



**KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARINDA
MERKEZİ VE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: İZMİR ÖRNEĞİ**

Semih SARGIN

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANA BİLİM DALI**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

OCAK 2025

ETİK BEYAN

Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

İmza

Semih SARGIN

20/01/2025

KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARINDA
MERKEZİ VE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: İZMİR ÖRNEĞİ

(Yüksek Lisans Tezi)

Semih SARGIN

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

Ocak 2025

ÖZET

Dünyada sanayileşmenin getirdiği sosyal ve ekonomik değişim, 1950’li yıllardan sonra ülkemizde de etkisini göstermiştir. Bunun sonucunda kırdan kente yoğun ve düzensiz göç hareketleri başlamış, gerek merkezi idare gerek ise yerel yönetimler tarafından süreç yönetimi çoğunlukla başarısız olmuştur. Günümüzde daha da içinden çıkılmaz bir hal alan kentlerimizdeki düzensiz ve sağlıksız yapılaşmalara yönelik hem merkezi hem de yerel yönetimlerce çalışmalar yürütülmekte, hatta bazen bu idareler karşı karşıya gelebilmektedir. Bu tez çalışması ile mevcutlardan farklı olarak, özellikle merkezi ve yerel yönetimler arasındaki planlama ve kentsel yenileme yaklaşımlarında yaşanan farklılaşmaların etkilerinin, çalışmaların işleyişinin, kurumlar arası rol dağılımlarının ve aksayan kısımlarının İzmir örneği üzerinden ele alınması amaçlanmaktadır. Nitel araştırma yönteminin benimsendiği çalışmada, konuyla ilgili uzman ve uygulama alanındaki yerleşiklerle derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Çalışmada konuyla ilgili literatür taraması yapılarak, öncelikli müdahale alanları, müdahale biçimleri ve müdahale politikaları ele alınmış, ardından kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin dünya örnekleri incelenerek, Türkiye’de uygulama biçimi ve yasal dayanakları irdelenmiştir. İzmir özelinde kentsel gelişim ve planlama süreçleri, uygulamalardaki sorunlar ve aksaklıkların nedeni ortaya koyulmuştur. Çalışmada son olarak merkezi ve yerel yönetimler tarafından İzmir ili genelinde yürütülen kentsel yenileme uygulamaları incelenerek, Türkiye geneline yönelik kamu kaynaklarının etkin kullanımı ile mekânsal, sosyal ve ekonomik kalkınmayı hedefleyen kentsel yenilemede merkezi ve yerel yönetimlerin üstlenmesi gereken yeni bir rol dağılımı önermesi yapılmıştır.

Bilim Kodu : 80208

Anahtar Kelimeler : Kentsel yenileme, kentsel yenileme uygulamaları, yerel yönetim, merkezi yönetim, İzmir

Sayfa Adedi : 345

Danışman : Prof. Dr. N. Aydan SAT

THE ROLE OF CENTRAL AND LOCAL GOVERNMENTS IN URBAN RENEWAL
IMPLEMENTATIONS: İZMİR CASE

(M. Sc. Thesis)

Semih SARGIN

GAZİ UNIVERSITY

GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

January 2025

ABSTRACT

The social and economic transformations brought about by industrialization worldwide began to significantly impact Türkiye after the 1950s. As a result, intense and irregular rural-to-urban migration emerged, and both central and local administrations largely failed to manage this process effectively. Today, irregular and unhealthy urban development in our cities has become even more complex, prompting efforts from both central and local governments to address these issues. However, these efforts sometimes lead to conflicts between the two levels of administration. This thesis aims to examine, from a unique perspective, the impacts of divergences in planning and urban renewal approaches between central and local governments, the operational dynamics of these efforts, the distribution of roles among institutions, and the shortcomings encountered, with a particular focus on the case of İzmir. In the study where the qualitative research method was adopted, in-depth interviews were conducted with experts and residents in the field of implementation. The relevant literature was reviewed, priority intervention areas, intervention methods, and intervention policies were discussed, world examples of urban renewal applications were examined, and the application method and legal basis in Türkiye were examined. Urban development and planning processes, implementation problems, and the reasons for the disruptions were revealed, specifically in İzmir. Finally, by examining the urban renewal practices carried out by central and local governments throughout the province of İzmir, a new role distribution that central and local governments should undertake in urban renewal, which aims at spatial, social and economic development with the effective use of public resources throughout Türkiye, was proposed.

Science Code : 80208

Key Words : Urban renewal, urban renewal implementations, local government, central government, İzmir

Page Number : 345

Supervisor : Prof. Dr. N. Aydan SAT

TEŞEKKÜR

Öncelikle, tez sürecimde her zaman yanımda olan, sabrı ve desteğiyle bana güç veren sevgili eşim Nurcan BARAN SARGIN'a minnettarım. Onun desteği olmasaydı, bu yolculuk çok daha zorlu olurdu.

Eğitim hayatım boyunca beni her zaman destekleyen, cesaretlendiren, sevgileri ve fedakârlıklarıyla bugünlere gelmemi sağlayan annem Nevin SARGIN'a, babam Sadi SARGIN'a ve ablam Beyhan COŞKUNGİLLER ile değerli ailesine en derin teşekkürlerimi sunarım. Onların inancı ve teşviki benim en büyük motivasyon kaynaklarımdan oldu.

Ayrıca, akademik yolculuğum boyunca bana rehberlik eden, emeğini ve bilgisini esirgemeyen tez danışmanım ve değerli hocam Prof. Dr. Necibe Aydan SAT ile tez çalışmam süresince desteğini esirgemeyen, katkılarıyla sürecimi kolaylaştıran ve çalışmamın şekillenmesine büyük katkıda bulunan İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İzmir Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri, Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesinin değerli temsilcilerine ve bu çalışmanın ortaya çıkmasında katkısı olan herkese en içten teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak, bu süreçte hayatımıza katılan ve bize tarifsiz bir mutluluk getiren sevgili kızım Tuva SARGIN'a teşekkür etmek istiyorum. Varlığı, en büyük ilham kaynağı oldu ve bu süreci daha anlamlı hale getirdi. İyi ki doğdun canım kızım.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xi
RESİMLERİN LİSTESİ	xii
HARİTALARIN LİSTESİ	xv
ÇİZELGELERİN LİSTESİ	xix
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xx
1. GİRİŞ.....	1
2. KENTSEL YENİLEME SÜRECİ VE KAVRAMSAL YAKLAŞIM ...	7
2.1. Kentsel Yenilemenin Tanımı ve Hedefleri	7
2.2. Kentsel Yenilemede Öncelikli Müdahale Alanları	12
2.2.1. Kentsel dirençlilik yönünden öncelikli alanlar.....	13
2.2.2. Kentsel erişilebilirlik yönünden öncelikli alanlar	18
2.2.3. Kentsel görünürlük yönünden öncelikli alanlar	19
2.2.4. Kentsel donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alanlar	20
2.2.5. Kentsel kirlilik yönünden öncelikli alanlar	21
2.2.6. Kentsel güvenlik yönünden öncelikli alanlar	23
2.3. Kentsel Yenilemede Kullanılan Müdahale Çeşitleri.....	24
2.3.1. Çöküntü alanların temizlenmesi: alansal temizleme (urban clearance)....	25
2.3.2. Yeniden geliştirme (redevelopment).....	26
2.3.3. Sağlıklaştırma, iyileştirme, eski haline getirme (rehabilitation).....	26

	Sayfa
2.3.4. Yenileme – yenilenme (renewal – renovation)	27
2.3.5. Yeniden üretim, canlandırma (regeneration, revitalization)	28
2.3.6. Soylulaştırma (gentification)	29
2.3.7. Koruma (conservation)	30
2.4. Kentsel Yenileme Politikaları	30
2.4.1. Ekonomik-finansal politikalar	32
2.4.2. Mekânsal-çevresel politikalar	34
2.4.3. Sosyal-kültürel politikalar.....	35
2.5. Kentsel Yenilemenin Tarihsel Gelişimi	36
2.5.1. Endüstri devrimi öncesi	38
2.5.2. Endüstri devrimi ve sonrası dönem.....	39
2.5.3. 20. yüzyılın ilk yılları.....	39
2.5.4. 2. Dünya savaşı sonrası dönem.....	41
2.5.5. 1960-1980’li yıllar arası.....	43
2.5.6. 1980-2000’li yıllar arası.....	45
2.5.7. 2000’li yıllardan günümüze	47
3. KENTSEL YENİLEMENİN DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE ELE ALINIŞ BİÇİMİ İLE YASAL DAYANAKLARI.....	51
3.1. Dünyadan Kentsel Yenileme Uygulamaları.....	52
3.1.1. Elephant & Castle kentsel yenileme projesi, Londra-İngiltere.....	53
3.1.2. Kreuzberg kentsel yenileme projesi, Berlin-Almanya.....	58
3.1.3. La Défense kentsel yenileme projesi, Paris-Fransa	67
3.2. Türkiye’de Kentsel Yenileme Süreci ve Yasal Dayanakları.....	72
3.2.1. Cumhuriyet öncesi dönem	74
3.2.2. Cumhuriyetin ilk dönemleri.....	75

Sayfa

3.2.3. Kırsal çözülme kaynaklı kentleşme dönemi / gecekondulu yılların başlangıcı	80
3.2.4. Kentsel gelişme dönemi / gecekonduların ve apartmanların çoğalması...	83
3.2.5. Kentsel yayılma dönemi / yerel yönetimlerin rolünün artması.....	88
3.2.6. Kentsel yenileme dönemi.....	93
3.3. Türkiye’de Kentsel Yenilemenin Yönetişim Boyutu.....	98
3.3.1. Merkezi yönetim kurumları	99
3.3.2. Yerel yönetim kurumları.....	100
3.3.3. Diğer kuruluşlar	101
3.4. Türkiye’de Kentsel Yenilemede Öncü Aktörler ve Sorumlulukları	103
3.4.1. Merkezi yönetim eliyle müdahale yöntemleri	105
3.4.2. Yerel yönetim eliyle müdahale yöntemleri.....	113
4. İZMİR KENTİNİN GELİŞİM VE PLANLAMA SÜRECİ.....	119
4.1. Alan Çalışmasının Yöntemi	119
4.2. İzmir Kentinin Tarihsel Süreçte Gelişimi	124
4.3. İzmir Kentinin Planlama Süreci	132
4.3.1. Prost-Danger planı: 1924	133
4.3.2. Jansen’in eleştirileri sonucunda ilk planın revizyonu.....	134
4.3.3. Le Corbusier planı.....	136
4.3.4. İzmir, uluslararası şehircilik yarışması ve 1/2000 ölçekli imar planları...	137
4.3.5. 1/25 000 ölçekli İzmir metropoliten alan nazım imar planı.....	139
4.3.6. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve ıslah imar planları	140
4.3.7. İzmir kentinde merkezi ve yerel yönetimlerin işbirliğiyle gecekonduların alanlarına müdahaleler	142
4.3.8. 5216 ve 5393 sayılı kanunlar sonrası güncel yaklaşım.....	144

5. İZMİR’DE KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARI VE ELE ALINIŞ BİÇİMİNDEKİ FARKLILIKLAR.....	149
5.1. Merkezi Yönetim Tarafından İzmir İli Genelinde Yürütülen Kentsel Yenileme Uygulamaları ve Yerel Yönetimlerin Rolü	152
5.1.1. Riskli Alanlar	154
5.1.2. Rezerv Yapı Alanları	177
5.2. Yerel Yönetimler Tarafından İzmir İli Genelinde Yürütülen Kentsel Yenileme Uygulamaları	187
5.2.1. Afete maruz alanların boşaltılması	189
5.2.2. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları	192
5.2.3. İmar planı ve/veya revizyonları	237
5.2.4. Risk grubunda bulunan ruhsatlı yapıların dönüşümüne ilişkin yürütülen çalışmalar	261
5.3. İzmir’de Yürütülen Kentsel Yenileme Uygulamalarına İlişkin Paydaş Görüşleri...	270
5.3.1. Mevcut kurumsal yapı ve uygulamalara yönelik görüşler (Derinlemesine görüşmeler 1. Bölüm soruları).....	271
5.3.2. Kentsel yenileme uygulamalarından beklentiler, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri üzerine görüşler ve öneriler (Derinlemesine görüşmeler: 2. Bölüm soruları).....	295
5.3.3. Bölüm sonu değerlendirmesi	318
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	321
KAYNAKLAR	335
ÖZGEÇMİŞ.....	345

