlu kentsel alanlarda fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik yönlerden sürdürülebilir çözümler üreten çok boyutlu ve koordineli bir süreçtir. Ancak katılım, yasal mevzuat, örgütlenme gibi konularda yaşanan sorunlar ve bölgenin dinamiklerine yönelik uygulanmayan projeler, dönüşümlerin başarılı olmasına engel olmaktadır. Bunun sonucunda kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayamayan, niteliksiz yapı ve alanlar ile birlikte haksız kazanç, rant, sosyal dışlanma, hukuksuzluk gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla kentsel yaşam kalitesine uygun, kentle bütüncül ve başarılı dönüşümler gerçekleştirebilmek için kentsel dönüşüm süreci sonunda nitelikli yapı üretilmesi gereklidir.

Bu tez çalışması ile; kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin nasıl gerçekleştirilebileceğine yönelik araştırmalar yapılmış ve önerilerde bulunulmuştur. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm ve nitelikli yapı üretimi kavramları incelenmiş, kentsel dönüşüm sürecinde kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktörler ve parametreleri belirlenmiş, dönüşüm örnekleri analiz edilerek değerlendirmeler yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, yapı üretimi, nitelikli yapı, katılımcılık, kullanıcı memnuniyeti

2015, viii + 123 sayfa.

ABSTRACT

MSc Thesis

QUALIFIED STRUCTURE PRODUCTION IN THE PROCESS OF URBAN TRANSFORMATION

Mehmet Zeki PESTİL

Uludağ University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Architecture

Supervisor: Assoc. Prof. Ph. D. Murat TAŞ

Cities that are evolved hand in hand with Industrial Evolution, have met problems with effects of social and global events. Worldwide causes such as rapid growth, environmental pollution, disorganized structuring, physical disruption, war, industry and our country related causes like squatting, migration, illegal urbanization, insufficient infrastructure, natural disasters and weak protection of historical structures have given rise to unhealthy and unqualified urban areas. Urban transformation that has become current issue in the interest of reconstruction and making available of these urban areas which have lost their value for city structure, contains diverse application methods during historical process and has developed in time.

Urban transformation is a multidimensional and coordinated process that creates sustainable solutions in troubled urban areas in physical, social-cultural and economic ways; however, the challenges of participation, legal regulations, organization and projects that are not applied according to dynamics of area prevent the successful renewals. As a consequence of that, along with the unqualified structure and areas that can't satisfy the expectation of consumers, unlawful profit, unearned income, social exclusion and unlawfulness arise. That's why, qualified structures must be produced at the end of the urban transformation in order to achieve successful urban renewals that are appropriate to urban life quality and integrative with the city.

In this thesis study, research was done about how to achieve production of qualified structure during urban transformation and suggestions are given. In this context, concept of urban transformation and production of qualified structure was studied, elements and parameters that affect consumer satisfaction during urban transformation were identified and sample cases of renewal were analyzed and results were evaluated.

Key words: Urban transformation, structure production, qualified structure, participation, user satisfaction

2015, viii + 123 pages.

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Yüksek Lisans Eğitimi ve tez çalışması süresince yakın ilgisi ile beni yönlendiren, değerli fikir ve bilgilerini benimle paylaşan, yardım ve desteğini esirgemeyen danışman hocam Sayın Doç. Dr. Murat TAŞ'a, fikir ve eleştirileri ile katkı sağlayan Sayın Doç. Dr. Nilüfer TAŞ'a, Yüksek Lisans Eğitimi boyunca bilgilerini benimle paylaşan ve yardımcı olan akademisyenlere, süreç boyunca yanımda olan MAF Mimarlık, Algi Mimarlık ve Fıçıcılar Mimarlık çalışanları ile değerli arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Tez çalışmam ve hayatım boyunca maddi ve manevi yönden destek olan aileme, annem Nevim PESTİL'e, babam Hüseyin PESTİL'e, kardeşim Merve PESTİL'e ve tüm yakınlarıma bana olan inançlarından dolayı çok teşekkür ederim.

Mehmet Zeki PESTİL

24/07/2015

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR	iii
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	viii
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	8
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	8
2.2. Kentsel Dönüşümün Kapsamı ve Amaçları	11
2.3. Dünyada Kentsel Dönüşümün Gelişimi.....	14
2.3.1. Modernizm ve kentsel yenileme (1910-1940)	17
2.3.2. Endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon (1940-1960)	17
2.3.3. Postmodernizm ve kentsel yeniden canlandırma (1960-1980)	18
2.3.4. Endüstri sonrası gelişim ve kentsel rönesans (1980 ve sonrası)	18
2.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi	19
2.5. Kentsel Dönüşümde Uygulama Yöntemleri	24
2.5.1. Kentsel Koruma (Conservation)	25
2.5.2. Kentsel İyileştirme (Rehabilitation).....	26
2.5.3. Kentsel Yenileme (Renewal)	26
2.5.4. Kentsel Yeniden Canlandırma (Revitalization)	27
2.5.5. Kentsel Yenileşme (Renaissance).....	28
2.5.6. Kentsel Yeniden Oluşum (Regeneration)	28
2.5.7. Soylulaştırma (Gentrification)	29
2.6. Kentsel Dönüşümde Yer Alan Aktörler	29
2.6.1. Tasarımcı.....	30
2.6.2. Merkezi yönetim	31
2.6.3. Yerel yönetimler.....	33
2.6.4. Özel kuruluşlar	33
2.6.5. Sivil toplum kuruluşları.....	34
2.6.6. Yerel halk	35
2.7. Kentsel Dönüşüm Boyutları.....	36
2.7.1. Fiziksel boyut	36
2.7.2. Ekonomik boyut	37
2.7.3. Sosyal boyut	38
2.7.4. Yasal-yönetimsel boyut.....	38
2.8. Kentsel Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler.....	39
2.9. Kentsel Dönüşümde Karşılaşılan Sorunlar	42
2.9.1. Teknik sorunlar	43
2.9.2. Yasal-yönetimsel sorunlar	43
2.9.3. Sosyo-ekonomik sorunlar	44
3. NİTELİKLİ YAPI ÜRETİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLİŞKİSİ.....	45
3.1. Yapı Üretimi.....	45
3.1.1. Yapı üretim süreci aşamaları.....	47
3.1.2. Yapı üretiminde yer alan aktörler	50

3.2. Nitelikli Yapı Üretimi	52
3.2.1. Kalite ve nitelik kavramı	53
3.2.2. Yapı üretiminde kalite ve nitelik	56
3.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi	61
3.3.1. Fiziksel faktörler	64
3.3.2. Sosyo-kültürel faktörler	67
3.3.3. Ekonomik faktörler	71
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ	73
4.1. Dünyadan Kentsel Dönüşüm Örnekleri	73
4.1.1. Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi	74
4.1.2. Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi.....	81
4.1.3. Poblenou Kentsel Dönüşüm Projesi.....	86
4.2. Türkiye’den Kentsel Dönüşüm Örnekleri	92
4.2.1. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	93
4.2.2. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi.....	98
4.2.3. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi	106
4.3. Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Karşılaştırılması ve Değerlendirilmesi	111
5. SONUÇ	115
KAYNAKLAR	119
ÖZGEÇMİŞ	123

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

Simgeler	Açıklama
----------	----------

m ²	Metrekare
----------------	-----------

Kısaltmalar	Açıklama
-------------	----------

ICT	Information and Communication Technology (Bilgi ve İletişim Teknolojisi)
PGM	Pla General Metropolità (Genel Metropolitan Planı)
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KDP	Kentsel Dönüşüm Projesi
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
SRB	Single Regeneration Budget (Tek Yenileme Bütçesi)
TKY	Toplam Kalite Yönetimi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa

Şekil 1.1. Çalışmanın yöntemi	7
Şekil 2.1. Kentsel dönüşüm sürecini yönlendiren eylem biçimleri	25
Şekil 3.1. Yapı üretim süreci	48
Şekil 4.1. Solidere kentsel dönüşüm projesi alanı	75
Şekil 4.2. Solidere kentsel dönüşüm projesi master planı	78
Şekil 4.3. Solidere kentsel dönüşüm projesinden görüntüler.....	80
Şekil 4.4. Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesi alanı	82
Şekil 4.5. Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesi görseli	85
Şekil 4.6. Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesinden görüntüler.....	86
Şekil 4.7. Poblenou kentsel dönüşüm projesi alanı.....	88
Şekil 4.8. Poblenou bölgesi.....	90
Şekil 4.9. Poblenou kentsel dönüşüm projesinden görüntüler	91
Şekil 4.10. Dikmen Vadisi kısmi görüntüsü	96
Şekil 4.11. Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesinden görüntüler.....	97
Şekil 4.12. Sulukule kentsel dönüşüm projesi alanı	99
Şekil 4.13. Sulukule kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı.....	104
Şekil 4.14. Sulukule kentsel dönüşüm projesinden görseller	105
Şekil 4.15. Doğanbey kentsel dönüşüm projesi alanı	107
Şekil 4.16. Doğanbey kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı	109
Şekil 4.17. Doğanbey kentsel dönüşüm projesinden görüntüler	110

ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa

Çizelge 2.1. Kentsel dönüşümün tarihsel dönemlere göre gelişimi.....	15
Çizelge 2.2. Kentsel dönüşümün Türkiye’deki gelişimi.....	20
Çizelge 2.3. Kentsel dönüşümde yer alan aktörler	30

1. GİRİŞ

Kent, bir arada bulunan insanların yaşamsal eylemlerini yerine getirdiği ve sosyo-ekonomik aktivitelerde bulunduğu, sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak göç alan, nüfusunun çoğunluğunun ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraştığı, toplumsal yaşamda örgütlenme, iş bölümü, uzmanlık gibi insan ilişkilerinin bulunduğu yerdir. Kentler tarihsel süreçte yaşamla ilgili çok sayıda imkân ve özelliğe sahip olduklarından insanlar için bir çekim merkezi olmuş ve hızla büyüyüp gelişmeye başlamıştır.

Özellikle Sanayi Devrimi ile birlikte nüfusun yoğunlaştığı kentler değişmeye başlamıştır. Yaşanan büyüme hareketleri ve sanayinin etkilediği toplumsal yaşam kentlerde çevre kirliliği, düzensiz yapılaşma, niteliksiz yaşam alanları ve yetersiz hizmetler gibi sorunları meydana getirmiştir. Hızlı büyüyen sanayi kentlerinde II. Dünya Savaşı büyük hasarlar oluşturmuş ve fiziksel olarak bozulmalara yol açmıştır. Sağlıksız hale gelen kentlerin iyileştirilmesi ve işlevini kaybetmiş alanların yeniden değerlendirilmesi için kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. Eski sanayi alanları veya düşük gelirli grupların kötü koşullarda yaşadığı köhneleşmiş alanlar ilk dönüşümlerin yapıldığı alanlar olmuştur.

Ülkemizde ise ekonomik büyüme ve nüfus artışı, kentlerin hızla büyüyerek apartmanlaşmasına veya gecekondulaşmasına sebep olmuştur. Ardından gelen süreçte ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşmalarla beraber kent içindeki yerleşim alanları merkez dışına yayılmıştır. Gecekondu alanlarının iyileştirilmesi amacı ile gündeme gelen kentsel dönüşüm projeleri ülkemizde yaşanan; göç, nüfus yığılmaları, hızlı ve çarpık kentleşme, kaçak yapılaşma, altyapı sorunları, tarihi değerlerin korunamaması, doğal afetlere dayanıklılığın yeterli olmaması gibi sorunlara çözüm üretme amacını taşımaktadır. İşbirliği ve katılımın önemli oranda etkilediği kentsel dönüşüm, son yıllarda yasalarda ve gündemde yer almaya başlamıştır.

Kentsel dönüşüm sorunlu hale gelen bir kentsel alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik yönlerden çözümlere kavuşturulmasını kapsayan koordineli bir süreçtir. Kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılama ve kentsel yaşam kalitesine uygun nitelikli alanlar oluşturma amacıyla olan kentsel dönüşüm, uygulandığı bölgenin fiziksel, sosyal ve ekonomik amaçlarına yönelik gerçekleştirilmektedir. Tarihsel dönemlere göre değişiklik gösteren ve günümüzde de uygulanacağı bölgenin özelliklerine göre yapılması gereken dönüşümler, geçmişte korumacı veya müdahaleci yaklaşımlar içermiştir.

Geçmişte yenileme, iyileştirme, koruma, canlandırma gibi parçacıl amaçlı eylemlerle yapılan kentsel dönüşüm günümüzde daha kapsamlı ve farklı boyutlarıyla ele alınarak, kentle ilgili bütüncül planlamaları ve katılımı sağlayarak gerçekleştirilmektedir. Dönüşümün toplumla ve kentle ilgili olmasından dolayı süreç boyunca, başta dönüşüm yapılan bölgedeki yerel kullanıcılar olmak üzere kent içerisinde sivil halk ve kuruluşların katılımının sağlanması dönüşümün başarısında etkili olmaktadır. Gelişmiş ülkelerde katılımın yoğun olmasına rağmen ülkemizde katılımı ilgili sorunlar yaşanması ve dönüşüm stratejileriyle ilgili farklı yaklaşımlar olması, ülkemizle diğer ülkelerdeki dönüşümler arasında farklı sonuçlar ortaya çıkarmıştır.

Başta Batı ülkeleri olmak üzere kent biçimlenmesine yönelik müdahalelerle gerçekleştirilen dönüşüm, zamanla toplum dinamiklerine ve topluma özgü kurumsal yapıların varlığına yönelik olacak şekilde geliştirilmiştir. Fiziksel, sosyo-kültürel, ekonomik ve çevresel etkenler çerçevesinde uygulanan dönüşüm sürecinde toplumsal, yasal ve yönetsel koşullar da ön planda tutulmaktadır. Bölgedeki sorunlara sürdürülebilir çözümler üretmeye çalışılırken bölge kullanıcılarının sürece katılımının sağlanmasını ve dönüşüm sonrası yaşadıkları bölgede kalmalarını öngören projelerin gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca oluşturulan örgütlenme modelleriyle farklı aktörler de projeye dâhil edilerek dönüşümün sağlıklı bir şekilde uygulanması ve denetlenmesi mümkün olmaktadır.

Ülkemizde ise bilinçli bir stratejik planlama olarak görülmeyen kentsel dönüşüm kavramı daha çok politik, fiziksel veya ekonomik nedenlerle gündeme gelmektedir. Genellikle kent alanlarının fiziksel yapısının değişmesi ya da yenilenmesi şeklinde

uygulanan kentsel dönüşümler kentsel ve toplumsal bağlamda başarılı olamamanın yanı sıra, rantın öne çıktığı ve haksız kazanç uygulamalarının gerçekleştiği dönüşümler olarak değerlendirilebilmekte ve olumsuz tepkiler alabilmektedir. Sürece bölge kullanıcılarının dâhil edilmemesi ya da dönüşüm sonrası kullanıcıların bölgeyi terk etmesi ve proje nedeniyle bölgenin rant değerinin artması ya da bazı kişi ve kuruluşların haksız kazanç elde etmesi, genellikle kamu kurum ve kuruluşları tarafından gerçekleştirilen dönüşüm projelerine olan güveni azaltmaktadır. Dönüşümlere olan güvenin sağlanması için yasal çerçevede katılım ve örgütlenmeye dayalı dönüşümler gerçekleştirerek nitelikli yapı üretimini sağlamak gerekmektedir.

Fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlar yaşayan alanlarda uygulanan dönüşümlerle üretilen yapıların nitelikli olup olmadığının belirlenmesi, kullanıcıların dönüşüm sonucunda üretilen yapılardan memnun olup olmamasına bağlıdır. Dolayısıyla kullanıcı memnuniyetini etkileyen nitelikli yapı kriterleri belirlenmeli ve dönüşümün başlangıcında bu kriterler doğrultusunda planlamalar yapılmalıdır.

• **Problemin Tanımı**

Son yıllarda dünyadaki ve ülkemizdeki kentlerin; fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlar yaşaması, kullanım biçimlerinde farklılıklar yaşanması, sağlıklı ve köhnemiş yaşam alanlarının oluşması, afetlere karşı dayanaksız olması, aşırı nüfus yığılması gibi sorunlarla karşı karşıya gelmesi kentsel dönüşüm projelerinin önemli derecede gündeme gelmesini sağlamıştır. İhtiyaç duyulan kentsel dönüşümlerin; bütüncül planlama yaklaşımlarıyla, bölgenin yerel özellikleri dikkate alınarak, bölgedeki kullanıcıların sürece dâhil edilip ortaklıkların kurulmasıyla, çok yönlü bir yönetim sürecinin yürütülmesiyle gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Bazı kentsel dönüşümler yapıldığı alanın, kent içindeki önemi ve bütünü tamamlayıcı etkisi göz önünde bulundurularak, kentsel alan niteliği kazandıracak her türlü mekân ve donatı içerikli yapılırken; bazıları ise yıkılan mevcut yapıların yerine yeni yapılar üretilerek fiziksel yenileme odaklı yapılmaktadır. Bu durumda dönüşümün yapısal

anlamda çözümler üretmekten farkı olmamakta ve kentin değerlerinden kopuk bir kentsel alan ortaya çıkmaktadır.

Kentsel alanlarda yapılan dönüşümlerde bölge kullanıcılarının anlaşıp yapıldıkları durumlarda dâhil olmak üzere, süreç boyunca dönüşüm dışında tutulmaları nitelikli yapı üretilmesine engel olmaktadır. Bazı durumlarda bölge kullanıcıları, süreçte rol almalarına rağmen dönüşüm sonucunda üretilen yapılar ve fiziksel çevrelerin daha önceki yaşam biçimlerine uygun olmaması sebebiyle bölgeyi terk edebilmektedirler. Dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapılar üretebilmek için bölge kullanıcılarının sürece dâhil edildiği bir modelle, dönüşüm sonunda da bölgede kalmalarını sağlayacak projelerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde yaşanan sorunlardan birisi de dönüşümlerin bir rant aracı olarak kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Rant sebebiyle kullanıcıların bölgeyi terk etmesiyle kimliksiz alanlar oluşmakta ve amacına hizmet etmeyen sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Ayrıca yasal düzenlemelerin henüz yetersiz kalması ve yönetimlerin yanlış kararlar alması, kullanıcıların dönüşüme ve kamu kurumlarına olan güvenini azaltmaktadır.

Farklı boyutlarıyla ve aktörleriyle ele alınması gereken kentsel dönüşüm projelerinde, süreç boyunca yaşanan sorunlar nedeniyle niteliksiz yapılar üretilmektedir. Sorunlu olduğu için dönüşüme uğrayan alanlar niteliksiz sonuçlar elde ettiğinde, başka sorunların doğmasına sebep olmaktadır. Dolayısıyla dönüşüm sonunda üretilcek yapıların niteliğinin, sürecin başlangıcında belirlenmesi önemlidir. Bunun için kullanıcı memnuniyetine yönelik gruplandırılan faktörler çerçevesinde nitelik kriterleri belirlenmeli ve dönüşümün bu nitelik kriterlerine uygun tasarım, planlama ve uygulamaları yapılmalıdır.

- **Çalışmanın Amacı**

Tez çalışmasının amacı, sürdürülebilir kentsel ve mimari mekân yaratma bağlamında yaşanabilir, sağlıklı ve nitelikli yapı çevreleri oluşturulmasına katkıda bulunmaktır.

Bunun yanında kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimini araştıran çalışma ile yapı sektöründe çağdaş tasarım ve uygulamaları desteklemek, yeni-yaratıcı fikirleri özendirmek ve çözümler geliştirmek, kavramsal yaklaşımdan çözüme uzanan tasarım ve uygulama düşüncesinin yaygınlaşmasına katkı sağlamak üzere, yapılması düşünülen çalışmalara ışık tutmak istenmiştir.

- **Çalışmanın Kapsamı**

Tez çalışmasının içeriğini kentsel dönüşüm, nitelikli yapı üretimi ve kentsel dönüşüm ilişkisi ile dönüşüm örnekleri oluşturmaktadır. Bu başlıkları içeren tez çalışması kapsamında, kentsel dönüşüm ve nitelikli yapı üretimi ile ilgili bilgiler verildikten sonra dünyadan ve Türkiye’den dönüşüm örnekleri incelenmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin nasıl sağlanacağı ise, kentsel dönüşümde amaçlar olarak belirlenen ve kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktörler ile bu faktörlerin bileşenleri olan parametreler çerçevesinde ortaya konmaktadır. Belirlenen nitelik kriterlerini içeren ve kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimini araştıran tez çalışması beş bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde tez çalışmasının temelini oluşturan problemin tanımı, yapılan çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi yer almaktadır.

İkinci bölümde öncelikle kentsel dönüşüm kavramının tanımı, kapsamı ve amaçları açıklanmaktadır. Kentsel dönüşümün dünyada ve Türkiye’de gelişimi dönemleriyle beraber aktarıldıktan sonra kentsel dönüşümde uygulama yöntemleri ayrı ayrı incelenmektedir. Ardından kentsel dönüşümde yer alan aktörlerden bahsedilmekte ve kentsel dönüşüm boyutları irdelenmektedir. Son olarak kentsel dönüşümle ilgili yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşümde karşılaşılan sorunlar hakkında bilgiler verilmektedir.

Üçüncü bölümde öncelikle yapı üretimi, yapı üretim süreci aşamaları ve yapı üretiminde yer alan aktörlerden bahsedilerek tanımlanmaktadır. Ardından kalite ve nitelik kavramları ile yapı üretiminde kalite ve nitelik konuları irdelenerek, nitelikli yapı

üretiminin nasıl olacağı hakkında bilgi verilmektedir. Son olarak kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin gerçekleştirilmesine yönelik gruplandırılan fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik faktörler içerdiği parametrelerle birlikte anlatılmaktadır.

Dördüncü bölümde dünyadan ve Türkiye’den üçer adet kentsel dönüşüm projesi örneği ile ilgili bilgiler verilmektedir. Bu kapsamda projelerle ilgili hedefler, aktörler ve kararlar açıklandıktan sonra proje değerlendirmesi yapılmaktadır.

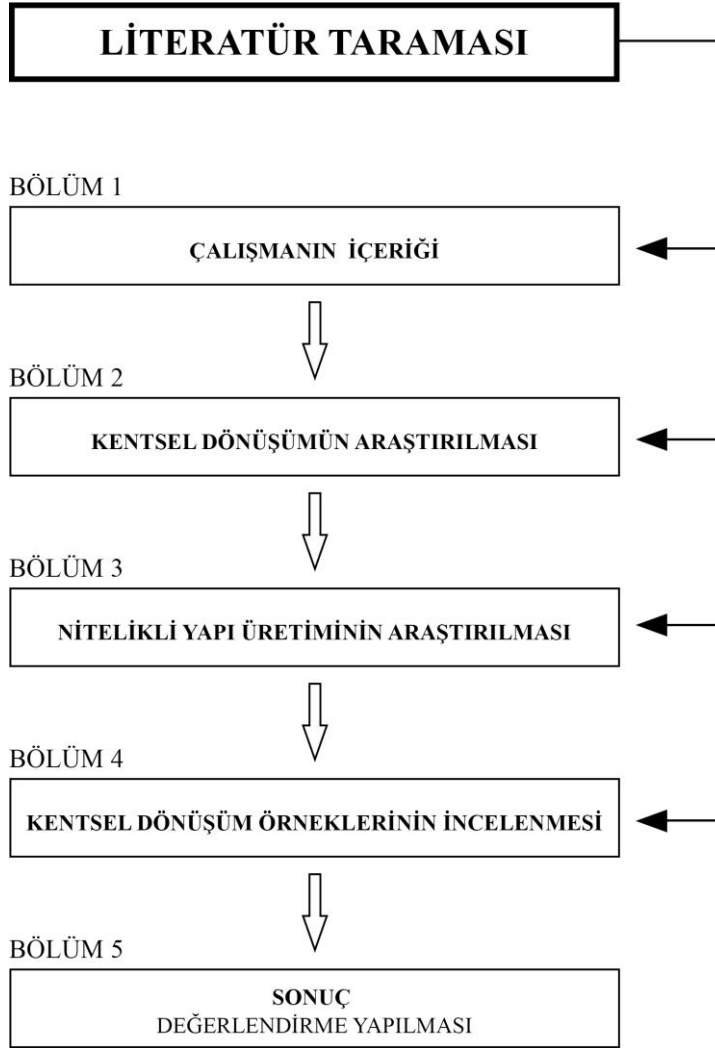
Beşinci bölümde yapılan araştırma ve incelemeler ile elde edilen bilgiler doğrultusunda kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin nasıl gerçekleştirilebileceği ile ilgili değerlendirmeler yapılmakta ve yapılacak kentsel dönüşümlerde nitelikli yapı üretebilmek için önerilerde bulunmaktadır.

• Çalışmanın Yöntemi

Problemin tanımı yapıp, çalışmanın amaç ve kapsamı belirlendikten sonra kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimini gerçekleştirmek için gerekli kaynak taramaları ve literatür araştırmaları yapılmıştır. Kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin, kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktörler doğrultusunda incelendiği tez çalışması iki aşamadan oluşmakta ve nitel araştırma tekniğiyle elde edilen bilgileri içermektedir (Şekil 1.1).

Birinci aşamada yapılan kaynak taramasıyla tanımlanan kentsel dönüşüm kavramının tarihsel gelişimi aktarılmakta ve farklı boyutlarıyla ele alınan süreçle ilgili aktörler, yasal düzenlemeler ve sorunlar açıklanmaktadır. Ardından nitelikli yapı üretimiyle ilgili literatür araştırmaları yapılarak, kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin nasıl gerçekleştirilebileceği kullanıcı memnuniyetine yönelik belirlenen faktörlerle açıklanmaktadır. Bu aşamada yerli ve yabancı literatür araştırmaları yapılmış, konuyla ilgili hazırlanan yüksek lisans ve doktora tezleri ile kitap ve makaleler incelenmiştir.

İkinci aşamada ise literatür araştırmaları yapılarak kentsel dönüşüm örnekleri ile ilgili analizler yapılmaktadır. Dönüşümlerde nitelikli yapı üretimine yönelik ne tür eylemlerin yapıldığı değerlendirmeleriyle birlikte ele alındıktan sonra tez çalışmasının içeriği doğrultusunda, kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin nasıl gerçekleştirileceğiyle ilgili bazı sonuç ve öneriler aktarılmaktadır. Bu aşamada da örnek incelemesi yapılırken özel ve resmi olan kurum ve kuruluşlar ile sivil halkın dönüşümlerle ilgili bilgilerini içeren kaynaklara ulaşarak değerlendirmeler yapılmıştır.



Şekil 1.1. Çalışmanın yöntemi

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Bu bölümde öncelikle kentsel dönüşüm kavramı farklı tanımlarla açıklandıktan sonra kapsamı ve gruplandırılan amaçları hakkında bilgi verilecektir. Ardından dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşümün hangi sebeplerden dolayı ortaya çıktığı dönemleriyle beraber aktarılabacak ve bu dönemlerde geçerli olan uygulama yöntemleri irdelenecektir. Kentsel dönüşümde yer alan aktörlerle birlikte dönüşümün farklı boyutlarına değinilecektir. Son olarak kentsel dönüşümle ilgili günümüze kadar gerçekleştirilen yasal düzenlemelere değinilerek, dönüşüm sürecinde karşılaşılan sorunlar ortaya konacaktır.

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanabilir (Thomas 2003). Dolayısıyla bir bölgede kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkması için o bölgede sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel yönlerden sorunlar ortaya çıkması ve bölge kullanıcısının ihtiyaçlarının karşılanamaz durumda olması gereklidir. Bölgede değişim isteğinin başlamasıyla birlikte kentsel dönüşüm süreci başlar ve mevcut dinamikleri ile kentsel alanın bozulma sebepleri araştırılarak sorunlara kalıcı çözümler üretilmeye çalışılır.

Bu süreçte kentsel dönüşümün başlıca üç ayırt edici özelliği vardır. Birincisi, bir yerin doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan aktörleri sürece dâhil etmeyi amaçlamasıdır. İkincisi, bölgenin özel sorun ve potansiyellerine bağlı olarak, devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çeşitli hedef ve faaliyetleri içermesidir. Üçüncüsü, süreçle ilişkili kurumsal yapılar değişkenlik gösterse de, farklı ilgi grupları arasında işleyen ortaklıkların oluşturulmasını gerektirmektedir (Turok 2004).

Bu özelliklere sahip kentsel dönüşüm, ulaşılmak istenen hedefleri belirledikten sonra birbirinden farklı ve çözüme katkı sağlayacak birçok bileşeni bir araya getirerek nitelikli, çağdaş, sürdürülebilir kentler oluşturmaya çalışır. Bu hedef doğrultusunda eylemler gerçekleştirilirken, farklı kişi, kurum ve kuruluşlar arasında uygun görüşme ortamlarının oluşması ile disiplinler arası koordinasyonun sağlanması, dönüşüm sürecinin başarılı bir şekilde yürütülmesi ve doğru sonuçlar alınması açısından önemlidir.

Başka bir tanımda, Roberts (2000) kentsel dönüşümü “kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak” olarak belirtmiştir. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar kurulmasıdır (Roberts 2000).

Kentsel yerleşimler; yaşam şartlarının etkisiyle zamanla değişir ve dönüşürler. Bu değişim ve dönüşümü örgütlenerek yapılan bir planlama ile görev, sorumluluk paylaşımları içerisinde yönetmek ve kontrol etmek gereklidir. Çünkü dönüşümü tek bir yöntemle ve dönüşüm uygulanacak bölgeden bağımsız alınacak kararlarla hayata geçirmek mümkün değildir. Dolayısıyla kentsel bölgelerin sahip olduğu özellikler ve ihtiyaç duyduğu gereksinimler, uygulanacak yöntemi belirlemede yol gösterici öğeler olmalıdır. Kentsel bölgenin; özgün kimliği, mekân ve yapı potansiyeli, ekonomik durumu, sosyal değerleri, fiziksel çevresi, kullanıcı profili gibi mevcut dinamikleri başarılı sonuçlar alınabilmesi için dönüşüm süreci içerisinde değerlendirilmelidir.

Dünya kentlerinde kentsel dönüşümü gerektiren nedenler, büyük ölçüde ülkelerin farklı gelişmişlik aşamalarına ve küresel sistemle olan entegrasyon düzeylerine bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere göre farklılık göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm, sanayi sonrası gelişme aşamasının sorunlarını ve özellikle de Post-Fordist dönem dinamiklerinin yol açtığı sosyo-ekonomik ve mekânsal çöküntüleri aşmaya yönelik geniş kapsamlı bir yeniden yapılandırma biçimi olarak görülürken

(Sökmen 2003), gelişmekte olan ülkelerde, göçle oluşan yasadışı konut alanlarının dönüştürülmesi, doğal afetler sonucunda zarar gören kentsel alanların yeniden yapımı, alt gelir gruplarına ait konut alanlarının sağlıklılaştırılması ve son yıllarda tarihi nitelikli kent merkezlerinin yeniden işlevlendirilerek korunması şeklinde, dar kapsamlı ve noktasal bir düzeyde tanımlanmaktadır. Bu farklılığa rağmen, dönüşümü gerektiren nedenler başlıca demografik, fiziksel, makro-ekonomik, teknolojik, politik ve sosyo-kültürel değişimler olmak üzere farklı gruplar altında incelenebilir (Ergenekon 2003).

Bu nedenlere bağlı olarak kentsel dönüşümün gerçekleşmesi, farklı ölçeklerdeki projeler aracılığıyla sağlanmaktadır. Bunlar büyük, orta ve küçük ölçekli projeler olmak üzere üç gruba ayrılabilir. Kentlerin etki alanlarındaki bölgelerde ve kent çevrelerinde yer alan büyük ölçekli projelerin çok parçalı yapıları, çok fonksiyonlu dinamikleri ve yeni metropoliten kent sistemlerinde kentsel-bölgesel merkezleri oluşturan bir yapıları vardır. Kent merkezi ve çevresinin iç içe geçtiği, potansiyeli olan gelişme aksları üzerinde yer alan orta ölçekli projeler, mevcut altyapıyı güçlendirerek, çevresel kaliteyi yükseltme yoluyla, kentin gelişme stratejileri ile doğrudan bağlantı kurmadan, kentte yeni merkezi alanlar oluşturabilirler. Küçük ölçekli projeler ise, ulaşılabilirliği kolay, kent içinde özel kimliği olan alanlarda yer alır. Oteller, alışveriş merkezleri, eğlence alanları, iş merkezleri gibi, özellikle tarihi binalara verilen yeni fonksiyonlarla kentsel gelişme içinde stratejik etkileri olan özel projelerdir (Erden 2003).

Kentsel dönüşüm süreci ise genel olarak üç aşamadan oluşabilir: Hazırlık, planlama ve uygulama. İlk olarak, dönüşüm stratejilerinin ve politikalarının planlanmasına geçmeden önce dönüşümün gerçekleşeceği alanın bağlamsal özelliklerinin ve dinamiklerinin anlaşılması gerekmektedir. Bu dönüşüm sürecine katılacak grupların belirlenmesi, politik özelliklerinin anlaşılması, yerel halkın ihtiyaçlarının belirlenmesi ve gerekiyorsa yerel halkın kişisel ve toplumsal kapasitesinin arttırılması gibi konuları içerir. İkincisi, dönüşümün planlaması sürecidir. Bu dönüşüm alanı ile ilgili yerel iddia sahipleriyle birlikte gelecek tasarımı yapmayı, dönüşüm amacının, stratejilerin ve projelerin saptanıp, eylem planlarının geliştirilmesini içerir. Son aşama dönüşüm kararlarının uygulandığı, izlendiği, değerlendirildiği, gerekiyorsa karar değişikliklerinin yapıldığı aşamadır (Ataöv ve Osmay 2007).

Bu aşamalarda kentsel dönüşüm farklı birçok etkenin ortak çalışmaları sonucu oluşur. Çalışmaların iyi bir şekilde koordine edilmesi ve planlanması ile uygulanacak yöntemler belirlenir ve çözüme yönelik kararlar alınarak hedefler gerçekleştirilir. Bu hedeflere ulaşmak için ise öncelikle, dönüşüm yapılacak olan alana ait kapsam ve amaçlar belirlenmelidir.

2.2. Kentsel Dönüşümün Kapsamı ve Amaçları

Kentlerin yaşadıkları fiziksel, ekonomik ve sosyal sorunlara çözüm üretme amaçlı olarak ortaya çıkan kentsel dönüşümün öncelikli hedefi; bu sorunlara yönelik kalıcı çözümler üretebilmek ve kullanıcıların ihtiyacını karşılayan sağlıklı, sürdürülebilir kentler oluşturmaktır.