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Kentsel müdahale alanları.....	13
Şekil 3.1. Türkiye’de cumhuriyet öncesi dönem	75
Şekil 3.2. Türkiye’de cumhuriyetin ilk dönemleri.....	79
Şekil 3.3. Türkiye’de kırsal çözülme kaynaklı kentleşme dönemi	83
Şekil 3.4. Türkiye’de kentsel gelişme dönemi.....	88
Şekil 3.5. Türkiye’de kentsel yayılma dönemi	93
Şekil 3.6. Türkiye’de kentsel yenileme dönemi.....	96
Şekil 3.7. Kentsel yenileme süreci aktörleri	104
Şekil 3.8. Riskli alan dönüşüm projesi uygulama süreci.	108
Şekil 3.9. Kentsel yenileme uygulamalarında mevcut rol dağılımı	118
Şekil 5.1. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen kentsel yenileme çalışma başlıkları	188
Şekil 5.2. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında proje süreci	195
Şekil 5.3. İzmir Büyükşehir Belediyesince dağıtım modelinin oluşturulması şeması....	196
Şekil 5.4. İzmir Büyükşehir Belediyesince hazırlanan borçlanma şeması	197
Şekil 5.5. İmar planı ve revizyonu çalışmalarının aşamaları	238
Şekil 5.6. İzmir kent merkezi mevcut yapı durumu	241
Şekil 5.7. İzmir kentinde ruhsatlı yapıların dönüşümünde karşılaşılan sorunlar	264
Şekil 6.1. Kentsel yenileme uygulamalarında rol dağılımı önerisi	332

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 2.1. Afet riski barındıran alan görseli	15
Resim 3.1. Elephant & Castle kentsel yenileme projesi	55
Resim 3.2. Elephant & Castle kentsel yenileme projesinde yeni ve eski doku yanyana	56
Resim 3.3. Berlin IBA, Berlin Uluslararası Yapı Sergisi 1957	60
Resim 3.4. Berlin IBA, Altbau ekibince restore edilen yapılar	61
Resim 3.5. Berlin IBA, Neubau ekibince tasarlanan yapılar	63
Resim 3.6. Berlin duvarı yıkılmadan öncesi (solda) ve sonrası (sağda)	65
Resim 3.7. La Défense bölgesinin kentsel yenileme projesi öncesi durumu	68
Resim 3.8. La Défense bölgesinin kentsel yenileme projesi sonrası durumu	70
Resim 4.1. İzmir kent merkezi uydu görüntüsü ve Cumhuriyet meydanı, 1960	129
Resim 4.2. İzmir kent merkezi uydu görüntüsü ve Cumhuriyet meydanı, 2024	131
Resim 4.3. Karşıyaka Yalı mahallesi gecekondu alanı ve Örnekköy TOKİ	143
Resim 5.1. Karşıyaka ilçe sınırları içinde kalan ve riskli alan belirlenen taş ocağı mekkii	166
Resim 5.2. Narlıdere ilçe sınırları içinde kalan ve riskli alan belirlenen Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri	176
Resim 5.3. Bayraklı ilçesi 375 hektarlık rezerv alanda yapılan konutlar	179
Resim 5.4. Rezerv yapı alanı olarak belirlenen Buca Cezaevi alanının yukarıdan görünümü	183
Resim 5.5. Buca Cezaevi alanına ilişkin yerel yönetim (solda) ve merkezi yönetim (sağda) tarafından hazırlanan plan değişiklikleri, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi gündeminde	185
Resim 5.6. Kentsel yenileme projesi öncesi tarihi Kadifekale'nin 'afete maruz bölge' ilan edilen güney yamacı	190
Resim 5.7. İzmir-Konak kentsel yenileme (gecekondu dönüşüm) projesine ilişkin protokol	191

Resim	Sayfa
Resim 5.8. Kentsel yenileme projesi sonrası tarihi Kadifekale'nin 'afete maruz bölge' ilan edilen güney yamacı	191
Resim 5.9. İzmir Büyükşehir Belediyesince yerinde açılan kentsel dönüşüm ofisleri...	196
Resim 5.10. Çiğli ilçesi Güzeltepe kentsel dönüşüm ve gelişim alanı projesinin 3 boyutlu modellemesi	202
Resim 5.11. Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanının genel görünümü	206
Resim 5.12. Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanı projesinin 3 boyutlu modellemesi	207
Resim 5.13. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanının genel görünümü	210
Resim 5.14. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı projesinin 3 boyutlu modellemesi	215
Resim 5.15. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanının genel görünümü	218
Resim 5.16. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı projesinin 3 boyutlu modellemesi ve vaziyet planı.....	219
Resim 5.17. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı 1. ve 2. etaplar.....	222
Resim 5.18. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı genel görünümü	223
Resim 5.19. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı mevcut yapı stoğu görselleri.....	225
Resim 5.20. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı 1. etap 3 boyutlu modellemesi	226
Resim 5.21. Konak ilçesi Ege Mahallesiindeki sosyal konutlar	230
Resim 5.22. Konak ilçesi Ege Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı genel görünümü	231
Resim 5.23. Konak ilçesi Ege mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı mevcut yapı stoğu ve proje önerisinin 3 boyutlu modellemesi	233
Resim 5.24. Konak ilçesi Ege mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim projesi iletişim ofisi	234

Resim	Sayfa
Resim 5.25. Konak ilçesi Gürçeşme bölgesi planlama alanının mevcut yapı stoğu.....	248
Resim 5.26. Konak ilçesi Gürçeşme bölgesi imar planı revizyonu önerisinin 3 boyutlu modellemesi	249
Resim 5.27. İzmir Büyükşehir Belediyesinin imar ve planlamadan sorumlu teknik ekibi tarafından gerçekleştirilen bir toplantı	263
Resim 5.28. İzmir kentinde ruhsatlı yapıların dönüşümünde karşılaşılan sorunlardan biri olan kat sıkıştırma sorunu.....	265
Resim 5.29. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli olağanüstü toplantısı.....	266
Resim 5.30. 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan depremde mağdur olan vatandaşlarca gerçekleştirilen eylemler	268

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 4.1. Körfez ve İzmir'in ilk çağı.....	125
Harita 4.2. Kentsel alanın tarihsel gelişim süreci	131
Harita 4.3. Prost-Danger planı-1924.....	133
Harita 4.4. İzmir, yangın yeri inşaa planı, Hermann Jansen, 1932-33.....	135
Harita 4.5. İzmir planı, Le Corbusier, 1948	137
Harita 4.6. Kemal Ahmet Arû, Gündüz Özdeşli, Emin Canpolat ekibi 1/5000 ölçekli nazım plan önerisi, 1951	138
Harita 4.7. Bodmer tarafından hazırlanan üst ölçekli plan	139
Harita 4.8. 1/25 000 ölçekli İzmir metropoliten alan nazım imar planı, 1973.....	140
Harita 4.9. İzmir kent merkezinde onaylanaa gecekondü önleme bölgeleri ve ıslah imar planı örnekleri.....	142
Harita 4.10. 1/25 000 ölçekli İzmir kentsel bölge nazım imar planı 'sağlıklaştırma ve yenileme program alanları'	144
Harita 4.11. 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	147
Harita 4.12. 2019-2024 yılları arasında İzmir kent merkezinde gerçekleştirilen imar planı ve revizyonu çalışmaları	148
Harita 5.1. Yerleşim alanının mevcut yapılaşma durumu açısından irdelenmesi.....	150
Harita 5.2. Yürürlükteki plan kararları ve mevcut yapılaşma durumu açısından öncelikli müdahale alanları	151
Harita 5.3. İzmir ili genelinde, 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen riskli alanlar	155
Harita 5.4. Karabağlar İlçesi, 540 hektarlık riskli alanın İzmir kent merkezindeki konumu.	156
Harita 5.5. Karabağlar İlçesi, mevcut yapılaşma alanları yönünden öncelikli müdahale alanları	157
Harita 5.6. Karabağlar İlçesi, 540 hektarlık riskli alan ve etapları	157
Harita 5.7. Karabağlar İlçesi, 540 hektarlık riskli alanın 101 hektarlık (1. etap) kısmına ilişkin onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı	159

Harita	Sayfa
Harita 5.8. Karabağlar İlçesi, 540 hektarlık riskli alanın 390 hektarlık (2, 3, 4 ve 5. etaplar) kısmına ilişkin onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı	160
Harita 5.9. Karabağlar ve Buca ilçe sınırları içinde kalan 191 hektarlık riskli alanın İzmir kent merkezindeki konumu	162
Harita 5.10. 191 hektarlık riskli alanın yetki alanı dağılımı	163
Harita 5.11. 191 hektarlık riskli alanın Karabağlar Belediyesi yetki alanında kalan kesimi eski ve yeni uygulama imar planı.....	164
Harita 5.12. Karşıyaka ilçe sınırları içinde kalan 2,59 hektarlık riskli alanın İzmir kent merkezindeki konumu.....	166
Harita 5.13. Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi içinde bulunan riskli alanın eski ve yeni uygulama imar planı.....	167
Harita 5.14. Karşıyaka İlçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar	168
Harita 5.15. Kemalpaşa ilçe sınırları içinde kalan 79,5 hektarlık riskli alanın konumu.	169
Harita 5.16. Kemalpaşa ilçe sınırları içinde kalan 79,5 hektarlık riskli alanın ilçe merkezindeki konumu.....	170
Harita 5.17. Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan riskli alana ilişkin onaylanan uygulama imar planı	171
Harita 5.18. Menemen ilçe sınırları içinde 62 hektarlık riskli alanın konumu	173
Harita 5.19. Menemen ilçe sınırları içinde kalan 62 hektarlık riskli alanın ilçe merkezindeki konumu.....	173
Harita 5.20. Narlıdere ilçe sınırları içinde kalan 44,1 hektarlık riskli alanların İzmir kent merkezindeki konumu.....	174
Harita 5.21. Narlıdere İlçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar.....	175
Harita 5.22. Narlıdere İlçesi, Narlı ve Çatalkaya Mahalleleri ile Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri içerisinde bulunan riskli alanlara ilişkin onaylanan uygulama imar planları	175
Harita 5.23. İzmir ili genelinde, 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen rezerv yapı alanları.....	178
Harita 5.24. Seferihisar İlçesi, Çolakıbrahim Mahallesi içinde belirlenen rezerv yapı alanı	181
Harita 5.25. “Sağlıklaştırma ve yenileme alanları” ile “kentsel dönüşüm ve gelişim alanları”	199

Harita	Sayfa
Harita 5.26. Çiğli ilçesi Güzeltepe kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezindeki konumu.....	200
Harita 5.27. Çiğli ilçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar	201
Harita 5.28. Çiğli ilçesi Güzeltepe kentsel dönüşüm ve gelişim alanı mevcut durum tespit çalışması.....	202
Harita 5.29. Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezinde konumu.....	203
Harita 5.30. Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kat yükseklikleri dağılımı (solda) ve mülkiyet durumu (sağda).....	204
Harita 5.31. Gaziemir ilçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar	205
Harita 5.32. Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanı 1. ve 2. etaba ilişkin vaziyet planı ve görselleri.....	208
Harita 5.33. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezindeki konumu.....	210
Harita 5.34. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanının yapı ve mülkiyet durumu	211
Harita 5.35. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı proje etapları .	213
Harita 5.36. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanının konumu...	215
Harita 5.37. Karşıyaka ilçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar.....	216
Harita 5.38. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı arazi kullanımı ve mülkiyet durumu.....	217
Harita 5.39. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı proje etapları..	220
Harita 5.40. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezindeki konumu.....	223
Harita 5.41. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı mülga (solda) ve meri (sağda) imar planları	224
Harita 5.42. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı yapılaşma ve mülkiyet durumu.....	225
Harita 5.43. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanında belirlenen afete maruz bölge.....	227

Harita	Sayfa
Harita 5.44. Konak ilçesi Ege Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezindeki konumu.....	228
Harita 5.45. Konak ilçesi Ege Mahallesi 1/5000 (solda) ve 1/1000 (sağda) ölçekli imar planları.....	229
Harita 5.46. İzmir kent merkezinde nazım imar planı bulunan ve bulunmayan alanlar .	240
Harita 5.47. Konak ilçesi, Gürçeşme bölgesi 1. etap imar planı revizyonunun İzmir kent merkezinde konumu.....	241
Harita 5.48. Konak ilçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar	243
Harita 5.49. Konak ilçesi Gürçeşme bölgesinin 1952 (solda) ve 2023 (sağda) yıllarına ait uydu görüntüleri	243
Harita 5.50. Konak ilçesi, Gürçeşme bölgesi eski 1/1000 ölçekli uygulama imar planı	245
Harita 5.51. Konak ilçesi, Gürçeşme bölgesi doluluk-boşluk analizi.....	246
Harita 5.52. Konak ilçesi, Gürçeşme bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu.....	247
Harita 5.53. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi imar planı revizyonunun İzmir kent merkezindeki konumu.....	251
Harita 5.54. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 1987 yılı onaylı imar planı.....	253
Harita 5.55. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 2019 yılı onaylı imar planı.....	254
Harita 5.56. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 2020 yılı onaylı imar planı.....	255
Harita 5.57. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi imar planı revizyonu etap sınırları	257
Harita 5.58. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 2. etaba ilişkin 2022 (solda) ve 2023 (sağda) onama tarihli imar planı revizyonları	258
Harita 5.59. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 3. etaba ilişkin 1987 (solda), 2020 (ortada) ve 2023 (sağda) onama tarihli imar planı revizyonları yapılaşma kararları.....	259
Harita 5.60. Bayraklı ilçesi Manavkuyu bölgesinin 30 Ekim 2020 tarihinde meydana gelen depremde önceki (solda) ve sonraki (sağda) durumu.....	262
Harita 5.61. Usul ve esaslar doğrultusunda Bayraklı ilçesinde belirlenen ‘mevcut durumu korunacak alan (K) sınırları’	267

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 3.1. Elephant & Castle kentsel yenileme projesi özet tablosu.....	57
Çizelge 3.2. Kreuzberg kentsel yenileme projesi özet tablosu	66
Çizelge 3.3. La Défense kentsel yenileme projesi özet tablosu	71
Çizelge 4.1. Tez çalışması kapsamında derinlemesine görüşme gerçekleştirilen temsilciler.....	122
Çizelge 4.2. Tez çalışması kapsamında gerçekleştirilen derinlemesine görüşme içerikleri	123
Çizelge 5.1. İzmir ili genelinde belirlenen riskli alanların değerlendirilmesi.....	186
Çizelge 5.2. İzmir ili genelinde belirlenen rezerv yapı alanlarının değerlendirilmesi....	187
Çizelge 5.3. İzmir ili genelinde belirlenen kentsel dönüşüm ve gelişim alanların değerlendirilmesi.....	236
Çizelge 5.4. İzmir ilinde yerel yönetimler tarafından kentsel yenileme ve sağlıklaştırmaya yönelik yürütülen plan revizyonlarının değerlendirme tablosu	260
Çizelge 5.5. Derinlemesine görüşmelerden elde edilen bulgular ile hazırlanan kelime sıklığı ve kelime bulutu analizleri	319

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler

Açıklamalar

ha

Hektar

m²

Metrekare

Kısaltmalar

Açıklamalar

AB

Avrupa Birliği

ABD

Amerika Birleşik Devletleri

IBA

Internationale Bauausstellung

İBŞB

İzmir Büyükşehir Belediyesi

İLBANK

İller Bankası

KAKS

Katlar Alanı Kat Sayısı

MİA

Merkezi İş Alanı

STK

Sivil Toplum Kuruluşları

ŞPO

Şehir Plancıları Odası

TBB

Türkiye Belediyeler Birliği

TMMOB

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

TOKİ

Toplu Konut İdaresi

1. GİRİŞ

Kentler, insanlık tarihinin başlangıcından itibaren sosyal, ekonomik ve kültürel etkileşimlerin yoğunlaştığı, medeniyetlerin beşiği olarak kabul edilen karmaşık sistemlerdir. Barınma, beslenme, üretim, ticaret, eğitim, din gibi temel insan ihtiyaçlarının karşılanması ve sosyal ilişkilerin kurulması için ideal bir ortam sunan kentler, aynı zamanda sanat, bilim ve teknolojinin geliştiği, fikirlerin paylaşıldığı ve dönüştürüldüğü merkezler olmuştur. Tarihsel süreçte, kentler nüfus yoğunluğu, ekonomik faaliyetlerin çeşitliliği ve kültürel zenginlikleriyle diğer yerleşim yerlerinden ayrılarak, insanlık tarihinin şekillenmesinde belirleyici bir rol oynamışlardır. Kentler, geçmişten günümüze kadar, daha fazla fırsat ve olanak sunduğu için insanların göç ettiği ve yerleştiği çekim merkezleri olarak işlev görmüştür (Çakır, 2023).

Kentler bir yandan medeniyetin ve ilerlemenin öncüsü olurken, diğer yandan çok sayıda insanın bir arada yaşamasının ortaya çıkardığı sorunların kaynağı olmuşlardır. Kırsal alanlarda yaşayan nüfusa nazaran daha çok imkanlara sahip olan ve insani ihtiyaçlarına sürekli bir çözüm arayışı içinde olan kentli nüfus, birçok alanda teknolojik gelişmelere imza atmasına rağmen, yaşadığı kentsel alan büyüdükçe kentsel sorunları da artmıştır. Özellikle son yüzyılda yaşanan gelişmeler neticesinde dünya genelinde hızla artan nüfus ile kırsalda yaşanan maddi ve manevi yoksunluklar, kentlere olan göçün çoğalmasına neden olmuş ve bu durum kentleşmenin artması ile sonuçlanmıştır. Kentleşme, bir yandan ekonomik büyümeyi desteklerken, diğer yandan da hızla plansız büyüme, çevre kirliliği, trafik sorunları ve sosyal eşitsizlikler gibi bazı sorunları beraberinde getirmektedir. Bu sorunlarla mücadele etmek için kent planlaması büyük önem taşımaktadır. Ekonomik, mekansal ve sosyo-kültürel politikaları iyi kurgulanmış bir kent planlaması, kentin sürdürülebilir bir şekilde büyümesini sağlar, çevresel sorunları azaltır ve yaşam kalitesini artırır.

Dünyada sanayileşmenin getirdiği sosyal ve ekonomik değişim, 1945’li yıllardan sonra ülkemizde de etkisini göstermiş ve bunun sonucunda kırdan kente yoğun ve düzensiz göç hareketleri başlamıştır. Bu süreçte gerek merkezi idare gerek yerel yönetimler tarafından sürecin hiçbir safhasında planlı bir yaklaşımın ele alınmaması sebebiyle, sosyal ve ekonomik kalkınma kadar kentlerimiz de plansızlıktan nasibini almıştır.

Başta ülkemiz kentleri olmak üzere birçok dünya kenti plansız ve kontrolsüz büyümenin sorunları ile uğraşmaktadır. Teoride ekonomik, mekânsal ve sosyal gelişmişliğin en üst düzeyde temsil edilmesi gereken kentler, pratikte barınma sorunları, yetersiz ulaşım imkanları, plansız büyüme, işsizlik, suç oranlarındaki artış ve sosyal adaletsizlikler gibi bir dizi sorunun odak noktası haline gelmiştir. Üzerine yıllardır süregelen ekonomik zorluklar, değişen siyasi karar alıcılar, kişisel çıkarların toplumsal menfaatlerin önüne geçmesi, afet bilinçsizliği, yanlış yer seçimleri, arz-talep eğilimleri ve kurumlar arası yetki karmaşası gibi gerekçeler toplumsal kalkınmayı hedefleyen planlama yaklaşımlarının önüne daima ket vurmuştur. Sanayileşme sürecini çok daha erken yıllarda atlatan ve Dünya savaşları ile büyük yıkımlar yaşayan Avrupa kentlerinin kentleşme sorunlarına da, yine ülkemize ve gelişmekte olan ülkelere kıyasla daha erken müdahale ettiği ve çözüm bulduğu söylenebilir. Lakin hala birçok Avrupa kenti bu sorunlara sürdürülebilir anlayışla çözüm arayışı içindedir.

Ülkemizde ise, yoğun göç hareketleri sonrası önemli kentsel sorunlardan olan artan nüfusun barınma ihtiyacı, dönemin merkezi ve yerel yönetim politikaları sonucu başta hazine arazileri olmak üzere, kontrolsüz bir şekilde yeni kentsel alanların açılması yoluyla karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak, özellikle İzmir kentinde var olan coğrafi eşikler sebebiyle yerleşime açılacak yeni alanların sınırlı olması nedeniyle, belli bir alanda sıkışıp kalan düzensiz yapılaşmalar, ilerleyen yıllarda yeni ilave kaçak katlar çıkılmasıyla daha da kronikleşerek kördüğüm bir hal almıştır.

Günden güne daha da içinden çıkılmaz bir hal alan kentlerimizdeki düzensiz ve sağlıksız yapılaşmalara yönelik ülkemizde hem merkezi yönetim, hem de yerel yönetimlerce çalışmalar yürütülmekte, hatta bazen bu idareler karşı karşıya gelebilmektedir. Ne yazık ki ülkemizde ve hatta dünyada ekonomik, mekânsal ve sosyal kalkınmayı gerçekleştirebilen kentsel yenileme uygulamaları üzerine gösterilebilecek çok örnek bulunmamaktadır. Var olanların da kalkınma odaklı toplumsal yenilemeden ziyade, bina odaklı yenileme olduğu ve ardından başka sorunlar doğurduğu görülmektedir.

Kentlerin belirli bölgelerinde yaşanan fiziksel, sosyal ve ekonomik çöküntü, bu alanların canlandırılması ve yeniden üretilmesi ihtiyacını doğurmuştur. Kentsel yenileme, işte bu arayışların sonucu olarak çöküntüyü ortadan kaldırmak, yaşam kalitesini artırmak ve kentin genel yapısını iyileştirmek amacıyla ortaya çıkmış bir planlama ve uygulama sürecidir

(Özden, 2001). “Keleş’e (1997) göre gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme başlıca üç amacın gerçekleşmesine yardımcı olarak kullanılmaktadır. Bunlar yoksulluk yuvalarının temizlenmesi, kent merkezleri ve diğer kesimleri arasındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek ve kent merkezlerinde yerel yönetimlerin mali olanaklarının artırılmasıdır” (Kasımoğlu, 2010: 4).

Araştırmanın amacı

Bu tez çalışması ile kentsel yenileme uygulamalarında öncü iki önemli aktör olan merkezi ve yerel yönetimler eliyle gerçekleştirilen kentsel yenileme çalışmalarının işleyişi, kurumlar arası rol dağılımları ve yasal dayanakları arasındaki farklılıkların tespit edilmesi ve aksayan kısımlarının irdelenerek Türkiye için ekonomik, mekânsal ve sosyal kalkınmayı hedefleyen bir kentsel yenileme stratejisi geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Çalışmada İzmir ili örneklem alan olarak seçilmiştir. Türkiye’nin üçüncü büyük metropolü olan kent, bulunduğu coğrafya ve Anadolu yarımadasının en batısındaki limanı sayesinde yüzyıllardır önemli ticaret ve kültür merkezlerinden biri olmuş, ancak özellikle 1945 sonrası yaşanan göçlerle başlayan düzensiz kentleşme, aynı zamanda birçok afet riski barındıran kentin günümüzde en önemli sorunlarından bir tanesi haline gelmiştir. Üzerine uzun yıllardır merkezi hükümet kurumları ile farklı siyasi karar alıcılar tarafından yönetilen yerel yönetim kurumları arasında yaşanan ayrışmalar kentsel sorunların çözümünü ötelemiş ve daha da kemikleşmesine sebep olmuştur.

Özellikle ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde kentsel yenileme uygulamaları ekonomik, mekânsal ve sosyal bir zorunluluktur. Bu projelerde dikkate alınması gereken başlıca hususlar fiziksel mekânın dönüştürülmesinin yanında, bölgede yaşayan nüfusun ekonomik yapısı ile sosyal ve kültürel değerleridir. Ancak planlama ve kentsel yenileme uygulamalarında karşılaşılan yetki karmaşaları, merkezi ve yerel yönetim kurumlarının farklı yaklaşımları süreçlerin sonunda başarı elde edilmesinin önündeki en büyük engel olarak karşımıza çıkmaktadır. Planlama ve kentsel yenileme uygulamalarının siyasetten olabildiğince arındırılarak, merkezi ve yerel yönetim kurumları tarafından sürecin tamamen teknik bir uygulama olarak görülerek, rollerin netleştirilmesi ile belli standartlar doğrultusunda ve işbirliği içerisinde yürütülmesi halinde başarının geleceği değerlendirilmektedir.

Araştırmanın önemi

Araştırma, mevcutlardan farklı olarak merkezi ve yerel yönetimler arasında yaşanan tartışmaların etkilerinin İzmir gibi planlama ve kaçak yapılaşma sorunları ile boğuşan büyük bir kent üzerinden ele alınması açısından önem arz etmektedir. Ayrıca, İzmir kentinde yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında karşılaşılan sorunların ortaya konması ve bu sorunları gidermek üzere, Türkiye genelinde kurumlar arası işbirliğinin sağlanmasını öngören bir rol dağılımı önerilmesi bakımından da öncü bir çalışma niteliğindedir.

Araştırmanın yöntemi

Çalışmada birincil ve ikincil veri kaynaklarına dayanan nitel araştırma yöntemi benimsenmiştir. Özellikle kentsel yenileme kavramı, ulusal ve uluslararası literatürdeki yeri, ulusal mevzuatta yer alma şekli vb. konularda ikincil veri kaynakları kullanılmıştır. İzmir özelinde gerçekleştirilen ve aktörlerin kentsel yenilemedeki rolüne odaklanan alan çalışmasında ise hem mevcut ikincil veri kaynakları (planlar, plan raporları, araştırmalar, vb) hem de derinlemesine görüşmelerle birincil veriler elde edilmiştir. Bu kapsamda, kentsel yenileme uygulamalarında ilgili kurum ve kuruluşların rol ve sorumluluklarının daha iyi anlaşılması ve bu süreçlerin iyileştirilmesine yönelik bilimsel bir çerçeve sunma hedefiyle, İzmir’de bulunan merkezi ve yerel yönetim kurumları, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk temsilcileri ile toplam 26 görüşme gerçekleştirilmiştir. Alan çalışmasına ilişkin izlenen yöntem detaylı olarak ‘4.1. Alan Çalışmasının Yöntemi’ başlığı altında anlatılmaktadır.