Kentlerde meydana gelen toplumsal bozulmalar, fiziksel ve sosyal çevrenin uyumsuz etkileşimi gibi etkenler fiziksel çöküntülere neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm bu bozulmaların sebeplerini araştırıp çözüm üretmeye çalışır. Bu bozulmaların yanında, dönüşüm alanında ekonomik canlılığı da sağlayıp kullanıcılara yaşam kalitesi yüksek, nitelikli alanlar oluşturur. Bu oluşum sürecinin sağlıklı şekilde sonuca ulaşabilmesi için koordineli ve planlanmış kentsel dönüşüm politikaları gerçekleştirilmeli; mevcut değerlerin korunduğu, gelecek nesillere aktarılabilecek alanlar oluşturulmalıdır. Bu hedeflere ulaşabilmek için dönüşümün kapsam ve amaçlarının iyi bir şekilde belirlenmesi önemlidir. Roberts'e (2000) göre kentsel dönüşüm;

- Kentsel alanın detaylı analizi temeline dayanması
- Fiziksel dokunun, sosyal yapının, ekonomik tabanın ve çevresel koşulların eşzamanlı adaptasyonunun amaçlanması
- Eşzamanlı adaptasyon sürecinde, problemlerin çözümü için kapsamlı ve bütünlük stratejilerin dengeli bir biçimde ortaya konulması ve en olumlu yaklaşım ile çözüm üretilmesi
- Stratejilerin geliştirilmesinde sürdürülebilir gelişme temeline dayanan uygulama programlarının çıkarılması

- Yaklaşımların, imkân ve olanaklar dâhilinde, uygulamaya yönelik bir şekilde açık ve net olarak ortaya konması
- Doğal kaynakların, ekonomik imkânların, yapılı çevrenin ve toplumsal yapının en iyi şekilde analizi ile alanın var olan karakterinin ortaya çıkarılması
- Uygulamanın gerçekleştirilebilmesi yönünde kaynak sağlanması için yatırımcıların araştırılması ve bunun kararının ortak bir fikir olarak alınması
- Kentsel alanda meydana gelecek dönüşümün kente nasıl yansıtılacağına çeşitli yöntem ve stratejilerle belirlenmesi ve tanımlanması

gibi temel kararlar bağlamında ele alınması gereken planlı, programlı, çok aktörlü ve farklı boyutlarda gerçekleşen geniş kapsamlı bir süreçtir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin büyüyerek, kent içi fonksiyon dengeleri devamlı değişen ve zaman zaman bu değişimler neticesinde köhneme, gecekondulaşma gibi sakıncalarla karşılaşmış alanlarında kentin sosyo-ekonomik yapısını olumlu şekilde etkileyecek yeni ortamlar oluşturmakla ilgilenir. Bu alanların oluşturulabilmesi, sosyal, ekonomik ve fiziksel bazı amaçların gerçekleşmesine bağlıdır (Baransü 1989). Kentsel dönüşümün temel bileşenlerine yönelik amaçları şöyle sıralayabiliriz:

- **Fiziksel amaçlar**

- Bölgenin altyapı ve nitelikli yapı ihtiyaçlarının karşılanması
- Ulaşım ve çevresel kirlilik sorularının çözülmesi
- Doğal afet tehlikelerine karşı önlemler olarak fiziksel çevrenin düzenlenmesi
- Nitelikli ve işleyen, kentsel dokuya uyumlu bölgelerin oluşturulması

- **Sosyal amaçlar**

- Sağlıklı, güvenli, nitelikli yaşam koşullarına uygun kentsel alanlar oluşturması
- Bölge kullanıcıları arasındaki sosyal köprünün oluşturulması
- Bölgenin mevcut sosyal kimliğinin ve potansiyelinin değerlendirilmesi

- Bölgenin tarihi, kültürel ve doğal dokusunun korunması ve gelecek nesillere aktarılması

- **Ekonomik amaçlar**

- Ekonomik dengenin sağlanması
- Bölgedeki iş hayatının canlandırılması ve iş imkânlarının artırılması
- Değer kaybetmiş alanların ekonomik açıdan güçlendirilmesi

Fiziksel, sosyal ve ekonomik amaçlar her kentsel dönüşüm projesinin amaçları olarak genel başlıklar halinde belirlenebilir. Bunların dışında dönüşüm alanları ve bu alanların sahip olduğu sorunlar ile potansiyellere bağlı olarak farklı amaçlar da proje sürecine dâhil edilebilir. Örneğin doğal afet riski taşıyan ya da doğayla etkileşim halinde olan bir bölgede gerçekleştirilecek KDP’de (Kentsel Dönüşüm Projesi), doğaya verilecek zararı önleyici ve doğal afetlerden gelecek etkiyi azaltıcı amaçlar belirlenip bunlara yönelik kararlar alınabilir.

Roberts’e (2000) göre dönüşüm sürecinin başlangıcında düşünülmesi gereken, kentsel dönüşümün hizmet edeceği beş temel amaç ise şunlardır:

- Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırmalı ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunmalıdır.
- Kentsel dönüşüm; kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermelidir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalıdır.
- Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymalıdır.

- Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlamalıdır.
- Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler ortaya konulmalıdır.

Kentsel dönüşümün hedeflerine ulaşabilmesi, yörede yaşam ve çevre koşullarının iyileştirilmesine, sosyal ve ekonomik zeminin güçlendirilmesine, eksik yönlerin giderilmesine, yenilemenin yörede yaşayanların katılımıyla ve orada yaşamalarına izin verilmesiyle, özel sektör ve kamunun işbirliği yapmasıyla mümkündür (Özden 2008).

Kentsel dönüşüm projelerinin amacı özetlenecek olursa; fiziksel, sosyal, ekonomik yönlerden sorunlar yaşayan ve nitelik kaybına uğramış kent parçalarına kalıcı ve sürdürülebilir çözümler üreterek alanı sağlıklı, işleyen, nitelikli, çevresiyle uyumlu ve kent içinde değerli konuma getirmektir. Bu hedefler doğrultusunda kentsel dönüşüm sürecinin, yasalara uygun, bölgenin sahip olduğu potansiyelleri değerlendiren ve değerlerine sahip çıkan, ortak fikirler alınarak yürütülen kapsamlı bir eylem olarak gerçekleştirilmesi de başarılı olunması ve amaçlara ulaşılması için önemlidir.

2.3. Dünyada Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Kentsel dönüşümün temelleri Batı ülkelerinin 19. yüzyılda sanayileşen kentlerinin hızla büyümesi ile sağlıksız hale gelen fiziki çevrelerini iyileştirme ve 20. yüzyılda işlevini kaybetmiş sanayi alanlarını yeniden değerlendirme çalışmalarına dayanmaktadır.

Roberts ve Sykes (2000) kentsel dönüşümün tarihsel süreç içerisinde yaşamış olduğu gelişimi belirli dönemler halinde değerlendirmişler ve dönemleri yapılan uygulamalar ile isimlendirerek, bu zaman dilimlerinde hedeflenen ve uygulamaları yapılmaya çalışılan konuların ne olduğunu ifade etmişlerdir (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1. Kentsel dönüşümün tarihsel dönemlere göre gelişimi (Roberts ve Sykes 2000)

DÖNEM	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
MÜDAHALE YÖNTEMİ	Yeniden İnşa Dönemi	Canlandırma Dönemi	Yenileme Dönemi	Yeniden Geliştirme Dönemi	Yeniden Oluşum Dönemi
Temel strateji ve Yöneliş	Master plana dayalı olarak eski kent kısımlarının yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyö ve kent çeperlerinin büyümesi, rehabilitasyon adımlarının atılması	Yenileme ve mahalle planlamasına önem verilmesi, banliyölerdeki gelişmesinin devamı	Gelişim ve yeniden geliştirme projelerinin yapılması, kent dışı projeler gibi kapsamlı uygulamaların yapılması	Daha kapsamlı politika ve uygulamalara yöneliş, bütüncül müdahalelerle iyileştirme yaklaşımı
Temel Aktörler	Merkezi ve yerel yönetimler, özel sektör girişimcileri	Kamu ve özel sektör arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması, yerel yönetimin yetkisinin azalması	Özel sektör ve uzman büroların önem kazanması, ortaklıkların artması	Ortaklıkların baskın olması
Mekânsal Eylem Düzeyi	Yerel ve arsa düzeyinde uygulama yaklaşımları	Bölgesel düzeyde uygulamaların ortaya çıkışı	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkması	1980'lerin başında alan üzerinde çalışmaların yapılması, daha sonra yerel düzeyin önem kazanması	Stratejik perspektifin yeniden tanımlanması, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Düzey	Az miktarda özel sektör yatırımı, genellikle kamu yatırımı	Özel sektörün katkısının artması ile 1950'ler döneminin devam ettirilmesi	Kamu sektöründe kaynak sıkıntısı, özel sektör yatırımlarının artması	Seçici kamu fonları ile özel sektör hakimiyetinin artması	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasındaki dengenin artması
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının geliştirilmesi	Sosyal gelişimin ve refah düzeyinin artması	Toplumun yetkisinin ve katılımının artması	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	Merkezdeki ve banliyölerdeki alanların yer değiştirmesi ve gelişmesi	1950'ler dönemi yaklaşımının devam etmesi mevcut alanlarda rehabilitasyon	Eski yerleşimlerin daha kapsamlı olarak yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeniden geliştirme ana planlarının yapılması	1980'lere göre daha sade bir yaklaşım
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme düzenlemeleri	Daha seçici çalışmalar	Bazı yeniliklerle çevresel gelişmelerin yapılması	Çevresel bilincin artırılarak daha geniş kapsamlı yaklaşımların oluşturulması	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bir yaklaşım

Kentsel dönüşüm olgusu gelişmiş Batı ülkeleri kentlerinde sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik müdahaleler yapılmasıyla başlamıştır. Genelde kentin, nüfusunu kaybetmiş ya da düşük gelir gruplarının kötü

ekonomik ve fiziksel şartlarda yaşadıkları ve sosyal dayanışmanın kaybolduğu konut alanlarında, eski boş liman ve sanayi alanlarında kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projelerin uygulanması biçiminde olmuştur (Ataöv ve Osmay 2007).

19. yüzyılın ortalarında çıkan Sanayi devrimiyle birlikte kentler değişim ve dönüşüme uğramaya başlamıştır. İşgücünü barındırmaya yönelik yapılmış olan endüstriyel yapılar kentlerin imajını etkilemiştir. Sanayi devrimiyle birlikte; hızla artan çevre kirliliği, düzensiz yapılaşma, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleri kentlerin sağlıklı hale gelmesine neden olmuştur.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak, 19. yüzyılda Avrupa’da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp-yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreci iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851’ de İngiltere’ de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten “Konut Kanunu” ve 1851-1873 yılları arasında Fransa’da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren “Hausmann’ın Operasyonları”dır (Gürler, 2003).

Sanayi Devrimi sonrasında, Avrupa’nın büyük kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu insanlık dışı koşullar, birçok düşünürü ve mimarı etkilemiş, çeşitli tartışmalarla birlikte gelişen ütopyacı akımlar (Tony Garnier’in “Endüstri Kenti”, Ebenezer Howard’ın “Bahçe Şehir” fikri gibi) ilk kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasını hızlandırmıştır (Polat ve Dostoğlu 2007). II. Dünya Savaşı sonrasında, sanayi kentleri haline gelen bir çok yerde, savaşın yaratmış olduğu hasar ve değişimler kentlerin fiziksel olarak bozulmasına yol açmış, ardından kentsel dönüşümün gündeme gelmesini sağlamıştır.

Modernleşmeyle beraber sanayi kentleri modern kentlere dönüşmeye başlamış, ağır sanayiinin kentleri terk etmeye başlaması ile kent alanlarının yeniden elden geçirilmesine ihtiyaç duyulmuştur. 1980’lerde köhnemiş alanlar ve boşalan eski sanayi alanları kentsel dönüşümlerin konuları haline gelmiş, bu alanların kent ekonomisine yeni fonksiyonlar ve fiziki kalitelerle tekrar katılımı sağlanmıştır (Knox 1994).

Zaman içinde kentsel dönüşüm sürecinin politik ve ekonomik yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşme hedefine yönelerek, kentsel planlama sürecini de değiştirmiştir. Bu nedenle, dünyadaki kentsel dönüşüm yaklaşımları farklı dönemlere ve sistematik temellerine göre dört grupta incelenebilir (Gürler 2003).

2.3.1. Modernizm ve kentsel yenileme (1910-1940)

19. yüzyılda modernitenin sanayi kapitalizmi ile birlikte işleyişiyle ortaya çıkan yeni kentsel işlevler, büyüyen sanayi ve artan kent nüfusunun etkin ve kontrollü bir biçimde düzenlenmesi amacıyla kentlerin bölgelere ayrılarak biçimlendirilmesine yöneliktir. Böylece sanayinin gereksinim duyduğu üretim alanlarında, yeni konut alanlarının, mal ve hizmet akışına uygun, düzenli ve kontrollü fiziksel mekânların organizasyonu gerçekleştirilmiştir. Bu durumun aynı zamanda toplumsal düzenin kurulmasında da etkin olacağı ve buna uygun davranan bireylerin ortaya çıkacağı düşünülmektedir (Tekeli 1987).

I. Dünya Savaşı sonrasında kentler, Fordist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişme göstermiş, 1910'larda tek merkezli ideal kent planlama, 1920'lerde tarihi miras kaygısı taşımayan yenileme uygulamaları, 1930'larda işlevsel olarak bölgeleme ve koruma kavramları öne çıkmıştır (Polat ve Dostoğlu 2007).

2.3.2. Endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon (1940-1960)

II. Dünya Savaşı sonrası görülen alt kentleşme dönemidir. Bu evrede erken sanayileşmiş ülkelerde sanayiler kent dışına çıkarılarak kentlerde geniş alanlar oluşturulmuş, sosyal refah devleti politikaları ve seri üretime dayalı sanayinin yarattığı istihdam olanakları ile genişleyen ücretli kesimler yeni bir yaşam vaadiyle oluşturulan alt kentlere yönelmiştir. Geç sanayileşen ülkelerde ise metropol alanlar aşırı nüfus baskısı ve yetersiz istihdamla birlikte kontrolsüz bir biçimde genişlemiştir. Toprak mülkiyetinin sağladığı olanaklarla, kentlere göç edenlerin barınma maliyetini kendilerine yükleyen gecekondu bu dönemde yaygınlaşmıştır (Türkün ve Kurtuluş 2005).

Sanayi devrimi ile hızlıca yapılan ve sonucunda da çöküntü bölgeleri oluşturulan konutlar yerine sosyal konut yapımını öneren politikalar ortaya çıkmış ve uygulanmıştır (Kocabaş 2006).

2.3.3. Postmodernizm ve kentsel yeniden canlandırma (1960-1980)

II. Dünya Savaşı'ndan sonra neredeyse tüm Batı Avrupa ülkeleri, oluşturulan çöküntü bölgelerinden, kentleri temizleme ve yenileme uygulamalarıyla köhnemiş konut alanlarında oluşan problemlere çözüm bulmaya çalışmıştır. 1960'ların sonunda kentleri çöküntü bölgelerden temizleme uygulamaları yerlerini koruma ve sağlıklılaştırma kavramlarına bırakmıştır (Couch 1990).

Erden'in (2003) aktarımına göre bu dönemde politik ortam içinde bireylerin eşitliğine dayanan ve bireylerin bir şekilde kararlara katılımı hakkının olması gerektiğini savunan görüşler ağırlık kazanmaya başlanmıştır. Tepeden gelen bir planlama değil, aşağıdan yukarıya bir planlama talebi ortaya çıkmıştır. Konut alanlarındaki rehabilitasyon hareketlerinin yanı sıra uluslar arası ölçekte kentlerin ve kültür varlıklarının korunması ile ilgili ortak politikalar benimsenmesi yolları araştırılmış ve kültür varlıklarının insanlık mirası olduğu ve bu bilincin geliştirilip yaygınlaştırılmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır (Ravetz 1986).

2.3.4. Endüstri sonrası gelişim ve kentsel rönesans (1980 ve sonrası)

1980 yılına gelindiğinde ortaya çıkan “Kentsel Rönesans” isimli kavramla birlikte sadece fiziksel dönüşüm yapmak değil, dönüşüm uygulanacak olan bölgedeki sosyal, kültürel ve fiziksel sorunların çözülmesi de amaçlanmaya başlanmıştır (Andersen 2004).

Polat ve Dostoğlu' nun (2007) aktarımına göre bu dönemde kentler küresel ekonomik yeniden yapılanma süreci doğrultusunda gelişmiştir. Kentlerdeki yaşam koşullarının mevcut ve yeni yasal dayanaklarla geliştirilmesi, kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması, kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik yöntemlerin

oluşturulması gibi temel ilkeleri içeren kentsel renesans hareketiyle 1980’lerde kent içi endüstriyel alanları, 1990’larda tarihi ve kültürel nitelikli alanları yeniden geliştirme programları ne çıkmıştır. Yerel yönetimler parçacıl projelerle kentsel dönüşümü yönlendirmeye başlamış, dönüşümün amacı kamu yararından, ticarileşme ve maksimum kar elde etme amacına kaymıştır (Newman 2004).

Farklı özelliklere ait dönemlerden yola çıkılarak incelenen kentsel dönüşümün, sanayileşme ile başlayıp küreselleşmeye kadar gelen bir süreci kapsadığı görülmektedir. Günümüzdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının temelleri ise küreselleşmeyle beraber Batı lkelerindeki kentlerin yeniden üretimi sonucu başlamış ve gelişen yaşam standartları ile değişime uğrayarak bugünkü halini almıştır.

2.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı çeşitli nedenlere bağlı olarak ortaya çıkmıştır. G, aşırı nüfus yığılmaları, hızlı ve plansız kentleşme, yasadışı yapılaşma, altyapı sorunları, tarihi ve kültür varlıklarının korunamaması, kentlerdeki mevcut yapılaşmanın doğal afetlere karşı dayanıklılığının yeterli olmaması gibi sebepler ve bu sebeplere aranan çözümler Türkiye’ de kentsel dönüşüm kavramını gündeme getirmiştir. 1950’lerden bugüne metropoliten kentlerde kentsel dönüşümün üç farklı döneme göre farklılaştığı gözlemlenmektedir (izelge 2.2).

İlk dönem ekonomik büyüme politikasının yaygınlaştırıldığı ve sanayileşmenin yaşandığı 1950 ve 1980 yılları arası dönemdir. Ekonomik büyüme ve g büyük kentlerin hızla büyümesine ve gecekondulaşmasına neden olmuştur. Bu dönemde en önemli kentsel dönüşüm kent çeperindeki boş arazilerin gecekondulaşmalarına dönüşmesi ve daha sonra bu mahallelerin sağlıklaştırılması, apartmanlaşarak yeniden yapılandırılması veya temizlenerek farklı nüfus gruplarına yönelik yenilenmesi şeklinde olmuştur (Ataöv ve Osmay 2007).

Çizelge 2.2. Kentsel dönüşümün Türkiye’deki gelişimi (Ataöv ve Osmay 2007)

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

1950'ler ve onu takip eden yıllarda ülkenin sosyo-ekonomik yapısında yaşanmaya başlayan gelişmeler kentleşme hızının ve kentsel nüfusun artısına neden olurken, kentler bu yıllardan itibaren hızlı bir dönüşüm sürecine girmiş, bu süreçte yeni merkezler ortaya çıkmış, kentlerin gelişme yönleri değişmiş, merkezi iş alanı içinde kentsel rantların artmasıyla ekonomik ömrünü tamamlamadan binaların çoğu yıkılarak yerlerine çok katlı yapılar inşa edilmiş, yeşil alanlar ve tarım toprakları gibi yerleşime uygun olmayan alanlar konutlarla kaplanmaya başlanmış, kent merkezleri daha kalabalık ve değerli hale gelmiştir (Tekeli 1991).

Bu dönemde kentsel dönüşümün simgesi haline gelecek İstanbul, Ankara gibi büyük kentler doğal, tarihi, kültürel çevreyi ve afet risklerini göz ardı ederek plansız şekilde büyümüşlerdir. Yapılaşma süreci kentlerde sosyal alanlardan yoksun yaşam alanları ortaya çıkarmış ve kentlere iki şekilde zarar vermiştir. Bunlardan biri kent merkezlerindeki tarihi kültürel yapıların yıkılıp yerlerine çok katlı apartmanlar yapılması, diğeri ise kent çeperlerindeki boş arazilerde gecekondu alanlarının oluşmasıdır.

İkinci dönem büyük kentlerin dışı açık liberal ekonomiden ve küreselleşmeden etkilendiği 1980 ve 2000 yılları arasındır. Bu dönemde metropoliten kentlerde iki önemli gelişme gözlemlenmiştir. Bir yandan kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılanma meydana gelmiş, öte yandan yerleşim alanları merkez dışına yayılmıştır. Dönüşüm kent içi konut alanlarının yanı sıra, sanayi, merkez ve kıyı alanlarında da gözlemlenir. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanların yenilenmesi, sağıklaştırılması veya yeniden canlandırılması şeklinde olmuştur. Ayrıca, tarihi değeri olan alanların soylulaştırılarak korunduğı izlenir (Ataöv ve Osmay 2007).

Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramının kentleşme ve planlama pratiğine ilk girişı 1970'li yıllara uzanmakla birlikte, planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılması 1980'lerin başını bulmaktadır. Bu dönemde uygulamaya konulan liberal ekonomik politikalar, tüm alanlarda olduğı gibi kentleşme ve planlama süreçlerinde de yeniden yapılanmayı bir zorunluluk haline getirmiştir. Bu çerçevede uygulamaya konulan

serbest piyasa ekonomisi kentleri de şekillendirmeye başlamış, başta gecekondu alanları olmak üzere pek çok kentsel alanda dönüşüm süreci başlamıştır (Sönmez 2006).

Gecekondu alanlarının iyileştirilmesi amacıyla başlayan ve kentsel planlama sistemi içinde yeni olan dönüşüm kavramı ilk projelerini ortaya çıkarmıştır. Daha sonra ise gecekondu alanlarının iyileştirilmesi anlayışını aşarak güçlü sermaye ve ortaklıkların katılımıyla, çeşitli ölçeklerde büyük projelerin uygulanmasıyla devam etmiştir.

Son dönem, ülkemizdeki kentsel dönüşümün yasalarda yer almaya başladığı 2000’li yıllardan başlayan ve bugüne kadar devam eden süreçtir. Bu süreç yerel yönetimin özel sektörle işbirliğinin hız kazandığı ve ilk defa dönüşümün strateji olarak tanımlandığı dönemdir. Ancak dönüşüm stratejisi sadece kentsel yenileme olarak tanımlanmış ve bu yaklaşım farklı kent parçalarının farklı kullanımlara dönüştürülmesi için uygulanmaya başlanmıştır. Bunun yanında tarihi konut alanlarının soylulaştırılarak korunması ve apartman alanlarının iyileştirilmesi de göze çarpar (Ataöv ve Osmay 2007).

Türkiye’de önceleri köhnemiş alanları yenileme amacı ile yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları 1999 yılında yaşanan depremden sonra boyut değiştirmiştir. Marmara depremi sonrası fiziki çevrelerin yeterli niteliklerde olmadığına ortaya çıkışıyla bir planlama aracı olarak gündeme gelmiştir. Ayrıca hızlı ve denetlenemeyen göç, çarpık yapılaşma ve kültürel değerlerin korunamamaya zarar görmesi gibi sorunlara da kentsel dönüşüm projeleriyle çözüm üretilmeye çalışılmıştır.

Bu dönemde, kentsel yaşam alanları; kent çeperlerinde yaşayan alt gelir gruplarının mahallerinin yıkılması, alt-orta gelir grubunun kent içindeki konutları iyileştirmeleri, metropoliten alanlarda araba sahipliğinin artışı ile üst-orta gelir grubunun kırsal veya orman alanlarını yapılandırmaları ve üst gelir grubunun kent merkezindeki tarihi veya eskimiş konutları yenilemeleri gibi yöntemlerle değişip, dönüşmüştür ve bu süreç hala benzer şekilde devam etmektedir (Barboros ve ark. 2011).

Ülkemizdeki kentsel dönüşümüne neden ihtiyaç duyulduğunu Balamir (2005) şöyle açıklamıştır:

- Türkiye 1950’li yıllardan itibaren yetersiz sermaye ve altyapısına rağmen kentleşme, yapılaşma ve konut üretiminde yüksek bir başarı grafiği göstermiştir. Ancak konutların çoğu niteliği düşük, iyi denetlenmemiş ve kentsel hizmetler açısından yetersiz kaçak yapılardan oluşmuştur. Bu durum kentlerimizde büyük risk havuzları yaratmıştır.
- Bu dönemler boyunca kentsel konut üretimi, kentsel nüfusun üstünde seyretmiştir. Bu durum, uzun bir süre kentsel alan genişlemesine ihtiyacın olmayacağını ve mevcut yapılaşmış alanların iyileştirilerek yeterli standartlara kavuşturulması gerektiğini göstermektedir.
- Kentleşme hızı ve nüfus artışının düşmesine karşın inşaat sektöründeki üretimin devam etmesi ve daha da artması olasıdır.
- Denetim dışı üretilmiş bulunan kentsel yapı stoğu ve yaşam alanları, çevre kirliliği, yangın, kentsel kazalar ve özellikle doğal afetler karşısında risk altındadır. Bu tehlikelere karşı özel yaklaşım ve yeni politikaların geliştirilmesi zorunludur.
- Kentlerimizde altyapı, ulaşım ve kamu hizmetleri alanlarında daha yoğun yatırımlar yapılması kaçınılmaz olmaktadır. Bunların getirdiği fiziksel müdahale biçimleri ve yarattığı yerel ekonomiler, kullanım değişikliklerini, yoğunluk artışlarını ve toplu yeniden yapılanmaları gerektirmektedir.
- Yapı stoğunun artması sonucu toplumsal bir ayrışma söz konusu olmuş ve giderek artan kentsel fakirlik toplumsal katmanlaşma sebebiyle tehlikeli bir hal almıştır. Bu nedenle kent nimetlerinden adaletli yararlanmayı sağlayan sosyal projelere ihtiyaç vardır.
- Yerleşim alanları ve konut üretimi konusunda önemli bir kültür ve birikime sahip olan ülkemizde yarım asırlık bir süre içerisinde, estetik değerlerden ve yeterli standartlardan yoksun yaşam alanları yaratılmış olması önemli bir sorundur.

Bu sebeplere bağlı olarak ülkemizde uygulanan kentsel dönüşümler genellikle eski kent merkezlerinde mevcut tarihi yapıların korunması, yenilenmesi veya farklı işlevlerle yeniden kullanılmasının sağlanması; sanayi alanlarında yenilenmeyle birlikte kültürel veya ticari kullanımın sağlanması; afet riski taşıyan yerlerde yıkım-yeniden yapım ya da güçlendirmelerle sağlam yapıların oluşturulması şeklinde gerçekleşmiştir. Bu dönüşümler alınan kararlar ya da çıkarılan yasalar çerçevesinde yapılmıştır.

Dünyada başarılı sonuçlar alınan dönüşümler, planlama yapılarak çoklu katılımların olduğu bir kurgu içerisinde yoğun çabalar sarf edilerek uygulanmıştır. Bu kurgu içerisinde hedeflerin ekonomik, sosyal ve fiziksel boyutlarda belirlenip mekânlara ve kentsel alanlara uyarlanabildiği kentsel dönüşüm örneklerine karşın ülkemizdeki uygulamalar genellikle fiziksel mekânın dönüşümü şeklinde gerçekleşmiştir. Dolayısıyla kentsel dönüşümler arasındaki bu farkların daha detaylı anlaşılmasını sağlamak için tarihsel süreçte hangi uygulama yöntemlerinin ne amaçlarla uygulandığı incelenecektir.

2.5. Kentsel Dönüşümde Uygulama Yöntemleri

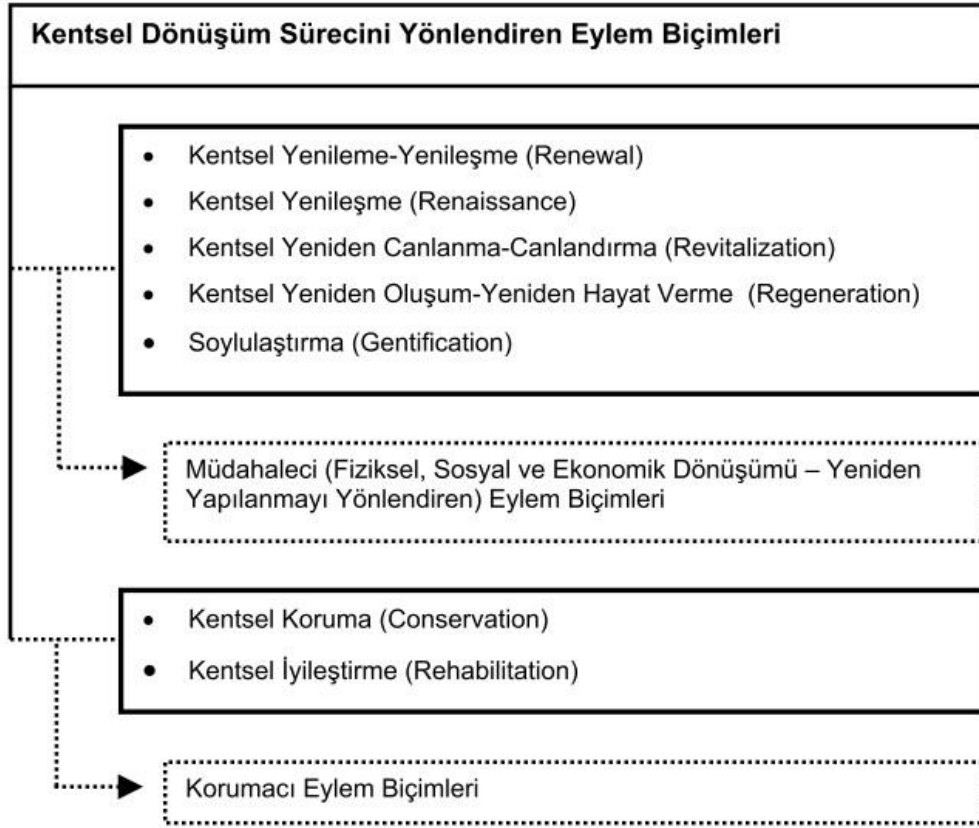
Kentsel dönüşüme ihtiyacı olan bir alanda dönüşüm uygulamasına karar verildikten sonra, o alana uygulanacak en uygun kentsel dönüşüm yöntemini belirlemek çok önemlidir. Kentsel dönüşüm yöntemine karar verilirken, dönüşüme uğrayacak alanın sadece fiziksel koşulları değil, ekonomik, sosyal ve yerel koşulları da dikkate alınmalı, uygulanacak dönüşüm yöntemi, dönüşüm alanının özelliklerine uygun, işlevsel olmalı ve alana yeni bir kimlik kazandırabilmelidir. Ayrıca, dönüşüm alanında uygulanacak yöntem, dönüşüm ile hedeflenen amaca da hizmet etmelidir (Özden 2008).

Kentsel dönüşüm sonunda ekonomik güçlenme, çevresel bilinci artırma, tasarım kalitesini yükseltme, iyi ve koordineli bir yönetim anlayışı benimseme, sosyal düzeni ve sürdürülebilirliği sağlama, nitelikli ve sağlıklı sonuçlar elde etme amaçlarına ulaşabilmek için kent mekânlarının bütüncül olarak ele alınarak ihtiyaçların tespit edilmesi ve doğru uygulama yöntemlerinin belirlenmesi gereklidir.

Geçmişten günümüze kentlerdeki dinamiklerin değişimine paralel olarak değişmekte olan uygulama yöntemlerini, Alp'e (2005) göre müdahaleci veya korumacı olarak değerlendirmek mümkündür (Şekil 2.1).

Buna göre “kentsel koruma” ve “kentsel iyileştirme” mevcut olanı koruma şeklinde gerçekleştiren; “kentsel yenileme”, “kentsel yeniden canlandırma”, “kentsel yenileşme”, “kentsel yeniden oluşum” ve “soylulaştırma” ise mevcut olanı yıkma ya

da yeniden yapmayı içeren müdahaleci şekilde gerçekleştiren kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerindendir. Bu yöntemlerden önce korumacı sonra müdahaleci uygulama yöntemleri açıklanacaktır.



Şekil 2.1. Kentsel dönüşüm sürecini yönlendiren eylem biçimleri (Alp 2005)

2.5.1. Kentsel Koruma (Conservation)

Özgün niteliği ile koruma (Preservation) ve sınırlı değişim ile koruma (Conservation) olmak üzere koruma kavramı iki tür korumayı içermektedir. Özgün niteliği ile koruma, toplumun geçmişteki değerlerini, yaşantısını yansıtan fiziksel yapının zaman içerisinde yok olmasının engellenmesi ve özgünlüğünün korunarak çağdaş yaşama dâhil edilmesidir. Sınırlı değişim ile koruma ise, mevcut kültürel varlığın topluma faydalı olacak şekilde sağlıklaştırılmasıdır (Polat 2008).

Uygulama yöntemleri içerisinde korumacı bir yaklaşıma sahip olan kentsel koruma, sorun yaşayan eski kentlerin tarihi ve kültürel değerlerini koruyup gelecek nesillere aktarılmasını hedefler. Zarar görmüş kentsel değerlere kentsel koruma yöntemi uygulanırken; bilimsel verilere dayanarak özgün hallerinin korunması, fonksiyonel değişiklikler yapılırken güncel ve toplumsal gereksinimlerin ön planda tutulması, sürdürülebilir çözümler üretilmesi gereklidir.

2.5.2. Kentsel İyileştirme (Rehabilitation)

Kentsel iyileştirme, “bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getirilemez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün iş görür ölçütlerine kavuşturmak” olarak tanımlanmaktadır. Kentsel alanın özgün niteliğine zarar veren, aykırı tüm oluşumların ayıklanması kentsel iyileştirmenin hedefleri arasındadır (Özden 2004). Kentsel iyileştirme ile binaların yeni teknik imkânlarla kavuşturulması, tamir edilerek yenilenmeleri yapılabileceği gibi, sosyal ve güvenlik konusunda daha iyi koşullar oluşturulması, rekreasyon olanaklarının sağlanması, trafik sorununun çözülmesi amaçlanmaktadır (Demirsoy 2006).

Uygulama yöntemleri içerisinde korumacı bir yaklaşıma sahip olan kentsel iyileştirme sadece fiziksel olarak onarım ya da yenilemeyi değil; mevcut yapı stoğu ile çevrenin fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel yönlerden yeniden yapılandırarak bütüncül olarak iyileştirilmesini kapsar. Bu yöntemde halkın yoğun katılımı sağlanarak mevcut sosyal yapı güçlendirilir.

2.5.3. Kentsel Yenileme (Renewal)

Gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi yenileme olarak tanımlanmaktadır (Keleş 1998). Kentsel yenileme, kentin zamanla bozulmuş,

köhneleşmiş bölgelerinin yıkılıp yeniden yapılma, yenilenme ya da kentteki çöküntü haline gelmiş bölgelerde mevcut dokunun iyileştirilmesi, yenilenmesi veya yeni bir dokunun yaratılması ile bölgenin kente yeniden kazandırılma eylemlerini içerir (Genç 2003).

Uygulama yöntemleri içerisinde müdahaleci bir yaklaşıma sahip olan kentsel iyileştirme daha çok kentlerin eskiyen alanlarında yapılır. Kentsel altyapı, ulaşım, ticari alanlar, tarihi yapılar gibi hedefler seçilerek; özel sektör-kamu sektörü öncülüğünde bölge halkının da katılımı sağlanarak; fiziksel, ekonomik, sosyal yönlerden daha kaliteli standartlarda sahip alanlar elde edilmeye çalışılır.

2.5.4. Kentsel Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Kentsel yeniden canlandırma sosyo-kültürel, ekonomik veya fiziki açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentlerin çöküntüye neden olan parçalarının ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi sonucunda, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır (Genç 2003). Polat ve Dostoğlu'nun (2007) aktarımına göre kentsel yeniden canlandırma eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle de tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamaktadır (Şahin 2003). Canlandırma, sosyal açıdan duyarlı, var olanı değerlendirmenin getirdiği maliyeti düşürücü özelliği nedeniyle ekonomik bir yaklaşımdır (Baransü, 1989).

Uygulama yöntemleri içerisinde müdahaleci bir yaklaşıma sahip olan kentsel yeniden canlandırma ile çöküntü içerisindeki kentsel alanlarda çeşitli canlandırma politikaları üretilerek toplumsal yaşam ve mekân standartlarını arttırmak, iyileştirmek hedeflenmektedir. Ayrıca kentsel alanlarda fiziksel, sosyal, ekonomik köhnemeye sebep olan etkenler ayıklanarak bölgenin karakteristik kent sistemine uyum sağlayacak şekilde canlandırılması düşünülmektedir.