Çalışmada giriş bölümünün ardından ikinci bölümde kentsel yenileme ile ilgili temel kavramlar tanıtılmış olup, kentsel yenilemenin tanımı ve amaçları, kentsel yenilemenin tarihsel gelişimi, öncelikli müdahale alanları ve müdahale çeşitleri ile finansal, mekânsal ve sosyal politikalar gibi hususlar tüm boyutları ile detaylı bir literatür taraması yapılarak irdelenmiş ve yorumlanmıştır.

Üçüncü bölümde, kentsel yenileme üzerine dünyada ve ülkemizde yürütülen uygulamalar ele alınmış olup, ülkemiz özelinde geçmişten günümüze kent planlamasının ve kentsel yenilemenin yasal dayanakları çıkartılarak, dönemi açısından kazanımları ve yarattığı sorunlar üzerinde durulmuştur.

Dördüncü bölümde, İzmir kentine odaklanılmış olup, kentin tarihsel süreçteki gelişimi, merkezi ve yerel yönetim uygulamaları ile yasal düzenlemelerin kentleşme sürecine etkileri ve kentin planlama süreci ile bu süreçte karşılaşılan sorunlar üzerine literatür taraması yapılarak aktarılmıştır.

Beşinci bölümde, merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel yenileme uygulamalarını ele alış biçimindeki farklılıkların İzmir kenti özelinde detayda irdelenmesi, müdahale alanları üzerinden finans modelleri, yerinde dönüşüm, mülkiyetin korunumu, katılım ilkesi, mekânsal ve sosyal dokunun iyileştirilmesi, kentsel zenginliğin adil dağıtımı ve sürdürülebilir kentsel yenileme gibi hususlarda merkezi ve yerel yönetim uygulamalarının işleyen ve aksayan kısımları tartışılmıştır. İlgili kurum arşivlerinde bilgi belge taraması yapılarak, İzmir ilinde merkezi yönetim eliyle yürütülen kentsel yenileme uygulamaları ve yerel yönetimlerin sürece katılımı irdelenmiş, ayrıca yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenilemeye yönelik çalışmalar ve planlama süreçleri detaylı olarak ele alınmıştır. Gerek proje uygulayıcısı merkezi ve yerel yönetim kurumu uzmanları, gerekse meslek odası, sivil toplum kuruluşu ve yerel halk temsilcileri ile görüşmeler yapılarak; Kamu temsilcilerinden, kurumlarının yürüttüğü kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin süreçler hakkında bilgi alınması; sivil toplum kuruluşları ve meslek odaları temsilcilerinden İzmir'deki kentsel yenileme süreçlerine yönelik genel bir değerlendirme yapmaları; kentsel yenileme alanı sakinlerinden ise yaşadıkları bölgede gerçekleştirilen kentsel yenileme projelerine dair olumlu ve olumsuz deneyimlerini paylaşmaları talep edilmiştir. Ayrıca, tüm katılımcılardan kentsel yenileme uygulamalarının sonuçlarına dair beklentileri, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri konusundaki görüşleri ile İzmir özelinde bu projelerin başarılı ve başarısız yönlerine ilişkin değerlendirmeleri sorulmuş; bunun yanı sıra mekânsal, sosyal ve finansal açıdan arzu edilen sonuçlara ulaşılabilmesi için izlenmesi gereken stratejilere dair önerileri alınmıştır. Böylelikle, karşılaşılan sorunların ve nedenlerinin ortaya konulması hedeflenmiştir.

Çalışmanın son bölümünde genel bir değerlendirmenin ardından, güncel mevzuat ve uygulamalarda tespit edilen ekonomik, mekânsal ve sosyal politika sorunlarını gidermek üzere, Türkiye için ekonomik, mekânsal ve sosyal kalkınmayı hedefleyen bir kentsel yenileme stratejisi ve uygulama sürecine ilişkin paydaşlar arası rol dağılımı önerileri geliştirilmiştir.



2. KENTSEL YENİLEME SÜRECİ VE KAVRAMSAL YAKLAŞIM

Kentsel yenileme, kentlerin mekansal, sosyal ve ekonomik açıdan daha yaşanabilir hale getirilmesi amacıyla gerçekleştirilen kapsamlı bir müdahale sürecidir. Bu süreç, yalnızca mekânsal dönüşüm değil, aynı zamanda toplumsal ve ekonomik yapıların da yeniden şekillendirilmesini içeren çok boyutlu bir yaklaşıma dayanmaktadır. Kentsel yenileme, genellikle afet riski, yetersiz altyapı, ekonomik gerileme, sosyal eşitsizlikler ve çevresel sorunlarla karakterize edilen alanlarda öncelikli olarak uygulanmakta olup, müdahale biçimleri, mekansal yenileme projelerinden sosyal programlara ve ekonomik teşviklere kadar geniş bir yelpazeyi kapsamaktadır. Tarihsel olarak, kentsel yenileme politikaları, modernleşme çabalarından sürdürülebilirlik hedeflerine kadar farklı dönemlerde değişen önceliklere göre şekillenmiştir. Bu bağlamda, kentsel yenileme, yalnızca sorunlara çözüm üretmeyi değil, aynı zamanda geleceğe dönük vizyoner bir kent planlama anlayışını da içermektedir.

2.1. Kentsel Yenilemenin Tanımı ve Hedefleri

Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlüğünde “Yenilemek” kelimesi, “eskiyen bir şeyin yerine yenisini koymak, yenisini almak” veya “bakım yaparak yeni duruma getirmek” olarak tanımlanmaktadır.

Kentler ya da kentlerin bazı bölgeleri, diğer tüm organizmalar gibi zaman içerisinde farklı nedenlerden ötürü eski canlılığını yitirmesi sonucu veya plansız ve programsız yer seçimleri sebebiyle oluşan düzensiz yapılaşmalar sonucunda köhneleşebilmektedir. “Köhneme, bir bina veya binalar grubunun, genellikle bir kentsel bölge veya alt bölgenin göstermiş oldukları fiziksel eskimeye ilave olarak sosyo – ekonomik, sağlıksal, kültürel vb. konularda bölgenin kendi içinde yaşayanlar için olduğu kadar, yakın çevrede yaşayanlar için de problem teşkil edebilecek bir düzeyde yetersizlik göstermesidir” (Barasü, 1989’dan aktaran; Kasımoğlu, 2010:3).

Kentsel yenileme, farklı dönemlerde ve çeşitli gerekçelerle kentlerin çöküntüye uğramış alanlarını yeniden canlandırmak için yapılan fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik müdahalelerin bütünüdür. Bu müdahaleler, kentin eskiyen ve işlevini yitirmiş binalarının,

altyapısının ve kamusal alanlarının iyileştirilmesini, yeniden geliştirilmesini veya dönüştürülmesini kapsayabilmektedir. Genel bir çerçeve içinde kentsel yenileme, zaman içinde işlevini yitirmiş, fiziksel yapısı bozulmuş ve sosyal dokusu zayıflamış kentsel alanların, ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel boyutları içeren güncel ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde yeniden düzenlenmesi, canlandırılması ve kente kazandırılması sürecidir (Özden, 2001).

Kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm kavramları birbiri ile karıştırılmaktadır. Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, dönüşüm kelimesini “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, şekil değiştirme olarak” tanımlamaktadır. Kentler sanayileşme, nüfus artışı, göç vb. nedenlerden ötürü sürekli bir dönüşüm içerisinde. Kentin yeni gelişme alanlarına doğru büyümesi de, kentin zaman içinde dönüşüme uğraması anlamına gelir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme eş anlamlı kavramlar olarak değerlendirilmemelidir.

Eyidiker (2021: 97)’e göre, “Değişim dünya üzerindeki tüm varlıkların zamanın getirdiği değişikliklere göre yaşayacağı kaçınılmaz bir durumdur. Dönüşüm denen kavram ise temelinde değişimin son aşamasına tekabül etmektedir. Genel kanı olarak değişimin başladığı ve dönüşümün olduğu süreç kötü, eskimiş yanların iyiye doğru evrilmesi olarak ortaya konulmaktadır. Fakat dönüşüm sadece kötü, eskimiş, köhnemiş her şeyin değiştirilmesi demek değildir. Dönüşüm daha önce var olmayan yeni bir şeyin var olana eklenmesiyle de olabilir. Bu bağlamda dönüşüm mevcut durumun iyi veya kötü bir şekilde değişimidir.”

Toplumun sosyal ve ekonomik yapısındaki gelişmelere bağlı olarak kırsal kesimden kentlere doğru yaşanan yoğun göç hareketleri, kentin büyümesine ve özellikle sınır bölgelerinde yerleşim alanlarının hızla artmasına neden olmuştur (Kocaman, 2004). Göç eden bireyler ve aileler, genellikle ekonomik imkanlarının kısıtlı olması nedeniyle, kendi çabalarıyla ve mevcut imkanlarla barınma ihtiyacını karşılamaya çalışmışlardır. Bu şekilde oluşan mahalleler hem plansız ve gelişigüzel yerleşen kaçak yapıları hem de kentli olamayan nüfusu ile kenti fiziksel ve sosyal anlamda olumsuz yönde dönüştürmüştür (Çakır, 2023).

Plansız ve gelişigüzel gelişen yerleşme alanları, genellikle imar mevzuatına aykırı, altyapı hizmetlerinden yoksun ve sağlıklı yaşam koşullarına sahip, gecekondulu niteliği taşıyan

konutların yoğunlaştığı bölgelerdir. Gecekondu, yasal zemini olmayan, genellikle kamu veya özel mülkiyet sınırları içerisinde izinsiz olarak inşa edilen, yapısal güvenliği düşük ve çevresel etkileri yüksek konutları ifade etmektedir. Bu olgu, sadece Türkiye'ye özgü bir durum olmamakla birlikte, hızlı kentleşme ve göç hareketlerinin yoğun olduğu pek çok gelişmekte olan ülkede de benzer şekilde gözlemlenmektedir. Meksika'da "Jacale", Arjantin'de "Favela", Panama'da "Rancho", Fas'ta "Bidonville", Hindistan'da "Bustee", Tunus'da Gourbeville, Cezayir'de "Casbah", Brezilya'da "Macambo" gibi farklı isimlerle anılan gecekondu, dünyanın birçok yerinde düşük gelirli kitlelerin barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla oluşturdukları, ancak aynı zamanda birçok sosyal ve ekonomik sorunun merkezine dönuşen alanlardır (Pulat, 1992; Kocaman, 2004). Bu ülkelerdeki gecekondu olgusunun, özellikle büyük kentlerde yaşayanların büyük bir bölümünün yaşamını simgelediği söylenebilir. Türkiye'de de benzer bir durumu İstanbul ve İzmir gibi metropollerin yaşadığı gözlenmektedir.

Ülkemizde ve dünyada kentler, fiziksel, ekonomik ve sosyal sebepler ile aşırı nüfus yığılmaları, yanlış yer seçimleri, denetimsizlik ve doğal afetler gibi nedenlerden dolayı yaşanan veya yaşanacak olan değişim ve dönüşümleri planlı ve sağlıklı bir şekilde yürütmek adına yenileme, sağlıklılaştırma, canlandırma ve korumaya yönelik proje ve uygulamalara ihtiyaç duymaktadır.

"Birleşmiş Milletlere göre, yeterli barınma, kişilerin üstündeki çatıdan ibaret değildir. Aynı zamanda, güvenliği, fiziksel alanı, ulaşılabilirliği, özel yaşamı, mülkiyet hakkının korunmasını, yapısal sağlamlığı, yeterince aydınlanmayı, ısınmayı ve havalandırmayı, su temini, sağlık ve atık yönetimi gibi temel altyapıyı, uygun çevre kalitesini ve sağlığa ilişkin unsurları, iş ve temel faaliyetlere olan bağlantıyı ve tüm bu gereksinimlerin yetirilebilir bir ücrete sunulmasını da içerir" (Çevik, 2016: 20). Dolayısıyla bu koşullara sahip olmayan bir kentin veya bir bölgesinin, özellikle eski, yıpranmış veya işlevini yitirmiş alanlarının yeniden canlandırılması ve geliştirilmesi amacıyla kentsel yenileme süreci devreye girmelidir. Bu süreçte, fiziksel altyapıdan sosyal hizmetlere kadar birçok alanda iyileştirmeler yapılarak, yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmelidir.

Doğan (2016)'a göre kentsel yenileme, fiziksel ve sosyal çöküntü gösteren, yapı stoğu ve altyapısı yetersiz olan alanların, kentsel planlama ilkeleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesi ve modernize edilmesi sürecidir. Afetlere karşı riskli yapıların tespiti, yıkımı

ve yerine yeni yapıların inşa edilmesi, altyapı sistemlerinin iyileştirilmesi, yeşil alanların oluşturulması gibi çalışmalar bu kapsamda değerlendirilebilir.