2.5.5. Kentsel Yenileşme (Renaissance)

Yeni yüzyıla girerken kentlerimize baktığımızda en önemli çabanın, koordine edilmiş eylemler bütününde yattığını gözlemliyoruz. Kentsel yenileşme kentlerin yeniden çözümlenmesinde bütünsel bir bakış demektir (Özdemir 2003). Dolayısıyla kentsel yenileşme, değişim içinde olan bir alanın problemlerinin çözümüne yönelik olarak ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının gelişmesini amaçlayan bütüncül ve bütünleştirici, vizyon ve operasyonlar bütünüdür (Erden 2003).

Uygulama yöntemleri içerisinde müdahaleci bir yaklaşıma sahip olan kentsel yenileşme yönteminin; kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak, ekonomik yaşamı canlandırmak, kentsel yaşam kalitesini arttırmak ve kültürlere dayalı dinamikleri harekete geçirmek, her ölçekte katılımı sağlamak gibi temel hedefleri vardır. Bu yöntem sayesinde çöküntüye uğramış kentsel alanların kalitesi artacak, eskiyen tarihi yapılar özgün niteliklerine kavuşacak, kent kültürünün yeniden kazanımları sağlanabilecektir.

2.5.6. Kentsel Yeniden Oluşum (Regeneration)

Kentsel müdahale olarak problemlili bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının iyileştirilmesine yönelik kapsamlı ve bütünleşmiş çözümlerler içeren bir yaklaşımı ifade eder (Robert ve Sykes, 2000). Bu yöntem kent merkezlerinin canlılığını sürdürebilmek amacıyla kentsel mekânları yeniden donatmak için oluşturulmuş kültürel bir yenileme politikası, var olan kent arazilerinin ekonomiyi canlandırmak adına kullanımlarının planlandığı ekonomik süreçlerin toplamıdır (Erden 2003).

Uygulama yöntemleri içerisinde müdahaleci bir yaklaşıma sahip olan kentsel yeniden oluşum, kentin genel sorunlarına çözüm arayarak üst ölçekte, bölgenin sahip olduğu özellikleri ve yaşam koşullarını iyileştirmeyi amaçlayarak alt ölçekte yapılan çalışmaların bütüncül hale getirilmesiyle gerçekleşir. Bu yöntem ile kent ve kullanıcılarına ait kararlar alınarak kentin değerleri korunurken, kentsel yaşamın

canlandırılması amaçlanmaktadır. Böylelikle çöküntü halindeki kentsel alanlar ve eskiyen tarihi çevreler kullanılabilir hale gelecektir.

2.5.7. Soylulaştırma (Gentrification)

En basit ve sınırlı tanımıyla, dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisinde köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması sürecidir (İslam ve Ciravoğlu 2006). Soylulaştırma alana yeni gelen nüfus açısından bakıldığında, alanın kimliğinin değişip gelişmesi, nitelikli konut kullanıcısının alana gelmesi, konutların sürekli bakımı ve çevresel niteliklerin, yaşam kalitesinin değişmesi gibi olumlu birçok gelişmeyi çağrıştırırken alandan gidenler için ise yalnızca yerinden edilme, belirsizliğe gitme, yalnızlık, sosyal anlamda dışlanmışlık gibi duygusal süreçlere karşı gelen bir kavramdır (Özden 2008).

Uygulama yöntemleri içerisinde müdahaleci bir yaklaşıma sahip olan soylulaştırma yöntemi; köhneleşmiş kentsel dokuların kurtarılacak eski tarihsel ve kültürel mirasın korunması çerçevesinde destek görürken, bölge kullanıcılarını yerinden etmesi sebebiyle bölgenin kimliğine ve özgün sosyal yapısına zarar vermektedir. Bu yöntemin öncelikli amacı bölgede yaşamakta olan dar gelirli kullanıcılar ile bölgeye gelecek olan üst gelirli kent kullanıcıları arasında eşitsizlik oluşturmak değil, sorunlar yaşayan alanın sağlıklılaştırılması ve yeniden canlandırılmasıdır. Ancak yöntem sonrası oluşan yeni bölgeye ve koşullara dar gelirli kullanıcıların uyum sağlayamayacağının düşünülmesi sebebiyle, bölgeye adapte olacağı düşünülen üst gelirli kullanıcılar yerleştirilmektedir.

2.6. Kentsel Dönüşümde Yer Alan Aktörler

Dönüşüm kendi sosyal dinamikleri içerisinde yavaş yavaş gelişen bir süreçtir. Bu süreç, fiziksel yapının değişimi yanında, değişimin ilişki katmanlarını da içerir. Bu bağlamda, dönüşüm sürecinin aşamalarını, her aşamayı etkileyen yapısal özellikleri ve aktör etkileşimlerini ve ilişkileri de anlamak gerekir (Ataöv ve Osmay 2007).

Kentsel dönüşüm projeleri, kentin fiziksel, sosyal, ekonomik ve yapılarına müdahale ettiği için geniş bir kesimi etki altında bırakmaktadır. KDP'lerin oluşturulmasında sürecin tetikleyicisi ve sürükleyicisi olan farklı alan ve disiplinlerden çeşitli katılımcılar görev alır (Çizelge 2.3).

Çizelge 2.3. Kentsel dönüşümde yer alan aktörler

PLANLAYAN KURGULAYAN	TASARIMCI
UYGULAYAN FİNANSE EDEN DENETLEYEN	KURUM VE KURULUŞLAR • Merkezi Yönetim • Yerel Yönetimler • Özel Kuruluşlar • Sivil Toplum Kuruluşları
KULLANAN	YEREL HALK

2.6.1. Tasarımcı

Tasarımcının farklı çıkar gruplarıyla çalışması gerekliliği, değişik sosyal ve politik çevrelerin söz sahibi olabileceği katılımcı platformların uzman, tartışmacı ve örgütleyici kimliğe sahip tasarımcılar tarafından oluşturulmasını gerektirmektedir. Plancı veya mimar olan tasarımcılar, dönüşüm projesinin amaç ve ilkelerini belirleyerek diğer aktörlerle ortak disiplin çalışması içerisinde sürecin bütününde yer almalıdır. Bu sayede tasarımcıların kurguladığı dönüşümün kontrolü ve sonuca ulaşması sağlanabilir. Bu kurgu içerisinde mimarın plancıdan farkı, hedefler arasında mekânsal biçimlenmeye yönelik tasarımlar bulunmasıdır.

Tasarımcı niteliğini projenin kendi ölçeğine giren kısımlarında, özellikle yapı adaları ve birim bina bazında kullanacak olan mimar, dönüşüm projesinin ürünleri olarak,

ekonomi ve yapım süreci kolaylıklarını içinde barındıran, hümanist, ölçek ve estetik kaygıları taşıyan, aynı zamanda işlevini verimli bir şekilde yerine getirebilen ve zamanın oluşturacağı değişimlere ayak uydurma becerisi gösterebilecek nitelikte fiziksel çevreler yaratmalıdır (Hunt 1965).

Kentsel dönüşüm sürecinde mimarın oluşturması gereken diğer nitelikler, kullanıcıların fiziksel, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fonksiyonel kararlarla oluşanlardır. Toplumun gereksinimleri bilimsel yöntemlerle belirlendiği ve fizyolojik niteliklerin tasarımcı tarafından önemsendiği gerçeği, sosyal ve psikolojik ihtiyaçların mimarın ya da tasarımcının kişisel yorumuna bırakıldığını göstermektedir (Özsoy 1983). Dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinin nitelikli sonuçlara ulaşabilmesi için katılımcı ve etkileşimli bir tasarım süreci gerçekleştirilmesi gerekir. Süreç boyunca tasarımcı, kullanıcı veya onu temsil eden kişi ve kuruluşlarla görüşerek uygulanacak dönüşümün özellikleri ve kullanıcı istekleri hakkında bilgi sahibi olabilir. Bu sayede hem tasarımcı hem uygulayıcı hem de kullanıcı açısından istenilen sonuçların elde edilme ihtimali artabilir.

Tasarımcı, dönüşüm sürecinde yapılaşma nitelikleri ile ilgili kararları da oluşturmaktadır. Yeni kent dokuları, konut tipolojileri, yeni yaşam alanları ve biçimleri oluşturularak dönüşüm projesi yoluyla alana kimlik katkısı sağlanmalıdır. Tüm süreç boyunca yapılan çalışmalar hakkında toplum bilgilendirilerek onay veya istekleri alınmalıdır. Projenin değişebilirliği ya da toplum tarafından kabul görmeme ihtimaline karşılık tasarımcı her türlü aşamaya katılarak farklı çözümler sunabilmeli ve olacak değişiklikler hakkında bilgi sahibi olmalıdır.

2.6.2. Merkezi yönetim

Merkezi yönetim dönüşüm projelerinde yer alan önemli ve güçlü bir aktördür. Dönüşümün gerçekleşeceği alanla ilgili gerekli planlama ve politikalar doğrultusunda kararlar vermesi açısından önemlidir. Sahip olduğu güç, kaynak ve kontrol yetkisinden dolayı diğer katılımcılarla birlikte gerçekleştirilen projelerde teşvik edici, düzenleyici ve denetleyici otoriter bir rol üstlenmektedir. Bu rolü üstlenirken dönüşümde yer alan

diğer katılımcılarla arasında gerekli iletişimi ve disiplini sağlamalıdır. Dolayısıyla Hunt'a (1965) göre merkezi yönetim, kentsel dönüşüm projelerinin her aşamasında tarafsız bir politika izlemeli, gerekli önerileri yapmalı ve projenin kendisi tarafından onaylanmasını temin etmelidir.

TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştiren merkezi yönetim kurumlarından biridir. Bu kurum konut sektörünün arsa, altyapı, çevre düzenlemeleri ve benzer vazgeçilmez tamamlayıcıları ile birlikte ele alınması; bunların bütüncül ve ölçek finansman olanaklarının yaratılması, sağlıklı kentsel çevrelerin elde edilmesi konusunda çok önemli bir rol oynamaktadır (Altaban 1996).

Balamir (2005), kentsel dönüşüm modellerinde yerel toplulukların ortaklıklar kurma yoluyla dönüşüm çalışmalarına girmelerinin desteklenmesi ve özendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu açıdan kentsel dönüşüm modellerinin başarıyı yakalayabilmelerini sağlayacak ortaklıkların ve katılımın önünü açmak adına merkezi yönetimlerce çeşitli önlemler alınabilmektedir. Bu önlemler şu şekilde sıralanabilir:

- Yatırım yapmak isteyenlere kolaylık ve yardımlar
- Dönüşüm projelerinde kredi sağlayan bankalara ayrıcalıklar
- Üstlenecek yapımcılara eğitim ve vergi muafırları
- Yerel gelir kapasitesi ve beceri kazandırmaya yönelik sosyal projelere ulusal ve uluslararası STK (Sivil Toplum Kuruluşu) katılımı için kolaylıklar sağlama
- Yerel yönetimlerin dönüşüm projeleri geliştirme ve ortaklıkları yönlendirme görevlerinde donanımlı hale getirilmesi
- İnsan odaklı kentsel dönüşüm projeleri geliştiren yerel yönetimlere mali ve teknik destek
- Dönüşüm konusunda deneyimli özel şirketlerin akreditasyonu

2.6.3. Yerel yönetimler

Yerel yönetimler; yerel halkın ihtiyaçlarını etkin bir biçimde karşılamak ve halka kamu hizmeti sağlamak amacıyla oluşturulan, halkın kendi seçtiği organlarca yönetilen; yönetsel, siyasal ve toplumsal kurumlar olarak tanımlanmaktadır (Ulusoy ve Akdemir 2013). Yerel yönetimlerin amacı halkın güven ve desteğini sağlayarak, katılımcı, demokratik, halkın istek ve önerilerine dayalı hizmetler sunmaktır (Nadaroğlu 1986).

Önceleri daha sınırlı görev alanına sahip olan yerel yönetimler, günümüzde daha geniş yetkiye sahiptirler. Yetkilerin genişlemesi ile birlikte, büyük ölçekli proje ortaklıklarında da yerel yönetimlerin rolü artmıştır. Bu sayede yerel yönetimler önemli projelerde merkezi yönetim ile özel sektörün ya da yerli ve yabancı sermaye sahipleri arasında köprü görevi görerek, bu projelerin denetleyici ya da yürütücü rollerini üstlenmektedirler. Dolayısıyla yerel yönetimler dönüşüm sürecinin devamlılığı için vereceği kararlarda dikkatli olmak durumundadır. Alınacak kararlar ile yatırımcıları proje alanına çekmesi ve proje süreci boyunca kamunun çıkarlarını ön planda tutması gereklidir.

Dayıoğlu'nun (2006) aktarımına göre yerel yönetimler, projeleri geliştirecekleri alanların seçimini stratejik, ekonomik ve politik olarak yapmaktadırlar. Öncelikleri tanımlanmış alanda, ne gibi bir dönüşüm projesi yapılacağına, ilgili danışmanlık hizmetleri alındıktan sonra karar vermektedirler. Bu hizmetler, bölgenin nitel ve nicel özelliklerini ortaya koyacak araştırmaların yapılması, bu verilerin uzmanlarca (antropologlar, sosyologlar, plancılar, mimarlar, ekonomistler gibi) değerlendirilmesini içermektedir. Nasıl bir strateji geliştirileceğine bu danışmanlık hizmetlerinin raporları doğrultusunda karar verilmektedir (Hunt 1965).

2.6.4. Özel kuruluşlar

Özel kuruluşlar, kentsel dönüşüm sürecinde uzmanlığından faydalanılan ve finansal destek alınan önemli bir aktördür. Dolayısıyla özel kuruluşlar ticari yönünü öncelikli bulduğu kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik hedeflere ulaşmasını sağlamaya çalışır.

Özel kuruluşlar farklı üyelerden oluşur. Bunların arasında yatırımcılar (bankalar, fonlar ve kredi kurumları), müteahhitler, inşaat firmaları, emlak şirketleri, gayrimenkul şirketleri ve özel firmalar bulunur.

Çarpıcı fiziksel ve ekonomik hedeflere sahip dönüşüm programlarının, özel sektör katılımı özelliğine sahip olması muhtemeldir. Farklı özel sektör türlerinin farklı çıkarları, hedefleri ve deneyimleri bulunmaktadır. Bu tür girişimler (güçlü bir fiziksel veya çevresel boyut söz konusu ise) emlak sahipleri ile emlak işinde çalışanları (iş kurma veya büyüme gündemi söz konusu ise), yerel firmaları (beceri ve işe alım hedefi varsa), büyük işverenleri (amaç alana iş ve yatırım çekmekse) ve potansiyel iç yatırımları içerebilir. Deneyimler, açık bir çıkar bulunmuyorsa özel sektörü sürece dâhil etmenin zor olduğunu ortaya koymaktadır (Turok, 2004). Dolayısıyla kamu kuruluşları özel kuruluşları teşvik etmek için dönüşüm sürecinde özel kuruluşlara kolaylık sağlayacak kararlar alabilirler.

Özel kuruluşların dönüşüm projelerinde oynadığı anahtar rol, projelerin gerçekleştirilebilirliğini sağlayan bir nitelik taşımaktadır. Genellikle projeler yerel ve merkezi yönetimlerce finanse edilemediği için, özel teşebbüslere ihtiyaç duyulur. Gerekli kriterleri yerine getirebilen kuruluşlar yerel yönetimlerin denetimlerinde projenin büyük bir kısmında olayı geliştirici, sürükleyici ve yönlendirici bir görev alırlar (Hunt 1965).

2.6.5. Sivil toplum kuruluşları

Sivil toplum kuruluşlarının planlama ve tasarlamada önemi çok büyüktür. Gelişmiş ülkelerin çoğunda STK'ların bu süreçlerde kamuoyunu yansıtmada görev almaları yasalarla desteklenmektedir (Bayazıt 1982). STK'lar kentsel dönüşüm sürecinde danışmanlık yaparak halkı bilgilendirme ve dönüşümdeki aktörler arasında arabuluculuk görevini yerine getirmektedirler. Bu sayede bir araya gelen katılımcılar dönüşümdeki mevcut sorunlara çözümler üretebilmektedir. Ayrıca STK'lar halkı eğitmek, bilinçlendirmek, meslek kursları açmak gibi halkın yaşam standartlarını yükseltici etkinlikler oluşturmak amacı ile örgütlenebilirler. Halk ile arasındaki bu ilişkiden dolayı

STK'ların halkın güvenini kazandığı söylenebilir. Dolayısıyla STK'lar kentsel dönüşüm sürecinde oldukça önemli olan halkın projelere katılımının sağlanması ve artırılması açısından etkin görev almaktadırlar.

Yerel, bölgesel, ulusal ve uluslararası alanlarda faaliyet gösteren bu kuruluşları vakıflar, dernekler, sendikalar ve meslek kuruluşları olarak kategorilere ayırmak mümkündür. Bu kuruluşların genelde belli başlı hedefleri vardır ve bu hedefler doğrultusunda bünyelerinde çeşitli kaynak ve becerilere sahip kişiler bulundurmaktadırlar. Bu kişilerle projelerde etkin rol alan STK'ların yardımıyla dönüşümdeki ana aktörler kentleri ve kentsel alanları şekillendirmektedirler. Katılımcıların yoğun olduğu ortaklık modellerine STK'ların entegre olmasıyla projeler daha güçlü olmakta ve bilgilerinden faydalanıldığı için nitelikli sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Ayrıca STK'lar ticari amaç gütmeyerek kamu yararını ön planda tutar ve halkın yaşam kalitesini artırıcı nitelikli projelerin elde edilmesi için kentsel dönüşüm sürecinde yer alır.

2.6.6. Yerel halk

Yerel halk, bölgede oturan ve projeden doğrudan etkilenecek olan sakinler, toplumsal grupların üyeleri ve büyük arazi sahipleri gibi şahıslardır. Yakın çevredeki ahali ve genelde tüm vatandaşların dönüşümden etkilendiklerini savunanlar olabilir. Bu yüzden onlar da yapılan seçimler ve girilen eylemlerden haberdar olmalıdırlar ve doğrudan etkilenen kesimin ardından ikincil düzeyde proje hakkında yorum yapabilmelidirler. Sürdürülebilir mahallese dönüşümlerin başarılı olabilmesi için yerel sakinler ve gönüllü gruplar fevkalade önemlidir. Bu bireyler bölge ile ilgili çok daha fazla tecrübeye, ferasete ve bilgiye sahip olmanın yanı sıra kişisel becerilere ve henüz üzerinde durulmamış fikirlere de sahiptirler (Gümüşboğa 2009).

Yerel halkın kentsel dönüşüm sürecine dâhil olması o projenin güvenilirliğini ve niteliğini artırıcı bir faktör olacaktır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinde halkın katılımı sağlanmalı ve projeyi gerçekleştiren kuruluşların halkın istekleri hakkında fikir sahibi olması sağlanmalıdır. Ancak ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinde yerel halk arka planda kalmakta ve bundan kaynaklı bazı sorunlar yaşanmaktadır. Ataöv'e (2005)

göre yerel halkın sürece katılımı kentin ilgi gruplarının aleyhine alınan kararların sonradan değiştirilmesinden doğan kaynak israfını engellemesi, karar verme süreçlerinin demokratikleşmesi, karar uygulama taahhütlerinin alınması ve toplumsal öğrenmeyi desteklemesi açısından önemlidir.

Kentsel dönüşümün yaşandığı yerlerde en fazla değişikliği yaşayan söz konusu yerin yerel halkıdır. Dolayısıyla yerel halka ait alanlara yönelik çözümlerin üretildiği projeler hakkında halkın bilgilendirilmesi gerekmektedir. Kullanıcı olan halk bu projelerle birlikte ne tür hizmetlerden faydalanabileceğini ve bunların niteliklerinin nasıl olacağını öğrenerek yaşam standartları hakkında bilgi sahibi olur.

2.7. Kentsel Dönüşüm Boyutları

Kentsel dönüşüm projeleri bölge ve bölge kullanıcısının fiziksel, sosyo-ekonomik, çevresel yapısı, kültürel özellikleri ile uygulamanın ekonomik ve yasal-yönetsel koordinasyonunu içeren geniş kapsamlı süreçlerden oluşmaktadır. Dolayısıyla bir KDP yasal, kurumsal, finansal ve yönetsel ortaklıklara kadar farklı açılardan değerlendirilip planlanmalı ve programlar hazırlanmalıdır. Kentsel dönüşüm sürecini etkileyecek bu plan ve programların daha verimli yapılabilmesi için de kentsel dönüşümü farklı boyutlarıyla ele almak gereklidir.

KDP'ler dört farklı boyutu kapsayacak şekilde kurgulanmalı ve gerçekleştirilmelidir. Bu boyutlar “fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal-yönetsel” başlıkları altında daha detaylı incelenerek kentsel dönüşümün daha iyi irdelenmesi sağlanacaktır.

2.7.1. Fiziksel boyut

Uygulanacak olan kentsel dönüşüm projelerinin nitelikli sonuçlar elde etmesinde planlamanın önemli bir rolü vardır. Planlama yapılırken dönüşüm uygulanacak olan alanın sahip olduğu mevcut fiziksel özelliklerinin dikkate alınması gereklidir. Bu sayede alanın doğru tasarım ve uygulamalarla kendine özgü bileşenlerinin sürekliliği ve sürdürülebilirliği sağlanabilir.

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu; ulaşım bağlantıları, bölgenin fiziksel durumu ve çevresel kalitesi, bölgeye yapılacak olan fonksiyonların türü, yoğunluğu ve niteliği, teknik ve altyapı düzenlemeleri gibi konuları içerir. Bu konular kapsamında alınan kararlarla yapılan planlamalarda alt ve üst ölçekteki tasarımların uyumlu şekilde düzenlenmesi fiziksel boyuttaki çözüm üretimine katkı sağlar. Ayrıca bölgedeki fiziksel çevrenin düzenlenmesi ve değerlendirilmesi ile bölge çekici hale getirilerek yaşam standartlarının artması sağlanır.

Uygulanacak olan kentsel dönüşümlerin, ekonomik ve sosyal amaçlara da hizmet edecek şekilde baştan sona bütüncül yaklaşımlara sahip fiziksel yenilemeyi içermesi gerekir. Özellikle eskiyen bölgeler fiziksel boyuttaki yenilemelerle önceki değerlerine kavuşabilecek ve geleceğe örnek olarak aktarılabilecektir.

2.7.2. Ekonomik boyut

Kent içerisindeki fiziksel alan ve mekânlar ile sosyal ve kültürel yapının şekillenmesinde ekonomik işlevlerin etkisi vardır. Dolayısıyla dönüşüm alanındaki iş imkânlarına ve maddi duruma katkı sağlama hedefindeki ekonomik boyutun dikkatli şekilde planlanması önemlidir. Planlamayı yaparken dönüşüm süreci boyunca oluşacak maliyetler ile başlangıçta bulunan ve sonuçta ortaya çıkacak ekonomik durum dikkate alınmalıdır.

Dönüşüm modeli oluşturulurken maliyet çalışmaları ve fizibilite analizlerinin iyi değerlendirilmesi gerekmektedir. Dönüşüm şeklinin seçiminden dönüşüm öncelik tercihinin yapılmasına kadar bir çok karar verme sürecinde etkili faktör maliyettir. Bu açıdan kentsel dönüşümün maliyetini oluşturan parametreleri sıralamak gerekir (Baransü 1989). Kentsel dönüşüm süreci boyunca oluşan maliyetler genellikle merkezi yönetimler, yerel yönetimler ve özel kuruluşlar tarafından karşılanır. Dolayısıyla dönüşüm projelerinin sonuca ulaşabilmesi için bu kurum ve kuruluşların isteklerinin netleştirilerek anlaşmalarının sağlanmasıyla birlikte proje finansmanının dikkatli şekilde organize edilmesi gereklidir.

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu, iş imkânları oluşturacak mekânlar yaparak gelirin ve niteliğin artmasını hedeflemektedir. Ancak bazı durumlarda bölgeyi ve kullanıcılarını etkileyecek sorunlar yaşanmaktadır. Böyle durumlarda dönüşümü gerçekleştiren kurum ve kuruluşlara düşen görev ekonomik koşullarla ilgili kolaylıklar sağlayarak bölge kullanıcılarını projeye dâhil edecek adımlar atmaktır.

2.7.3. Sosyal boyut

Kentler insanların yaşam alanları olmasının yanında barındırdığı toplumu da temsil etmektedirler. Kentsel dönüşüm gerçekleştirilecek alanlarda toplumu yansıtan değerler korunmalı ve yerel halkın sosyal gelişimi sağlanmalıdır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinin bölgeye özgü özellikler çerçevesinde planlanıp uygulanması gerekir.

Kentsel dönüşümde sosyal boyut, sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişim, suç, toplumdan dışlanma, proje sürecine kamu ve özel sektörün, yerel halkın ve gönüllülerin katılımı gibi konularla ilgilenir (Atkinson 2004). Sosyal boyut çerçevesinde bölgede yaşayan halk göz ardı edilmemelidir; kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, eğitim düzeyleri, ekonomik durumları gibi sosyal etkenleri incelenerek bunlara uygun yaşam koşullarının olduğu projeler gerçekleştirilmelidir.

Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal boyutu kapsamında halkın sürece dâhil edilmesi sağlanmalıdır. Böylece daha önce bölge kullanıcısı olanlar sahip olduğu bölgeyle ilgili tecrübeleri oluşturulacak yeni alanlara aktarabilme imkânı bulmuş olurlar. Ayrıca sosyal çalışmalarla yerel halkın, bölgenin sahip olacağı yeni imkânlar hakkında bilgi sahibi olması sağlanarak sosyal kalkınma ve sürdürülebilirliğin devamı sağlanabilir.

2.7.4. Yasal-yönetmelik boyut

Yasal-yönetmelik boyut, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşulları içerir (Gibson ve Kocabaş, 2001). Bir KDP'nin yasal ve yönetmelik boyutu projenin gerçekleştirilebilirliği

ve güvenilirliği açısından önemlidir. Yasal dayanağı olmayan ve yönetsel düzeni içermeyen bir proje sorunlarla karşılaşabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri için önemli olan bir konu da yasal sorunlar ve bunlara aranan czmlerdir. KDP'ler farklı aktörler arasındaki iletişimi kapsadığından anlaşmazlıklar içerebilmektedir. Bu nedenle projelerin düzenli bir şekilde gerçekleşmesi için birbiriyle uyumlu ve projeler arası bütünlüğü sağlayıcı kentsel dönüşüm yasalarına ihtiyaç vardır. Bu yasaların dönüşümdeki aktörlerin haklarını savunması ve sürecin işleyişinde engeller çıkartabilecek belirsizlikleri ortadan kaldırması gereklidir. Kentsel dönüşüm projeleri yasalar sayesinde hem denetleyici görev stlenebilmekte hem de uygulamaya yönelik aşamaların önünü açabilmektedir.

Dönüşümün sürecinde yönetimin sağlanabilmesi için aktif şekilde çalışabilecek yönetsel yapılar arasında yetki paylaşımının yapılması gereklidir. Bu paylaşımın da projeler ve yönetsel yapının iletişiminin güçlü bir şekilde gerçekleşebileceği stratejik ortaklıklar çerçevesinde yapılması lazımdır. Ortaklığın süreç içerisinde yer alan aktörleri bir araya toplayacak şekilde katılımcı bir anlayış benimsemesi önemlidir. Ayrıca yönetsel yapının stratejik vizyonlara sahip, uzlaşma ortamını sağlayıcı ve uyumlu, koşullara göre değişebilme esnekliğinde olması gereklidir.

2.8. Kentsel Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler

Kentsel dönüşüm süreçleri ülkemiz kentlerinde farklı zamanlarda şekillenmiş ve bozulmaların giderilmesi için farklı müdahale biçimleri ortaya çıkmıştır. 1950'li yıllarda başlayan sanayileşme büyük kentlerin yoğun g alarak kontrolsüz büyümesine ve gecekonduların oluşmasına sebep olmuştur. 1970'lerde kentleşmenin devam etmesiyle uydu kentler ne çıkarken, 1980'li yıllarda kent merkezleri ve gecekonduların kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. Bu süreçten itibaren kentsel dönüşümle ilgili çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır.

1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı ‘‘İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin

Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun’’, gecekonduların dönüşüm sürecinde önemli rol oynamıştır. Bu kanun ile gecekondular için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkmış ve gecekondulara bazı imkânlar sağlanmıştır. Ancak yapılaşma ve mülkiyet sorunlarına yönelik uygulamalar yapılması sebebiyle, fiziksel dönüşümün ötesine geçilememiş ve ekonomik, sosyal, çevresel nitelikleri olmayan dönüşümler gerçekleşmiştir.

1984 yılında çıkartılan ‘‘Toplu Konut Kanunu’’ anlaşma esasına dayanmaktadır. Uygulama alanları; gecekondular, TOKİ mülkiyetindeki alanlar ve valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlardır. İmara aykırı ve kaçak yapılaşmış alanların kentleşme koşullarına uygun şekilde yeniden düzenlenmesini amaçlamaktadır. Ancak bu kanun ile kentsel dönüşüm proje alanlarının belirlenmesi, örgütlenme modelinin nasıl oluşturulması sosyal boyutunun nasıl ele alınacağına yönelik bir düzenleme getirilmemiştir. 1980’lerin sonunda, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de yerel yönetimlerin gündeminde yer almaya başlamış ve Ankara Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi bunun ilk sonucu olmuştur.

1985 yılında çıkartılan 3194 sayılı ‘‘İmar Kanunu’’ ‘nun 18. maddesine göre, sağlıksız dokuya sahip alanların sağlıklaştırılması ve düzenleme ortaklık payı olarak alınan alanların umumi hizmet alanlarına ayrılmasının bir sonucu olarak, yakın çevrenin kalitesini yükseltmek amaçlanmaktadır. Ancak bu yasal düzenlemede kentsel dönüşüm uygulamalarının ölçeğinin nasıl ve ne şekilde uygulanacağı, uygulama süresinin ne olacağı, uygulama alanında olması gereken teknik ve sosyal koşullar gibi verilerin ne olacağına dair bilgilerin ulaşımına yönelik hükümler içermemektedir. Dolayısıyla bu kanunun kentsel dönüşüm uygulamalarında yetersiz kaldığı görülmektedir (Ceylan ve Kutlu 2007).

2004 yılında çıkartılan 5104 sayılı ‘‘Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’’ son yıllarda gerçekleştirilen yeni yasal düzenlemelerden ilkidir. Bu kanun ile, Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi

amaçlanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefleri göz önünde bulundurulduğunda projenin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğü ortaya çıkmaktadır. Bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkarılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önü açılmıştır (İlkme 2008). 2004 yılında çıkartılan 5216 sayılı “Büyükşehir Belediyeleri Kanunu” ile de Büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm projelerini uygulama yetkisi verilmiştir.

2005 yılında çıkartılan 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ile belediyelere görevler ve yetkiler verilmiştir. Bu yasal düzenlemenin kentsel dönüşüm ile ilgili 73. maddesine göre, “Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 50.000 m² olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.”

5393 sayılı “Belediye Kanunu” ile belediyelere dönüşüm projeleri ile ilgili olarak tam yetki ve deprem riskli alanlarda müdahale imkânı verilmektedir. Bu kanun ile kamu gücüne bağlı bir düzenleme getirilmiştir. Getirilen bu düzenlemenin olumlu yanı; bir projenin uygulanması sırasındaki yıkım kararının alınması ve uygulanmasının daha kolay bir şekilde gerçekleşmesini sağlarken, olumsuz yanı ise; dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamulaştırma işleminin ortaya çıkmasıdır. 73. madde ile kentsel dönüşüm sürecinin nasıl olacağı açık bir şekilde tanımlanmamış olup sadece, kentsel

dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamulaştırma yönteminin nasıl kullanılacağı belirtilmiştir (Ceylan ve Kutlu 2007).

2005 yılında çıkartılan 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” un 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 İl Özel İdarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılması” olarak belirlenmiştir. Burada belirlenen amacın tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Ancak bu yasada da yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Kanun belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesine, projelerin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır (İlkme 2008).

2012 yılında çıkartılan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” afet riski altındaki alanlar ve riskli yapıların dönüşümünü sağlayarak, ülke genelinde sağlıklı, güvenli ve yaşanılabilir çevreler oluşturmak amacını taşımaktadır. Bu kanun ile afet meydana gelmeden önce, “afet riski” gözetilerek tedbir alınması öngörülmüş, afetlerde can ve mal kaybının yaşanmaması ve şehirlerin sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesi hedeflenmiştir (Anonim 2014).

2.9. Kentsel Dönüşümde Karşılaşılan Sorunlar

İnsanlara nitelikli yaşam koşulları sunma amacıyla olan kentsel dönüşüm, problemli alanlarda uygulanan farklı müdahale ve yöntemlerle gerçekleşir. Uygulama süreci

boyunca çeşitli aktörler bir araya geldiğinden sorunlarla karşılaşmaktadır. Dönüşüm projelerinin başarıya ulaşabilmesi için plan ve proje üretmenin yanında, dönüşüm süreci boyunca karşılaşılan sorunlara da çözümler üretmesi gerekmektedir. Dolayısıyla dönüşüm sürecinde karşılaşılan sorunların incelenmesi faydalı olacaktır.

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama aşamasında karşılaşılan ve çözülmesi gereken birçok sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunları, teknik sorunlar, yasal-yönetmelik sorunlar ve sosyo-ekonomik sorunlar olmak üzere gruplandırabilmek mümkündür (Ay 2012).

2.9.1. Teknik sorunlar

Kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı teknik sorunlarıyla karşılaşmak mümkündür. Özellikle dönüşüm projelerinin gerçekleştirileceği alanlardaki fiziksel durum sorunların tetikleyicisi olabilir. Örneğin dönüşüm yapılacak olan alanın mevcut fiziksel yapısı, tasarım veya planlama kararlarını da etkileyecek sorunlu özelliklere sahip olabilir. Bunun dışında alanın yeterli olmayan altyapı veya ulaşım sistemlerinden dolayı fiziksel sorunlarla da karşılaşılabilir.

Kentsel dönüşüm projelerindeki yaşanan teknik sorunlar; alan seçimi ve uygulama sorunları, arazi sorunları, veri toplama ve analiz sorunları, planlama ve tasarım sorunları olarak sıralamak mümkündür.

2.9.2. Yasal-yönetmelik sorunlar

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yasal-yönetmelik sorunlarla da çoğu kez karşılaşmaktadır. Kullanıcıların sahip olduğu mülkiyetin karşılığı olarak alacakları mülkler ya da değerler konusunda ikna olmamaları sonucu yasal sorunlar çıkabilir. Bu gibi durumlarda mevcut imar mevzuatı ve yasaların çözüm üretici, yönetici, denetleyici esneklikleri sağlaması gerekir. Kentsel dönüşüm yönetmelik yapı ile doğrudan ilişkilidir. Dolayısıyla yönetmelik yapının örgütlenmesinde ve uygulamalarında çıkacak sorunlar

dönüşüm sürecini olumsuz yönde etkileyebilir. Bunun engellemek için öncelikle yönetsel yapının yasal bazda düzenlenmesi gereklidir.

Kentsel dönüşüm projelerindeki yaşanan yasal-yönetsel sorunları; mevzuat sorunları, kamulaştırma sorunları, mülkiyet sorunları, örgütlenme ve kurum sorunları, katılımcı aktörler arası sorunlar olarak sıralamak mümkündür.

2.9.3. Sosyo-ekonomik sorunlar

Kentsel dönüşüm projeleri yapılacağı alanda en çok mevcut bölge kullanıcılarını etkilemektedir. Dolayısıyla dönüşüm süreci boyunca bölge kullanıcısının hakları ve isteklerinin ön planda tutulması gerekir. Ancak kullanıcıların ekonomik sorunlar yaşaması bölgeden uzaklaştırılmalarına sebep olmaktadır. Böylece bölgenin sosyal dokusunun bir parçası olan kullanıcılar, hem yaşama alanlarından hem de nitelikli yaşam alanlarına sahip olma imkânlarından uzak kalmaktadırlar. Önceki sosyal yaşantıların kaybolmasıyla birlikte dönüşüm alanlarında kimliksizleşme sorunları ortaya çıkmaktadır. Bunları önlemek için sağlam finansman kaynakları bulmalı ve ekonomik sorunlar yaşayan bölge halkına dönüşüm süreci boyunca kolaylıklar sunulmalıdır. Ayrıca bölge halkına dönüştürülen bölgede verilecek ekonomik imkânlarla sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerindeki yaşanan sosyo-ekonomik sorunları; sosyal yapı sorunları, toplumsal sorunlar, bilgilendirme sorunları, finansman sorunları, kullanıcının ekonomik sorunları olarak sıralamak mümkündür.

3. NİTELİKLİ YAPI ÜRETİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLİŞKİSİ

Bu bölümde öncelikle yapı üretimi, bileşenleriyle birlikte açıklandıktan sonra üretimde yer alan aşamalar ve aktörler irdelenecektir. Ardından nitelikli yapı üretimi kapsamında kalite ve nitelik kavramları tanımlanarak, yapı üretiminde kalite ve niteliğin nasıl sağlanabileceği açıklanacaktır. Son olarak kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin nasıl gerçekleştirileceği, kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktörler ve parametreleri çerçevesinde değerlendirilecektir.

3.1. Yapı Üretimi

Yapı, barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri olarak tanımlanır (Anonim 2015a). Karada veya suda, bayındırlık veya iskan amacıyla kurulan konut veya köprü, yol, tünel, baraj, bina gibi tesisler ile bunların yeraltı ve yerüstü inşaatlarını kapsamaktadır (Hasol 2002). Yapılar, işlevsel, sağlam, estetik değerlere sahip ve ekonomik açıdan uygun olması gereken özellikleri içermelidirler.

Yapılar; malzemelerine, bulundukları yere, sürekliliğine, hizmet amaçlarına, mülkiyetlerine, taşıyıcı sistemlerine, inşaat aşamalarına ve yapının elemanlarına göre sınıflandırılabilirler. Kaya'ya (1999) göre yapıların başlıca özellikleri şu şekilde sıralanabilir:

- Araziye, yani toprağa bağlıdır.
- Taşınmazdır. Belirli bir arazide sürekli kalmak için üretilir.
- Ağır ve hacimlidir. Taşınması ve depolanması mümkün olmadığı için, sürekli kalacağı yerde inşa edilir.
- Karmaşıktır. Çeşitli endüstrileri ve farklı uzmanlığa sahip kuruluşları bir araya getirip, ortak çalışmalarını gerektiren, karmaşık bir üründür.
- Uzun süreli bir çaba gerektirir. Bir yapının üretimi yıllar sürmektedir.
- Pahalı bir üründür. Ölçeği ve nitelikleri yüzünden yapıların inşası, büyük parasal kaynakların kullanımını gerektirir.

- Uzun ömürlüdür. Yapının bu özelliği ile yeniliklerin uygulanması yavaşlarken, ürünün fiyatı da maliyetten bağımsız olarak yükselmektedir.

Yapı üretimi, insanların yaşamlarını sürdürebilmek için gerçekleştirdiği önemli faaliyetlerden birisidir. Bu üretim barınma amacı ile başlamış ve insanların var oluşlarından bu zamana kadar gerçekleşmiştir. Önceleri küçük yerleşim alanları söz konusu iken günümüzde büyük kentler ortaya çıkmış ve ihtiyaçların artması ile yapı üretim sektörü doğmuştur.

Yapı üretimi, gereksinmenin varlığı belirlenip, bu gereksinmeyi karşılayacak bir yapı yapılması kararı ile başlar. Bu karar ile ihtiyaç duyulan yapının gerçekleştirilmesi belirli bir süreci kapsayan iş ve işlemlerin yürütülmesini gerektirir. İhtiyaç duyulan yapının karar verildikten sonra elde edilebilmesi için yürütülen faaliyetleri içine alan bu sürece yapı üretim süreci denir (Taş 2003). Erdem'in (2010) aktarımına göre yapı üretim süreci, yapı üretme düşüncesinin ortaya atılmasından, yapının tamamlanmasına, daha sonra yapının ömrünün sona ererek ortadan kaldırılmasına kadar geçen sürede yürütülmekte olan veya oluşan eylem ve ilişkilerin tümünü ve söz konusu eylem ve ilişkilerin birbirleri ve çevre ile olan karşılıklı ilişkilerini kapsamaktadır (Gould ve Joyce 2000).

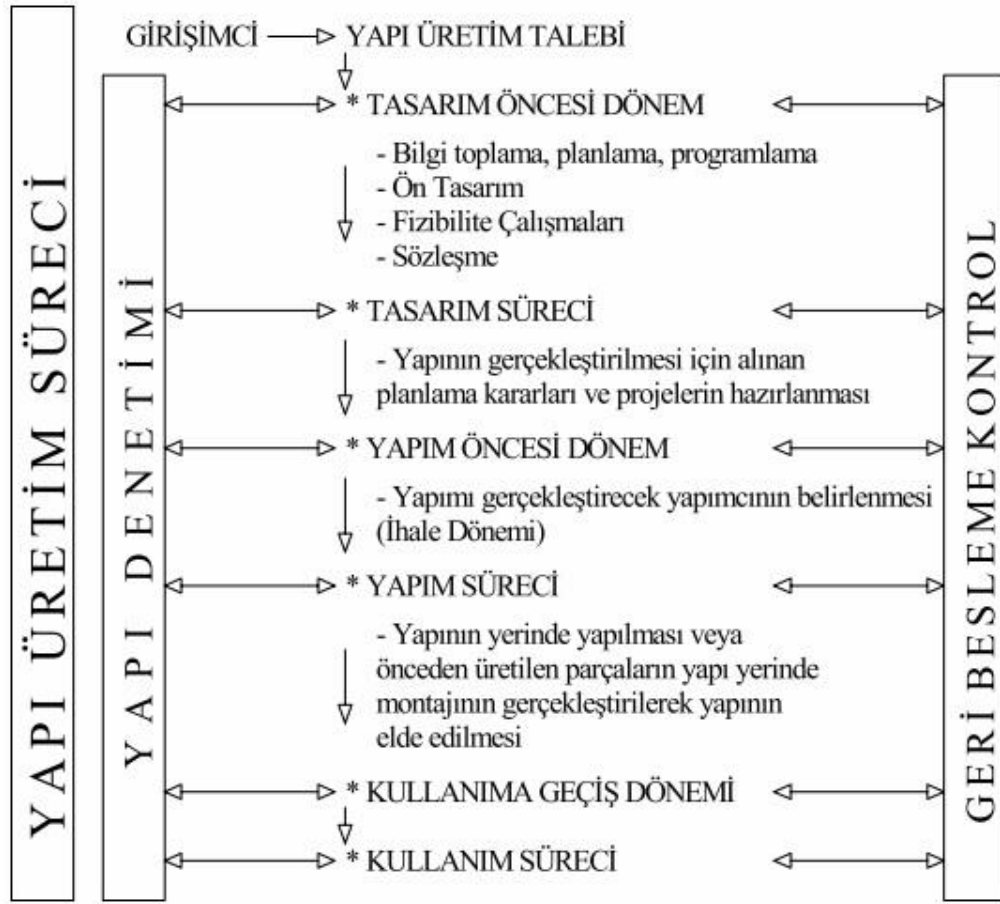
Yapı üretiminin amacı, insanların yaşam eylemlerinde bulunabilmesi için gerekli fiziksel mekânları süre, maliyet ve kalite bakımından uygun şekilde oluşturmaktır. Bu amaç doğrultusunda insan gereksinimiyle başlayan yapı üretim süreci, planlamada alınacak kararların ilerleyen aşamalarda uygulanması ve denetlenmesi kapsamında tekrar gözden geçirildiği koordineli bir sisteme sahiptir. Teknolojik, ekonomik, politik, çevresel faktörler gibi etkenlerden etkilenebilen yapı üretim sürecinin bileşenleri şu şekilde sıralanabilir (Tuna 2011):

- **Girdiler (kaynaklar):** Sistemin çevreden aldığı süreç ve içinde yararlandığı etmenlerdir. Girdiyi sistemin işlemesi için gerekli olan ve enerji sağlayan bileşen olarak tanımlamak gerekir. Yapı üretim sisteminin girdileri ise şunlardır:

- Fiziksel kaynaklar: Malzemeler, malzemeleri istenen ürüne dönüştürmek için kullanılan araçlar, araçların işletilmesi için gerekli enerji ve binanın üzerinde yer alacağı arsadır.
 - Enformasyon: Üretim sırasında yararlanılan her türlü bilgidir.
 - İşgücü: Üretim sırasında dönüşüm eylemlerini yürüten, karar verici ve uygulayıcı kişilerdir.
 - Finansman: Üretimde kullanılacak parasal kaynaklardır.
- **Çıktılar (ürün):** Üretimin yapılma amacı olan ve üretim sonunda elde edilen ürün, sistemin çıktısıdır. Yapı üretiminin çıktıları binalar, bina bileşenleri ve binaların oluşturduğu yapay çevredir.
 - **Süreç:** Sistem fonksiyonunun yerine getirilebilmesi amacıyla girdileri, istenen çıktılara dönüştürecek eylemleri ve işlemleri kapsayan süredir.
 - **Sınırlamalar:** Her sistem belirli sınırlar içinde fonksiyonunu devam ettirir. Bu sınırlar hedef ve sorumluluk olmak üzere iki grupta toplanmaktadır. Hedef, varılmak istenen sonuç veya amaç olarak tanımlanabilir. Sorumluluk ise amacı sınırlayan ve ona anlam kazandıracak boyutlar ekleyen bir kavramdır.
 - **Geri besleme ve kontrol:** Çıktıların, yani süreç sonunda elde edilen ürünlerin, en başta hedeflenen amaçlara göre kabul edilen kriterlerle karşılaştırılmasıdır.

3.1.1. Yapı üretim süreci aşamaları

Yapı üretim süreci, insan ihtiyaçlarının talebe dönüşmesi ile başlayan ve yapının tamamlanıp kullanılmaya başlamasına kadar devam eden birbiriyle bağlantılı aşamalardan oluşmaktadır (Şekil 3.1). Süreç boyunca gerçekleşen aşamalarda çeşitli aktörler yer alarak gerekli görevleri yerine getirirler.



Şekil 3.1. Yapı üretim süreci (Taş 2003)

- **İhtiyacın doğması**

İnsan veya toplum gereksinimlerine yönelik, mevcut yapıların eksik kaldığı ya da ihtiyacı karşılayamadığı durumlar söz konusu olabilmektedir. Bu durumlar neticesinde yapı üretimi ihtiyacı doğmaktadır. Yapı üretimine sebep olan ihtiyaçlar, günümüz koşullarıyla ilgili olabileceği gibi yapılacak tahminlerle gelecekle ilgili de olabilmektedir.

- **Planlama**

Projenin yapılabilirliğinin tartışıldığı, yapının nasıl oluşturulacağı ve yapı üretiminin nasıl gerçekleştirileceği ile ilgili kararların alındığı, , konsept, maliyet, süre, işgücü, kullanıcı kitlesi ve hedefler, yönetim ve üretim organizasyonu gibi etkenlerin

belirlendiği aşamadır. Süreci yönetecek kişi ya da firmalar kaynakların planlamasını yaparken, örgütlenmeleri oluşturarak uygulamaya yönelik yasal bilgi ve izinlerle ilgili gerekli işlemleri de gerçekleştirmektedirler. Bu aşama kapsamında fizibilite, planlama ve programlama eylemleri gerçekleştirilir. Alınan kararlarda duruma göre değişiklikler gerekebileceğinden dolayı, bu eylemleri sonraki aşamalarda denetlemek ve düzenlemek gereklidir.

- **Tasarım**

Planlama aşamasında alınan kararlar ile teknolojik, yasal ve yönetsel etkenler doğrultusunda yapı ihtiyacının karşılanması için gerekli belgelerin oluşturulduğu aşamadır. Yapıya ait form özellikleri, fonksiyonel bağlantılar, strüktürel, mekanik ve teknik sistemler ile ilgili yapılan tasarımlar doğrultusunda; avan proje, kesin proje ve uygulama projesi çizilerek ihale dosyası ve teknik şartnameler hazırlanmaktadır. Bu aşamada hazırlanan ihtiyaç ve iş programları, proje çizimleri, zaman ve maliyet analizleri gibi tasarım belgeleri, profesyonel bir tasarım ekibi tarafından hazırlanmakta ve mal sahibine üretilecek yapı ile ilgili çalışmalar sunulmaktadır.

- **İhale**

Tasarım aşamasındaki çalışmalar sonucunda ortaya çıkan projenin; kalite, süre ve maliyet beklentileri doğrultusunda, hangi firma ya da yüklenici tarafından yapılacağının belirlendiği aşamadır. Öncelikle ihale şartnamesi hazırlanmakta ve yükleniciler teklif vermek için davet edilmektedir. Proje hedefleri çerçevesinde yapılan değerlendirme sonucu en uygun teklifi veren yüklenici belirlenmektedir. Daha sonra mal sahibi ile yapım işini üstlenen yüklenici arasında yetki ve sorumluluklarını içeren şartnameler hazırlanarak sözleşme imzalanmaktadır.

- **Yapım**

Tasarım aşamasında hazırlanan projeye göre yapının inşa edildiği ve kullanıma hazır hale getirildiği aşamadır. Yapım aşaması; yapının uygun maliyetle, belirlenen sürede,

kaliteli ve tasarlandığı şekilde bitirilmesini hedeflemekte ve planlama ile tasarım aşamalarına ait verilerin zamanında ve doğru şekilde aktarılmasına bağlı olarak başarılı olabilmektedir. İhale sürecinde sözleşmelerin imzalanmasından sonra yapının üretilmesi için gerekli işgücü, malzeme ve ekipmanlar sağlanarak yapım faaliyeti gerçekleştirilmektedir. Bu faaliyet sırasında mal sahibi, tasarımcı veya yüklenicilerin denetimi sonucu ortaya çıkan sorun ya da eksiklikler, planlama ve tasarım aşamalarına da geri dönülerek alınacak ortak kararlar ile giderilebilmektedir. Ayrıca yapımda yer alan aktörler için gerekli imkânları oluşturmak ve güvenlik açısından gerekli önlemleri almak gereklidir.

- **Kullanım**

Kullanım aşaması yapı üretiminin tamamlanarak, yapının kullanıcıya teslim edilmesinden ömrünü tamamlayıp yıkılmasına kadar olan süreci kapsamaktadır. Kullanımın süresini, kullanıcı gereksinimleri ve kullanım sorunları için hazırlanan bakım ve onarım programlarının etkili bir şekilde uygulanması belirlemektedir. Kullanım analizleri ile yapının belirlenen hedeflere ulaşma ve ihtiyaçları karşılama noktasındaki başarı oranı belirlenerek, bundan sonraki yapı üretim süreçleri için referans oluşturacak sonuçlara ulaşılabilir.

Yapının zamanla ihtiyaçlara cevap verememesi ve içerdiği sorunlara çözüm üretilmemesi, kullanılan yapının ömrünü tamamladığını ve ortadan kaldırılması gerektiğini göstermektedir. Bu durumda sonu gelen bir yapı üretim süreci, başka bir yapı üretim sürecinin başlangıcı olabilmektedir. Yapı üretim süreçleri arasındaki bu ilişki eskiyen ve işlevini kaybetmiş yapıları yıkıp yeniden yaparak, yapıların geri dönüşümünü sağlamaktadır. Bu sayede ihtiyaçlar doğrultusunda yapı üretiminin sürekliliği sağlanabilmektedir.

3.1.2. Yapı üretiminde yer alan aktörler

Yapı üretimi; yer seçiminden, tasarıma, uygulamadan, malzeme ve işçi seçimine, denetimden, kullanıma kadar uzanan kapsamlı bir süreçtir. Bu süreç kullanılan

kaynaklar, alınan kararlar, katılımcılar, projenin içeriği ve süresi gibi verilere bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Dolayısıyla yapının alınan kararlar ve yapılan planlar doğrultusunda üretilebilmesi için sürece katılan aktörlerin rolü önemlidir. Başlangıçtan bitişe kadar rol alan aktörler, süreçle bağlantılı olmalarından dolayı mevcut duruma göre etkilenebilmektedirler.

Yapı üretiminde istenen kalitenin sağlanabilmesinin en önemli koşullarından birisi; ihtiyaç sonucu talep edilen yapıları üretmek ortak amacı ile bir araya gelen kişilerin iyi organize olmasıdır. Üretimi yapan, yönlendiren ve karar veren kişilerin aralarındaki mesleki ilişkilerin, hak ve sorumluluklarının oldukça açık bir şekilde tanımlanması gerekmektedir (Taş 2003). Aktörler arasındaki ilişkilerin belirlenmesiyle üretim sürecinin düzenli bir şekilde koordine edilmesi ve yürütülmesi mümkün olmaktadır. Yapı üretiminde yer alan aktörler şöyledir:

- **Girişimciler-mal sahipleri-kullanıcılar:** Üretimi veya ürünü talep eden kişi ya da kuruluşlardır. Bunlar, bireysel müşteri, müşteri ortaklığı ya da kamu müşterisi şeklinde olabilmektedir. Girişimcinin mal sahibi ya da kullanıcı olduğu üretimler olabileceği gibi yapılar üretildikten sonra kullanıcıya sunulan üretimler de gerçekleşebilmektedir.
- **Tasarımcılar:** Yapının tasarımında görev alan veya inşası sırasında danışmanlık hizmeti veren mesleklerinde uzman kişilerdir. Mimar, mühendis ya da planıcı olan, 3194 sayılı imar kanununda fen adamı tanımı içerisinde yer alan bu kişilerin yönetme, karar alma ve uygulama çerçevesinde çeşitli görev ve yetkileri bulunmaktadır.
- **Yapımcılar:** Mal sahibi adına yapım işinin tamamını ya da belirli bir kısmını gerçekleştirerek yapının fiziksel olarak üretimini sağlayan kuruluş veya firmalardır. Bunlar, müteahhitler, yüklenici firmalar ya da alt yükleniciler olabilmektedir. Yapımcılar yapı üretimini belirli plan, proje ve şartname kapsamında yüklenerek yasalara ve yapım tekniklerine uygun şekilde gerçekleştirmektedirler.

- **Proje yöneticileri:** Yapı üretiminde karar verici, yönetici, uygulayıcı, denetleyici rolleri olan koordinasyonu sağlayan nitelikli teknik elemanlardır. Alınacak kararlar, yapılacak uygulamalar ve kurulacak iletişimlerde önemli rol oynayan proje yöneticilerinin, yapılarla ilgili projeler, kanunlar, şartnameler ve teknikler hakkında bilgi sahibi olması gerekmektedir.
- **Malzeme üreticileri-satıcıları-pazarlayıcıları-birlikleri:** Malzeme ve yapı ile ilgili araç-gereç ve ekipman gibi kaynakların temin edilmesini sağlayan kuruluşlardır. Üretilen malzemelerle ilgili kişi ya da kuruluşları bilgilendirerek satış gerçekleştirmektedirler. Malzeme yapı kalitesini doğrudan etkileyen bir unsur olduğundan dolayı bu alanda rol alan aktörler, sürekli olarak malzeme üretiminin standartlarını yükseltmeli ve niteliğini arttırmalıdır.
- **Bilgi ve enformasyon kaynakları:** Yapı üretiminde yer alan önemli aktörlerden birisi de bilgi ve enformasyon kaynaklarıdır. Yayınlar, yayıncı kuruluşlar, fuarlar, seminerler, sempozyum ve kongreler, kataloglar, ilanlar, kitap ve dergiler, internet siteleri, bilgisayar programları, üniversite ve araştırma kuruluşları bilgi ve enformasyon kaynaklarından bazılarıdır.
- **Kurum ve kuruluşlar:** Yapı üretimini yasa ve yönetmeliklere uygun olarak gerçekleştiren, teşvik eden, destekleyen, uygulayan veya denetleyen aktörlerdir. Yapı üretiminde ve yapı sektöründe büyük ve önemli rollere sahiptirler. Bunlar; yerel veya merkezi yönetimler, yapı denetim kuruluşları, sigorta şirketleri, mesleki örgütler, eğitim kurumları ve hukuk sisteminden oluşmaktadır.

3.2. Nitelikli Yapı Üretimi

İnsanların barınma veya yaşamsal eylemlerini yerine getirme gereksinimleri doğrultusunda ihtiyaç duyulan ve üretilen yapılar; işlevsellik, dayanıklılık, güvenlik, estetik, ekonomik, sürdürülebilirlik, verimlilik gibi özellikleri çerçevesinde değerlendirilmektedirler. Bu gibi özellikler kapsamında değerlendirilen yapının, kullanıcı memnuniyetini sağlayarak başarılı ve amacına uygun olması durumunda

nitelikli yapı üretiminden söz edilebilmektedir. Nitelikli yapı üretimini daha iyi açıklayabilmek için öncelikle birbirine benzer ve kimi durumlarda aynı anlamda kullanılan, kalite ve nitelik kavramlarını tanımlamak gerekmektedir.

3.2.1. Kalite ve nitelik kavramı

Kalite kelimesi, genel olarak bir nesne ya da eylemin kullanıcının ihtiyaçlarını karşılayabilme özelliği anlamına gelmektedir. İnsanların kendi ihtiyaçları karşılamak için önemli bir ölçüt olarak belirlediği kalite kelimesinin farklı tanımları bulunmaktadır:

- Kalite, standartlara uygunluktur (Juran 1992).
- Kalite, istenilen ihtiyacı karşılayacak servis veya ürünün özelliklerinin tümüdür (Anonim 2015b).
- Kalite, ürün ya da hizmeti ekonomik bir yoldan üreten ve tüketici isteklerine cevap veren bir sistemdir (Anonim 2015c).
- Kalite, bir mal ya da hizmetin belirli bir gereksinimi karşılayabilme yeteneklerini ortaya koyan karakteristiklerin tümüdür (Anonim 2015d).

Üretim sektöründe önemli bir yere sahip olan kalite kavramı, geçmişten bugüne gelişerek dönemlere göre farklılıklar yaşamıştır. Kalite kavramı eski dönemlerde usta-çırak ilişkisi ve esnaf loncalarının denetiminde, yönetim ve standartlar oluşturularak sağlanmış; nüfusun artmasıyla daha çok ürüne ihtiyaç duyulması sebebiyle uzun soluklu olamamıştır. Zamanın önem kazanmasıyla birlikte teknolojinin ilerlemesi, üretim-tüketim sektörünün büyümesi, kullanıcı beklentilerinin artması gibi etkenler, kalite anlayışının gelişmesini sağlamıştır.

Endüstriyel sistemin doğması sonucu, düşük maliyetle çok sayıda ürün üretme amacıyla yapılan sorunlu imalatlar, kalitenin düşmesine sebep olmuştur. II. Dünya Savaşı ile teknoloji gelişmiş ve kalitenin iyileştirilmesi için kalite kontrol çalışmalarına ağırlık verilmiştir. Daha sonraki süreçte ise kalite kavramı, işletmeleri ve kuruluşları da kapsayan çoğu sektörde önem kazanmıştır. Dolayısıyla üretim ve hizmet sektöründe görev alan kurum ve kuruluşlar, faaliyetlerini devam ettirebilmek ve insanlara daha

yaşanabilir imkânlar sunmak için kalite kavramına önem vererek buna yönelik çalışmalar yapmaktadırlar.

Bu çalışmalar sonucu elde edilen ürünlerde iki tür kaliteden söz edilebilmektedir (Crosby 1979):

- Gerçek kalite: Bir ürün veya hizmeti üreten kuruluşların, hizmeti üretmek için gayret ve harcamaların, onun özelliklerine ulaşması durumunda elde edilen kalitedir.
- Algılanan kalite: Subjektif bir kavram olup, bir ürün veya hizmetin kullanıcı beklentilerini karşıladığında algılanan kalitedir.

Bu iki tür kaliteyi etkileyen ve bir endüstri ürününe yönelik kaliteyi belirleyen kriterler ise şunlardır (Bozkurt ve Odaman 1995):

- Performans: Üründe bulunan birincil özellikler
- Uygunluk: Spesifikasyonlara, belgelere ve standartlara uygunluk
- Dayanıklılık: Ürünün kullanılabilirlik özelliği
- Güvenirlilik: Ürünün kullanım ömrü içerisinde performansının sürekliliği
- Hizmet görürlük: Ürüne ilişkin sorunların çözülebilme yeteneği
- İtibar: Ürünün veya onu oluşturan elemanların geçmişteki performansı
- Estetik: Ürünün albenisi ve duylara seslenebilme yeteneği
- Diğer unsurlar: Ürünün çekiciliğini sağlayan diğer unsurlar

Ürün veya hizmet kalitesinin sağlanabilmesi için tasarım, uygunluk ve performans unsurları bir arada bulunmalıdır. Tasarım aşamasında kullanıcının istek ve arzularının karşılanabilmesi gerekmektedir. Tasarımı yapılan ürün veya hizmetin; kullanım, standart ve ekonomi gibi gereksinmelere uygunluğu sağlanmalı ve kullanıcıların görüşleri doğrultusunda performans değerlendirmesi yapılmalıdır (Dereli ve Baykasoğlu 2003). Bu sayede ürün veya hizmetin süreç boyunca aynı kapsam ve hedefler çerçevesinde uygulanabilirliğinin kontrol edilmesi ve elde edilen sonuçlara göre de daha çok geliştirilerek kalitesinin artırılması sağlanabilmektedir.

Nitelik kavramı ise; bir şeyin nasıl olduğunu belirten, onu başka şeylerden ayıran özellik ve vasıflar anlamına gelmekte, o şeyin iyi veya kötü olma özelliğine göre de kalitesini belirtmektedir (Anonim 2015e). Varlıkların veya hizmetlerin değerlendirmesi yapıp, özellikleri belirlenerek bu kavram çerçevesinde açıklamaları yapılabilmektedir. Ancak insanların bu kavramı kullanırken kişisel fikirler ile toplumsal değerlerin etkisi altında kalması sebebiyle, bir nesne ya da durumun nitelik özellikleri aynı değerde olmayabilmektedir.

Nitelik kavramı çoğunlukla “kalite” kavramı ile eşanlamlı kullanılmaktadır. Ansiklopedik kaynaklarda nitelik kavramı, “...bir şey/nesne hakkında olumlu, ya da olumsuz bir yargıya varılmasına yol açan ve o şeyin/nesnenin kendi doğasının ya da kendinden beklenene uygun olup olmamasını sağlayan özelliklerin tümüne dayanan görünüm; bir nesneyi ortalamanın üzerine çıkaran şey...” olarak tanımlanmaktadır. Tanımdan anlaşılacağı üzere nitelik kavramının nesnel boyut kazanmasında kullanıcının kültürel düzeyi çerçevesindeki beklentisi ile bu beklentinin ürüne yansıma düzeyi önem kazanmaktadır. Bu nedenle nitelik kavramı yer, zaman ve kullanıcı özelliklerine göre değişkenlik gösterebilmektedir (Utkutug 2006).

Değişik şekillerde algılanan ve yorumlanan nitelik kavramının farklı anlam boyutlarından söz etmek mümkündür (Çerçi 1997):

- Kişi ya da nesnenin nitelik/karakteristik/vasıf/sıfat/özellik/hususiyet gibi özelliklerine işaret etmektedir.
- Doğa, cins, çeşit gibi kavramlarla ilişkilidir.
- Kişiye özel olma durumu vardır.
- Derece, üstünlük, mükemmellik, ölçme gibi kavramlarla bağlantılı olup göreceli öneme sahiptir.
- Gereksinimleri karşılamak üzere saptanan koşullara göre belirlenmekte ve standart, performans, gereksinme gibi kavramlarla ilgilidir.

Nitelik kavramı nesne ya da olguların özelliklerini ortaya koymakla birlikte, bu özelliklere ilişkin değerleri de tanımlamaktadır. Bu değerler insanların gereksinimleriyle

ilişkili olmakta ve bu çerçevede nitelikle ilgili süreklilik veya değişkenlikler söz konusu olmaktadır. Söz konusu gereksinimlerde amaç ihtiyacın karşılanmasına yöneliktir. Bu kapsamda problem ortaya koyma, çözüm üretme, çözümü uygulama ve kullanma eylemleri gerçekleştikten sonra, hedeflenen amaca ulaşılma durumu niteliği etkilemektedir.

Belirlenen hedefler doğrultusunda gerçekleştirilen üretimlerde niteliksiz ürünlerin ortaya çıkması; kullanıcı memnuniyetsizliği, verimliliğin düşmesiyle maliyetin artması, güven ve motivasyonun azalması gibi sorunlara sebep olarak üretim ve kullanım sürecinde problemler yaşanmasına sebep olmaktadır. Dolayısıyla üretimle ilgili gerçekleştirilecek eylemlerde nitelikli sonuçlar elde edebilmek için bu kavramın ön planda tutularak buna yönelik çalışmalar yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak; kalite ve nitelik kavramları insanlar için belirli kriterler doğrultusunda ölçüt olmalarından dolayı birbirine benzemektedirler. Ancak kalite kavramı daha çok bir ürünün belirli standartlara uygunluğunu içerirken, nitelik kavramı ise ürüne ait bu uygunluğun yer, zaman ve kullanıcıya bağlı olarak değerlendirilmesini içermektedir.

3.2.2. Yapı üretiminde kalite ve nitelik

Kaliteli yapı uygun fiyatta ve sürede üretilen, kullanım süresi boyunca kullanıcının gereksinimlerini karşılayan, bulunduğu çevreye zarar vermeyen yapı olarak ifade edilmektedir (Korur ve ark. 2006). Yapıda kalite kavramı, yapı üretiminde yer alan ve etkili olan kişiler tarafından kullanıcı gereksinimlerinin en iyi şekilde karşılamak için hedeflenen özellikler dizisidir ve bitmiş bir proje veya strüktürün topluma nasıl hizmet edeceğini özenle ve kapsamlı bir şekilde tarif etmektedir. Yapıda kalite iki kategoriye ayrılmaktadır (Çerçi 1997):

- Yapının objektif (nesnel) kalitesi: Objektif kalite, her yapıda tamamen veya kısmen bulunmak zorunluluğunda olan ve yapının en küçük fonksiyonel elemanlarından bütününe kadar, dar anlamda madde ile ilgili kalitesidir.

- Yapının sübjektif (öznel) kalitesi: Sübjektif kalite, toplumun sosyal, ekonomik kuruluşu, değer sistemi, gelenekleri, kendine has özellikleri ve çevrenin sanatkarı (mimar, mühendis) etkilemesiyle ve problemi ele alış şekline tesir etmesiyle oluşan kalitedir.

Yapıların her zaman üst seviyede kaliteli olmasını sağlamak mümkün değildir. Ancak memnuniyetsizlik, güvensizlik, maliyet artışı, toplumsal değerler gibi kayıpların önleneyeği; fonksiyonların ve ihtiyaçların karşılanacağı durumlarda, yapıların kaliteli olması sağlanabilir. Yapının kalitesi ise genellikle kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda belirlenmektedir. Kullanıcı gereksinimleri zaman, mekân, yer, sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklere göre değişkenlik gösterebilmektedir. Bu tür özellikler yapının sübjektif kalitesini etkilerken, yapının mekânsal bileşenleri ise yapının objektif kalitesini etkilemektedir.

Yapı kalitesinin değerlendirildiğı temel alanlar şunlardır (Gültekin 1999):

- Kullanıcı gereksinimleri
- Kalite ölçümü ve ölçütleri
- Kalite elde etme eylemleri gereksinimi
- Elde edilen kalitenin sürdürülebilirliği
- Elde edilen yapı kalitesinin çevresel kaliteye etkisi

Bu alanlara bağılı olarak yapı kalitesinin düşme ihtimali bulunmasından dolayı, yapı üretim süreci boyunca yapı niteliğı değişkenlik gösterebilmektedir. Bu nedenle nitelikli yapı üretmek için üretim sürecinin ve süreç sonunda oluşan ürünün denetlenmesi gerekmektedir. Bu denetim, üretimin sürekli iyileştirilmesine odaklanan ve yapı üretim sürecini denetleyerek ürünün kalitesini ölçen toplam kalite yönetimi tarafından gerçekleştirilebilmektedir. TKY (Toplam Kalite Yönetimi) sistemi, kullanıcı istek ve gereksinimlerini tümüyle karşılayan kalite düzeyine ulaşmak ve bu düzeyin güvenli olarak sürekliliğini sağlamak amacıyla geliştirilmiştir.

Toplam kalite yönetimi çeşitli işlem basamaklarını içermektedir (Utkutuğ 2006):

- Üretim sürecinin iyileştirilmesi
- Tasarımın planlanması / denetimi
- Yapım sürecine girdi veren nesnelerin-malzeme, bileşen vb. planlanması / denetimi
- Ürünün ve montajının planlanması / denetimi
- Süreç etütleri
- Tasarımcı, yapımcı, kullanıcı ve tedarikçinin sürece katılımı
- Katılımcıların eğitimi
- Maliyetlerin minimizasyonu
- Sıfır hataya yönelik yönetim

TKY denetimi ile yapı üretim sürecinde oluşabilecek hatalar, eksiklikler fark edilerek düzeltebilme imkânı bulmaktadır. Bu sayede süreç sonunda ortaya çıkacak ürünün nesnel kalitesi ile ilgili sorunlar ortadan kaldırılabilmektedir. Ancak yapının nitelikli ve ideal olabilmesi için objektif kalite ile birlikte subjektif kalitenin de optimum seviyede sağlanması gerekmektedir.

Yapıda üretiminde kalite kavramı, tasarım, uygulama ve kullanımda olmak üzere üç farklı süreçte incelenmektedir (Korur ve ark. 2006):

- Yapı tasarımında kalite: Tasarımda kalite anlayışı müşteri beklentilerine cevap verilmesi olarak özetlenebilir. Tasarımda kaliteyi oluşturan temel unsurlar; çevresel faktörlere uygun değerlendirme, doğru fonksiyon analizi ve yapının doğru programlanmasıdır. Bütün bunları birleştirerek kaliteli tasarıma ulaşacak tasarımcının eğitim kalitesi, kaliteli tasarımın en önemli girdisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Tasarımcı yalnızca tasarladığı yapıya değil bunu kullanacak olan kişilere de kalite kazandırmaktadır.
- Yapı uygulamasında kalite: Uygulama sürecinde kaliteye ulaşmak için öncelikle tasarımın kaliteli şekilde yapılması gerekmektedir. Tasarımcı tarafından doğru çözülen detayları uygulayacak olan ekibin, projeyi iyi bir şekilde okuyabilmesi ve malzemeleri tanıyarak ustalıkla bir araya getirmesi gerekmektedir. Uygulamadaki

diğer önemli nokta ise denetim eksikliğidir. Doğru bir kontrol mekanizmasıyla bu eksikliği giderecek denetimler kaliteyi arttıracaktır.

- Yapı kullanımında kalite: Yapının tamamlanmasıyla başlayan kullanım sürecinin kaliteli olması, yapının ömrünü devam ettirebilmesi bakımından önemlidir. Kullanıcı odaklı uygulamalarda sonuç ürün kalitesini koruyabilirken, bilinmeyen kullanıcıli üretimlerde sorunlar ortaya çıkmaktadır. Kullanıcı, ihtiyaçlarına cevap vermeyen durumlarda, kişisel gereksinimlerini karşılaması için yapı üzerinde değişiklik yapma hakkını kendinde bulmakta ve bunun için müelliften herhangi bir izin almamaktadır.