Temel olarak yenileme projelerinin yapılmasında belirli amaçlar güdülmektedir (Roberts, 2000; Eyidiker, 2021);

- Kentteki fiziksel sorunların, toplumsal sorunlara neden olduğu ve bu nedenle gerçekleştirilecek fiziksel dönüşüm ile toplumsal sorunlara da çözüm bulunması,
- Kentin değişen koşullarına uyum sağlayamayan alanlar için fiziksel yapısının güncellenmesi,
- Kentsel yenileme ile bozulan alanların ekonomik değerini artırarak hem kişisel refahın hem de genel yaşam kalitesinin yükseltilmesi,
- Kentsel alanların, sürdürülebilir planlama ilkeleri doğrultusunda kullanılması ve mevcut kaynakların en verimli şekilde değerlendirilmesi,
- Kentsel politikalar oluşturulurken tüm paydaşların görüşlerinin alınması ve ortak kararlar üretilmesini sağlayabilmek şeklinde sıralanabilir.

Öner (2007)'e göre ise; kentsel yenileme kavramı, temel olarak aşağıda yer alan üç maddenin uygulanabilirliğinin sağlanmasını amaçlamaktadır;

- Kent merkezlerindeki eskiyen ve kullanılmayan alanların restore edilerek yeniden hayata kazandırılmasını ve fiziksel yapının korunmasını sağlamak.
- Yenileme alanlarındaki insanların yaşam koşullarını iyileştirmek için ekonomik faaliyetlerin desteklenmesi ve yeni istihdam olanaklarının yaratılmasına yönelik çalışmalar yapmak.
- Fiziksel ve ekonomik dönüşümün ardından, insanların sosyalleşebileceği, keyifli vakit geçirebileceği ve yaşam kalitesinin artacağı yeni yaşam alanları oluşturmak.

Doğan (2016:47) ise, kentsel yenilemenin en önemli amaçlarından bir tanesini; “Özellikle bir afet durumunda meydana gelebilecek hasarın henüz afet meydana gelmeden önlenmesi bakımından bahsedilen bozulmuş kentsel alanların yenilenmesi ve daha dirençli hale getirilmesi afet sonrası kayıpların oranını bir hayli düşürücü bir etki yapacaktır. Böylece, risklerin en aza indirilmesi amacıyla yapılacak çalışmalar kapsamında kentsel yenileme uygulamasının önemli rol oynayacak bir seçenek olduğu görülebilmektedir.” şeklinde ifade etmektedir.

Özetle konuyla ilgili yapılan çalışmalar değerlendirildiğinde, kentsel yenilemenin farklı amaçlara hizmet eden çok yönlü bir süreç olduğu görülmektedir ve bu sürecin mekansal, sosyo-ekonomik, kültürel ve çevresel olmak üzere dört temel hedefi bulunmaktadır;

Mekansal hedefler:

- Çöküntü alanları iyileştirmek: Eski, harap veya işlevini yitirmiş binaların ve altyapının yenilenmesi veya yeniden inşa edilmesi,
- Kamusal alanları geliştirmek: Parklar, meydanlar, yollar ve yeşil alanlar gibi kamusal alanların iyileştirilmesi ve işlevselleştirilmesi,
- Ulaşımı geliştirmek: Toplu taşıma sisteminin modernize edilmesi, bisiklet ve yaya dostu altyapı oluşturulması,
- Silüeti güzelleştirmek: Önemli görünüm noktalarından izlenebilen kötü yapılaşmanın tasarım dahilinde iyileştirilmesi,
- Enerji verimliliğini artırmak: Binalarda ve altyapıda enerji tasarrufu sağlayacak önlemlerin alınması,
- Çevre kirliliğini azaltmak: Atık yönetimi sisteminin iyileştirilmesi, hava ve su kirliliğinin önlenmesi için çalışmalar yapılması.

Sosyo-ekonomik hedefler:

- Yaşam kalitesini yükseltmek: Konut koşullarının iyileştirmesi, eğitim ve sağlık hizmetlerine erişimin kolaylaştırılması, iş imkanları yaratılması,
- Sosyal adaleti ve kapsayıcılığı geliştirmek: Dezavantajlı grupların ihtiyaçlarının karşılanması, kentsel alanlarda eşitsizliklerin giderilmesi için çalışmalar yapılması,
- Güvenliği artırmak: Suç oranlarının düşürmek, kent sakinlerinin güvenliğinin sağlanması,
- Ekonomik Kalkınmayı Teşvik Etmek: Yatırımların çekilmesi ve yerel ekonominin canlandırılması,
- İstihdamın arttırılması: Ekonomik canlanma sonucuda yeni iş imkanları sağlanması
- Kamu kaynaklarının doğru yönlendirilmesi: doğru müdahale alanı ve müdahale biçimi kamu kaynaklarının etkin bir şekilde kullanımı.

Kültürel hedefler:

- Tarihi ve kültürel mirası korumak: Tarihi binaları ve alanların korunması, kültürel değerlerin gelecek nesillere aktarılması,
- Yerel kimliği ve özgünlüğü korumak: Kentin kendine özgü karakterinin korunması ve geliştirilmesi,

- Sanatsal ve kültürel faaliyetleri teşvik etmek: Müzeler, tiyatrolar ve sanat galerileri gibi kültürel mekanların geliştirilmesi.

Çevresel hedefler:

- Sürdürülebilirliği teşvik etmek: Yeşil alanların korunması ve genişletilmesi, doğal kaynakların verimli kullanımı,
- İklim Değişikliğine Uyum Sağlamak: Kentlerin aşırı hava olaylarına karşı daha dirençli hale getirilmesi,
- Enerji Verimliliğini Artırmak: Binaların enerji verimliliğinin artırılması ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılması,
- Biyolojik çeşitliliğin korunması: Kentsel ekosistemlerin korunması ve geliştirilmesi.

Kentsel yenilemenin nihai amacı, tüm bu hedeflere ulaşarak daha yaşanabilir, sürdürülebilir, dirençli, adil ve refah seviyesi yüksek kentler oluşturmaktır.

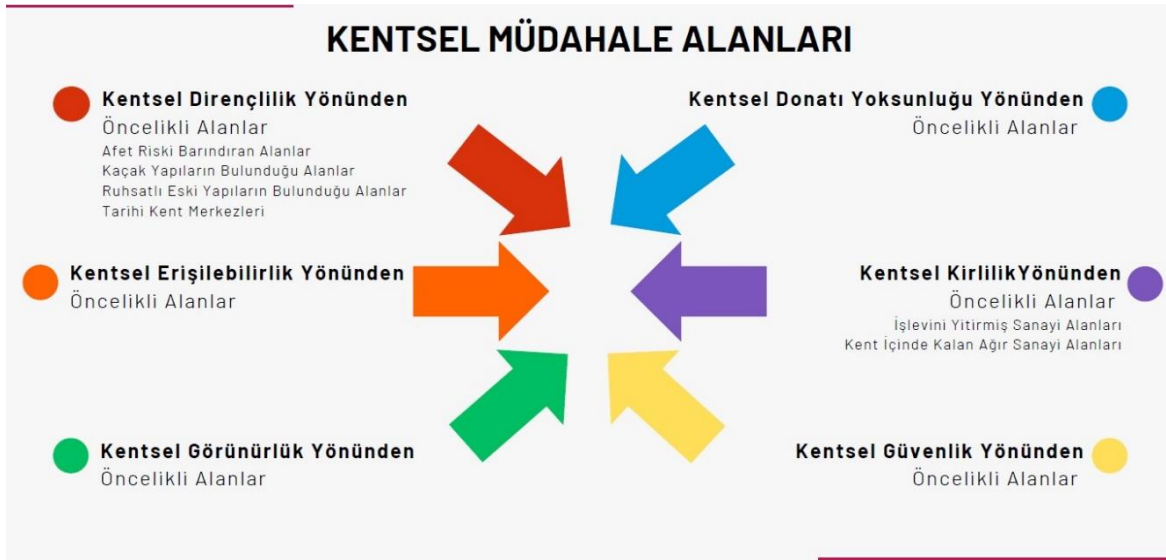
2.2. Kentsel Yenilemede Öncelikli Müdahale Alanları

Kentsel yenileme, bir kentin veya bir bölgenin fiziksel, ekonomik ve sosyal yapısını iyileştirmek amacıyla yapılan kapsamlı bir dönüşüm sürecidir. Bu süreçte, öncelikli müdahale alanlarının belirlenmesi, kaynakların etkin kullanılması ve dönüşümün başarıya ulaşması için oldukça önemlidir. Kentsel yenilemede öncelikli müdahale alanları, kentin mevcut durumuna, ihtiyaçlarına ve geleceğe yönelik hedeflerine göre belirlenmeli, bu alanlarda yapılacak çalışmalar, kentin yaşam kalitesini artırmak, sosyal dokuyu güçlendirmek ve sürdürülebilir bir gelecek oluşturmak amacıyla gerçekleştirilmelidir.

Gelişen ülkelerin görev ve vizyonları gereği, oluşturulan stratejilerde kentsel alanlara dair planlama sorunlarının belirlenmesi, bu sorunların çözümüne yönelik tespitlerin yapılması ve bu doğrultuda kent merkezi yerleşik alanlarına ilişkin gerekli müdahale alanlarının belirlenmesi, etkin ve başarılı bir müdahale yönteminin seçilebilmesi noktasında oldukça önemlidir. Bu kapsamda, farklı sorunsallara yönelik belirlenen müdahale alanları önceliklendirilerek ileri dönemlerde yapılacak kentsel yenilemeye yönelik planlama çalışmalarına ışık tutması hedeflenmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a: 3).

Günümüz kentlerini sağlıklı bir yaşam alanına dönüştürebilmek amacıyla yapılması gereken kentsel yenileme uygulamalarına konu olacak alanların önceliklendirilmesinde; afete maruz kalmış alanlar, risk barındıran kaçak yapılar ile mühendislik hizmeti almış olmasına karşın

fiziki ömrünü tamamlamış yapılar, tarihi ve kültürel dokunun zayıfladığı alanlar, sosyal ve ekonomik sorunların yoğunlaştığı alanlar, ulaşım sorunlarının yaşandığı alanlar, kamusal kullanımların yetersiz olduğu alanlar ile çevresel sorunların yaşandığı, kent içinde kalan ve kent dokusunu bozan sanayi vb. alanlarının yapılacak analizler doğrultusunda tespiti, bu alanların risk durumu ve önem derecesine göre öncelikli müdahale alanları olarak kent gündemine dahil edilmesi gerekmektedir. Bu bakış açısıyla yenilemeye konu olacak müdahale alanları “kentsel dirençlilik, kentsel erişilebilirlik, kentsel görünürlük, kentsel donatı yoksunluğu, kentsel kirlilik ve kentsel güvenlik yönünden öncelikli alanlar” şeklinde gruplandırılabilir (Şekil 2.1.).



Şekil 2.1. Kentsel müdahale alanları (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

2.2.1. Kentsel dirençlilik yönünden öncelikli alanlar

Kentlerin, tüm yetersizlikleri göz ardı edilerek münferit çözümler içeren planlarla genişlemeleri gerçek anlamda risk içeren alanlar oluşturmaktadır. Sağlıksız binalar, plansız yerleşmeler, zemin etüdü iyi yapılmayan ve yerleşime uygun olmayan alanların yerleşime açılması gibi hususlar yalnızca ekonomik, sosyo-kültürel ve sosyo-politik anlamda oluşacak sorunları değil, daha da önemlisi kentsel alanda hasar görebilirlik ve risk faktörlerini de artırmaktadır (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2009; Doğan, 2016).

Kentsel dirençlilik, bir kentin doğal afetler ve diğer kriz durumları karşısında dayanıklılık gösterme, bu olaylardan hızla toparlanma ve uyum sağlama kapasitesini ifade etmektedir.

Tehlike, maruziyet ve zarar görebilirlik unsurları, afet yönetimi ve risk azaltma süreçlerinin temel bileşenleridir ve kentsel dirençlilik kavramının temel dinamikleriyle doğrudan ilişkilidir. Doğal süreçler sonucu meydana gelen tehlikeler (ör. deprem, taşkın, toprak kayması, kirlilik vb.) doğrudan müdahale edilemeyen unsurlardır; ancak diri fay hatları, taşkın alanları, yüzeysel ve yer altı suları gibi unsurların veri setleri oluşturularak analiz edilebilir. Maruziyet, tehlikeye açık alanlarda hangi unsurların bulunup bulunmayacağına karar verme süreciyle ilişkilidir; bu kapsamda, nüfusun yoğunluk, cinsiyet ve yaş gruplarına göre dağılımı ya da orman, tarım ve sulak alan gibi doğal kaynakların veri setleri oluşturulabilir. Zarar görebilirlik ise tehlikenin etkilerine karşı hassasiyet gösteren ve baş etme kapasitesi düşük unsurların durumunu ifade eder; bu kapsamda, kentsel yenileme uygulamaları ile dayanıklı olmayan kentsel alanların iyileştirilmesi, yoksullukla mücadele, eğitim ve bilinç seviyesinin artırılması, kritik altyapıya erişimin kolaylaştırılması gibi tedbirlerle uyum kapasitesinin artırılması mümkündür.