Çerçi (1997) yapı üretim sürecinde:

- Planlamanın başarısı, verimi (programın belirlenmesi, mühendislik ve şantiye çalışmaları vb.)
- Malzeme koşulları (malzeme temini, seçimi, kontrolü, muhafazası vb.)
- İnşaatın yapılması (personel eğitimi, koordinasyonu, kontrolü, bileşenlerin kontrol ve ıslahı)

ile ilgili işlemlerdeki kalitelerin, yapının genel kalitesinin oluşmasında etkili olduğunu ifade etmektedir. Griffith (1990) ise kaliteyi olumsuz yönde etkileyen ve yapı üretim sürecinde ortaya çıkan sorunların şu sebeplerden kaynaklandığını savunmaktadır:

- Dikkat, yetenek ve teknik bilgi eksikliği
- Saha organizasyonunun yetersizliği
- Tamamlanan işlerde koruma eksikliği
- Usta, işçi, teknisyenlerin pozisyonlarının planlanmasındaki eksiklikler

Yapı üretiminde nitelik ise; kullanıcı gereksinimlerinin nesnel ve öznel kalite çerçevesinde sağlanması ve sürece katılan aktörlerin memnuniyetlerine bağlı olarak belirlenmektedir. Çünkü yapı üretiminde temel amaç, kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda ve çevre faktörleri göz önüne alınarak nitelikli bir çevre oluşturmaktır. Dolayısıyla yapı üretim süreci sonucu ortaya çıkan yapının nitelikli olması, kullanıcı

gereksinimlerine göre belirlenen hedeflere süreç sonunda ulaşılmasına, kullanıcının yapıdan memnun olmasına ve yer, zaman ve kullanıcıya göre değişen bazı kriterlere bağlıdır.

Sey'e (1994) göre yapı üretiminde niteliği belirleyen kriterler şunlardır:

- İşlevsellik: Ürünün kullanım amacına uygunluğu
- Dayanıklılık: Değişik etki ve kuvvetlerin etkisi altında ürünün işlevini sürdürebilme derecesi
- Güvenlik: Kullanıcının eylemlerini güvenlik içinde yapmasının sağlanması
- Güvenirlilik: Ürünün belirlenen yaşam süresi içinde sorun yaratmaması
- Estetik: Beğeni ile ilgili görsel özellikler

Bunların dışında yapı niteliğini etkileyen faktörler şu şekilde sıralanabilir:

- Kullanıcıların ihtiyaç ve gereksinimleri
- Yapının zaman ve mekâna özgü oluşu
- Yapının uygulanacağı alanın fiziksel ve coğrafi özellikleri
- Yapının fonksiyonu ve işlevselliği
- Kullanıcıların sosyal ve kültürel değerleri
- Yapı üretim sürecindeki yönetim ve ekipler
- Veriler ve istekler doğrultusunda uygun tasarım
- Tasarıma uygun projelerin hazırlanması
- Altyapı, fiziksel çevre, ulaşım ve peyzaj düzenlemesi
- Üretilen yapının performansı ve ihtiyaçlara cevap verebilmesi
- Yapının standartlara ve yönetmeliklere uygun oluşu
- Yapı üretiminin istenilen sürede uygun maliyetle gerçekleşmesi
- Yapı üretimine katılan aktörlerin bilgisi ve eğitim düzeyi
- Yapı üretiminde görev alan aktörler arasındaki iletişim ve koordinasyon
- Yapıyla ilgili malzemeler ve yapım sistemleri
- Yapı teknolojisi ile ilgili gelişmeler
- Yapı üretim sürecinin verimli yönetilmesi

- Yapı üretim sürecinin denetlenmesi
- Kullanım sürecinde niteliğin sürekliliğinin sağlanması
- Yapının farklı tipte kullanıcılara ve dönemlere uygun olması

Özetlenecek olursa; yapı üretiminde nitelik kullanıcıların gereksinimlerinin karşılanması ve çağın gerektirdiği optimum yaşam şartlarının gerçekleştirilmesi ile sağlanabilmektedir. Üretim sürecinin başarıya ulaşabilmesi için öncesinde yapının öznel ve nesnel kalitesine etki edecek parametrelerin belirlenmesi ve yapı üretiminin her aşamasında bu parametrelere uygun davranılması gerekmektedir. Ayrıca yapı üretiminde yer alan aktörlerin de süreç boyunca iletişim halinde olması, hem parametrelerin daha net şekilde belirlenmesi hem de sürecin daha sağlıklı sonuçlar doğurması açısından önemlidir.

3.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi

Kentsel dönüşüm projeleri, kentsel alanların işlevini veya kullanım yoğunluğunu kaybederek ekonomik, fiziksel ve sosyal açılardan çöküntüye uğramış bölgelerinde, kentsel yaşam kalitesini yeniden sağlamak için farklı boyutları içerecek şekilde uygulanmaktadır. Dolayısıyla nitelikli yapı üretimini hedefleyen kentsel dönüşüm projelerinin temel amacı; sorunlar yaşayan kentsel alanlarda ve çevresinde sosyal, ekonomik ve fiziksel eylemleri de içerecek şekilde yaşam kalitesini arttırarak sürdürülebilirliğini sağlamak olmalıdır.

Gür'e (2014) göre farklı boyutların irdelendiği çalışmalar ve tanımlar çerçevesinde yaşam kalitesinin özetle;

- Bireyin ait olduğu kültürün ve içinde bulunduğu zaman diliminin de etkisiyle, gereksinim, istek ve beklentilerini elde etme düzeyi
- Yaşanan çevrenin farklı niteliklerinden memnuniyet
- Çevrenin üstesinden gelme düzeyi ile ilintili olarak adaptasyon düzeyi

- Bireysel özelliklerden, sosyal ilişkiler, ekonomik durum ve genel olarak hayattan memnuniyet bileşenlerinin ortaklaşa oluşturduğu bir kişisel değerlendirme olduğu belirtilebilir.

Yaşam kalitesine göre mekânda niteliği saptamak için, kullanıcı etkeninin önem verilerek incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla insanların gereksinimlerini karşıladığı ve diğer insanlarla ilişki kurduğu mekânlarda ya da kentsel alanlarda yaşam kalitesinden söz edebilmek için, nesnel olarak ölçülebilen fiziksel çevre standartlarının yanı sıra insanların hoşnutluk düzeyini belirleyen öznel değerlendirmelerin de ön planda tutulması gerekmektedir.

Kentsel yaşam kalitesi ise; dar anlamda kentlerdeki, kentsel alt yapı, iletişim, ulaşım, konut ve benzeri olanakların sunulma düzeyinin önceden belirlenen ölçülerin üstünde olması anlamına gelmektedir. Geniş anlamda ise, toplumsal, kültürel, siyasal öge ve süreçleri içermektedir. Kentin sunduğu olanak ve fırsatlardan örgütler, katmanlar içinde yaşayan bireylerin eşit, dengeli, gereksinimleri oranında yararlanması, eğitsel, sanatsal, ekinsel, siyasal etkinliklere, süreçlere etkin biçimde katılabilme olanaklarına sahip olabilmeleridir. Kentsel yaşam kalitesi; toplum, ekonomi ve çevre ekseninde, yaşam kalitesi ve çevre kalitesinin karşılıklı etkileşiminde gerçekleşen nesnel ve öznel değerlendirme ölçütleri ile ifade edilmektedir. Kentsel yaşam kalitesinin algıya dayalı, esenlik, sağlık, güvenlik, huzur vb. değerleri öznel bileşenlerini oluştururken; yapısal çevre, doğal çevre, ekonomik ve sosyal fonksiyon alanları gibi somut değerler ise nesnel bileşenlerini oluşturmaktadır (Kara ve Görün 2010).

Kentsel yaşam kalitesi, toplumdaki bireyler arası dengenin fiziksel, sosyal ve ekonomik yönlerden sağlanmasını hedeflemektedir. Bunu hem doğal hem de yapısal çevre donanımlarıyla gerçekleştirmektedir. Ayrıca insanların yaşamını yönlendirecek olan kentsel yaşam kalitesinin sağlanması, nitelikli kentsel alanların oluşturulmasına bağlıdır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel, çevresel, toplumsal ihtiyaçlar ile hakların karşılanması ve bunların korunup geliştirilerek kentsel yaşam kalitesine uygun alanlar oluşturulmasında etkin rol oynamaktadır.

Kentsel dönüşüm ile kentsel yaşam kalitesi, kullanıcı ihtiyaçları ile ilgili olmasından ötürü ortak noktalara değinmekte ve aynı amaçlara hizmet etmektedir. Bu iki kavramda sahip olduğu kaynakları, bireylere eşit ve verimli şekilde ihtiyaçlarına göre dağıtarak, aktörler arasındaki dengenin kurulmasını kapsamaktadır. Bu sayede kentsel dönüşüm projeleri, kent kullanıcıları için nitelikli yapılar ve çevreler oluşturarak, kentsel yaşam kalitesi standartlarına uygun yaşam alanları oluşturmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri planlamadan tasarıma, uygulamadan kullanım aşamasına kadar geçen ve farklı aktörlerin yer aldığı geniş bir süreci kapsamaktadır. Bu sürecin amacı, önemini kaybetmiş alanlarda gerçekleştirilen dönüşüm sonucunda kullanıcılar için nitelikli yapılar ve alanlar oluşturmaktır. Sürecin başlangıcında, hedeflerin belirlenmesine ve çözüm üretilmesi için, dönüşüm yapılacak alan ve sorunlarıyla ilgili tespit ve analizler yapılması gerekmektedir. Sürecin devamında da bu hedeflere yönelik aktörlerin aktif katılımıyla gerçekleştirilen uygulamalar nitelikli sonuçlar elde edilmesinde önemli rol oynamaktadır.

Geleneksel yapı üretiminden farklı olarak kentsel dönüşüm projeleri, yapılarla beraber arsaların da dönüşümünü gerçekleştirmektedir. Dolayısıyla bu projelerde bireysel faydanın yanında, kentsel alanın kullanıcısı kamuyu etkileyecek olan toplumsal fayda da ön plana çıkmaktadır. Sorunlar yaşamakta olan ve toplumun faydalanamadığı kentsel alanlar, dönüşüm projeleri ile birlikte kent halkının kullanımına sunulabilmektedir. Bu yeni kullanım alanından kent halkının memnun kalması için fiziksel yenilemelerin yanında mevcut bölgenin ve kentin kültürel değerlerinin dönüşüm kapsamında ele alınması gerekmektedir. Bu sayede kent ve kullanıcısıyla uyumlu kentsel alanlar oluşturularak bütüncül bağlamda, nitelikli yapı üretimini hedefleyen dönüşümler gerçekleştirilebilecektir.

Kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimini gerçekleştirebilmek için kullanıcıların memnuniyetini sağlayacak dönüşümler yapmak gerekmektedir. Kullanıcı memnuniyetinin sağlanması; kentsel dönüşümün hedefleri çerçevesinde değerlendirilen fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik faktörler kapsamında parametrelerin belirlenerek, kentsel dönüşüm sürecinin bu parametrelere uygun şekilde gerçekleştirilmesiyle

mümkündür. Bu parametrelere yönelik belirlenen hedefler ve yapılan uygulamalar kullanıcıları memnun ettiğinde, kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminden bahsetmek mümkün olacaktır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimine etki eden faktörleri fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik yönden olmak üzere incelemek gerekmektedir.

3.3.1. Fiziksel faktörler

İnsanlar gereksinimlerini karşılayabilmek ve diğer insanlarla iletişim kurabilmek için uygun fiziksel mekân ve çevrelere ihtiyaç duymaktadır. Bu ihtiyaçlarla birlikte yaşam standartlarının yükselmesi ve insanların fiziksel mekân ve alanları ortak kullanmaya başlaması nitelikli yapılar üretilmesinin gerekliliğini ortaya koymuştur. Dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimini gerçekleştirebilmek için fiziksel mekân ve çevresiyle ilgili özellikleri kapsayan fiziksel faktörleri incelemek gerekmektedir. Fiziksel faktörler genellikle yapının ve çevresinin nesnel değerleri kapsamında olmakta ve kullanıcı memnuniyetini sağlayacak fiziksel özelliklere dayalı parametreleri içermektedir.

- **Fiziksel çevre**

Kentsel alan içerisindeki fiziksel çevre, yapılarla etkileşim halinde olan ve yapı kullanıcıların beklenti, istek ve seçimlerini karşılayan önemli bir etkidir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinde üretilen yapıların nitelikli olabilmesi, yapının fiziksel çevresinin kullanıcıları memnun edecek durumda olmasına bağlıdır. Kullanıcıların yapının bulunduğu çevreden memnun olması ise fiziksel çevrenin doğal yapısı, düzeni, bakımı, yoğunluğu, imkânları gibi etkenlere bağlıdır.

Kentsel dönüşüm projesi uygulanacak olan alanın topoğrafik özellikleri, iklim ve hava koşulları fiziksel çevrenin doğal yapısını yansıtmaktadır. Altyapı, kanalizasyon, aydınlatma, temizlik, peyzaj ile ilgili uygulanacak eylemler fiziksel çevrenin düzenlenmesi ve bakımı kapsamında gerçekleştirilmektedir. Yapı, trafik ve kullanıcı sayısının kullanım alanına oranı ise fiziksel çevrenin bu kavramlarla ilgili yoğunluğunu

belirtmektedir. Ayrıca fiziksel çevrenin sahip olduğu mevcut imkânların uygulanacak olan kentsel dönüşümle uyumlu olması ve birbirini tamamlaması, bölgenin çekim merkezi haline gelmesine ve üretilen yapılar ile çevresinin nitelikli olmasına katkı sağlamaktadır.

- **Fonksiyon ve mekân**

Fonksiyon (işlev) “bir bütünün her bir parçasının kendine düşen görevi yerine getirmesi ve kendi üstündeki sistemin görevini yapmasına ve böylece bütünün işlemesine yardımcı olması” şeklinde tanımlanmaktadır (Gür 1996). Bir yapının fonksiyonel yönden başarılı olabilmesi için amacına uygun yapılmış olması ve kendisinden beklenen görevi yerine getiriyor olması gerekmektedir. Kullanıcı memnuniyeti doğrultusunda belirlenen hedeflere uygun dönüşümler yapmak nitelikli yapı üretimi için önemli olduğundan, amaca uygunluğu ifade eden fonksiyonelliğin de ön planda tutulması gerekmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcında, bölgedeki işlevlerle ilgili fonksiyon analizleri yapılması ve bölgenin hangi fonksiyonlara ihtiyaç duyulduğunun belirlenerek buna yönelik planlamaların yapılması faydalı olmaktadır.

Mekân ise insanı çevreden belli bir ölçüde ayıran ve içinde eylemlerini sürdürmesine elverişli olan boşluktur (Hasol 2002). İnsanın içinde gereksinimlerini karşıladığı genellikle öznel ve mahremiyeti bulunanları içmekân; yapıların dışında kalan ve sokak, park, bahçe gibi yerlerde açık şekilde sınırlandırılmış olanları ise dışmekân olarak ifade edilmektedir. Kullanıcıların yaşamsal eylemlerini en iyi şekilde yerine getirebilmeleri için mekânın sıcaklık, nem, görsel ve işitsel konfor gibi koşulları optimum şekilde sağlayacak özelliklere sahip olması gerekmektedir. Mekânın boyutu, oranı, rengi, aydınlatması gibi kullanıcıya göre farklı değerlendirilebilen özellikleri de mekânsal etki ve memnuniyet üzerinde etkili olmaktadır. Ayrıca istenilen özelliklere sahip mekânların birbirine uygun bir mekânsal düzene göre tasarlanması gerekmektedir.

Nitelikli yapıların üretilmesi, fonksiyon ve mekân kavramlarının bütüncül ve uyumlu olarak incelenmesine bağlı olmaktadır. Kentsel dönüşüm yapılacak alanda ne tür fonksiyonların olduğu ve olması gerektiği yönünde analiz ve planlamalar yapılarak,

bu fonksiyonlara yönelik ve kullanıcı memnuniyetini sağlayacak özelliklere sahip mekânlar tasarlamak ve üretmek gerekmektedir.

- **Yapı teknolojisi ve malzeme**

İnsanlar gereksinimlerinin doğa tarafından tam olarak karşılanmaması sonucu ihtiyaç duydukları ürünlere yönelik üretim yapan teknolojiler geliştirmiştir. Bu teknoloji alanlarından biri olan yapı teknolojisi, insanların barınma, korunma, çalışma, iletişim kurma gibi temel eylemleri gerçekleştirebilmek için ihtiyaç duyduğu yapılara yönelik üretimi kapsamaktadır. Yapı teknolojisi; yapı malzemeleri, yapım sistemleri, üretim teknikleri, üretim aktörleri gibi çok sayıda etkeni içermekte ve nitelikli yapılar üretmek için sürekli olarak gelişmektedir. Özellikle yapıların sağlam olması ve uzun yıllar sürekliliğini koruyabilmesi yapı teknolojisinin önemini göstermektedir.

Yapı teknolojisi kapsamında olan ve tasarım sürecinden itibaren düşünölmeye başlayarak tasarımı etkileyen malzeme, yapı için farklı çözümler içermektedir. Malzemenin diğer malzeme ve yapı elemanları ile bir araya gelişi, detay çözümü ve mekâna uyumu yapıların ifadesi açısından önemli rol oynamaktadır. Doku ve renklere göre değişebilen malzeme çeşitliliği, yapıların görsel niteliğini arttırmakta ve yapılacak üründe istenilen etkiyi oluşturmada katkı sağlamaktadır. Ayrıca kaliteli malzeme kullanımı, enerji verimliliği ve sağlıklı mekân oluşumunu mümkün kılarak yapı ömrünün uzamasını sağlamaktadır.

- **Konum ve ulaşım**

Kentsel dönüşüm uygulanacak olan alanın kent içerisinde bulunduğu yer o alanın konumunu belirtmektedir. Dönüşüm uygulanacak alanın bulunduğu konumun insanların ihtiyaçlarını giderdiği yerlere olan mesafesi memnuniyeti etkilemektedir. Dolayısıyla dönüşüm yapılacak alanın işe, günlük ihtiyaçların karşılandığı merkezlere, şehir merkezine, ulaşım sistemi duraklarına, eğitim alanlarına, spor alanlarına, sağlık merkezlerine, gezinti ve dinlenme alanlarına, eğlence ve sosyal etkinlik alanlarına yakın olması kullanıcı tarafından tercih edilebilirliğini arttırabilmektedir.

Dönüşüm uygulanan bölgenin konumu, bölgeye sağlanacak ulaşım imkânlarını da belirlemektedir. Alana sağlanacak ulaşım hem kullanıcılar hem de proje süreci boyunca rol alan diğer aktörler tarafından önemsenen bir faktördür. Bu kapsamda araç ve yaya yollarının düzenlenmesi, bölge için toplu taşıma imkânının sağlanması, trafik yoğunluğunun önlenmesi gibi eylemler gerçekleştirilerek kullanıcıların bütün yapı ve alanlara ulaşımı sağlanabilecektir.

3.3.2. Sosyo-kültürel faktörler

İnsanların diğer insanlarla ve çevreyle olan ilişkisine bağlı olarak kent içerisinde geçmişi eski dönemlere uzanan sosyal ve kültürel değerler oluşmuştur. Bu değerler insanların yaşadıkları yapı ve çevresine olan bağlılığını arttırarak insan-mekân-zaman kavramlarının bütünleşmesini sağlamıştır. Dolayısıyla eskimiş, değerini kaybetmiş alanlarda uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin kullanıcı memnuniyetini sağlayabilmesi için alanda bulunan mevcut sosyo-kültürel değerleri ve yaşantıyı kapsayan sosyo-kültürel faktörlere önem vermesi gerekmektedir. Sosyo-kültürel faktörler genellikle yapı ve çevresinin kullanıcı üzerinde bıraktığı etkiye bağlı öznel değerler kapsamında olmakta ve kullanıcı memnuniyetini sağlayacak sosyal özelliklere dayalı parametreleri içermektedir.

• Kimlik

Bir özneyi tanımlamak için kullanılan öğelerin bütünü anlamına gelen kimlik, o özneyi diğer öznelerden ayırır. Kimlik, insanın kendini tanımlama ve tanımlar sistemi içerisinde yine kendisini gördüğü yerin kavramsallaştırılmış adıdır. Bireyin sosyal dünyada nasıl var olduğunu ve nasıl konumladığını yansıtarak; tüm varlığı ile nereden geldiği ve nereye gittiği ve sistem içerisindeki duruşuna yani dış ortama yansıttığı algılanma biçimine ilişkin bir cevaptır. Bir insanın kendine ait bir kimliği olduğu gibi, ailenin, mahallenin, köyün, şehrin, metropolün ve bir ulusun da kendine ait bir kimliği bulunmaktadır (Demirsoy 2006).

İnsanlar tarihi süreç içinde sosyal, ekonomik, coğrafi vb. öğelere bağlı olarak insan-çevre arasındaki etkileşimler sonucunda içinde yaşadıkları ortamı sahiplenmiş ve çevresine kazandırdığı anlamsal bütünlük ile kendi kimliğini özdeşleştirerek yaşamsal etkinliğini sürdürmüştür. Bu süreç içerisinde biçimlenen bireysel kimlik maddi-fiziksel, tarihsel, kültürel, sosyal ve psikolojik öğeler etkisinde oluşurken; kentsel kimlik ise kentin coğrafi içeriği, kültürel düzeyi, mimarisi, yerel gelenekleri, yaşam biçimi ve niteliklerin karışımı çerçevesinde oluşmaktadır. Çevre ve içinde yer alan yaşam biçimi ile bir bütün oluşturan toplumsal ilişkiler, toplumsal deneyimler, görüşler, inançlar, davranışlar toplumun sosyo-kültürel yapısını oluşturmakta ve kent kimliğinin oluşmasında etkin rol oynamaktadır.

Kent kimliği; kent imajını etkileyen; her kentte farklı ölçek ve yorumlarla kendine özgü nitelikler taşıyan, fiziksel, kültürel, sosyo-ekonomik, tarihsel ve biçimsel faktörlerle şekillenen, kentliler ve onların yaşam biçiminin oluşturduğu, sürekli gelişen ve sürdürülebilir kent kavramını yaşatan, geçmişten geleceğe uzanan büyük bir sürecin ortaya çıkarttığı anlam yüklü bütünlüktür. Fiziksel, tarihsel, sosyo-kültürel, ekonomik, işlevsel olmak üzere çeşitli bileşenlerden oluşmaktadır. Bir kentin kimliğinin tanımlaması yapılırken; doğal çevresi, coğrafyası, geçirmiş olduğu kültürel süreç, gelenek ve görenekler, inanç sistemi, ekonomik yapısı, politik, yasal ve yönetsel çerçevesinin tanımlanması gerekmektedir (Demirsoy 2006).

Kentsel bir alanın fiziksel, sosyo-kültürel, ekonomik yönlerden sorunlar yaşayarak kentsel kimliğini kaybetmesi sonucu kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmektedir. Dolayısıyla uzun bir süreç sonucu farklı bileşenlerin etkileriyle oluşan kent kimliğinin dönüşüm öncesinde iyi şekilde analizlerinin yapılarak kent kimliğine uygun planlamaların ve uygulamaların yapılması, kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimine büyük ölçüde katkı sağlayacaktır.

- **Estetik**

İnsanın çevresini ve elemanlarını güzelleştirme arzusu ve güzellikle ilgili bütün durumları kapsamına alan estetik kavramı, inşa edilmiş yapı ve çevrenin hem

biçimlendirilmesinde hem de değerlendirilmesinde çok önemli bir sonuç ve etkiye sahiptir (Şentürer 1995). Yapı kurgusu için önemli olan estetik kavramı, işlev ve biçim kavramlarıyla etkileşim içerisinde bulunmaktadır. Kullanıcı için görsel beğeniyi arz eden güzellik boyutu, estetik açıdan beğeni kazanan yapıların tercih edilme sebebi olabilmektedir.

İnsanların ihtiyaç duyup önem verdiği estetik gereksinimler; kullanıcıların içinde bulundukları mekânda fonksiyonel gereksinimlerin dışında psikolojik olarak da tatmin olmalarını sağlayacak, mekânın sahip olması gerekli olan boyutsal oran, doluluk-boşluk, biçim, renk, doku gibi görsel etkiye dayalı değerlerdir. Estetiklik kavramı kişiye göre değişebileceği gibi, mekânın hizmet edeceği amaca uygun olmasına göre de şekillenebilir (Korur ve ark. 2006). Fiziksel ve nesnel değerlere göre ortaya çıkan yapının estetiği, kullanıcı memnuniyeti bakımından öznel değerlendirmeleri içermektedir. Dolayısıyla kullanıcılar tarafından estetik açıdan olumlu değerlendirilen bir yapının nitelikli olma ihtimali yüksektir.

- **Güvenlik**

Yapının yapımı ve kullanımından dolayı insan sağlığına bir zarar gelmemesini ifade eden yapıda güvenlik kavramı altında; yapının doğal etkenlerden (yerçekimi, deprem, rüzgâr gibi) dolayı çökmemesi, buna ilişkin kalite belirleyicilerinin (sağlamlık, rijitlik, süneklik) sağlanması, yapının yapım ve kullanım biçiminin kullanıcılarının fizyolojisinde zararlı etkiler yaratmaması ve yine yapının yapım ve kullanım biçiminin çevreye zarar vermemesi bulunmamaktadır (Gür 2009).

Kullanıcının eylemlerini güven içinde yapmasının sağlanması anlamına gelen güvenlik kavramı kapsamında; deprem ve doğal afetlere dayanıklılık, yangın güvenliği, yapı içerisindeki can ve mal güvenliği gibi korunma durumlarının sağlanması kullanıcı memnuniyeti önemli oranda etkilemektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulanan alanların, hem uygulama sürecinde hem de kullanım sürecinde gerekli önlemler alınarak güvenliğinin sağlanması yapının nitelikli olmasını sağlayacaktır.

- **Aidiyet ve mahremiyet**

Aidiyet insanların yaşadıkları ve yaşamın gerektirdiği eylemleri gerçekleştirdikleri yere olan bağlılıklarını ifade etmektedir. Kullanıcıların yaşadıkları yapı veya bölgede geçirdikleri süre o yerle ilgili aidiyet hissi oluşturmaktadır. Bu aidiyet hissi kullanıcının yaşadığı yerden memnun olmasına bağlı olarak değişmektedir. Kullanıcı yaşadığı yerden memnunsal o yere olan aidiyet hissi yüksektir, memnun değilse o yere olan aidiyet hissi düşüktür. Dolayısıyla kullanıcıların, yaşadıkları yerlere kendilerini ait hissetmelerini sağlayan özellikler kentsel dönüşüm projeleriyle devam ettirilerek yeni yaşam yerlerine de bağlı hissetmelerini sağlamak mümkündür.

Kişinin diğer kişilerle kurduğu toplumsal ilişkilerde kontrolü elinde tutma isteği anlamına gelen mahremiyet ise, insanların yaşamsal gereksinimlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Mahremiyet gereksinimleri; yapının kullanıcılar açısından hem kendi içinde hem de yakın çevresi içinde işitsel, görsel ve kişisel gizliliğe uygun koşulları sağlamasıdır. Mahremiyet, görsel ve işitsel olarak iki grupta toplanabilir. Görsel mahremiyet bazı eylem alanlarının, diğer eylem alanları tarafından görülmemesi, işitsel mahremiyet ise, arka plan gürültüsü ve komşu hacimler arası ses geçişinin engellenmesi gereksinimidir (Korur ve ark. 2006). Kullanıcıların yapılarından memnun olması ve kendilerine bulundukları yere ait hissetmeleri, kişisel olarak yaptıkları eylemlerde yapı ve çevresinin görsel ve işitsel mahremiyeti sağlayabilmesine bağlı olmaktadır.

- **Sosyal imkânlar**

İnsanların kişisel ihtiyaçlarını karşılayabilmek ve diğer insanlarla olan ilişkilerini devam ettirebilmek için yapmış olduğu eylemler sosyal imkânlar dâhilinde değerlendirilebilir. İnsanlar yaşam kalitelerini arttırma ve sosyalleşme ihtiyaçlarından dolayı sosyal imkânları olan yaşam alanlarını tercih etmektedirler. Dolayısıyla yapı ve yaşam alanlarının tercih edilebilir olması için konumunun gezme, yeme-içme, eğlenme, dinlenme, spor, sosyal ve kültürel aktivite alanlarına yakın olması gerekmektedir. Bu kamusal alanlar sosyal imkânlar açısından çeşitliliğe sahip olabileceği için kamu

memnuniyetini ön planda tutan kentsel dönüşüm projelerinin, bu tür alanlara yakın yapılması ya da proje içerisinde bu tür alanların yapılması kullanıcıları memnun uygulamalardan olacaktır.

3.3.3. Ekonomik faktörler

Bir kent parçasının ekonomik sorunlar yaşaması, fiziksel ve sosyo-kültürel yönlerden de sorunlar yaşamasına sebep olarak bu alanda kentsel dönüşüm yapma ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları çok boyutlu gelir ve giderleri içeren ekonomik faktörler doğrultusunda gerçekleşmektedir. Bu ekonomik faktörler genellikle kentsel dönüşüm içerisindeki maliyet verileri, dönüşümün bölgeye kazandırdığı değer ve iş imkânları gibi nesnel değerlendirmeler kapsamında olmakta ve ekonomik özelliklere dayalı parametreleri içermektedir.

- **Maliyet**

Yapı üretiminde maliyet, üretimde yapı elde edilinceye kadar harcanan değerlerin toplamını tanımlamaktadır. Yapı üretiminin gerçekleştirilebilmesi için sürecin başından sonuna kadar uygulanan her eylemin maliyetinin karşılanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri, büyük alanlarda çok boyutlu planlamalarla yapıldığından maliyet açısından güçlü katılımcılara ihtiyaç duymaktadır. Yapı üretiminde katılımcıların sahip olduğu maliyete bağlı olarak, projenin süresi ve niteliği değişiklik gösterebilmektedir.

Kentsel dönüşümü uygulayacak olan aktörlerin, projenin belirlenen bütçe sınırları içerisinde tamamlanması için süreç boyunca maliyet yönetimi gerçekleştirmeleri gerekmektedir. Maliyet yönetimi; belirlenen eylemlerin gerçekleşmesini sağlayacak kaynakların tanımlandığı kaynak planlaması aşaması, kaynakların maliyetlerinin tahmin edildiği ve geliştirildiği maliyet tahmini aşaması, maliyet tahminlerinin proje takvimine göre uyarlandığı maliyet bütçeleme aşaması, proje süresince gerçekleşen maliyetlerin maliyet tahmini ile karşılaştırıldığı ve sapmalara göre bütçelerin güncellenerek düzeltici adımların atıldığı maliyet kontrolü aşamalarından oluşmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde maliyet açısından değerlendirme yapıldığında iki önemli aktör ön plana çıkmaktadır. Bunlardan birisi projenin yürütücülüğünü ve uygulamasını yapan aktörlerdir. Bu aktörlerin hedefi gerçekleştirilen dönüşümden maliyet açısından kâr elde etmektir. Diğer aktör ise dönüşümle elde edilen yapıların kullanıcılarıdır. Bu aktörlerin hedefi de kullanacakları yapıları olabildiğince az maliyetle satın almaktır. Her iki tarafın da önceliği düşük maliyetle yapı elde etmek olursa, üretimde yapılacak eylemler ve kullanılacak kaynakların kalitesinin düşük olma ihtimali ortaya çıkacaktır. Dolayısıyla yapı üretim sürecinde her iki tarafın niteliği ön planda tutarak optimum kalitede mekân üretimi için ortak kararlar alması ve dönüşümden elde edecekleri kârı standart seviyede tutacak şekilde anlaşması faydalı olacaktır.

Yapılan dönüşümlerin düşük maliyetle gerçekleştirilmesi durumunda düşük fiyatlara niteliksiz yapılar elde etme ihtimali artmaktadır. Bu ihtimal yapıların kısa süre sonra sorunlar yaşamasına ve üretilen çözümlerin de sürekli maliyeti arttırmasına sebep olabilmektedir. Ayrıca yapılan dönüşümle yüksek maliyetli yapılar ve çevreler üretilmesi bölgenin rantsal değerini arttırarak ekonomik dengesizlikleri doğuracaktır. Bu sorunların önüne geçmek için proje yürütücülerinin bölge kullanıcılarıyla görüşerek onlara yönelik uygun maliyetle optimum nitelikte yapılar üretmeleri gerekmektedir.

- **İş imkânı**

İnsanların temel ihtiyaçlarını gidererek yaşayabilmesi için para kazanmaları ve bunun için de çalışmaları gerekmektedir. Mekânsal ve işlevsel açıdan nitelikli iş yerlerinin olması kullanıcıların iş imkânı bulmasını; huzurlu ve güvenli şekilde çalışarak yaşamlarından memnun olmasını sağlamaktadır. Dolayısıyla ekonomik sorun yaşayan ve kentsel dönüşüm uygulanacak alanlarda, işlevsel ve mekânsal çözüm katkılarıyla iş imkânının arttırılması önem kazanmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alanlara fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik boyutlarda getireceği yeniliklerle, bölgede çeşitli iş imkânlarının oluşması ve ekonomik düzeyin artması mümkün olacaktır. Bu sayede kullanıcıların ekonomik düzeyi artacak ve yaşam kalitesine uygun şartlarda yaşayabilecektir.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

Bu bölümde dünyadan ve Türkiye’den üçer adet olmak üzere kentsel dönüşüm örnekleri incelenecektir. Kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili analizler yapılarak proje açıklandıktan sonra sırasıyla proje hedefleri, aktörleri, kararları ile ilgili bilgiler verilecektir. Daha sonra değerlendirme yapılarak kentsel dönüşüm projesi ile ilgili inceleme tamamlanmış olacaktır. Son olarak, incelenen kentsel dönüşüm örneklerinin nitelikli yapı üretimi bağlamında değerlendirmesi yapılacaktır.

4.1. Dünyadan Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Sanayi Devrimi ve II. Dünya Savaşı’nın etkisiyle kentlerin sağlıksız hale gelmesi ve yıkımlara uğraması kentsel dönüşümü, kentlerin yapılanmasına yönelik bir strateji yöntemi olarak ortaya çıkarmıştır. Kentsel yaşam kalitesine uygun, nitelikli mekân ve alanlar üretme amacı olan kentsel dönüşüm projeleri, özellikle gelişmiş ülkelerde önemsenmiş ve farklı boyutlarıyla ele alınarak geliştirilmiştir. Dolayısıyla kentsel dönüşümde nitelikli yapı üretiminin gerçekleştirilmesine yönelik araştırmalar yapılırken dünyadaki kentsel dönüşüm projelerini de incelemek gerekmektedir.

Bu bölümde, dünyadaki dönüşümler içerisinde ön plana çıkan ve önemli kentlerde uygulanan Solidere (Beyrut), Elephant & Castle (Londra) ve Poblenou (Barselona) kentsel dönüşüm projeleri analiz edilecektir. Solidere kentsel dönüşüm projesi, savaş yaşayarak fiziksel çöküntüye uğrayan bir kentin merkezinin yeniden yapılandırılması, sosyo-kültürel ve ekonomik yönlerden de çözümlere kavuşturulmasını amaçladığı için; Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesi, kent içerisinde önemli konumda olan bir bölgenin sosyo-kültürel ve ekonomik yönden köhneleşmesine yönelik çözümler üreterek bir çekim merkezi oluşturmasını amaçladığı için; Poblenou kentsel dönüşüm projesi ise, sanayi işlevi eskiyen bölgenin teknoloji merkezi haline gelmesini ve kentin bilgi kentine dönüştürülmesini amaçladığı için incelenmeye uygun görülmüştür.