Kentsel yenileme uygulamaları, sadece fiziksel çevreyi dönüştürmekle kalmayıp, aynı zamanda kentlerin iklim değişikliği, doğal afetler ve diğer krizlere karşı direncini artırma fırsatı sunmaktadır. Bu bağlamda kentsel dirençlilik perspektifinden bakıldığında, kentsel yenileme çalışmalarında öncelikli olarak altyapının ve yapı stoğunun güçlendirilmesi, afet toplanma alanı olarak kullanılabilecek açık ve yeşil alanların artırılması, ulaşım sistemlerinin çeşitlendirilmesi ve sürdürülebilir hale getirilmesi ve afet risk yönetim planlarının hazırlanmasına odaklanarak daha yaşanabilir, sürdürülebilir ve afetlere karşı daha dirençli kentler inşa etmek mümkündür. Bu unsurların her biri, kentsel alanların sürdürülebilir ve risklere dayanıklı bir şekilde geliştirilmesi için stratejik açıdan öncelikli müdahale alanlarının belirlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

Afet riski barındıran alanlar

Uluslararası Kızılhaç ve Kızılay Dernekleri Federasyonu (International Federation of Red Cross and Red Crescent Societies-IFRC)'na göre, "afetler bir topluluğun ya da toplumun işleyişini ciddi şekilde bozan; insan, malzeme, ekonomik veya çevresel kayıplara sebep olan; topluluğun kendi kaynaklarını kullanarak başa çıkma yeteneğini aşan, ani ve talihsiz olaylardır" (Doğan, 2016: 16). Kentlerin kimi alt bölgelerinin farklı afet risklerine konu olması nedeniyle, bu alanların özel yapılaşma ve kullanım rejimleri altında tutulması zorunludur. Su baskınları, heyelan, çökme, zemin sıvılaşması, faylanma bölgeleri, tsunami,

baraj altı havzalar ve doğal yangınlara konu alanlarda yapılaşma ve kullanımların sınırlandırılması, ayrıcalıklı olarak planlanması, yönetimi ve sürekli denetiminin sağlanması gerekmektedir. Bu gibi alanlarda yapılaşmanın bütünüyle yasaklanması, kamu yapılarının taşınması, iskana izin verilmemesi, yoğunluk sınırlamaları gibi imar koşulları yanı sıra, cezalı vergileme ya da taşınmaya özendirme gibi kimi yönetsel önlemlere de başvurulabilir (Balamir, 2012).

Türkiye'de birçok kentin aktif deprem fay hatları üzerinde veya bu hatlara yakın konumlanması, “deprem riski”ni kentsel yenileme ve dönüşüm süreçlerini zorunlu kılan önemli bir faktör haline getirmektedir. Deprem riski taşıyan kentlerde, kentsel yenileme çalışmaları hayati bir öneme sahiptir. Bu kentlerde riskli yapı alanlarının ve mevcut yapı stoğunun belirlenmesi, bu alanlardan öncelikli müdahale gerektiren bölgelerin etaplar halinde yenilenmesi, olası bir deprem durumunda yıkım riskini minimize ederek kent güvenliğini artırmada kritik bir rol oynayacaktır.



Resim 2.1. Afet riski barındıran alan görseli (Yapay zekaya hazırlanmıştır, 2024)

Bu gerekçelerle afetlere karşı risk taşıyan yapılar ve bu yapıların yoğunlaştığı alanlar, kentsel yenilemenin ilk hedefleri arasında yer almaktadır. Kentsel yenilemede öncelikli müdahale alanlarının belirlenmesi için deprem, sel, heyelan gibi doğal afet riskleri, zemin özellikleri, yapıların durumu gibi faktörler göz önünde bulundurularak risk analizi yapılmalıdır. Bu doğrultuda afet riski barındıran alanlarda yaşayanların can ve mal güvenliğini sağlamak için, bu alanların kentsel yenilemede öncelikli müdahale alanı olarak belirlenerek, acil müdahale edilmesi gerekmektedir.

Kaçak yapıların bulunduğu alanlar

Planlı alanlar dışında kalan, imar durumu belirsiz, yol ve yeşil alan başta olmak üzere planlı bir kamusal alan barındırmayan veya yapılaşmanın kontrolsüz olduğu bu tür alanlar, kentsel yenilemenin önemli bir parçasıdır. Kentsel yenileme çalışmalarına, özellikle su, kanalizasyon, elektrik v.b. gibi temel altyapı hizmetlerinin yetersiz kaldığı, herhangi bir mühendislik hizmeti almamış kaçak yapılaşmaların yoğun olduğu bölgelerde öncelik verilmesi gerektiği değerlendirilmekte olup; bu alanlarda, içinde yaşayan vatandaşlara uygun sosyal, ekonomik ve mekansal politikalar belirlenerek, sağlıklı bir tasarım çerçevesinde yapıların yeniden inşa edilmesi gerekmektedir.

Ülkemizde 1950’li yıllardan itibaren başta büyükşehirler olmak üzere kentlerin özellikle yeni gelişen alanlarında, dönemin sosyo-ekonomik yapısını fırsata çeviren yap-satçıların öncülüğünü yaptıkları herhangi bir altyapı hizmeti almayan sağlıklı, güvenli ve kaçak yapılar kısa bir süre sonra kentsel yenilenmeyi ve dönüşümü gerektirmiştir. Maalesef ki kentlerimizde altyapı hizmeti dahi almayan, sağlıklı kentsel yapıların ve gecekondu mahallelerinin yaygınlaşmasının başlıca sebeplerinden bir diğeri de kaçak yapılara yönelik sık sık gündeme gelen imar afları olmuştur (Adıgüzel, 2020).

Kaçak yapıların sebep olduğu düzensiz ve sağlıklı kentleşme, afet risklerini en üst seviyeye çıkartan başlıca bir faktördür. 1950’li yıllar itibariyle kentlere yönelen büyük nüfus kitlelerinin sebep olduğu sorunlar, halihazırda kıt olan kent arazisinin yeşil kuşaklara (orman, tarım alanı vb.) doğru kontrolsüzce yayılmasına, tarım topraklarının kent toprağına dönüştürülmesine neden olmuştur. Yeşil ve boş alanlar, sulak verimli araziler, afet riskini barındıran alanlar, merkeze uzak alanlar gibi plansız ve yapılaşmaya uygun olmayan ve altyapı hizmetlerinin gitmediği bu tür alanlar kentsel dirençlik yönünden oldukça zayıf alanlar olarak ön plana çıkmaktadır (Genç, 2005).

Ruhsatlı eski yapıların bulunduğu alanlar

Can ve mal emniyeti bakımından, mühendislik hizmeti alarak ruhsatlı yapılmış olsalar dahi, yapıların belli bir ömrünün olduğu, zaman içerisinde çeşitli sebeplerle yıpranmaya bağlı olarak hasar görebilecekleri ve bu durumun yapının kullanıcıları ile çevrede bulunanlar için riskler oluşturacağı tartışmasıdır (Öngören ve Çolak, 2015). Yerleşim alanlarının afete

maruz kalma durumunda etkileri ile mücadele edebilme, maruziyet anında ayakta durabilme ve sonrasında normal sürece tekrar geri dönebilme kapasitesini geliştirmek, başka bir ifadeyle hasar görebilirlik düzeylerini artırmak için kentsel yenilemeye bir araç olarak başvurulabilmektedir (Wisner vd., 2003'den aktaran; Doğan, 2016).

Türkiye'de 1960'lı yıllarda uygulanan politikaların da dolaylı olarak desteklediği apartmanlaşma, 1970 ve 80'li yıllar itibariyle yoğunlaşmış, özellikle kent merkezlerinde 2 ve 3 katlı müstakil binaların yerini daha yüksek katlı apartmanlar almıştır. Ancak 1999 yılında gerçekleşen Marmara depremi, Türkiye'de yapı güvenliği konusunda ciddi bir dönüm noktası olmuş ve yapı yönetmeliklerinde önemli değişikliklere yol açmıştır. 1999 yılı öncesinde ruhsat alarak inşa edilen binalarda kullanılan beton ve çelik gibi yapı malzemelerinin kalitesi, günümüz ruhsatlı yapı standartlarına göre daha düşük, proje hazırlama ve inşaat süreçlerindeki denetim mekanizmaları ise daha yetersiz durumdaydı. Bu nedenle 1999 depremi öncesinde inşa edilen binaların birçoğu, günümüzdeki deprem yönetmeliklerine göre daha zayıf yapısal özelliklere sahiptir ve depremde hasar görme riski daha yüksektir. Ayrıca 1999 yılı öncesinde ruhsat alarak inşa edilen çok daireli apartmanların yer aldığı bölgelerin, müstakil yapıların olduğu bölgelere göre çok daha yoğun bir nüfusu barındırması, risk altındaki kişi sayısının artmasına sebep olmaktadır. Bu binaların güvenliği konusunda gerekli önlemlerin alınması ve riskli binaların güçlendirilmesi veya yıkılıp yeniden inşa edilmesi büyük önem taşımakta olup, bu gerekçelerle kentsel yenilemede öncelikli müdahale alanı olarak ele alınması önem arz etmektedir.

Tarihi kent merkezleri

Küreselleşme ve neoliberal kentleşme yaklaşımının, ortaya çıkardığı yeniden canlandırma/yenileme gereksinimine odaklanan temsil biçimleri, kültürel mirası ilk olarak, sürekli bir dönüşüm halinde olan sosyal ve ekonomik koşullara karşı kullanılabilecek bir araç olarak görmektedirler. İkinci olarak, kültürel mirasın ekonomik getirilerinin daha da çoğalması amacıyla, korumanın yeniden canlandırma potansiyelinin kullanılması beklenmektedir. Bunların gerçekleşmesi ile iki yönlü fayda sağlanacağı düşünülmekte; kültürel miras, hem bölgesel kalkınma için değerlendirilirken, hem de kalkınmanın kültürel mirasın sürdürülebilirliğini ve sürekliliğini sağlayacağı değerlendirilmektedir (Günay, 2012).

Sanayileşmenin hız kazanması ile tarihsel merkez, kentin büyüme hızına ve değişen, çeşitlenen işlevlerine uyum sağlayamamış ve artan nüfusun ihtiyaçlarına cevap verecek hizmetleri sunamamıştır. Zaman içerisinde yapılar sürekli kullanım ve aşırı fonksiyon değişikliği sonucu eskimiş ve yıpranmış, değişen ve gelişen ulaşım araçlarının bölgeye erişimi zorlaşmış, tüm bunların sonucu olarak da yerlerini ekonomik anlamda daha fazla getiri potansiyeli barındıran yeni işlevlere, erişilebilirliğin kolay, hizmetin verimli olduğu yapı ve yapı gruplarına terk etmeye başlamıştır. Adıgüzel (2020)'e göre, özellikle kent merkezlerinde yoğunlaşan tarihi doku yıllar boyunca kötü kullanımlara maruz kalmış, geleneksel çarşılar ve kentsel alanlar aslında ticaret ve küçük zanaatlar için planlanmış olmasına karşın zamanla işlevlerini yitirmiş ve bu alanlar, teker teker kapanan işletmeler sonucu terk edilmiş ya da köhnemiş kent merkezlerine dönüşmüştür. Eski dokusunu kaybeden kentsel alanların korunamaması ve zamanla terk edilmeye konu olması kentlerde genel olarak karşılaşılan bir süreçtir. Eskiyen ve aktif işletmeler tarafından terk edilmeye başlanan bu kent parçalarında el değiştirme sürecinin de sıklaşması, köhneme ve bozulmayı hızlandırmakta ve bu alanlarda kentsel yenileme gereksinimini arttırmaktadır.

Hızlı kentleşme süreçleri, tarihi kent dokularını tahrip ederek, toplumların kültürel mirasını tehdit etmektedir. Kentsel yenileme ve dönüşüm adı altında yapılan yıkımlar, kültürel mirasa yönelik sistematik bir tahribat olarak değerlendirilebilir. Tarihi kent dokusu, bir toplumun kimliğinin ve hafızasının önemli bir parçasıdır. Bu nedenle, tarihi dokuyu korumak, gelecek nesillere aktarılması gereken evrensel bir değerdir (Kökten, 2012). Kentin kimliğini yansıtan tarihi dokuya sahip mahalleler, eski yapılar, kültürel mirasın önemli bir parçası olan mekanlar, korunması ve yaşatılması gereken alanlardır. Bu alanlarda yapılan yenileme çalışmalarında, kentsel hafızanın canlı tutulması için kültürel değerlerin korunmasına özen gösterilmelidir.

2.2.2. Kentsel erişilebilirlik yönünden öncelikli alanlar

Kentsel erişilebilirlik, herkesin fiziksel, sosyal ve ekonomik fırsatlara ulaşabilmesi anlamına gelmektedir. Bu bağlamda, kentsel yenileme projelerinde fiziksel erişilebilirlik kadar sosyal erişilebilirlik, ekonomik erişilebilirlik ve çevresel erişilebilirlik odaklanılması gereken diğer konulardır. Şenbil (2012: 118), en genel tanımı ile erişilebilirliğin iki boyutu olduğunu belirtmekte olup; “Birinci boyut erişilebilirliğin ulaşım kısmı (erişimin kalitesi) ile ilgili iken, ikinci boyut, erişilebilirliğin arazi kullanım kısmı (erişilen servis, faaliyet ya da aktivitelerin

mekandaki dağılımı ve yoğunluğu) ile ilgilidir. Her iki boyuttan bakıldığında, erişilebilirlik bir nevi görelî bir kavram olarak karşımıza çıkar. Diğer bir deyişle erişilebilirlik sadece ulaşım sisteminin ve hareketliliğinin iyileştirilmesi ya da sadece arazi kullanımının iyileştirilmesi ile değişebilir.”

Kentsel yenileme projeleri, aynı zamanda şehirlerin işleyişini de dönüştürme amacı taşıdığından, bu dönüşümde, kentsel ulaşım sistemlerinin iyileştirilmesi önemlidir. Özellikle kent içi ulaşım bağlantıları açısından önem arz eden kilit noktalarda ya da dar yollara sahip, toplu taşıma sistemlerinin yetersiz olduğu ve trafik yoğunluğunun yüksek olduğu bölgelerde ulaşım altyapısının iyileştirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, kentsel alanlarda erişilebilirlik, yaşam kalitesini doğrudan etkileyen önemli bir faktördür. Bu nedenle, kentsel ulaşım sistemlerinin daha etkin, güvenli, erişilebilir ve sürdürülebilir hale getirilmesi, yaşam kalitesini artırmak ve şehirlerin gelişimini desteklemek için yenileme çalışmalarının öncelikli hedefleri arasında yer almalıdır. Kentsel yenileme uygulamaları ile ulaşımın ve erişilebilirliğin iyileştirilmesi sonucu, sadece şehir trafiğini düzenlemekle kalmaz, aynı zamanda ekonomik gelişmeyi desteklemesi, çevresel etkileri azaltması ve yaşam kalitesini artırması hedeflenir.

2.2.3. Kentsel görünürlük yönünden öncelikli alanlar

Kentsel görünürlük, bir şehrin kendine özgü karakterini yansıtan, tarihsel ve kültürel mirasını koruyan ve aynı zamanda çağdaş ihtiyaçlara cevap veren bir görsel kimlik oluşturma sürecidir. Günümüz kentlerinde planlarla verilen yoğun inşaat hakları, plan dışı büyüme ve gecekondulaşma gibi nedenlerle oluşan düzensiz yerleşim alanları, kentsel estetiği bozan ve yaşam kalitesini düşüren bölgelerdir. Lynch (1973)’a göre, bu yapay dünyada, kent en ideal biçimini almalıdır: sanatsal bir yaklaşımla inşa edilmeli ve insan ihtiyaçlarına hizmet etmelidir. Çevresine uyum sağlayabilmek, hislerine uygun olanı algısal olarak düzenlemek ve ayırt etmek insanoğlunun ilk zamanlarından beri süregelen özellikleridir.

Günümüz kentleri, çoğunlukla mekanın doğal görünümüne önem vermeyen, insan elinden çıkma yapay problemler içermektedir. Bir mekanın spesifik karakteri, “insan davranışları ve istekleri doğrultusunda evrilen jeolojik bir yapıya sahiptir” demek belki de daha doğru olacaktır. Yine de kent coğrafyasında topografya, kent öğelerini daha görünür ve anlamlı kılmakta önemli bir yer tutar. Aniden yükselen tepeler bölgeleri tanımlayabilir, akarsu ve kıyıları güçlü sınırlar oluşturur ve böylelikle kentsel alan içinde yer alan önemli düğüm

noktalarının yerleri kolaylıkla tanımlanabilir. Hatta modern otoyollar, kentin topografik yapısını geniş bir ölçekten kavrayabilmek için çok güzel görüş açıları sunarlar. Örneğin bir kent otoyolunda ya da deniz üstü toplu taşıma aracındaki bir yolcunun gözüne çarpabilecek öğeler dizisinde, hat üzerinde yer alan olgular düzeni formunun düşünülmesi ve araştırılması nispeten kolaydır. Doğru araçlar kullanılarak ve biraz özen gösterilerek, bu deneyim anlamlı kılınabilir ve iyi tasarlanabilir (Lynch, 1973).

Özellikle büyükşehirlerde gerçekleştirilen büyük ölçekli kamusal yatırımlar da, çevresinde yer alan bozulmuş kentsel dokusunun kentsel yenileme ve dönüşümünü tetikleyici unsurlar barındırır. Bu hususta Genç'in (2018) de bahsettiği üzere, Boğaz Köprüsü bağlantı yolları, 3. Havalimanı, Marmaray vb. gibi büyük ölçekli projeler çevrelerinde ve güzergahlarında bulunan kentsel alanların yenilenmesi ve dönüştürülmesi adına baskı oluşturmaktadır (Adıgüzel, 2020).

Kentsel görünürlük, bir şehrin kimliğini yansıtan ve ziyaretçilere ilk izlenimi veren önemli bir unsurdur. Bu nedenle, kentin öncelikli görünüm alanlarında kalan, sağlıksız ve estetsiz yapılaşmaların yoğun olduğu bölgelerde yürütülecek kentsel yenileme süreçlerinde, görsel kaliteye önem verilmeli ve kentin estetik değerlerinin artırılması hedeflenmelidir.

2.2.4. Kentsel donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alanlar

Kentlilerin yaşadıkları kentsel alanlarda huzurlu ve mutlu olabilmesi, düzenli bir çevrenin oluşturulabilmesi için, toplumsal yaşamı destekleyecek altyapı ve üstyapıya yönelik yatırımların gerçekleştirilmesi gerekir (Öngören ve Çolak, 2015). Kentsel alanlarda, kentsel donatı alanlarının eksikliği veya yetersizliği, yaşam kalitesini doğrudan etkileyen önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel donatı alanları, insanların günlük yaşamlarını sürdürdükleri, sosyalleştikleri ve dinlendikleri kamusal alanları kapsamaktadır.

Kamusal alanı, “insanların tümünü ilgilendiren, herkese açık, toplumun her bireyi tarafından erişilebilir ve kamusal bir otorite tarafından herkesin kullanımı için sunulan alan” olarak tanımlamak mümkündür (Akkar Ercan, 2012:176). Bu alanların eksikliği veya yetersizliği, yaşam kalitesini düşmesine ve kentlerin çekiciliğinin azalmasına sebep olmaktadır.

Kentin herhangi bir bölümünde açık ve yeşil alanların yetersizliği, özellikle çocukların oyun ihtiyaçlarını karşılayacakları oyun alanlarının olmaması, otopark alanlarının yetersiz olması, spor alanlarının eksikliği, sosyal ve kültürel tesislerin olmaması ya da yetersizliği ve benzeri kamusal alan eksiklikleri o alanın kentsel donatı yoksunu olduğunu gösterir. Günümüz kentleri incelendiğinde, özellikle plansız olarak gelişen, düzensiz ve kaçak yapılaşmaların yoğun olduğu alanlar ile planlı gelişen ancak yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olmasına rağmen sıkışık yapı stoğuna sahip alanların kamusal alan yetersizliği sebebiyle, kentsel donatı yoksunu olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak, kentsel donatı yoksunluğu, bir şehrin yaşam kalitesini doğrudan etkileyen önemli bir sorundur. Bu sorunun çözümü için kentsel yenileme projelerinde öncelikli olarak kentsel donatıların artırılması ve iyileştirilmesi hedeflenmelidir. Bu amaçla, kentsel donatı yoksunluğu yönünden öncelikli müdahale alanlarının titizlikle değerlendirilmesi ve kent sakinlerinin ihtiyaç ve beklentileri de dikkate alınarak uygulama yapılması gerekmektedir.

2.2.5. Kentsel kirlilik yönünden öncelikli alanlar

Kentsel kirlilik, günümüz modern şehirlerin karşı karşıya olduğu en büyük sorunlardan biridir. Çevre kirliliği, gürültü kirliliği, görüntü kirliliği gibi faktörler, hem insanların yaşam kalitesini düşürmekte hem de çevre sağlığını tehdit etmektedir. Kentsel kirliliğin başlıca kaynakları arasında sanayi tesisleri, motorlu taşıtlar, atıklar ve yetersiz altyapı yer almaktadır. Bu kirlilik, insan sağlığını olumsuz etkilemenin yanı sıra, biyolojik çeşitliliği azaltmakta, kentsel ekosistemi tahrip etmekte ve ekonomik kayıplara neden olmaktadır.

Uzun yıllardır süregelen çarpık sanayileşme ve kentleşme politikaları sonucunda, günümüzde birçok kentte konut alanlarının içinde kalmış yahut yakın konumunda olan sanayi alanlarından kaynaklanan yer altı suyu ve çevre kirliliği ile atmosfere yayılan gaz ve partiküllerin sebep olduğu hava kirliliği gibi kentsel risklerle karşılaşmaktadır (Demir, 2009). İşlevini yitiren sanayi alanlarının rehabilitasyonu için Avrupa Birliği'nde oluşturulan çalışma grubu CLARINET'in (Contaminated Land Rehabilitation Network Technologies) tanımına göre eski sanayi alanı; "Mevcutta terk edilmiş veya büyük bir bölümü kullanılmayan, atık madde içerdiği tespit edilmiş veya tahmin edilen, öncelikli olarak kentsel alanlarda yer alan ve yeniden verimli kullanım için müdahaleye ihtiyaç duyulan alanlardır" (Ferber ve Grimski, 2002'den aktaran; Şahin, 2012: 12).

Kentlerin sürekli değişen ve dönüşen yapısı içerisinde, özellikle sanayileşme sürecinin belirli bir aşamasından sonra, eski sanayi alanları çeşitli gerekçelerle işlevini yitirerek kent dokusunda boşluklar oluşturmaya başlamışlardır. Şahin (2012)'e göre, kentlerin ekonomik yapılarında oluşan değişiklikler fiziksel ve sosyal yapılarını etkileyerek, kent içlerinde sanayilerin boşalttıkları yerlerde, fiziksel olarak çöküntü alanları, ekonomik ve sosyal açıdan ise işsizlik ve sosyal yoksulluk gibi sorunları ortaya çıkarmışlardır.

Eski sanayi tesisleri, genellikle şehirlerin dış kısımlarında yer alırken, zamanla kentin merkezine doğru yayılan yapılaşma ile iç içe geçmek durumunda kalmışlardır. Terk edilmiş ve bakımsız hale gelen sanayi yapıları, kentsel dokuyla uyumsuzluk yaratarak kent estetiğini olumsuz etkilemekte ve görsel kirliliğe neden olmaktadır. Ayrıca terk edilmiş sanayi tesislerinin bulunduğu alanlarda genellikle çevre kirliliği, toprak ve su kaynaklarının tahribi gibi sorunlar da yaşanmakta olup, bu durum, hem insan sağlığına hem de ekosisteme zarar vermektedir. Bir diğer husus da güvenlik riskleridir. Kullanılmayan ve bakımsız hale gelen sanayi tesisleri yangın, çökme gibi risklerin yanı sıra, bölgesel suç oranlarının artmasına da zemin hazırlayabilir. Bu nedenle, kentsel yenileme süreçlerinde işlevini yitirmiş sanayi alanlarına müdahale etmek büyük önem taşımaktadır.

Örneğin Almanya'nın Ruhr havzası, zengin taş kömürü yatakları ve çelikhaneleri sayesinde 19. yüzyılın başlarından itibaren, dünya çapında işçileri kendine çeken önemli bir sanayi bölgesi haline gelmiştir. Ancak 1960'lı yıllarda, madencilik ve sanayiden elde edilen kârın giderek azalması, bölgede önemli yapısal değişimlere yol açmış ve bölgeye müdahale edilmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Neyse ki doğru müdahale biçimleri ile söz konusu bölgenin günümüzde kültür endüstrisinin merkezi haline getirildiği görülmektedir. Bu tür müdahaleler, hem çevresel sorunların çözülmesine, hem de şehirlerin ekonomik ve sosyal olarak gelişmesine katkı sağlamaktadır. Bu alanların yeniden canlandırılması, kentlerin daha yaşanabilir, ekonomik olarak daha güçlü ve sürdürülebilir olmasını sağlayacaktır. Ancak bu süreç, dikkatli planlama, katılımcılık ve sürdürülebilirlik ilkelerine uygun olarak yürütülmelidir, aksi halde telafisi mümkün olmayan durumların ortaya çıkması kaçınılmazdır.

İşlevini yitiren sanayi alanları dışında kent içinde kalan ağır sanayi alanlarının desantralizasyonu ve bulunduğu alanın yenilenmesi de diğer önemli konudur. Herhangi bir sanayi gelişim planı ya da bölge planı doğrultusunda inşa edilmemiş ve bu sebeple

günümüzde kentsel alanların içinde, hatta konut alanlarının ortasında kalmış ağır sanayi alanları bulunmaktadır. Örneğin zamanında ihtiyaca binaen kentsel alana bitişik konumda yer seçimi yapan çimento fabrikalarının günümüzde ülkemizin birçok kentinde kent içinde, yerleşim alanlarının arasında çalışmaya devam ettiği görülmektedir.