4.1.1. Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi

Lübnan coğrafi konumu ve özellikleri sebebiyle geçmişi eskilere dayanan tarihsel süreç içinde çok sayıda medeniyete ev sahipliği yapmış ve çok kültürlü bir mirasın sahibi olmuştur. Bu durum sebebiyle ülkenin başkenti olan Beyrut kentinin çok kültürlü, çok dinli, hoşgörü ve özgürlüklere dayalı toplumsal ve kentsel yaşam ortamlarının olduğu kendine has bir kimliği oluşmuştur. Ülkenin diğer şehirlerinden kimliği ve gelişmişliğiyle ayrılan Beyrut kenti diğer ülkelerle ticari, kültürel ve bilimsel alanlarda ilişki sağlayarak bölgede merkezi yer olma yolunda ilerlemiştir.

Dinsel ve etnik çeşitliliğin olduğu dönemlerde yaşama kültürünün ekonomik duruma göre şekillendiği Beyrut kenti, kırsal göçe maruz kalarak kimliğinde değişiklikler yaşamıştır. Kent gördüğü en büyük zarar ise siyasi ve ekonomik nedenlere dayalı 1975 yılında ülke genelinde başlayan iç savaşta gerçekleşmiştir. 1990 yılına kadar süren savaş boyunca ekonomik, kültürel, sosyal ve fiziksel yönlerden büyük tahribat gören kent; ekonomik yetersizlik, sosyal adaletsizlik, fiziksel çöküntü ve kültürel kayıp tehlikeleriyle karşı karşıya kalmıştır.

Savaşın sona ermesiyle Lübnan ve güçlü özellikleri olan Beyrut'un yeniden doğması için idari, ticari, kültürel yönlerden kentin geleneksel çekirdeğini oluşturan merkez bölgesinin kentsel dönüşüm uygulamasıyla yenilenmesi kararı alınmıştır (Şekil 4.1).

İç savaş sonrası yeniden yapılanmada öncelikli olarak Beyrut'un seçilmesine katkısı olan özellikleri şöyledir:

- Akdeniz havzasının doğu noktasında liman özelliği, yeni hava limanı
- Liberal politika, ekonomik sistem ve özgür basın olanakları
- Gelişmiş bankacılık sektörü ve başat pazar olma özelliği
- Eğitim ve sağlık sektörlerinin güçlülüğü ve çalışanların eğitim seviyeleri
- Kozmopolit bir sosyal dokuya sahip olmaları, İngiliz, Fransız ve Arap birlikteliği
- Arkeolojik ve kültürel geçmişinin iyi olması

Bu özelliklere sahip bölgenin yeniden inşası ve geliştirilmesi amacıyla, 1994 yılında mülkiyet hakkı sahipleriyle yatırımcılar arasında “Solidere” isimli bir şirket kurularak kentsel dönüşüm projesi başlatılmıştır. Daha önce Beyrut kenti için hazırlanmış Master planlar proje kapsamında tekrar ele alınarak yeni bir vizyon çerçevesinde uygulamaya konulmuştur. 191 hektarın üzerinde, 4.69 milyon m² inşaat alanını kapsayan proje 1994-2004 ve 2005-2020 yıllarını içeren iki aşamadan oluşmaktadır.



Şekil 4.1. Solidere kentsel dönüşüm projesi alanı

(<http://projectivecities.aaschool.ac.uk/portfolio/yasmina-el-chami-from-multipli-city-to-corporate-city/>, 2015)

- **Proje hedefleri**

Demirsoy'un (2006) aktarımına göre Solidere kentsel dönüşüm projesi; 15 yıllık iç savaş döneminde hasar görmüş veya tamamen yok edilmiş olan Beyrut'un geleneksel kent merkezinin yeniden inşası, ticari aktiviteyi bu bölgeye çekmek, Lübnan'ın kalbi olan başkentin yeniden şekillenişi ve yerleşimi ile bölgede yarışan-meydan okuyan kent bağlamında yer edinmeyi hedeflemektedir (Douaidy 2003). Ayrıca kentsel kimlik,

sürdürülebilir kentsel yenileşme, sosyal denge üretimi, ekolojik değer bütünlüğü ilkeleri doğrultusunda belirlenen hedefler ise şunlardır (Demirsoy 2006):

- Bütüncül modern altyapı sisteminin sağlanması
- Yeni geliştirilecek alanlar için kentsel tasarım çerçevesinin çizilmesi
- Tarihi binaların ve koruma alanlarının restore edilmesi
- Proje alanı bütününde deniz görünümünün maksimum seviyeye ulaştırılması
- Denize açık bir kentsel alan
- Kamusal alanların yaratımı, seyir terasları, gezi alanları ve yaya yollarının yapımı ve organizasyonu
- Sağlam kalmış binaların ve şehir manzarasının korunması
- Şehir dokusunu ve komşuluk ünitelerini yeniden kurmak
- Modern ile geleneksel mimari arasında harmoniyi sağlamak
- Pazarlama ve gelişme olguları bütününde sürdürülebilir çevre yaratımını cesaretlendirmek ve bunun için esnek öneriler getirmek
- İşyeri ve bu kurumlara ait yerleşkeler, kültürel ve rekreasyon imkânları gibi geniş ve çok fonksiyonlu kullanım imkânları yaratmak
- 24 saat yaşayan bir kentsel alan oluşumu
- Şehir merkezinin yenilenmesi için mıknatıs etkisi gösteren cazibe olanakları yaratmak

• **Proje aktörleri**

Solidere kentsel dönüşüm projesi, savaşta harap olan Beyrut kent merkezinin yeniden inşa edilmesi amacıyla kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Farklı süreçleri kapsayan ve iki aşamadan oluşan bu projenin uygulaması; 1994 yılında Lübnan hükümeti tarafından kurulan, Beyrut kent merkezinin geliştirilmesi ve yeniden yapılandırılması amacıyla bölgedeki mülkiyet hakkı sahipleriyle yatırımcıların ortaklığından oluşan, yarı özel ve bağımsız bir kuruluş olan Solidere şirketi tarafından yürütülmüştür.

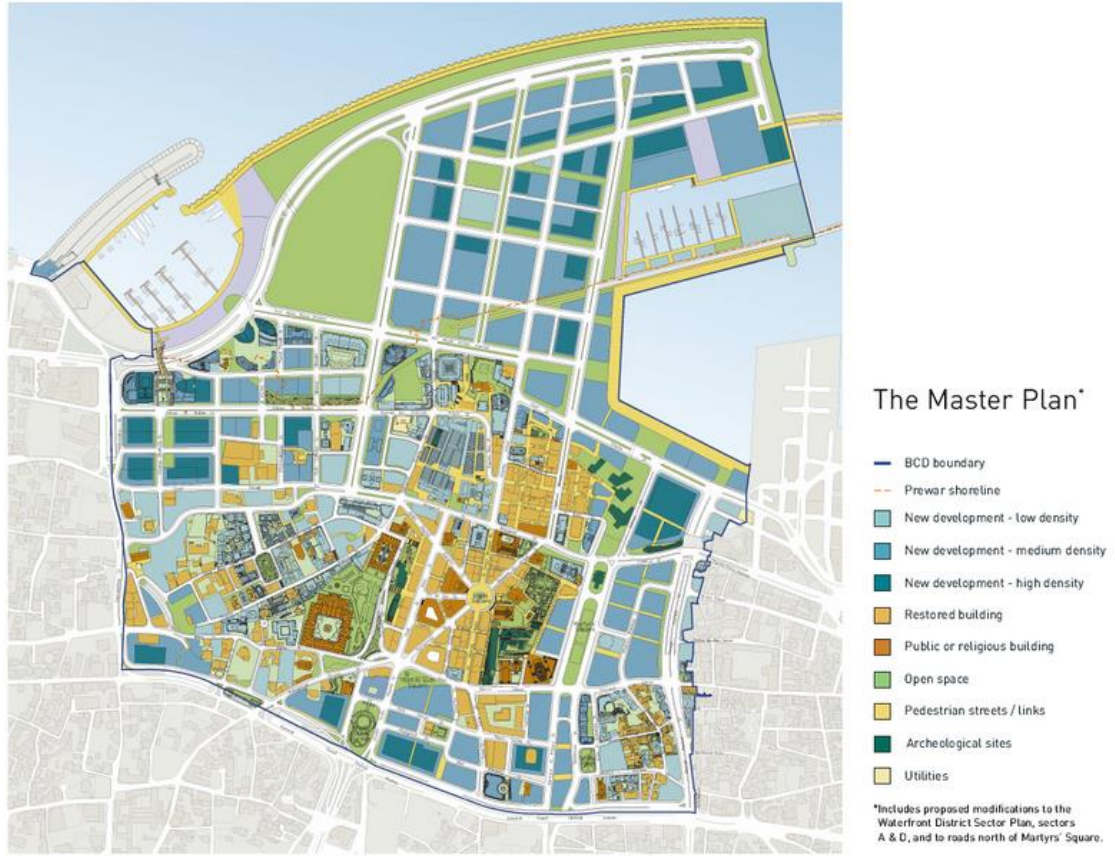
Kamu ve özel sektör ortaklığına dayanan bu projede bölgenin yeniden inşası gerçekleştirilirken hükümeti ekonomik yük altına sokmayacak adımlar atılmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda Solidere şirketi; mülk sahipleri, yatırımcılar ve bölge kullanıcılarının haklarını koruyacak, dengeli kaynak kullanımına dayalı ve tek elden yürütülen bölge ölçeğinde programlamalar yaparak dönüşümde önemli rol oynamıştır.

- **Proje kararları**

Solidere kentsel dönüşüm projesi; iskanı eski medeniyetlere dayanan ve farklı olaylardan etkilenecek değişim yaşayan tarihi kent merkezinin yeniden inşası amacıyla, sorumluluğu Solidere şirketi tarafından yürütülmek üzere 1994 yılında başlatılmıştır. Öncelikle, ekonomik ve kültürel aktiviteleri barındıran, tarihi ve ticari değerlere sahip olan kent alanının yenilenerek, sosyal yapıyla bütünleşen hareketli bir alana dönüştürülmesi için gerekli planlamalar yapılmıştır (Şekil 4.2). Bu kapsamda; tarihi değerlerin canlandırılması, kaliteli çevre ve yaşam standartlarının sağlanması, ekonomik, kültürel, sosyal yönlerden nitelikli alanlar oluşturulması ve bölgenin kamusal bir çekim merkezi haline getirilmesi için bazı kararlar alınmıştır.

Hedefler doğrultusunda belirlenen eylem alanları ve uygulama stratejileri ile ilgili alınan kararlar aşağıdaki gibi açıklanmıştır (Demirsoy 2006):

- Osmanlı dönemi hükümet konağı olan saraydan Şehitler Meydanı'na kadar olan bölgedeki tüm tarihi eserlerin korunması
- Ayrıca Riyad Al Solh caddesi boyunca uzanan banka binalarının da koruma altına alınarak, Beyrut merkez bölgesinde üretilecek olan yeni taşınmazların bu bölge ile olan etkileşiminin kurulması
- Planlanan sahil parkından liman alanına kadar uzanan dolgu alanında bir karma kullanım bölgesi oluşturulması. Bu bölgenin Akdeniz, Beyrut limanı, Jounieh şehri ve uzaklardaki tepelerle, dağlara bakan manzaraya egemen olmasının sağlanması ve bu üretimin, ticari, eğlence ve alışveriş olanakları ile etkileşiminin kurulması
- Tarihi ticaret merkezi, Ayyas, Tawileh ve Al-Jamil bölgesinin yeniden inşası



Şekil 4.2. Solidere kentsel dönüşüm projesi master planı
(<https://therearenosunglasses.wordpress.com/category/b-s/>, 2015)

- Konut bölgeleri olan Safi, Mar Maroun ve Zkak al Blat' ın korunması ve bu çevrelerin yaşam düzeylerinin yükseltilmesi amacıyla açık alanların projeye katılması
- Bir konut alanı olan Wadi Abou Jamil'in kendi doğal topoğrafik özelliğini kullanarak, sahil şeridine kadar uzatılması. Bazı geleneksel Lübnan evlerinin yenilenmesi ve restore edilmesi ve bu çevrenin sahip olduğu Levanten yapının korunması
- Denizin doldurulması ile elde edilen bölgenin sahil parkı olarak düzenlenmesi, çevresinde ise ulusal kütüphane ve sanat merkezleri gibi kültürel işlevlerin yer seçmesi. Bu bölgenin ve Beyrut tarihi merkez bölgesinin halka ve turistlere yönelik en önemli çekim alanlarından birisi olmasının sağlanması
- Beyrut sahil bulvarının, ağaçlandırılarak dolgu alanı ile birleştirilip sahile kadar uzatılması

- Dolgu alanında; tarihi merkez ile ilişkili, doğu-batı istikametinde bir aksın oluşturularak, denize ve dağlara egemen bir manzara yaratımı
- Place de l'Etoile, St. Georges Katedrali ve kazı alanından çıkartılacak olan arkeolojik buluntuların çağdaş bir ortamda sergilenmesi
- Mines Al Hons bölgesindeki dönüşümün konut, otel ve işyerleri şeklinde olmasının sağlanması
- Sahil şeridiyle Place des Martyrs arasında daha başarılı bir görsel ve şehirselle bağlantının kurulması
- Ulaşım sisteminin rehabilitasyonu ve yeniden organize edilmesi
- Beyrut tarihi kent merkezinde taşıt trafiğini en aza indirmek amacıyla servis yolları ve kilit noktalarda yeraltı otoparklarının inşası

- **Proje değerlendirmesi**

İç savaş sonrasında yeniden var olma amacıyla kentin yapılanmasını öngören ve bu doğrultuda farklı bir örgütlenme modeliyle kentsel dönüşümün gündeme geldiği Beyrut kenti temelde; kaybedilmiş kent kimliği ve yaşantısının yeniden kazanılması, sürdürülebilir kentsel mekân yaratımı ve bunların geleceğe aktarımının sağlanması hedeflerini benimsemiştir. Fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik anlamda bütünlüğü sağlayarak kent kimliğini tekrar ortaya çıkarmaya çalışan Solidere kentsel dönüşüm projesinin 2005 yılında 1. aşaması bitirilerek 2020 yılında tamamlanacak olan sonraki aşamasına geçilmiştir (Şekil 4.3).

Dönüşüm sürecinde fiziksel faktörler kapsamında yapı ve fiziksel çevrelerde yenilemelerle birlikte bölgede farklı fonksiyonları içeren mekânlar belirli bir kurgu içerisinde yapılmıştır. Ticaret, konut, ulaşım, sosyal fonksiyonlar doğrultusundaki yapılar, bölgenin kent kimliğine uygun olacak şekilde yapılmıştır. Ayrıca dönüşüm projesi sürecinde açığa çıkan yerel kent mimarisine özgü değerler, kentin tasarımcılar ve kullanıcılar için çekici olma özelliğinin artmasına katkı sağlamıştır.

Proje sosyo-kültürel anlamda tarihi ve kültürel değerlerin korunup ortaya çıkmasını ve kullanıcılar için ortak sosyal eylemlerde bulunma amacına yönelik uygulamaları

içermektedir. Bu bağlamda önemli olan kentin sosyal dokusunun bütünleştirilmesi için; kent merkezinin yenilenerek kentin doğu ve batı tarafını birbirine bağlaması, ticaretin yanı sıra sosyal ve kültürel aktivitelerle de tüm kentlilerin buraya çekilmesi düşünülmüştür. Ekonomik yetersizlikleri sebebiyle kullanıcıların alanı terk etmesi bölge için tehlikeli olan soylulaştırma kavramını gündeme getirebileceğinden, sosyal dengenin kurulması ve sosyo-kültürel zenginliklerin ortaya çıkarılması için gerekli planlamalar yapılmıştır.



Şekil 4.3. Solidere kentsel dönüşüm projesinden görüntüler
(<http://www.solidere.com>, 2015)

Tarihi kent merkezi ile yeni liman bölgesini birbirine bağlayarak güçlü bir finans merkezi kurması ve örgütlenme modelindeki sistemiyle projenin kendini finanse ederek kamuya yük getirmemesi özellikleri Solidere kentsel dönüşüm projesinin önemli ekonomik eylemlerini oluşturmaktadır. Ancak savaş sebebiyle ülkeyi terk eden hak sahiplerinin mülklerinin kamu gücü ile şirkete devredilmesi ve kamulaştırmalar yapılırken gayrimenkullere düşük bedellerle el konulması dönüşüm projesinin

eleştirilmesine sebep olmuştur. Solidere'nin yeni geliştirme alanlarında yapılan yüksek yapılaşmalar, coğrafyadaki ortam nedeniyle finansmanın oluşturulamaması ve sermayenin bu yeni bölgelere çekilememesi durumunda ekonomik yönden riskli olma ihtimali taşımaktadır.

4.1.2. Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi

İngiltere sanayi devrimini ilk yaşayan ülkelerden biri olması sebebiyle kentsel dönüşüm olgusu ve uygulamalarının kentlerin yenilenmesine yönelik öncülüğünü yapmış bulunmaktadır. Dolayısıyla sınırları genişleyen ve çöküntü haline gelen ülkenin başkenti Londra'da yeniden yapılanma amacıyla çeşitli çalışmalar yapılmıştır. 19. yüzyılda tersane ve etrafındaki sanayi alanlarında çalışan işçilerin konutlarının yer aldığı ve II. Dünya Savaşı'nda çöküntü alan haline gelen Elephant & Castle bölgesinde bulunan köhneleşmiş konutlar, 1960'lı yıllarda ilçe yönetimi tarafından satın alınarak yeniden geliştirilmiştir. Ancak bölge trafikten kaynaklanan hava kirliliği, sosyal yoksulluk ve kötüleşen belediye konutları sebebiyle niteliksiz bir ticaret merkezine dönüşmüştür. Bu nedenle bölgeyi yeniden canlandırma amacıyla kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmesi kararı alınmıştır (Şekil 4.4).

Kentin gelişmesiyle ihtiyaç duyulan ofis ve alışveriş merkezlerinin karşılanması talebinden etkilenen Elephant & Castle bölgesinin sahip olduğu; Londra merkezine yakın olması, kentin kuzeyi ve güneyini bağlayan ana yol ağında olması ve kamu ulaşımındaki temel bağlantılara sahip olması özellikleri dönüşümün bu bölgede gerçekleştirilmesinde büyük oranda katkı sağlamıştır. Ayrıca bölgenin ekonomik açıdan düşük istihdam ve düşük yatırımlar içermesi, fiziksel ve ekonomik gerilemeye sebep olarak işsizlik, düşük gelir, artan suç oranı gibi sosyal sorunları ortaya çıkarmıştır.

Bölgenin yeniden yapılandırılması için sahip olduğu potansiyeller ve sorunlar çerçevesinde değerlendirilmiş olan Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesi, SRB (Single Regeneration Budget-Tek Yenileme Bütçesi) ve Master plan süreçlerinin entegre şekilde yürütülmesiyle gerçekleştirilen bir projedir. SRB süreci, hükümetin 1999 yılında bölgeye tahsis ettiği fon çerçevesinde gerçekleştirilen ve ağırlığı sosyal

konulara veren, ilk 7 yıl içerisinde uygulanacak bir süreçken; Master plan süreci bölgenin ekonomik kalkınması için özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilen ve SRB süreciyle desteklenen süreçtir (Keskin ve ark. 2015). Southwark Konseyi 2002 yılında başlatılan projeyi 2025 yılında bitirmek amacıyla, 2010 yılında imzaladığı anlaşma ile Lend Lease Şirketi'ni ticari ortağı yapmış ve projenin yürütücülüğüne atamıştır.



Şekil 4.4. Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesi alanı
(<http://www.rudi.net/node/21075>, 2015)

- **Proje hedefleri**

Bütüncül planlama yaklaşımı ve kentsel yenileşme yöntemi doğrultusunda, katılım ortaklığı, çeşitlilik, sosyo-ekonomik denge, yatırım, altyapı kalitesi ve sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde gerçekleştirilen Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesi temelde; fiziksel, sosyal ve ekonomik yaşam koşullarını iyileştirmek, sosyal dışlanmayı

kaldırmak, altyapıyı elden geçirmek, yatırımları teşvik etmek ve yerel ekonomiyi güçlendirmek amaçlarını benimsemiştir.

Mevcut kullanıcıları yerinden etmeden bölgeyi ticari bir merkez haline getirmek isteyen dönüşüm projesinin hedefleri şöyledir (Alp 2005):

- Barınma, çalışma ve rekreasyon koşullarının iyileştirilmesi
- Ulaşım ağlarının iyileştirilmesi
- Yerel halk için iş imkânlarının yaratılması
- Yerel halkın projede aktif rol alabilmesinin sağlanması
- Fırsat eşitliğinin sağlanması

Projenin hedeflerinin bu şekilde belirlenmesi ile bölgenin; araba merkezli ulaşımdan toplu taşımali ulaşım, yerel ekonomik durgunluktan yerel başarıya, sosyal olarak dışarıda bırakılmış insanlar ve mahallelerden güçlü sosyal bütünleşmeye, kaçınılan bir yerden olmak istenen bir yere dönüşmesi düşünülmüştür (Keskin ve ark. 2015).

• **Proje aktörleri**

Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesi, kamu-özel sektör işbirliğine dayanan bir örgütlenme modeli kapsamında Southwark Konseyi, Lend Lease Şirketi, South Bank Üniversitesi, yerel gruplar, girişimciler ve sivil toplum kuruluşlarının katılımıyla gerçekleştirilmektedir. Projenin geliştirilmesi ise içerdiği alt gruplar vasıtasıyla grupların, organizasyonların ve bireylerin de katılabileceği ortaklık kurulu tarafından sağlanmaktadır.

Bölgedeki kentsel sorunların çözümünde ve kaynakların verimli kullanımında, yerel halkın katılımıyla desteklenen güçlü bir ortaklık oluşturulmasının büyük bir önemi bulunmaktadır. Bu doğrultuda projenin temeli; mahalle sakinleri, yerel işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, toplum ve gönüllü kuruluşlar, ziyaretçiler ve alanda çalışan insanları içeren geniş bir toplumsal katılımı desteklenmiş güçlü bir ortaklığa dayandırılmaktadır (Keskin ve ark. 2015).

- **Proje kararları**

Bölgenin stratejik konumunu ön plana çıkaracak ve sürdürülebilir dönüşümü sağlayacak olan proje kapsamında alınan temel kararlar şöyledir (Keskin ve ark. 2015):

- Sürdürülebilir Şehir Bağlantısı; ticari ve boş zaman gelişimi için alan ortaya çıkarmak ve yüksek kaliteli ve iyileştirilmiş konutlarla merkezi Londra'ya çekici yeni bir mahalle yaratmak
- Ulaşım Bağlantısı; bölgesel giriş özelliğiyle Elephant & Castle'ı kilit ulaşım odağı olarak öne çıkarmak
- Girişim Bağlantısı; sürdürülebilir yerel ekonomik aktiviteleri desteklemek ve yerel insanlar için istihdam imkânları sağlamak
- Toplum Bağlantısı; alanın yenileşmesine ortak olarak yardım edebilmelerine imkân verebilecek biçimde yerel grupları ve ağları güçlendirmek
- Bireysel Bağlantı; sosyal dışlanmışlıktan zarar gören insanların alanın dönüşümünden yararlanabilmesi için amaçları ve programları koordine etmek

Bu kararlar doğrultusunda yapılan analizlerle yıkılacak, iyileştirilecek, korunacak yapı ve bölgeler tespit edilmiştir. Ardından sürdürülebilirlik kavramına uygun şekilde yapılacak ticaret alanları, yeni ve yenilenmiş konutlar, açık alanlar, yollar, tramvay hatları, meydanlar, sosyo-kültürel mekânlar, kamusal yapı ve alanlar tasarlanmıştır (Şekil 4.5).

- **Proje değerlendirmesi**

Elephant & Castle dönüşüm projesi bölgenin; fiziksel niteliğini arttırarak yaşam kalitesini yükseltmek, yerel ekonomisini güçlendirerek yatırımları teşvik etmek ve sosyal sorunlarını çözerek toplumsal birlikteliği sağlamak amaçlarına yönelik gerçekleştirilmektedir. Sosyal ve ekonomik faktörlerin daha çok ön plana çıktığı dönüşüm sürecinin geniş bir toplumsal katılımı içermesi sebebiyle, bölge kullanıcılarının istek ve memnuniyeti göz önünde bulundurulmaktadır.



Şekil 4.5. Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesi görseli
(http://www.aspex-uk.co.uk/wp-content/uploads/2014/08/1959_Aerial_Elephant-.jpeg, 2015)

Proje fiziksel boyutta ele alındığında kullanıcılar için yaşam, çalışma, alışveriş ve eğlence gibi fonksiyonları içeren canlı bir kent merkezi oluşturma hedefiyle planlanmıştır (Şekil 4.6). Ayrıca eskiyen ve köhneyen yapıların gerekli analizlere göre iyileştirilmesi, korunması veya yıkılarak yerine yenilerinin yapılması sonucu, bölgede fiziksel faktörler yönünden kullanıcıları memnun edecek düzeyde yenilikçi ve nitelikli yapıların oluşması imkânı doğmuştur. Bölgenin konumu, altyapısı ve ulaşım sistemleri bakımından güçlü potansiyellere sahip olması, kent için farklı fonksiyon ve mekânsal düzenlemeleri barındırmasına katkı sağlayacaktır.

Dönüşüm uygulanan alandaki düşük gelirli kullanıcıların yerinden edilmeden projenin gerçekleştirilmesi çabası ve kiracıların mülk sahipleriyle benzer haklara sahip olabilmesine yönelik yapılan eylemler, projenin bölgenin kimliğine verdiği değeri göstermekte ve sosyal yönden nitelikli sonuçlar elde etme ihtimalinin artmasını sağlamaktadır. Ayrıca güvenlik ve mahremiyet gibi konulara da önem veren dönüşüm projesi, süreç boyunca geniş bir toplumsal katılımın sağlanması ile sosyal sorunlara yönelik sürdürülebilir çözümler aramıştır.

Ekonomik sorunlar yaşıyan bölgenin yatırımcılar ve bölge kullanıcıları için çekici bir yer haline getirilmesi amacıyla, farklı fonksiyonları içeren ticaret alanları proje kapsamında yapılmaktadır. Böylece bölgeye yeni yatırımlar teşvik edilip, kullanıcılar için iş imkânları oluşturulabilecektir. Ayrıca proje maliyetinin hükümet destekli fon tarafından sağlanarak bölge kullanıcılarına yansıtılmaması ve yerel-özel yatırımcılar arasındaki ekonomik dengeye özen gösterilmesi ekonomik yönden nitelikli sonuçlar verebilecektir.



Şekil 4.6. Elephant & Castle kentsel dönüşüm projesinden görüntüler
(<http://www.elephantandcastle-lendlease.com>, 2015)

4.1.3. Poblenou Kentsel Dönüşüm Projesi

Tarihinin eski medeniyetlere uzanması sebebiyle önemli değerlere sahip olan İspanya, bu değerleri günümüz yaşam şartlarıyla entegre edebilmek için bazı kentsel çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ele alınan kentlerden birisi de tarihsel süreç içerisinde

İspanya'nın sanayi ve ticaret kenti merkezi olan ve kuruluşundan itibaren pek çok yapısal değişime uğrayan Barselona'dır. Farklı rejimlerin baskısı altında kalmış, iç savaş yaşamış ve istilalara uğramış olan kentin, artan nüfus ve sosyal çöküntü sebebiyle 19. yüzyılda yeni bir yapılanma sürecine girmesiyle surları yıkılmış ve boş alanlara doğru geliştirilmesi planlanmıştır.

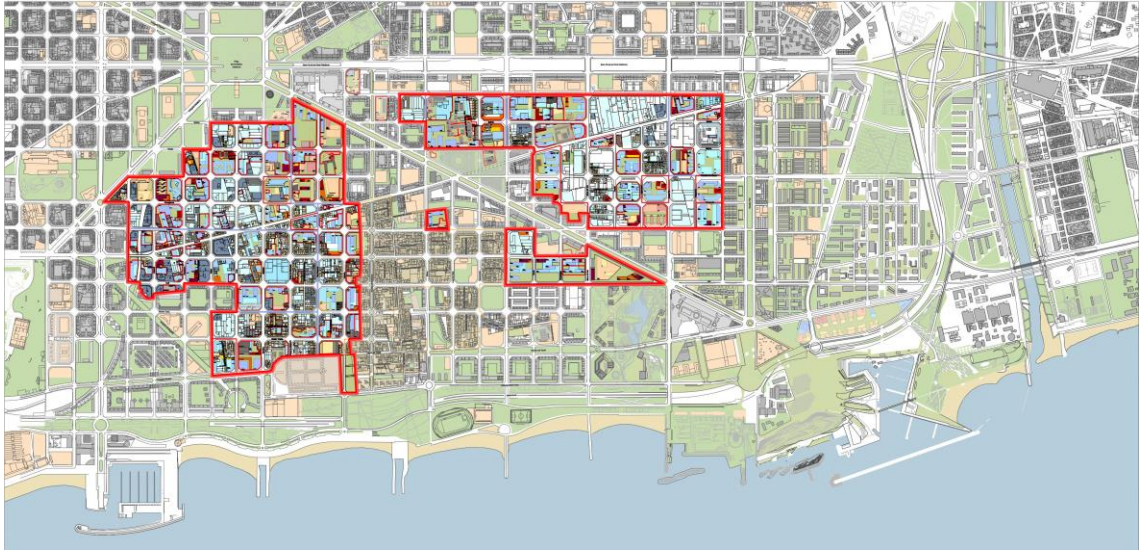
Dışlanmış ve gelişmesi engellenmiş kentte 1976 yılında PGM (Pla General Metropolità- Genel Metropoliten Planı) yürürlüğe konarak; kamusal alanlar oluşturmak, yapı yoğunluğunu azaltmak, var olan kentsel yapıyı iyileştirmek, kentin altyapı ve ulaşım sistemlerini düzenlemek gibi kentsel çözümlerle ilgili planlamalar yapılmıştır. Bozulmuş kent dokusu, şehre entegre olamamış banliyöleri ve gerilemiş ekonomisiyle kötü bir kent profili sergileyen Barselona'nın, 1982 yılında Olimpiyatlara aday olması ile başlayan ekonomik, sosyal ve kentsel sorunlara yönelik yenileşme çalışmalarıyla çehresi değişmeye başlamıştır.

Kentin Olimpiyatlara adaylığıyla başlayan yenileşme modeli ve uluslararası etkinliklerle beraber iyileştirilmesi çabaları ile küçük ölçekli projeler uygulanmaya başlanmıştır. Bu projeler zamanla halkın içinde olduğu planlara dönüşmüş ve toplumdaki tüm bileşenlerin dâhil edildiği bütünsel yaklaşımı benimsemiştir. Bu yaklaşımla kentin eski yerleşim bölgelerinde dönüşüm projeleri yapılırken tarihsel değerlerin korunmasına da dikkat edilmiştir. Kent merkezinin yenilenme hareketine ek olarak, Olimpiyat projeleri çerçevesinde hız kazanan kıyının kentle bütünleşmesini ve kamusal mekân üretimini ana hedef koyan projeler üretilmiştir. Bu projelerden biri de; eski üretim alanlarının bulunduğu ve giderek yeni bilişim ve iletişim teknolojilerinin ve şirketlerinin merkezine dönüşen Poblenou bölgesinde gerçekleştirilmiştir (Şekil 4.7).

Poblenou, Katalan dilinde "yeni kent" anlamına gelmektedir. Alan, sanayi devrimi süresince yeni fabrikaların kurulduğu bir bölge ve bu fabrikalarda çalışan işgücünün yaşama alanı olarak ortaya çıkmıştır. Dönüşüm projesinin amacı, yeni üretim sürecine bu bölgeyi adapte etmek ve hedeflenen kentsel koşulları sağlamaktır. Bu hedefler, kentin bilgi kenti olma yolundaki vizyonunu destekler niteliktedir. Poblenou Bölgesi'nin;

- Bir sanayi tarihine sahip olması
- Mevcut üretken bir kentsel dokunun varlığını sürdürmesi
- İyi ulaşım imkânları
- Metropoliten nitelikte merkez olması
- Izgara kentsel dokunun varlığı (dönüşüm ve fonksiyon değişikliği için uygun)

gibi özelliklere sahip olması bu alanda kentsel dönüşüm yapılmasına katkı sağlamıştır (Erden 2003). “22@” olarak da isimlendirilen Poblenou kentsel dönüşüm projesi, 200 hektarlık bir alanda karma fonksiyonlu yaşam içeriğiyle Barselona Kent Konseyi’nin 2000 yılında onayıyla başlatılmıştır.



Şekil 4.7. Poblenou kentsel dönüşüm projesi alanı
(https://22speranza.files.wordpress.com/2011/04/22barcelona_plan.jpg, 2015)

- **Proje hedefleri**

Proje, enformasyon ve iletişim teknolojilerine yönelik bir yapılanmayla, işlevini yitirmiş bir alana teknoloji firmalarının çekilmesi ile yeni bir ekonomi-kültür alanı yaratılmasını amaçlamaktadır. Merkezilik, aktivite olanakları, esneklik, gelişmiş altyapı, konut yenileme, istihdam ve çekim noktaları oluşturma ilkeleri çerçevesinde planlanan projenin temel hedefleri şöyledir:

- Eski bir sanayi merkezi olan Poblenou'yu teknoloji ve araştırmaya yönelik yeni fonksiyonlara açmak
- Çok fonksiyonlu dönüşüm gerçekleştirerek yeni sektörün diğer kentsel fonksiyonlarla uyumlu ve destekleyici nitelikte olmasını sağlamak
- Mevcut konutları onarmak veya yenilemek
- Mevcut sanayi yapılarını aktivitelerle yeniden kullanıma açmak
- Bölgede ekonomik ve kültürel açıdan çekim merkezi yaratmak
- Kentin kıyı ile bütünleşmesini sağlamak ve kamusal alanlar oluşturmak
- Alanda yeni fonksiyonlara yetecek kadar servis alanı bırakarak eski sanayi, taşımacılık ve depolama servislerini kentin dışına çıkarmak ve gerekli altyapıyı sağlamak

• **Proje aktörleri**

Barselona kenti için geliştirilen vizyonun politik ve kültürel hedefleri doğrultusunda gerçekleştirilen Poblenou kentsel dönüşüm projesi, kamu-özel sektör ortaklığına dayanmaktadır. Belediye, bilgi iletişim sektörü firmaları, uzmanlar dönüşümde rol alan önemli aktörlerdendir. Proje genelinde etkin olan Barselona Belediyesi, Genel Metropoliten Plan'ın yeni sektöre uyumu ve bölgenin dönüşümü için özel bir süreç başlatarak, yasal düzenlemeler ve altyapı planları oluşturmuştur. Özellikle ICT (Information and Communication Technology-Bilgi ve İletişim Teknolojisi) sektörünün katkısı olduğu dönüşümün finansmanında özel sektör ve yerel yönetim görev almıştır. Ayrıca bölgenin mevcut kullanıcılarının projeye karşı çıkması ve süreçte rol almaması, katılım düzeyinde eksikliklere sebep olmuştur.

• **Proje kararları**

Kent vizyonunu geliştirmesi ve diğer kentlerle yarışabilir duruma gelmesi amacıyla gerçekleştirilen Poblenou dönüşüm projesi kültür ve bilgi kenti olma görevini de üstlenmiştir. Öncelikle, sanayi bölgesi olan ve “22a” olarak isimlendirilen bölge, geleneksel endüstriyel üretim modelinden yeni teknoloji tabanlı üretim modeline geçişi ve dönüşümü vurgulamak amacıyla “22@” bölgesi olarak tanımlanmıştır.

Geleneksel bir sanayi bölgesi olan ve kısmen konut barındıran Poblenou bölgesinde kentsel dönüşüm kapsamında; bilgi ve iletişim sektörü yapıları, araştırma merkezleri, tasarım birimleri, kültürel yapılar, ofisler, oteller, restoranlar ve konut alanları yapılmıştır (Şekil 4.8). Böylece eski sanayi alanı yerini yeni konut, iş, ticaret, kültürel ve rekreasyon alanlarına bırakmıştır.



Şekil 4.8. Poblenou bölgesi
(<https://dployed.files.wordpress.com/2013/05/barcelona22.jpg>, 2015)

Soylulaştırma müdahale yöntemi uygulanarak yapılan proje kapsamında, dönüşüm uygulanacak alanda bulunan yerel halk yerinden edilmiştir. Bunun nedeni, alanın eski sakinlerinin yeni kimliğin oluşumuna katkısının olmayacağını ve çevre iyileştirilmesi sonrasında alanın sürdürülebilirliğinin sağlanmasını ekonomik olarak karşılayamayacaklarının düşünülmesidir. Dolayısıyla bölgenin geleneksel mevcut kullanıcıları yerini yeni sektör kullanıcılarına bırakmıştır.

- **Proje değerlendirmesi**

Sanayileşmenin etkisi ile göçlere maruz kalan ve zamanla köhneyen Poblenou bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi, Barselona kentinin ekonomik coğrafyasını değiştirecek ve bilgi kenti olma yolunda gelişmesini sağlayacak özelliklere sahiptir. Bu bağlamda proje karma yaşam konseptine uygun, kentin diğer alanlarıyla bağlantılı, kentsel yaşam kalitesi standartlarında ve sürdürülebilir değerlere sahip olması için bütüncül planlamalar çerçevesinde ele alınmıştır (Şekil 4.9).



Şekil 4.9. Poblenou kentsel dönüşüm projesinden görüntüler
(<http://www.22barcelona.com/>, 2015)

Proje hedefleri doğrultusunda bölgedeki sanayi yapıları kent merkezinin dışına çıkarılmış ve bu bölgede teknoloji tabanlı yeni üretim sistemlerine yönelik mekânlar üretilmiştir. Bölgenin ihtiyaçları ve gelişimi için sağlanan yeni fonksiyonlarla, bunlara yönelik mekânsal düzenlemelerin dışında altyapı ve kamusal alanlara da önem verilmiş ve eskiyen yapıların yerini yenilenmiş yapılarla, nitelikli fiziksel çevreler almıştır.

Kentin yaşadığı fiziksel sorunlar, kirlilik, enerji kaybı, gürültü, gibi sorunlara yönelik planlama ve uygulamalarla sürdürülebilir çözümler üretilmiştir. Ayrıca konumu sebebiyle kent merkeziyle ulaşımı kolay olan bölge, bütünleştiği kıyıyı kente kazandırmıştır.

Sahip olduğu sosyal mekânlar ve imkânlarla kültürel açıdan bir çekim merkezi adayı olan proje alanı, sanayi bölgesinde gerçekleştirilen soylulaştırma uygulamaları nedeniyle mevcut kimliği değiştirerek bilgi kenti konseptinde yeni bir kimliğe sahip olmuştur. Ancak proje kapsamında bölgenin mevcut kullanıcılarının yerinden edilecek olması sebebiyle hedeflenen katılım düzeyi sağlanamamış ve projenin sosyal boyutta sorunlar yaşamasına sebep olmuştur.

Eski sanayi ve ticari yapıların konut amaçlı dönüştürülmesi ile kentin konut açığı ekonomik olarak desteklenmiştir. Bölgeye gelen yeni fonksiyonlar ve mekânlarla birlikte iş imkânları ve istihdam olanakları artmıştır. Alanın kentle bütünleşmesi ve kıyı ile merkezi birbirine bağlaması sonucu yoğun turist çekmesi ekonomik yönden kazanç sağlamaktadır.

4.2. Türkiye’den Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Kentlerin hızla büyümesi ve nüfusunun artmasıyla başlayan gecekondulaşma süreci sonrası ülkemizde gündeme gelen kentsel dönüşüm kavramı çarpık kentleşme, altyapı, tarihi değerler, doğal afetler gibi konulara çözüm üretmeye çalışmaktadır. Ülkemizde genellikle yönetimler ya da TOKİ tarafından uygulanan bazı kentsel dönüşüm projelerinde bölge kullanıcıları sorunlar yaşayabilmektedir. Ayrıca rantsal kazanç amaçlı gerçekleştirildiği öne sürülen bazı dönüşümler, ülke gündemine gelerek hukuki yönden engellenebilmektedir. Dolayısıyla bu sorunları aşarak kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimini gerçekleştirebilmek için daha önce yapılan projelerin incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu bölümde, ülkemizin büyük kentlerinde uygulanan ve gündemde ön plana çıkan Dikmen Vadisi (Ankara), Sulukule (İstanbul) ve Doğanbey (Bursa) kentsel dönüşüm

projeleri analiz edilecektir. Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi, ülkemizdeki ilk dönüşüm projesi olduğu ve ekolojik değeri olan bölgeyi fiziksel yönden yenileyerek, sosyo-kültürel çözümler üretmeyi amaçladığı için; Sulukule kentsel dönüşüm projesi, eski kent merkezinde bulunan ve köhneleşen bölgenin, fiziksel ve sosyo-kültürel yönlerden iyileştirilmesi ile bölgedeki yaşam kalitesini yükseltmeyi amaçladığı için; Doğanbey kentsel dönüşüm projesi ise, kentin merkezinde bulunan ve eskiyen bölgenin yenilenmesini amaçladığı için incelenmeye uygun görülmüştür.

4.2.1. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Ülkemizin ikinci büyük kenti olan Ankara, Cumhuriyet'in ilanından sonra başkent seçilmesiyle gelişmeye başlamış ve modern kent planı, kamu konutları, yapı kooperatifi, gecekondulaşma, çarpık kentleşme gibi kavramların ilk ortaya çıktığı kentlerden birisi olmuştur. Ülkemizin merkezi yönetiminin burada olması ve iş, sağlık, eğitim, hizmet gibi sektörlerin gelişmesi sebebiyle kent yoğun göçe maruz kalmış ve ihtiyaçları karşılayabilmek için de yapılaşmıştır. Yoğun ve kontrolsüz yapılaşma zamanla fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel ve politik yönlerden sorunlar oluşturarak kentsel dönüşümlerin gündeme gelmesini sağlamıştır.

Ankara'da önemli bir konumda bulunan Dikmen Vadisi ile ilgili yapılan planlamaların uygulamasında sorunlar yaşanması, bölgede kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Gecekonduların kaldırılması, vadinin rekreasyon alanı olarak kullanılması ve bölgenin sosyo-kültürel yönden çekim merkezi olması için daha sonraki projelere model olarak hazırlanan ve ülkemizin ilk KDP'si olan Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesinin yapılması kararı alınmıştır.

1989 yılında yaklaşık 265 hektarlık bir alanda başlatılan Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi, beş aşamalı olarak planlanmıştır. 1. aşaması 1999 yılında, 2. aşaması 2003 yılında, 3. aşaması 2009 yılında tamamlanan projenin diğer iki aşaması halen devam etmektedir.

- **Proje hedefleri**

Projenin temel amacı; Ankara içinde yeşil ve açık alan karakteri olan bu vadide yaklaşık 5 km uzunluğunda sosyo-kültürel eğlence koridoru oluşturmak ve hak sahipleriyle anlaşarak vadiye bulunan gecekonduları kaldırarak yeni yapılara dönüştürmektir. Kentin korunması gereken önemli ve az sayıdaki vadilerden biri olan Dikmen Vadisi, kent için önemli bir nefes alma organı olarak büyük ekolojik değer taşımaktadır. Buna paralel olarak belirlenen projenin hedefleri ise şöyledir (Aras ve Alkan 2007):

- Kamu-özel ortaklığı kullanılarak, gecekonduların sahipleriyle yapılan belirli anlaşmalar ışığında alanın gecekondulardan arındırılarak, kent içinde büyük bir yeşil alan olma özelliğinin korunması
- Alanın çeşitli ticari ve sosyo-kültürel oluşumlarla desteklenerek Ankara kenti için bir prestij alanı olması
- Sıradan bir kamulaştırma yöntemi uygulamak yerine halkın tam katılımının bir kurul aracılığıyla sağlandığı yeni bir yapılandırmanın hayata geçirilmesi

- **Proje aktörleri**

Örgütlenme, planlama, yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemleri açısından önemli olan proje, alan için daha önce onaylanmış planlar ve projelerin yeniden değerlendirilmesiyle Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 1989 yılında öncelikli programa dâhil edilmiştir. Kamu önderliğinde başlatılan projede, başta Ankara Büyükşehir Belediyesi olmak üzere ilçe belediyeleri, yatırımcılar ve gecekonduları olan bölge kullanıcıları yer almıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi ve diğer ilçe belediyelerinin bir araya gelerek oluşturdukları bir proje geliştirme şirketi olan “METROPOL A.Ş.” projenin gerçekleştirilmesini sağlamıştır. Vadi halkının temsilcisi olarak kurulan kooperatifler ve Belediye’nin beraber oluşturduğu Dikmen Vadisi Proje Karar Kurulu ise, projeye katılımın sağlanması ve alınan kararların ilgili aktörlere duyurulması bakımından önemli rol oynamıştır.

- **Proje kararları**

Bölgeyi gecekondulardan arındıracak ve çekim merkezi oluşturacak beş aşamalı proje kapsamında alınan temel kararlar şöyledir (Dayıoğlu 2006):

- Vadide yapılacak konutlardan, ancak hak sahibi olanların yararlanması
- Gecekondu hak sahiplerinin alacağı konutların, mevcut arsa ve gecekondu büyüklüğü baz alınarak belirlenmesi
- Ortalama büyüklüğün altında kalanların ilave bedel ödemesi, üstünde kalanların ise bedel alması
- Ortalama puanı geçerek birden fazla hak elde edilmesine karşı çıkılarak, her bir hak sahibinin tek bir konuta sahip olması
- Hak sahiplerine konutlar teslim edilene kadar kira yardımı yapılması
- Vadinin tüm Ankaralıları hizmet edecek kültür ve eğlence merkezi olması
- Vadi dönüşüm projesi için gerekli olan yatırımın, yurtdışı tahvil satışı ile belediye tarafından yapılması ve geri ödemenin projede gerçekleştirilecek ticari yatırımlardan elde edilecek gelirle yapılması
- Hak sahipleri temsilcilerinin ve mahalle muhtarlarının katılacağı Proje Karar Kurulunun oluşturulması ve proje ile ilgili kararların bu kurul tarafından alınması

Bu kararlar çerçevesinde geliştirilen proje kapsamında; gecekonduların yerine yeni konutlar, rekreasyon alanları, ticari, kültürel ve sosyal donatı alanları yapılarak bunlara yönelik yol ve altyapı çalışmaları yapılmıştır (Şekil 4.10). Bu çalışmalar ile çağdaş kent ilkelerine uygun, denetimli, yenilikçi, katılımcı, uluslararası niteliklere sahip sosyal ve rekreatif bir alan yaratılmaya çalışılmıştır.

- **Proje değerlendirmesi**

Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi, kent için önemli olan vadinin gecekondu alanlarından temizlenerek kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ve yatırımları içeren bir çekim merkezi haline gelmesini sağlamaya çalışmıştır. Süreç başında bölge halkının katılımının sağlanması ve haklarının savunulmasına yönelik atılan adımlar katılımcı bir

yaklaşım içermesi bakımından yapılacak olan sonraki projeler için örnek teşkil etmektedir.



Şekil 4.10. Dikmen Vadisi kısmi görüntüsü
(<http://blog.peyzax.com/blog/wp-content/uploads/2011/03/dikmen-vadisi-ankara.png?w=268>, 2015)

Fiziksel faktörlere yönelik uygulamalarıyla ele alındığında; gecekonduların yeni konutlara dönüştürülmesi, farklı fonksiyonlara yönelik yapısal düzenlemelerin olması, vadinin ekolojik sürdürülebilirliğe katkı sağlayacak şekilde rekreasyon alanı olarak düzenlenmesi, bölgenin tercih edilebilirliğinin arttırılmasına yönelik gerekli ulaşım ve teknik-sosyal altyapı çalışmalarının yapılması gibi eylemler projenin nitelikli yapı ve alanlar oluşturmaya yönelik çabalarını ortaya koymaktadır (Şekil 4.11).



Şekil 4.11. Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesinden görüntüler
(<http://www.melihgokcek.com/proje-detay/dikmen-vadisi-17.html>, 2015)

Proje sürecin başında vadiyi gecekonduların alanlarından arındırırken bölgedeki gecekondular sahiplerinin haklarını almasını sağlamaya çalışmıştır. Ancak tamamlanan aşamalar sonucu hak sahiplerinin çoğunluğu bölgeye adapte olamamış ve konutlarını satarak alandan ayrılmışlardır. Dolayısıyla bölgenin kullanıcı profili büyük oranda değişmiş ve kimlik yönünden farklılıklar ortaya çıkmıştır. Bölgenin sosyal yönünün zamanla daha az önemsenir hale gelmesi projeye olan güveni sarsmış ve ilerleyen aşamalarda bölge halkının katılımının azalması gibi olumsuz gelişmelere sebep olmuştur. Ayrıca projenin; estetik yönden eski haline göre daha beğenilir olması, sosyal imkânlarla yönelik yapı ve alanlar oluşturması, güvenilir ve ekolojik bir çevre yaratması gibi özellikleri olması olumlu tepkiler almıştır.

Gecekonduların finansmanını sağlayacak iki kule yapılması ve yurtdışında tahvil ihraç edilmesi projeye ekonomik açıdan katkı sağlamıştır. Ancak süreç içerisinde nitelikli alanlar oluşması ile bölgenin ve içerdiği yapıların değeri artarak, yeşil alan olarak

ayrılan kimi kısımların yapılaşması gibi olumsuz eylemlere sebep olmuştur. Ayrıca ekonomik kapsamda bölgede ticari fonksiyonlara yönelik yapıların yapılması istihdam ve iş imkânlarına katkı sağlamıştır. Son yıllarda dönüşümün devam eden aşamalarının ranta dayalı hale gelmesi, süreç başındaki hedeflerden uzaklaşılmasına ve sorunlar yaşanmasına sebep olmaktadır.

4.2.2. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul coğrafi konumu, tarihi önemi ve sahip olduğu değerleri sebebiyle yoğun göç olarak ülkemizin en gelişmiş ve kalabalık kenti olmuştur. Ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel yönlerden önemli olan kent, yoğun bir toplumsal yaşam ve yapılaşma içermektedir. Dolayısıyla kent ve kent halkı zamanla çarpık ve yoğun yapılaşma, kirlilik, gürültü, yoğun trafik, yoksulluk gibi fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutlarda sorunlar yaşamaya başlamıştır. Kentin sorunlarının çözülmesi, nitelikli alanlara ve yaşam kalitesine uygun koşullara sahip olabilmesi, deprem durumunda oluşabilecek hasar riskinin azaltılması ve sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmuştur.

İstanbul'da bakımsız kalmış ve fiziksel, sosyal, ekonomik yönlerden çöküntü haline gelmiş yerlerden birisi de Sulukule bölgesidir. Topoğrafik yapısı ve konumu sebebiyle önemli olan bölge, tarihsel süreç içinde farklı medeniyetlere ev sahipliği yaparak tarihi ve kültürel yönlerden önemli eser ve yaşamlar içermiştir. Özellikle çok uzun zaman önce bölge yakınına yerleşen ve yaklaşık yarım asır önce bölgeye gelerek ikamet etmeye başlayan Romanlar, başta eğlence hizmeti olmak üzere bölgeye ve kente pek çok yönden katkı sağlamıştır. Romanların bir araya gelerek bağlarını koparmaması ve bölgeyle daha çok bütünleşmesini sağlamak için etkinlik ve projeler gerçekleştirilmesine rağmen istenilen sonuç elde edilememiş ve yapılan müdahaleler bölgeyi ekonomik yönden etkileyerek fiziksel ve sosyal sorunları da beraberinde getirmiştir.

Kent merkezinde bulunan tarihi kara surlarına yakın olması sebebiyle tarihi yönden önem taşıyan bölgede, Roman vatandaşlarımız ve kente göç edip bölgeyi aidiyet hissi

olmadan barınma amaçlı kullanan düşük gelirli insanlar yaşamıştır. Dolayısıyla bölgenin; sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik sorunlar içermesi, tarihi değerlerinin korunması gerekliliği, fiziksel çöküntü alanlarının oluşması ve deprem riski barındırması gibi özellikleri bölge için kentsel dönüşüm projesi yapılmasını gündeme getirmiştir.



Şekil 4.12. Sulukule kentsel dönüşüm projesi alanı
(<http://www.arkitera.com/haber/5635/sulukulenin-degisen-cehresi>, 2015)

2005 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Fatih Belediyesi ve TOKİ arasında imzalanan protokol kapsamında Sulukule'nin gerçekleştirilecek dönüşüm ile alanlarından faydalandırılacağı ve bu yolla mevcut çarpık yerleşme alanlarının tasfiye edilerek, tarihsel dokuya uygun ve çağdaş standartlara kavuşturulacağı hususları düzenlenmiştir. 2006 yılında ise dönüşümün Hatice Sultan ve Neslişah Mahalleleri'nde yapılmasına karar verilmiş ve 2007 yılında 8 hektarlık bir alanda Sulukule kentsel dönüşüm projesi başlatılmıştır (Şekil 4.12).

- **Proje hedefleri**

İstanbul'un tarihsel ve mekânsal gelişim süreci içinde bir dönemin yaşam biçimi ve mimarisini yansıtan bölgede uygulanacak projenin amacı; mevcut kullanıcıların yaşam kalitesini yükseltecek sağlıklı ve konforlu mekânsal kurgunun gerçekleştirilmesi, ekonomik ve sosyal açıdan iyileştirmeleri sağlayacak organizasyon ve programların geliştirilmesini sağlamaktır. Yaşayan halkı koruma, plansız gelişen bölgede yeni düzenlemeler yapma, sağlıklı alanlar oluşturarak ulaşılabilir ve yaşanabilir bir çevre oluşturma ilkelerine çerçevesinde tarihi bir kentsel bölgede gerçekleştirilen projenin hedefleri şöyledir (Anonim 2015f):

- Tarihi Yarımada'nın özgün dokusu ile uyuşmayan yapılaşmaların, Tarihi Yarımada'nın kimliğine ve karakterine uyumlu hale getirilmesi
- Planlama alanı bütünü için Fatih İlçesi'nin tarihten gelen özelliklerine uygun işlevlerin tanımlanması
- Sulukule Bölgesi'nin kültürel ve mimari öz değerlerinin korunması, tarihi ve kültürel kimliği ile özdeşleşen kayıp anıtsal eserler ve önemli sivil mimarlık örneklerinin de özgün kontur ve gabarisi ile birlikte ihya edilerek tarihi dokuya kazandırılması
- Tarihi Yarımada'nın görsel bütünlüğü ile uyumlu bir yapılaşma düzeninin tariflenmesi
- Bölgenin yapılaşmış-yapılaşmamış alan oran ve dengesinin korunması ve peyzaj kalitesinin artırılması
- Tarihi surların planlama ve tasarımda etkin öge olarak değerlendirilmesi
- Alanın tarihsel ve özgün kimliğine bağlı kalarak surların, anıt eserlerin, tescilli yapıların ve sivil mimarlık örneklerinin tasarımda korumacı bir anlayış çerçevesinde etkin öge olarak değerlendirilmesi
- Yaya-taşıt ulaşım kurgusunun tarihi mekânlara özgü çözülmesi
- Tarihten bugüne ulaşan mevcut yol dokusunun kentsel tasarımı yönlendirici bir araç olarak değerlendirilmesi
- Farklı ulaşım türlerinin birbirlerini besleyecek ve tamamlayacak biçimde entegre edilmesi

- Tarihi mekânların yaya aksları ile birbirine bağlanması ve yaya kimliğinin vurgulanması
- Sulukule’de yaşayan kullanıcıların çevreye ve birbirlerine yabancılaşmasını önleyecek koşulların yaratılması
- Her yaştan insanın bir araya gelerek, kaynaşmasının ve iletişimin sağlanması amacıyla ortak mekânların yaratılması
- Planlama süreci boyunca halkın katılımının olabildiğince sağlanması, öneri ve isteklerin dikkate alınması
- Planlamaya katılımın sağlanması için planlama sürecinde kullanıcıların, STK’ların, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerilerinin alınması
- Bölgede kültürel iletişimi sağlayacak turistik fonksiyonların sağlanması
- Projede gelir getirici aktivitelere yer verilmesi
- Kaynakların sınırlı olduğu gerçeğiyle, mekân organizasyonu ve kurgusunda minimum maliyet-maksimum fayda sağlayabilecek önerilere öncelik verilmesi

• **Proje aktörleri**

Belirlenen hedefler ve tarihi yarımada kimliğini koruma misyonu çerçevesinde gerçekleştirilmeye çalışılan Sulukule kentsel dönüşüm projesi, kamu önderliğinde uygulanmıştır. İBB (İstanbul Büyükşehir Belediyesi), Fatih Belediyesi ve TOKİ’nin önemli rol aldığı projede bölge halkı, STK’lar, meslek odaları, üniversiteler, uluslararası kuruluşlar ve basın-yayın organları etkili olmaya çalışmış ve çeşitli faaliyetlerde bulunmuşlardır. İBB bölgeyi kentsel tasarım programına dâhil ettikten ve bölgeyi ilgilendiren 5366 sayılı kanun kabul edildikten sonra İBB, Fatih Belediyesi ve TOKİ arasında protokol imzalanmıştır. Bakanlar Kurulu tarafından yenileme alanı olarak ilan edilen bölgede TOKİ ile Fatih Belediyesi’nin projeyi ortaklaşa yürütmesi kararlaştırılmıştır.

• **Proje kararları**

Bölgenin doğal yapısı ve topoğrafyasına uygun alanlar oluşturulması, alanların sosyal yapının niteliklerine uygun kullanılması, kamu yararına ayrılmış donatı alanlarının

dengeli ve erişilebilir olarak düzenlenmesi, sosyal ve fiziksel yönlerden iyileştirmelerin yapılması ilkelerinin tasarımında yönlendirici olduğu proje kapsamında alınan kararlar şöyledir (Anonim 2015f):

- Bölgenin bu güne kadar süregelen sosyo-kültürel işlevlerinin korunması ve geliştirilmesi suretiyle sürdürülebilirliğin sağlanması
- Analitik araştırmalar sonucunda belirlenen fiziki ve ekonomik çöküntü bölgesi oluşum sebeplerinin ortadan kaldırılması ve bu bölgede var olan niteliksiz yapılaşma yerine, bölgenin karakteristiğine uygun fonksiyon (nitelikli konut alanları, donatılar) ve yapılaşmaların gerçekleştirilmesi
- Bölgenin yaşam kalitesini arttırmak yönünde, mekânsal stratejiler ortaya konulması, gerekli mekânsal düzenlemelerin etaplar halinde yapılması ve bu yönde sürdürülebilirliğin sağlanması için toplumun bilinçlendirilmesinin yanı sıra gerekli kurumsal, idari ve mali imkânların geliştirilmesinin sağlanması
- Bölge için geliştirilecek farklı fonksiyonlar ile bölgenin çekiciliğinin artırılması, sur içinde fonksiyon, mekân ve işlevsel koruma ile sürdürülebilirliğin gerçekleştirilmesi
- Tarihi Yarımada'nın geçmişten bu güne yaşayarak gelen, tarihsel ve kültürel kimliğini koruyucu, vurgulayıcı ve öne çıkarıcı özelliklerin Kentsel Tasarım Projesi ile çözümlenmesi
- Bölgede çağdaş şehircilik planlama ilkeleri gözetilerek geleneksel sokak-ada-parcel yapısına referans oluşturacak tasarım kurgusunun gerçekleştirilmesi
- Planlamanın sadece fiziki planlamadan ibaret olmadığı, sosyal, kültürel, ekonomik, hukuki ve yönetsel boyutlarının da dikkate alınması gerçeği ve gereği düşünülerek halkın ve sivil toplum örgütlerinin katılımını ve desteğini sağlayacak planlama anlayışının tesis edilmesi
- Proje kapsamında çevrenin içerdiği sosyo-kültürel kimliğin ve “Suriçi mahallesi” karakterinin korunması ve geliştirilmesi, bu doğrultuda işlevsel ve mekânsal çözümlerin oluşturulması; olumsuzlukların giderilerek anlamsal yanı güçlü kentsel bir çevrenin elde edilmesi
- Çevre kimliği ile uyumsuz öğelerden alanın arındırılması
- Mevcut yapı adaları ve sıra ev düzeninin yeni yaklaşımda korunması

- Az katlı (2-4 kat) yapılardan oluşan, orta yoğunlukta, mekânsal kurgunun gerçekleştirilmesi
- Meydancık, sokak, avlu, genel ve özel yeşil alanlar, bahçe ve taşlıklar gibi ardışık dış mekânların oluşturulması ve dolu/boş dengesinin kurulması
- Yaya hareketinin belirlediği bir dolaşım ağının organize edilmesi
- Mevcut tüm tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneklerinin ve nitelikli yapıların korunup geliştirilmesi. Genel kurguda bu yapıların dış mekânlar ile birlikte temel unsurlar olarak ele alınması
- Surlara yaklaşımda duyarlılık, sur yakın çevresinin kentsel mekânlar olarak tasarlanması ve görsel kademelenmenin sağlanması
- Yüzey farklılıkları, eğimli çatı düzlemleri, saçak, cumba, kapı önü taşlık gibi mekânsal unsurlara çağdaş yorumlar ile yer verilmesi. Malzeme çeşitliliği ile mekânsal zenginliğin pekiştirilmesi
- Çevrenin kentsel niteliğini ve dış mekân yaşantısını güçlendirecek “konaklama” ve “ticaret-kültür tesisi” birimlerinin mekânsal kurgu içinde tasarlanması, sosyo-kültürel kimliğin güçlendirilmesi

Bu kararlar doğrultusunda proje kapsamında; tarihi ve kültürel miras koruma altına alınarak yenilenmiş, konut dışında ilköğretim tesis alanı, konaklama ünitesi ve kültür merkezi yapıları yapılmış, taşıt trafiği kaldırılarak açık alanlar tamamen sosyal donatı, yeşil alan, dinlenme, yaya yolu, çocuk oyun alanı, gezi alanı gibi aktivitelere ayrılmıştır (Şekil 4.13). Bu uygulamalar ile bölgenin canlandırılması ve yaşanabilir bir yer haline gelerek tarihsel, kültürel ve kentsel yaşama uygun, kentle yeniden bağlantı sağlayan bir çekim merkezi olmasına yönelik adımlar atılmıştır.

• **Proje değerlendirilmesi**

İstanbul’un ilk kentsel dönüşüm projelerinden olan Sulukule kentsel dönüşüm projesi, kent merkezinde bulunan, tarihsel ve kültürel değerlere sahip olan bir bölgede yapılması sebebiyle önemlidir. Bölgenin fiziksel çöküntü yaşaması, sahip olduğu tarihi değerleri koruyamaması, sosyo-kültürel sorunlar yaşaması dönüşümü gündeme getirmiş ve bu sorunların çözülmesi, bölgenin kentle bütünleşmesinin sağlanması, bölge halkının daha

nitelikli ve yaşam kalitesine uygun mekân ve alanlarda yaşaması için proje gerçekleştirilmiştir.



Şekil 4.13. Sulukule kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı
(<http://www.kentseldonusumplatformu.com.tr/upload/project/sulukule.jpg>, 2015)

Proje ile birlikte bölgenin köhneleşen fiziksel yapı ve çevreleri yenilenerek nitelikli bir alana dönüştürülmeye çalışılmıştır (Şekil 4.14). Bunu gerçekleştirirken bölgenin sahip olduğu özellikler dikkate alınmış ve mekânsal kurgularla tasarımlara yansıtılmıştır. Fiziksel çevrede altyapı ve ulaşım içerikli düzenlemeler yapılarak bölgeye ulaşılabilirliğin ve bölgenin kendi içerisindeki sirkülasyonun kolay olması mümkün kılınmıştır. Ayrıca konum itibariyle önemli olan bölgede yeni fonksiyonlara yönelik mekânlar ve alanlar oluşturulurken, yaşama alanlarının beklentilerini karşılayacak şekilde olmasına dikkat edilmiştir.

Sosyo-kültürel yönden değerli ve tarihi mirasa sahip olan bölgenin, uzun yıllardır burada yaşayan halkı ve toplumsal yaşantısıyla önemli bir kimliği bulunmaktadır. Proje tasarımında bu kimliğe uygun kararlar alınmış, halkın sosyal yaşantısı ve alışkanlıklarını yapmalarına yönelik çözümler önerilmiştir. Çöküntü halindeki yapıların

yenilenmesiyle estetik yönden daha nitelikli sonuçlar elde edilmiş, sosyal ve fiziksel bakımdan daha güvenilir bir bölge oluşmuştur. Ayrıca bölge halkının sahip olduğu özelliklere yönelik ve sosyal imkânlarını oluşturabilecekleri mekânlar oluşturulması kullanıcıların bölgeye olan aidiyet hissini ve kendi aralarındaki bağlılık hissini arttırmaya yöneliktir. Ancak proje süreci boyunca bu kararlar alınırken bölge halkı çok fazla dikkate alınmamış ve katılımında sorunlar yaşanmıştır.



Şekil 4.14. Sulukule kentsel dönüşüm projesinden görseller
(<http://www.grouppaarti.com/>, 2015)

Ekonomik değeri düşük olan bölge proje uygulandıktan sonra değerlendirilmiştir. Proje kapsamında bölge kullanıcıları için potansiyellerine yönelik ticari mekânlar oluşturulmaya çalışılmıştır. Ancak katılım sürecinde göz ardı edilen bölge halkı, proje sonrasında elde edilen ekonomik durumun yüksek olmasından olumsuz etkilenmiştir. Dolayısıyla ekonomik yönden yoksul olan bölge halkı proje sonrasında bölgeye ayak uyduramamış ve terk etmek zorunda kalmıştır.

4.2.3. Doğanbey Kentsel Dönuşüm Projesi

Konumu ve doğal özellikleri ile önemli potansiyellere sahip Bursa şehri tarihi, költürü, ticareti, tarımı, turizmi ve sanayisiyle ölkemizin büyük ve gelişmiş kentleri arasında yer almaktadır. Kuruluşu eski tarihlere dayanan kent farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış ve bazı tarihi değeri günümüze kadar ulaştırabilmiştir. Cumhuriyetin ilanı ile kent sanayi, tarım ve költürel özellikleri ile ön plana çıkmıştır. Planlama çalışmalarının başlanmasıyla da kent hızla gelişmeye başlamış ve göçe maruz kalmıştır. Nüfusun kontrolsüz bir şekilde artması ve kentle ilgili düzenlemelerin yetersiz kalması ile gecekondulaşma, çevre kirliliği gibi sorunlar ortaya çıkmıştır.

Kent merkezinde bulunan Doğanbey, Kiremitçi, Kırcaali ve Tayakadın mahallelerinden oluşan bölge fiziksel, sosyal ve ekonomik yönlerden sorunlar yaşayarak çöküntü haline gelmiştir (Şekil 4.15). Tarihi kent merkezine yakın ve kentin eski yerleşim yerlerinden biri olan bölgenin zamanla yapılarının eskimesiyle de mevcut dokusu yıpranmıştır. Ayrıca bölge, çeperinde yakın zamanda inşa edilen ticari işleve sahip, yüksek katlı yapılar bulunduğu için tarihi kent merkezi dokusu ile uyumsuz hale gelmiştir. Bu doku içerisinde bulunan ve ömrünü doldurmuş yapılar; parçalı ve çoklu mülkiyet, sosyal ve hukuksal sorunlar, yapılaşma hakları, düşük gelirli kullanıcıların oluşturduğu sosyo-ekonomik yapı gibi sebeplerden dolayı sağıklaştırılamamış, yenilenememiş ve nitelikli hale getirilememiştir. Dolayısıyla bu sebepleri aşacak ve bölgeyi çöküntü olmaktan kurtarıp daha nitelikli hale getirecek bir kentsel dönüşüm projesine ihtiyaç duyulmuş ve bu kapsamda Doğanbey kentsel dönüşüm projesinin uygulanması kararı alınmıştır.

Doğanbey kentsel dönüşüm projesi, 282 dönümlük bir alanda gerçekleştirilmek üzere TOKİ, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi arasında 2006 yılında imzalanan bir protokol ile başlatılmıştır. Bursa'da kent merkezinde yapılan ilk dönüşüm olan proje, bundan sonra yapılacak uygulamalar ve dönüşümler için önem teşkil etmektedir.



Şekil 4.15. Doğanbey kentsel dönüşüm projesi alanı
(<http://www.bursa.bel.tr/cokuntuden-cagdas-bir-semte--doganbey/haber/11206>, 2015)

- **Proje hedefleri**

Doğanbey kentsel dönüşüm projesi; proje alanındaki konutların ekonomik ve işlevsel açıdan yapı ömürlerini tamamlamaları, alanın mevcut ulaşım, imar ve altyapı gibi üst ölçekli özelliklerinin kalkınmaya elverişli olmaması ve bireysel girişimlerle bölgenin yenilenme ve kalkınmasının zor olması nedenlerinden dolayı gerçekleştirilmiştir. Projenin temel amacı, Bursa'nın kent merkezinde bulunan bölgeyi yıpranan yapılardan ve çöküntü alanlarından kurtarıp kullanıcılar için daha sağlıklı ve nitelikli yaşam alanları oluşturmaktır. Bu kapsamda projenin hedefleri şöyledir:

- Tarihi kent merkezi dokusuna uyumsuz hale gelen bölgenin görsel bütünlüğü sağlayıcı şekilde uyumlu hale getirilmesi
- Kamusal otoritenin devreye girmesiyle yapılacak planlamalarla sağlıklı ve nitelikli alanlar yaratılması

- Bölgede bulunan tescilli yapıların yenilenmesi veya korunması
- Bölgedeki kullanıcıların haklarının verilmesi, sürece katılımlarının ve süreç sonunda bölgede yaşama imkânlarının sağlanması
- Çöküntü haline gelen fiziksel çevre ve altyapının düzenlenmesi
- Eskiye yapıların yerine yeni yapıların üretilmesi

- **Proje aktörleri**

Bursa'nın eski yerleşim yerlerinden olan ve konumu itibariyle merkezi bir bölgede gerçekleştirilen Doğanbey kentsel dönüşüm projesi, kamu yürütücülüğünde gerçekleştirilmiştir. TOKİ, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi protokol imzalayarak dönüşümde aktif rol oynamışlardır. Ayrıca Osmangazi Belediyesi'nin, “Öncü Kentsel Dönüşüm Firması”ndan danışmanlık hizmeti alması özel sektörün projeye dâhil olmasını sağlamıştır. Bölgede özel mülkiyet oranının yüksek olması sebebiyle kullanıcılar dönüşüm için önemli aktörlerden olmuşlardır.

- **Proje kararları**

Proje ile bölgede; konutlar, ticari alanlar, meydan, sosyo-kültürel tesisler, park alanları, yeşil alanlar, otopark alanları gibi fiziksel, ekonomik ve sosyal amaçlı yapı ve alanlar tasarlanmıştır (Şekil 4.16). Ayrıca tescilli yapıların onarılıp yenilenerek sosyal işlevler yönelik kullanıma sunulması kararı alınmıştır.

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi mevcut yapının sayısal olarak ortaya konulmasının ardından, sondan başa doğru gidilen ve dönüşüm ile elde edilecek konut sayısının baştan belirlenmesine yönelik bir çalışma akışı içinde gerçekleştirilmiştir. Projenin belirli bir çerçevede yürütüldüğü iş akış şemaları ile ilgili alınan kararlar şöyledir (Uyan 2008):

- Kentsel dönüşüm kararının alınması
- Arazi üzerinde edinime esas fiziki detay alımının yapılması
- Mülkiyet analizi ve gruplamasının yapılması

- Matematiksel paylaşım çalışmalarının yapılması
- Sayısal esasa dayalı ön kentsel tasarımın hazırlanması
- Finansal paylaşım modeli geliştirilmesi
- Hak sahipleri ile mülkiyet devri sözleşmelerinin yapılması
- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri ile parselasyon planlamasının yapılması ve kentsel tasarımın hazırlanması
- Yatırım paketlerinin belirlenmesi ve projenin ihale edilmesi



Şekil 4.16. Doğanbey kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı
(http://www.doganbeytokibursa.com/wp-content/uploads/2012/04/vaziyet_plani.jpg, 2015)

- **Proje değerlendirilmesi**

Tarihi kent merkezine yakın ve konumu itibariyle önemli olan bir bölgede yapılan Doğanbey kentsel dönüşüm projesi, çöküntü alanı haline gelmiş bir bölgeyi konut ve ticaret alanlarına yönelik yenilerken hak sahiplerini de mağdur etmeden dönüşümü gerçekleştirmeyi hedeflemiştir. Proje; tarihi ve kültürel değerlerin bulunduğu merkezi

bir alanda, özel mülkiyet oranının yüksek, çöküntü alanı haline gelmiş bir yerde yapılması sebebiyle kentte ve ülkemizde yapılacak diğer dönüşümler için önem taşımaktadır.

Kentin yıpranan bir bölgesinde gerçekleştirilen proje fiziksel olarak yapıların ve alanın yenilenmesini sağlamış olmasına rağmen çevresi ile uyumsuz olmuştur (Şekil 4.17). Fiziksel çevre ile ilgili yapılan düzenlemeler yetersiz kalmış ve yapıların yoğun ve yüksek katlı olmasından dolayı kent silüeti, bölge ve kullanıcılar olumsuz etkilenmiştir. Gelişmiş yapı teknolojilerine uygun olarak gerçekleştirilen proje ile bölgede konut ve ticari alanlar oluşturma odaklı mekânsal düzenlemeler yapılmıştır. Bölgenin konumu itibarıyla kent merkezinde bulunması ve sahip olduğu ulaşım imkânları ile ulaşılabilirliği kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Şekil 4.17. Doğanbey kentsel dönüşüm projesinden görüntüler
(<http://www.bursa.bel.tr/cokuntuden-cagdas-bir-semte--doganbey/haber/11206>, 2015)

Tarihi kent merkezine yakın olan bölgenin proje sonrası fiziksel yönden kimliği değişmiş ve tarihi dokuya uyumsuz bir alan oluşmuştur. Daha önce bu alanda yaşayan kullanıcıların mevcut sosyal yaşantılarına uygun olmayan proje bölgenin kimliğinde olumsuz değişimlere sebep olmuştur. Yapılaşmanın yoğun ve çok katlı olması projenin hem kent kullanıcıları hem de bölge kullanıcılarının estetik yönden beğenisini kazanamamıştır. Yapıların birbirine yakın olması mahremiyet açısından sorunlar oluşturmuş ve bölgenin daha önceki kimliğinden farklı olması kullanıcıların bölgeye aidiyet hissini azaltmıştır. Ayrıca bölgedeki mülkiyetlerinin karşılığı olarak kullanıcıların haklarını almasına rağmen süreç boyunca katılımları yetersiz kalmıştır.

Projenin yapıldığı alan kent merkezinde ve ticari alanların yakınında olmasına rağmen ekonomik olarak düşük gelirli kullanıcıları barındırmaktadır. Dönüşüm daha çok konut işlevine yönelik olmuş ve ticaret işlevine yönelik yapılan alanlar da TOKİ'ye ait olmuştur. Dolayısıyla bölge kullanıcılarına yönelik iş ve ekonomik yönden gelişme imkânı yetersiz kalmıştır.

4.3. Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Karşılaştırılması ve Değerlendirilmesi

Bu bölümde, incelenmiş olan kentsel dönüşüm örneklerinin daha önce irdelenen nitelikli yapı üretimi kavramı ile içerdiği faktörler ve parametreler bağlamında değerlendirmesi yapılacaktır. Dünyadan ve Türkiye'den olmak üzere incelenen örneklerin değerlendirmesi karşılaştırma şeklinde yapıp, olumlu ya da olumsuz yönlerine değinilecektir. Değerlendirmeler ile hangi örneklerin nitelikli yapı üretimini sağlayabildiği ya da sağlamaya çalıştığı ortaya konmaya çalışılacaktır. Bu kapsamda öncelikle kentsel dönüşüm örnekleri hakkında bilgi verilip ardından karşılaştırma ve değerlendirmeleri yapılacaktır.

Dünyadan kentsel dönüşüm örnekleri başlığı altında incelenmiş olan projeler, önemli amaçlar edinmiş, büyük kentlerde uygulanmış ve dünyadaki dönüşümler içerisinde ön plana çıkan örnekler olmuştur. Solidere Projesi savaş yaşayan bir bölgeyi yeniden yapılandırmak için; Elephant & Castle Projesi köhneleşen bir bölgeyi çekim merkezi yapmak için; Poblenou Projesi ise işlevini yitiren bir bölgeyi canlandırmak için

gerçekleştirilmiştir. Bu projelerin genel amaçları; bölgede yaşanan fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik sorunlara sürdürülebilir çözümler üreterek, kullanıcılar için nitelikli yapı ve alanlar oluşturmak ve kentsel yaşam kalitesini arttırmak olmuştur.

İncelenen yurt dışı örneklerinin tamamı kamu-özel sektör ortaklığına dayalı yönetim modeliyle gerçekleştirilmiştir. Solidere Projesi kapsamında, kent alanını yenilemeye ve sosyal yapıyla bütünleşen hareketli bir alan oluşturmaya yönelik; Elephant & Castle Projesi kapsamında, bölgenin stratejik konumunu ön plana çıkarmaya ve sürdürülebilir dönüşüm sağlamaya yönelik; Poblenou Projesi kapsamında ise, eski sanayi alanını yenilemeye ve geleneksel üretimi teknoloji tabanlı üretime dönüştürmeye yönelik uygulama kararları alınmıştır. Alınan kararlar ve tercih edilen yönetim modeli ile süreç boyunca başarılı uygulamalar yapılması ve süreç sonunda nitelikli sonuçlar elde edilmesi hedeflenmiştir.

Türkiye’den kentsel dönüşüm örnekleri başlığı altında incelenmiş olan projeler de, ülkemizin gelişmiş kentlerinde uygulanmış ve ülkemizdeki dönüşümler içerisinde dikkat çeken örnekler olmuştur. Dikmen Vadisi Projesi gecekondulaşan bir bölgeyi yeniden yapılandırmak için; Sulukule Projesi köhneleşen bir bölgeyi yaşanabilir hale getirmek için; Doğanbey Projesi ise eskiyen bir bölgeyi yenilemek için gerçekleştirilmiştir. Bu projelerin genel amaçları, sorunlar yaşanan bölgelerde fiziksel yenilemeler öncelikli olacak şekilde çözümler üreterek, sağlıklı yaşama alanları oluşturmak olmuştur.

İncelenen yurt içi örneklerinden Dikmen Vadisi Projesi kamu-özel sektör ortaklığına dayalı yönetim modeliyle, Sulukule ve Doğanbey projeleri ise kamu yürütücülüğünde gerçekleştirilmiştir. Dikmen Vadisi Projesi kapsamında, gecekonduları kaldırarak fiziksel yenilemeye ve yeşil alan oluşturmaya yönelik; Sulukule Projesi kapsamında, bölgenin doğal ve sosyo-kültürel yapısına uygun sağlıklı ve nitelikli yapı ve alanlar oluşturmaya yönelik; Doğanbey Projesi kapsamında ise, fiziksel yenilemeye ve farklı işlevsel mekânlar üretmeye yönelik uygulama kararları alınmıştır. Alınan kararlar ve tercih edilen yönetim modelleri ile süreç sonunda, bölgelerin yenilenerek nitelikli yapı ve alanları içermesi hedeflenmiştir.

Yurt içi ve yurt dışı örnekleri arasındaki önemli ve dikkat çekici farklardan birisi yurt dışı örneklerin bütüncül, yurt içi örneklerin ise parçacıl olarak gerçekleştirilmiş olmasıdır. Yurt dışında yapılan kentsel dönüşüm projeleri; uygulandığı bölgeyi sorun ve potansiyelleriyle kent bağlamında bütüncül olarak ele alıp, fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik yönlerden bütüncül çözümler üretmektedir. Yurt içinde yapılan kentsel dönüşüm örnekleri ise; uygulandığı bölgeyi kent bütününde parçacıl çözümlere ulaştırıp, daha çok fiziksel yenileme şeklinde gerçekleşmekte ve sosyo-kültürel ve ekonomik yönlerden yetersiz sonuçlar elde etmektedir.

Kentsel dönüşüm örnekleri ile ilgili önemli konulardan birisi de bölge kullanıcılarının sürece katılımının sağlanması ve süreç sonunda da bölgede yaşamaya devam etmesidir. Yurt dışı örneklerinden Solidere Projesi, yurt içi örneklerden ise Dikmen Vadisi Projesi kullanıcıların dönüşüme katılımının sağlanmasında diğer örneklerle göre daha başarılı olmuştur. Dolayısıyla bu projelerde bölge kullanıcısı isteklerini belirtme fırsatı bulmuş, süreç sonunda memnun olmalarını sağlayacak nitelikli yapı ve alanların üretimine katkı sağlamıştır. Diğer projeler ise kullanıcıların sürece katılımını sağlayamadığından, dönüşümün ortak ve birlikte yürütülmesi konusunda başarısız olmuştur.

Kentsel dönüşümün hangi yöntem ve ortaklık modelleriyle gerçekleştirileceği, dönüşüm sürecinin sorunsuz ve zamanında tamamlanmasını etkilemektedir. Kamu-özel sektör ortaklığına dayalı yurt dışı ve yurt içi örnekler ile kamu yürütücülüğünde gerçekleştirilen yurt içi örnekler, ekonomik ve yönetim yönünden süreci başarılı şekilde sonlandırmıştır. Ancak özellikle yurt içi örneklerinde yaşanan bazı yasal sorunlar, projelerin olumsuz şekilde gündeme gelmesine ve süreçte bazı problemlerin yaşanmasına sebep olmuştur.

Kentsel yaşam kalitesini arttırmak amacını taşıyan kentsel dönüşüm projelerinin, nitelikli yapı üretimini etkileyen fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik faktörler bağlamında da değerlendirilmesi gerekmektedir. Fiziksel faktörler bağlamında değerlendirildiğinde yurt dışı örneklerde; eskiyen ve köhneleşen yapı ve alanlar yenilenmiş, fiziksel çevre ile ilgili gerekli düzenleme ve çalışmalar yapılmış, yeni

fonksiyonlara yönelik mekânlar kurgulanmış, gerekli yapı teknolojisi ve malzemeler kullanılmış, konum ve ulaşım ile ilgili gerekli bağlantılar ve imkânlar sağlanmıştır.

Yurt içi örneklerde ise; işlevsel ve fiziksel eskimeler yaşayan yapı ve alanlar yerine yenileri yapılmış, fiziksel çevre ile ilgili gerekli düzenleme yapılmaya çalışılmış, yeni fonksiyonlar üretilmiş ve mekânsal kurgular düzenlenmiş, uygun yapı teknolojisi ve malzemeler kullanılmış, konum ve ulaşım ile ilgili çözümler üretilmeye çalışılmıştır.

İncelenen kentsel dönüşüm örnekleri sosyo-kültürel faktörler bağlamında değerlendirildiğinde yurt dışı örneklerde; kimlik kavramına önem verilmiş, estetik yönden kullanıcılar tarafından beğenilecek yapılar tasarlanmış, güvenliğin sağlandığı yapı ve alanlar oluşturulmaya çalışılmış, kullanıcıların alana yönelik aidiyet ve mahremiyet hislerinin artması hedeflenmiş, sosyal imkânlar yönünden çeşitli ve bütünleştirici çözümler üretilmiştir.

Yurt içi örneklerde ise; bölgelerin mevcut kimliği yeterli oranda korunamamış, estetik yönden kısmen beğenilen yapılar tasarlanmış, güvenlik yeterli oranda sağlanmış, kullanıcının bölgeye olan aidiyet ve mahremiyet hisleri kısmen yetersiz kalmış, sosyal imkânlar yönünden memnuniyeti sağlayıcı sonuçlar kısmen elde edilmiştir.

Ekonomik faktörler bağlamında değerlendirildiğinde yurt dışı örneklerde; uygulanan yönetim modelleri sayesinde maliyet açısından olumlu sonuçlar alınmış, iş imkânlarına yönelik farklı ticari işlevler kurgulanmıştır. Yurt içi örneklerde ise; dönüşümün uygulayıcıları ve bölgenin kullanıcıları maliyet yönünden aynı sonuçları alamamış, iş imkânları açısından kısmen yeterli uygulamalar gerçekleştirilmiştir.

İncelenen örnekler karşılaştırılıp değerlendirildiğinde uygulanan dönüşümlerin; bölgenin yerel özellikleri bağlamında sorun ve potansiyellerin belirlenip bütüncül olarak ele alınması, katılımın sağlanarak uygun yönetim modellerinin oluşturulması, sürdürülebilir çözümler üretmesi ve nitelikli yapı üretimini etkileyen faktörler bağlamında gerçekleştirilmesi durumlarında daha nitelikli sonuçlar elde edebileceği ortaya çıkmıştır.

5. SONUÇ

Sanayi Devrimi'nin etkisi ile dünyada, gecekondulaşmanın etkisi ile ülkemizde ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramı, yapılan kentsel müdahalelerle karıştırılmakta ve bazı durumlarda yanlış anlaşılabilmektedir. Dolayısıyla kentsel alanlarda nitelikli yapılar ve çevreler oluşturabilmek öncelikle kentsel dönüşümün ne olduğunun, hangi durumlarda niçin ve nasıl yapıldığının bilinmesi gerektiğinden tez kapsamında, kentsel dönüşüm olgusu farklı boyutları ve önemli detaylarıyla aktarılmaya çalışılmıştır.

Kentsel dönüşümün; sorunlu bir alanda gerçekleştirilen, fiziksel, sosyal ve ekonomik yönlerden sürdürülebilir çözümler üreten bölgenin mevcut özelliklerine ve değerlerine göre yapılan, insanlar için yaşanabilir kentsel ve yapısal mekânlar oluşturan, farklı katılımcıları bir araya getirerek anlaşmalı ve koordineli ortaklıklar sağlayan, tasarım, planlama ve uygulama süreçlerini içeren bir örgütlenme ve eylemler bütünü olduğu söylenebilir. Dolayısıyla kentlerin gelişerek yaşanabilir hale gelmesi ve içerisindeki bölgelerin kent vizyonunda bir yapıya sahip olması için ihtiyaç duyulan kentsel dönüşüm projelerinin, sadece fiziksel ya da yapısal olarak değil bütüncül olarak da planlanması ve uygulanması gereklidir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm olgusunun 1980'li yıllarda yer almaya başladığı yasal mevzuatlar, günümüze kadar yeni kanunlarla geliştirilmeye çalışılmıştır. Ancak mevcut yasaların yetersizliği nedeniyle yapılan kentsel dönüşüm projelerinin başlangıcında, devamında veya sonunda yasal yönden sorunlar çıkabilmektedir. Ayrıca ülkemizdeki dönüşümlerde sıkça gündeme gelen, haksız rant kazanmaya yönelik yorum ve eleştiriler göz önünde tutularak, bu konuya yönelik yasalarda çözümler üretilmelidir. Uygulamayı yapan kurum veya kuruluşlara yüksek kazanç sağlamaktansa, bölge kullanıcıları ve kamu haklarının korunması ön planda tutulmalıdır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinin sorunsuz bir şekilde tamamlanabilmesi ve süreç sonunda nitelikli yapılar üretilmesi için kamu haklarını koruyan ve kentlere değer veren bir yasal çerçevenin oluşturulması gereklidir.

Farklı aktörleri barındıran kentsel dönüşüm sürecinden en çok etkilenen kesim, projenin uygulandığı bölgede yaşayan kullanıcılardır. Dolayısıyla mülkiyet sahibi ya da kiracı olan bölge kullanıcılarının dönüşümde söz sahibi olması ve haklarının korunması gerekmektedir. Bölgenin sosyal yapısının sürdürülebilirliğini sağlayabilmek için kullanıcılar dönüşüm sonunda da bölgede yaşamaya devam ettirilmelidir. Kullanıcıların dışlanmadan rol aldığı dönüşüm projelerinde, tasarımdan kullanım aşamasına kadar olan süreçte yer almaları önemlidir. Çünkü kullanıcılar yaşayacakları mekân ve alanlarla ilgili fikir, öneri, beğeni veya eleştiri beyan ederek, bölge ile ilgili yapılan tasarım ve planlamalarda etkili olabilirler. Bu sayede kullanıcıların memnun olacağı projeler uygulanarak nitelikli yapıların üretildiği sonuçlar elde edilebilir.

Dönüşüm projelerinin disiplinli bir şekilde gerçekleştirilebilmesi için kapsamlı bir örgütlenme modeline ihtiyaç vardır. Finansman, planlama ve uygulama gibi ihtiyaçlar dönüşümü gerçekleştirecek olan kamu ya da özel, kurum ve kuruluşlar tarafından sağlanır. Uygulamaların koordineli şekilde yürütüldüğü süreçte; özel veya gönüllü kuruluşlar, STK'lar, uzmanlar, üniversiteler, kent halkı, medya gibi dönüşümde rol alan aktörlerle ortaklıklar kurulması dönüşüm açısından önemlidir. Aktörler arasında bilgilendirmeler ve görüşler sunularak dönüşümün fiziksel, sosyal, ekonomik, yasal ve yönetsel boyutlar çerçevesinde planlaması ve uygulaması yapılabilir. Bu sayede dönüşüm sürecinde ortaya çıkmış ya da çıkacak olan sorunlara sağlıklı çözümler üretilmeye çalışılır.

Barınma ve yaşamsal faaliyetlere yönelik fiziksel mekân ihtiyacı, yapı üretimi kavramını ortaya çıkarmıştır. İhtiyacın doğması ile başlayan ve yapım, kullanım, yıkım gibi aşamaları içeren yapı üretimi farklı bileşenlerden oluşmaktadır. Teknolojik, politik, ekonomik, çevresel faktörlerden etkilenebilen yapı üretiminde farklı aktörler yer almaktadır. Bu aktörlerin yapı üretim sürecinde iyi organize olması ve süreci başarılı yönetmesi üretilecek yapıların nitelikli olmasına katkı sağlar.

Herhangi bir ürünün standartlara uygunluğunun yer, zaman ve kullanıcıya bağlı olarak değerlendirildiği nitelik kavramı, yapı üretiminde; süreç başındaki hedeflere ulaşılmasına, kullanıcı ihtiyaçlarının nesnel ve öznel kalite çerçevesinde sağlanmasına

ve sürece katılan aktörlerin memnuniyetlerine bağlıdır. Kullanıcı memnuniyetini etkileyen işlevsellik, dayanıklılık, estetik, güvenlik gibi kriterler yapısal boyutta niteliği sağlamaktadır. Dolayısıyla önemli olan yaşam kalitesine uygun, sürdürülebilir ve kentsel boyutta nitelikli yapı üretimlerinin gerçekleştirilmesidir. Bu üretimleri de bütüncül kapsamda uygulanan kentsel dönüşümlerle sağlamak mümkündür.

Kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin sağlanması için fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik faktörlere uygun uygulamalar gerçekleştirilmelidir. Bu faktörler, kentsel dönüşümün amaçları ile benzer olduğu ve kullanıcı memnuniyetini etkilediği için belirlenmiştir. Kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktörler içerisindeki parametrelere yönelik kullanıcılarla yapılacak görüşmeler ve değerlendirmeler doğrultusunda uygulanan dönüşümler, kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimi gerçekleştirilebilir.

Fiziksel çevre, fonksiyon ve mekân, yapı teknolojisi ve malzeme, konum ve ulaşım parametrelerini içeren fiziksel faktörler; yapı ve çevresinin fiziksel özellikleri ile kullanıcı memnuniyetini etkiler. Kimlik, estetik, güvenlik, aidiyet, ve mahremiyet parametrelerini içeren sosyo-kültürel faktörler; yapı ve çevresine özgü sosyal değerlerin kullanıcı üzerinde bıraktığı etki ile memnuniyeti etkiler. Maliyet ve iş imkânları parametrelerini içeren ekonomik faktörler ise; yapı ve çevresinin sahip olduğu ekonomik özellikler ile kullanıcı memnuniyetini etkiler.

Tezin dördüncü bölümünde dünyadan ve Türkiye’den önemli kentsel dönüşüm örnekleri analiz edilmiş ve kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktörler kapsamında değerlendirilmiştir. Katılımın düşük olduğu ve kullanıcıların dışlandığı projeler daha çok fiziksel yenileme şeklinde gerçekleşerek parçacıl çözümler üretmiştir. Katılımın yoğun ve kullanıcıların aktif olduğu projeler ise fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik yönlerden sürdürülebilir çözümler üretmeye çalışarak nitelikli yapı üretimini gerçekleştirme konusunda daha başarılı olmuştur.

Dönüşüm yapılan bölgenin özelliklerini, sorunlarını ve potansiyellerini ele alıp bölgeye özgü değerleri ön planda tutan örnekler, diğer projelerden farklı ve bulunduğu yere ait

olduğunu göstermiştir. Ayrıca uygun yönetim modellerinin oluşturulduğu ve katılımın sağlanabildiği örneklerde başarılı uygulamalar yapılmış ve nitelikli sonuçlar elde edilmiştir. Dönüşümlerin daha çok kamu-özel sektör ortaklığında gerçekleştirildiği bu tür örneklerde, kullanıcılarla uzlaşmaya çalışılarak haklarını korumaya yönelik adımlar atılmıştır. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı örnekler karşılaştırılıp değerlendirildiğinde yerel özellikler, kent bağlamında planlama, yönetim ve finansman modelleri, katılım ve uzlaşma gibi konular ön plana çıkmıştır. Bu kavramları ön planda tutan dönüşümlerin kendine özgü yeni bir alan oluşturarak başarılı ve nitelikli sonuçlar elde edebileceği söylenebilir.

Sonuç olarak; sorun ve potansiyellerin bölgenin yerel özellikleri bağlamında bütüncül olarak değerlendirildiği, kamu haklarını koruyan yasal mevzuatlar çerçevesinde yürütülen, katılım ve uzlaşma esasına dayalı, bölgeyi farklı boyutlarıyla ele alan örgütlenme ve ortaklık modellerinin kurulduğu, belirlenen fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik faktörler doğrultusunda kullanıcıları memnun edecek uygulamaların yapıldığı dönüşümlerin gerçekleştirilmesi ile kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimini sağlayabilmek mümkündür.

KAYNAKLAR

- Alp, İ. 2005.** Kentsel dönüşüm-kentsel mekânın yeniden üretilmesi sürecinde yönetim ve uygulama araçları. *Yüksek Lisans Tezi*, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Altaban, Ö. 1996.** Toplu konut alanlarında örgütlenme ve işletme. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, 117 s.
- Anonim, 2014.** Kentsel dönüşümde 50 soru 50 cevap. <https://www.csb.gov.tr/db/sakarya/banner/banner456.pdf>-(Erişim tarihi: 13.11.2014).
- Anonim, 2015a.** Yapı. Türk Dil Kurumu. http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=c-om_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.54ce1560c380c8.60674779-(Erişim tarihi: 01.02.2015).
- Anonim, 2015b.** Kalite. British European and Int. Standart for Quality System. <http://tr.wikipedia.org/wiki/Kalite>-(Erişim tarihi: 12.02.2015).
- Anonim, 2015c.** Kalite. Japon Sanayi Standartlar Komitesi. <http://tr.wikipedia.org/wiki/Kalite>-(Erişim tarihi: 12.02.2015).
- Anonim, 2015d.** Kalite. Amerikan Kalite Kontrol Derneği. <http://tr.wikipedia.org/wiki/Kalite>-(Erişim tarihi: 12.02.2015).
- Anonim, 2015e.** Nitelik. Türk Dil Kurumu. http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=c-om_gts&kelime=N%C4%B0TEL%C4%B0K-(Erişim tarihi: 11.02.2015).
- Anonim, 2015f.** Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) yenileme avan projesi. http://www.mimarizm.com/V_Images/2008/Kentin_Tozu/sulukule/Neslisah_%20Hatice_Sultan%20Mahalleleri.ppt-(Erişim tarihi: 01.04.2015).
- Andersen, H.S. 2004.** Experiences with deterioration of housing and with strategies For housing renewal in Europe and United States. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 27-30 Kasım 2004, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul.
- Aras, M.Ö., Alkan, L. 2007.** Kentsel dönüşüm uygulamalarının Ankara kent makroformu üzerinde ekonomik, politik, sosyo-kültürel etkilerinin irdelenmesi. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, ODTÜ Kültür ve Kongre Merkezi, Ankara.
- Ataöv, A. 2005.** Belediyelerde stratejik plan hazırlanması. Türk Belediyeler Birliği ve Konrad Adenauer Stiftung Derneği Toplantı Raporu, Ankara.
- Ataöv, A., Osmay S. 2007.** Türkiye’de kentsel dönüşüme yönemsel bir yaklaşım. *Metu Jfa*, 24(2): 57-82.
- Atkinson, R. 2004.** Urban regeneration, partnerships and community participation: lessons from the UK. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 27-30 Kasım 2004, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, 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, İstanbul, 185 s.
- Barboros, F., Yüce, U., Demirer, M. 2011.** Kentsel dönüşümün uzun dönem başarısı için bir model önerisi. <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:MO14h-v9JrhAJ:www.ozetkitap.com/images2/KENTSELDONUSUMRP.pdf+&cd=1&hl=tr&ct=clnk&gl=tr>-(Erişim tarihi: 25.03.2014).
- Bayazıt, N. 1982.** Tasarlanan teoriler ve metotları: Planlamaya ve tasarlamaya katılma. İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul, 214 s.
- Bozkurt, R., Odaman, S. 1995.** ISO 9000 kalite güvence sistemleri. Mpm Yayınları, Ankara, 237 s.

- Ceylan Çaçtaş, E., Kutlu A.C. 2007.** Yerel yönetim kavramı ve kentsel dönüşüm projelerinde yetki karmaşası. TMMOB Yerel Yönetimlerde Dönüşüm Sempozyumu, 17-19 Ekim 2007, Gazi Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Ankara.
- Couch, C. 1990.** Urban renewal: Theory and practice. Macmillan Education, London, UK, 187 pp.
- Crosby, P.B., 1979.** Quality is free. McGraw Hill, New York, USA, 309 pp.
- Çerçi, S. 1997.** Konut yakın çevresinin kullanıcı bilişsel duygusal ve davranışsal parametrelere bağlı olarak değerlendirilmesi. *Doktora Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Demirsoy, M.S. 2006.** Kentsel dönüşüm projelerinin kent kimliği üzerindeki etkisi: Lübnan-Beyrut-Solidere kentsel dönüşüm projesi örnek alan incelemesi. *Yüksek Lisans Tezi*, MSGÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Dereli, T., Baykasoğlu, A. 2003.** Kalite ve Hayata İzdüşümleri. Nobel Yayın, Ankara, 352 s.
- Douaidy, M. 2003.** Recontraction of Beirut city center Solidere's experience. Journalist Seminar in Amman, 18 Ekim 2003, Amman, Jordan.
- Erdem Sürel, G. 2010.** Mimari proje üretim süreci belge ve içerik yönetiminde enformasyon teknolojileri kullanımı. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Erden, Y.D. 2003.** Kentsel yenileşmede bir araç olarak dönüşüm projeleri. *Doktora Tezi*, MSGÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Ergenekon, T. 2003.** Urban regeneration and urban design. Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, 28-30 Mayıs 2003, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Genç, F.N. 2003.** Kent yenileme ve yerel yönetimler-Kamu yönetimi perspektifi: Yerel ve kentsel politikalar, Editörler: Çukurçayır, M.A., Tekel, A., Çizgi Kitabevi, Konya, s. 413-460.
- Gibson, M., Kocabaş, A. 2001.** London: sustainable regeneration-challenge and response. 1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması: Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler, 22-29 Eylül 2001, Mimar Sin Üniversitesi, İstanbul.
- Gould, F.E., Joyce, N.E. 2000.** Construction Project Management. Prentice Hall, New Jersey, USA, 384 pp.
- Griffith, A. 1990.** Quality assurance in buildings: Building & surveying series. Palgrave Macmillan, UK, 148 pp.
- Gültekin, A.T. 1999.** Yapı kalitesi elde etmede kullanım sorunları girdisi. *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 12(1): 199-205.
- Gümüşboğa, B. 2009.** Katılım ekseninde kentsel dönüşüm: Altındağ Aktaş mahallesi örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, AÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Ankara.
- Gür, M. 2009.** Alt ve orta gelir grubuna yönelik TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırılması: Bursa örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, UÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.
- Gür, M. 2014.** Kentsel dönüşüm uygulamasında yaşam kalitesi araştırması ve kavramsal bir model önerisi: Bursa Doğanbey örneği. *Doktora Tezi*, UÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bursa.
- Gür Öymen, Ş. 1996.** Mekân örgütlenmesi. Gür Yayıncılık, Trabzon, 280 s.

- Gürler, E. 2003.** Kentsel yeniden üretim süreci üzerine karşılaştırmalı çalışma: İstanbul örneği. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Hasol, D. 2002.** Ansiklopedik mimarlık sözlüğü. Yem Yayınları, İstanbul, 511 s.
- Hunt, C. 1965.** Urban renewal and central area redevelopment in great Britain the participation of private enterprise: The pedestrian in the city- architects' year book 11, Ed.: Lewis, D., Elek Books, London, UK, pp: 226-230.
- İlkme, M. 2008.** Kentsel dönüşüm ve Bursa. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi Raporu, Bursa.
- İslam, T., Ciravoğlu, A. 2006.** Soylulaştırma ve İstanbul. Mimar.ist Dergisi, <https://archive.is/wrexg#> (Erişim tarihi: 03.05.2015).
- Juran, J.M. 1992.** Juran on quality by design: The new steps for planning quality into goods and services. Free Press, USA, 538 pp.
- Kara, M., Görün, M. 2010.** Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında Türkiye'de kentsel yaşam kalitesinin artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2): 123-135.
- Kaya, E. 1999.** Yapı üretim sürecinde yapım aşamasında kaliteyi etkileyen faktörler ve işgücünün önemi. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Keleş, R. 1998.** Kentbilim terimleri sözlüğü. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 224 s.
- Keskin, D., Surat Ö., Yıldırım Ö. 2015.** Elephant & Castle yenileşme projesi. <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:uqqMZzGgBLIJ:www.kentsel-yenileme.org/dosyalar/turdok12.doc+&cd=1&hl=tr&ct=clnk&gl=tr> (Erişim tarihi: 21.03.2015).
- Knox, P.L. 1994.** Urbanization: An introduction to urban geography. Prentice Hall, New Jersey, USA, 436 pp.
- Kocabaş, A. 2006.** Kentsel dönüşüm yenileştirme: İngiltere deneyimi ve Türkiye'deki beklentiler. Literatür Yayıncılık, İstanbul, 190 s.
- Korur, S., Sayın, S., Oğuzalp, E.H., Korkmaz, S.Z. 2006.** Konutlarda kullanıcı gereksinimlerine bağlı olarak yapılan cephe müdahalelerinin fiziksel çevre kalitesine etkisi. *Selçuk Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 21: 3-4.
- Nadaroğlu, H. 1986.** Mali idareler. Beta Yayınları, İstanbul, 275 s.
- Newman, P. 2004.** Culture and tourism: Led regeneration. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 27-30 Kasım 2004, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul.
- Özdemir, D. 2003.** Yeniden canlandırma projelerinde kültür turizm ve emlak piyasaları üzerine kurulu stratejilerin başarısızlık koşullarının incelenmesi. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Özden, P.P. 2004.** Sağlıksız yapı stoğunun iyileştirilmesi sürecinde kentsel tasarım: malzeme, estetik, görsellik öğelerinin kullanımı. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Haber Bülteni*, 145: 53-56.
- Özden, P.P. 2008.** Kentsel yenileme. İmge Yayınevi, Ankara, 466 s.
- Özsoy, A. 1983.** Gecekondu biçimleme süreci ve etkenlerin analizi. *Doktora Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Polat, S., Dostoğlu, N. 2007.** Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1): 61-76.

- Polat, S. 2008.** Kentsel dönüşüm: tanımlar nedenler, uygulamalar. *Bursa Defteri Dergisi*, 31: 55-61.
- Ravetz, A. 1986.** The government of space,: Town planning in modern society. Faber & Faber, Boston, USA, 154 pp.
- Roberts P., Sykes H. 2000.** Urban regeneration a handbook. Sage Publications, London, UK, 336 pp.
- Sey, Y. 1994.** Konutta kalite ve maliyet. Konutta Kalite Sempozyumu, 13-14 Nisan 1994, Ankara.
- Sökmen, P. 2003.** Kentsel dönüşüm için kaynak yaratıcı sürdürülebilir bir planlama çerçevesi. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Sönmez Özdemir, N. 2006.** Düzensiz konut alanlarında kentsel dönüşüm modelleri üzerine bir değerlendirme. *Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını*, (36): 121-128.
- Şahin, S.Z. 2003.** İmar planı değişiklikleri ve imar hakları aracılığıyla yanıltıcı kentsel dönüşüm senaryoları: Ankara Altındağ ilçesi örneği. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Şentürer, A. 1995.** Mimaride estetik olgusu. İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul, 225 s.
- Taş, M. 2003.** Türkiye’de yapı üretiminin yeniden yapılanması için model önerisi. *Doktora Tezi*, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Tekeli, İ. 1987.** Kent toprağında mülkiyet dağılımı ve el değiştirme süreçleri-Ankara: 1985’den 2000’e içinde, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara, s. 87-104.
- Tekeli, İ. 1991.** Kent planlaması konuşmaları. TMMOB Mimarlar Odası, Ankara, 189s.
- Thomas, S. 2003.** A glossary of regeneration and local economic development. Local Economic Strategy Center, Manchester, UK, 46 pp.
- Tuna Paşalı, T. 2011.** Yapı üretiminde zaman yönetiminin ürün kalitesine etkisi. *Yüksek Lisans Tezi*, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Turok, I. 2004.** Cities, regions and competitiveness. *Regional studies*, 38(9): 1069-1083.
- Türkün, A., Kurtuluş, H. 2005.** Giriş: İstanbul’da kentsel ayrışma, Editör: Kurtuluş, H., Bağlam Yayıncılık, İstanbul, s. 9-24.
- Utkutuğ, Z. 2006.** Konutta kalite kavramı ve yapı hasarları. *Gazi Üniversitesi Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 21(2): 205-211.
- Ulusoy, A., Akdemir, T., 2013.** Mahalli idareler. Seçkin Yayıncılık, Ankara, 480 s.
- Uyan, A. 2008.** Kent merkezlerindeki konut alanlarında çöküntüleşme ve dönüşüm Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, GÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Mehmet Zeki PESTİL

Doğum Yeri ve Tarihi : Artvin 12.11.1990

Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Bursa Ulubatlı Hasan Anadolu Lisesi 2004-2008

Lisans : Uludağ Üniversitesi 2008-2012

Yüksek Lisans : Uludağ Üniversitesi 2012-2015

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl : Sözüneri Mimarlık 2011-2012

Fıçıcılar Mimarlık 2012-2013

İletişim (e-posta) : mzpestil@gmail.com