Yerleşim yerlerinde, insanların yaşadığı, çalıştığı veya alışveriş yaptığı farklı kullanım alanları bulunmakta olup, farklı amaçlarla kullanılan bu alanların birbirlerini olumsuz etkilememesi için dengeli bir şekilde konumlandırılması gerekmektedir. Bu alanlar planlanırken, her bir alanın ihtiyaç duyduğu su, elektrik gibi temel hizmetlerin nasıl sağlanacağı ve parklar, okullar gibi sosyal alanların nereye yerleştirileceği de düşünülmelidir. Böylece, fabrikaların çıkardığı kirli havanın yaşam alanlarına ulaşması gibi olumsuz durumlar engellenerek, daha yaşanabilir bir çevre oluşturulması hedeflenebilir (Öngören ve Çolak, 2015).

Kentsel alanda özellikle barınma amaçlı kullanılan konut alanları ile iç içe geçen ağır sanayi alanları, işlevini yitirmiş atıl sanayi alanlarına göre daha da risk oluşturabilmektedir. Her ne kadar aktif bir şekilde üretime devam ederek, ekonomiye ve istihdama katkıları olsa da, konumları itibarıyla yapılan fayda-zarar karşılaştırması sonucu, mekansal olarak ekonomik ömürlerini tamamladıkları görülmektedir. Ancak bu tür büyük ekonomik devlerin, mekansal olarak yerlerini değiştirmek ciddi bir planlama sonucu uzun yıllar alacak bir süreçtir. Çevresel kirliliğini önlemek isterken, kentsel ekonominin ve sosyal yapının bozulmamasına dikkat edilmelidir.

2.2.6. Kentsel güvenlik yönünden öncelikli alanlar

Kentsel güvenlik, sadece suç oranlarının düşürülmesi değil, aynı zamanda vatandaşların kendilerini güvende hissetmeleri, sosyal etkileşimlerin artması ve yaşam kalitesinin yükselmesi anlamına gelmektedir. Kentsel yenileme projelerinde öncelikli müdahale alanının belirlenmesi, birçok faktörün dikkate alınmasıyla yapılmalıdır. Suç oranlarının yüksek olduğu, özellikle şiddet, hırsızlık ve uyuşturucu ile ilgili suçların yoğunlaştığı bölgeler, suç işlenmesine olanak tanıyan yetersiz aydınlatma, bakımsız binalar, terk edilmiş alanlar, dar sokaklar gibi fiziksel çevre, yüksek işsizlik oranı, düşük gelir düzeyi, eğitim seviyesinin düşük olması gibi sosyo-ekonomik koşulların kötü olduğu bölgeler, sosyal uyum sorunları yaşanan göç hareketlerinin yoğun olduğu, farklı kültürlerin bir arada yaşadığı

bölgeler ile toplumsal duyu anlamında vatandaşların kendilerini güvende hissetmedikleri bölgeler öncelikli müdahale alanları olarak belirlenmelidir.

Kentsel yenileme projelerinde güvenliğin sağlanması, sürdürülebilir bir şehir gelişimi için vazgeçilmez bir unsur olup, sadece fiziksel altyapının iyileştirilmesiyle değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik koşulların da iyileştirilmesiyle mümkündür. Bu nedenle, öncelikli müdahale alanlarının belirlenmesinde çok yönlü bir yaklaşım benimsenmesi ve bu alanlarda etkili önlemlerin alınması büyük önem taşımaktadır. Bütüncül bir yaklaşımla, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, sosyal projelerin desteklenmesi ve kentsel tasarım ilkelerinin uygulanmasıyla daha güvenli, daha yaşanabilir ve daha sürdürülebilir şehirler inşa edilebilir.

2.3. Kentsel Yenilemede Kullanılan Müdahale Çeşitleri

Kentsel yenileme uygulamalarını gerçekleştirilmesi yönünde uzun yıllardır farklı politikalar ve farklı müdahale biçimleri tercih edilmektedir. Atasoy vd. (1988) ve Kocaman (2004) gerçekleştirdikleri çalışmalarda plansız yerleşimlerdeki iyileştirme sürecinde izlenen temel ilkeleri şu şekilde belirlemişlerdir:

- Çevrenin mümkün olduğunca korunarak sağlıklılaştırılması,
- Konutun korunması,
- Alt yapının iyileştirilmesi veya bölgeye hizmetinin sağlanması (Kanalizasyon, su, elektrik, gaz, telekomünikasyon, yol),
- Çevrenin kısmen korunarak sağlıklılaştırılması,
- Çevrenin kısmen yenilenmesi,
- Çevrenin tamamen yıkılarak yenilenme yoluyla iyileştirilmesi”

Sonuç olarak, sadece fiziksel çevreyi değil, aynı zamanda sosyal, ekonomik ve kültürel yapıyı da etkileyen çok yönlü bir süreç olan kentsel yenileme sürecinde kullanılan müdahale biçimleri, projenin hedeflerine, bölgenin özelliklerine ve mevcut duruma göre belirlenmektedir.

19. yüzyıldan günümüze kadar, kentlerdeki toplumsal, fiziksel, ekonomik ve çevresel bozulmalara çözüm bulmak amacıyla uygulanan kentsel yenileme politikaları ve müdahale yöntemlerinde önemli bir çeşitlilik ve zenginlik görülmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde yürütülen uygulamalara ilişkin araştırmalar incelendiğinde, bu stratejiler arasında

alansal temizleme (urban clearance), yeniden geliştirme (redevelopment), sağlıklaştırma (rehabilitation), yenileme (renewal), yeniden canlandırma (regeneration), soylulaştırma (gentrification) ve koruma (conservation) gibi yaklaşımların bulunduğu anlaşılmaktadır.

2.3.1. Çöküntü alanların temizlenmesi: alansal temizleme (urban clearance)

Afet riski ya da sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle, mekânın fiziksel bozukluklarının mevcut haliyle düzeltilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, belirlenen kriterler çerçevesinde, arazinin ve üzerindeki yapıların kamulaştırılarak yıkılıp yeniden düzenlenmesi anlamına gelen “alansal temizleme,” 1900'lü yıllara yaklaşırken uygulanmaya başlanan bir yöntemdir. Ancak günümüzde, yüksek maliyetli olması nedeniyle zorunlu haller dışında tercih edilmeyen ve büyük ölçüde terk edilmiş bir uygulama haline gelmiştir (Bal, 2008).

Bu yöntem, mevzuat açısından bazı zorluklar barındıran ve kullanılan arazi kazanım yöntemi olan kamulaştırmanın yüksek satın alma bedelleri nedeniyle mali olarak idareyi zorlayan bir yaklaşımdır. Ayrıca, idarenin temizlenecek alanda yaşayan insanlara yeni yerleşim alanları sağlama zorunluluğu ve bu insanların yeni sosyal çevrelerine uyum sağlayamaması gibi sorunlar nedeniyle günümüzde pek tercih edilmeyen bir yöntemdir. Yine de, başka bir seçenek olmadığında başvurulması gereken bir çözüm olarak kabul edilir. Ancak, kültürel miras değeri taşıyan yapıların bulunduğu alanlar için bu yöntemin uygun olmadığı da göz önünde bulundurulmalıdır (Özden, 2008'den aktaran; Yiğit, 2011).

Alansal temizleme uygulamasına Dünyadan örnek olarak, 19.yy'da uygulanan “park hareketi” gösterilebilir. Endüstri devrimi öncesi kentsel yenileme uygulamalarını incelerken de görüldüğü üzere, kent içindeki sağlıksız alanların kent parklarına dönüştürülmesi ABD ve Avrupa'da ilk kentsel yenileme faaliyetleri olarak bilinmektedir. Ülkemizden örnek olarak ise, tez çalışmasına da konu olan İzmir kentinde, Kadifekale sırtlarında yaşanan heyelan olayları nedeniyle afete maruz bölge olarak ilan edilen alanda, yerel yönetim-merkezi yönetim işbirliği ile zorunlu olarak “alansal temizleme” uygulaması gerçekleştirildiği görülmektedir. Doğan (2016), İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 2006 yılında alınan kamulaştırma kararı ile bölgede, 44 hektarlık alanda afete yönelik olarak “alansal temizleme” uygulandığını ve yıkılan alanların ağaçlandırılarak kent ormanı oluşturulmasının hedeflendiğini belirtmektedir.

2.3.2. Yeniden geliştirme (redevelopment)

Keleş (1993: 297)'e göre yeniden geliştirme yöntemi, “sınırları daha önceden belirtilen belirli alanlarda, hem yapıların hem de bölgelerin bir bütün olarak, yitirmiş bulundukları ekonomik ve toplumsal değerleriyle fiziksel ölçünlerine yeniden kavuşturulması amacını güder”. Yine Keleş’in Kentbilim Terimleri Sözlüğündeki ifadesiyle; yeniden geliştirme; “Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek şekilde kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde bayındırılması” olarak tanımlanmaktadır (Keleş 1980: 122’den aktaran; Mirioğlu, 2013: 11). Yılmaz (2018) ise; yeniden üretimi, alanların yeni bir kimlikle yeniden üretilmesi olarak ifade eder. Bununla birlikte maliyeti oldukça yüksek olan bu müdahale yöntemi, eleştirilmekle birlikte fazlaca tercih edilen yöntemlerdendir (Özden, 2008’den aktaran; Yiğit, 2011).

Bu bağlamda gerçekleştirilen projelerden biri, Paris'teki La Défense bölgesidir. Avrupa'nın önde gelen ticaret merkezlerinden biri haline getirilmesi hedeflenen La Défense, kapsamlı kentsel yenileme süreçlerine tabi tutulmuştur. Şehirde fabrikaların, şantiyelerin ve birçok çiftliğin bulunduğu bu alanın, Paris'in geleneksel yatay kent dokusuna dik bir açıyla yükselen yeni bir merkez oluşturma vizyonu ile tasarlandığı görülmektedir. Bu kapsamda, yeni bir ofis bölgesi inşa etmek amacıyla yaklaşık 25 000 kişi başka bölgelere taşınmış, 9000 konut ile çok sayıda fabrika yıkılmıştır (Lang, 2005).

2.3.3. Sağıklaştırma, iyileştirme, eski haline getirme (rehabilitation)

Tekeli (2011: 276)'ye göre, “eskimiş, performansı düşmüş, altyapıları yetersiz bir çevrenin performansı sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmeye çalışılıyorsa bu eylem sağıklaştırma olarak adlandırılmaktadır.” Özden (2001) ise, henüz özgün kimliğini kaybetmemiş olan, ancak deformasyonun başladığı kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlamaktadır. Onarım, mevcut yerleşimlerin korunması, iyileştirilmesi ve restore edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Genellikle yapısal açıdan kötü durumda olan ve bakımı ihmal edilmiş binaların bulunduğu bölgelerde uygulanır. Eski binaların, modern faaliyetler ve olanaklarla donatılarak günümüz standartlarına uyarlanması, mevcut konut stokunda olumlu etkiler yaratmaktadır (Lian, 1995’den aktaran; Kocaman, 2004).

Eski haline getirme, tarihi veya kültürel değeri olan bir yapının orijinal haline en yakın şekilde restore edilmesidir. Bu süreçte, yapıdaki hasarlar onarılır, orijinal malzemeler kullanılır ve yapıya özgü detaylar yeniden oluşturulur. Eski haline getirme, genellikle tarihi dokuyu korumak ve gelecek nesillere aktarmak amacıyla yapılır. Tarihi ve kültürel mirasın korunması ve kent kimliğinin güçlendirilmesinin yanında turistik anlamda cazibe bölgesi oluşturarak kent ekonomisine de katkı sağlamak amaçlardan bir tanesidir.

Bir kentsel yenileme projesinde; sağlıklılaştırma ile binaların yapısal güçlendirilmesi, yalıtım yapılması, tesisatların yenilenmesi, iyileştirme ile binaların modern ofis, konut veya kültürel merkezlere dönüştürülmesi, yeni yeşil alanlar oluşturulması, eski haline getirme yöntemi ile de tarihi değeri olan bazı binaların orijinal haline yakın şekilde restore edilmesi sağlanabilir. Örneğin, Berlin Duvarı'nın inşası, o yıllarda Batı Berlin ekonomisini zayıflatarak farklı ülkelerden, özellikle Türkiye'den, işçi göçüne yol açmış ve bunun sonucunda Kreuzberg ilçesi, yaşanan yoğun yapılaşma ve kullanımdan dolayı, fiziksel olarak oldukça yıpranmıştır (Akcan, 2017). Berlin Duvarının yıkılmasının ardından Berlin kentinin merkezinde oluşan bu sağlıksız dokunun ortadan kaldırılmasını için kullanılan müdahale biçimlerinden bir tanesinin de sağlıklılaştırma ve iyileştirme olduğu görülmektedir. Sonuç olarak, kentsel yenileme projelerinde sağlıklılaştırma, iyileştirme ve eski haline getirme gibi farklı yaklaşımlar, projenin hedeflerine ve yapının özelliklerine göre bir arada kullanılarak, daha yaşanabilir ve sürdürülebilir şehirler oluşturulması amaçlanmaktadır.

2.3.4. Yenileme – yenilenme (renewal – renovation)

Kentsel yenileme uygulamaları, ilk kez 19. yüzyılda Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketlerinin bir sonucu olarak, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden inşa edilmesi şeklinde ortaya çıkmıştır (Gürler, 2003'den aktaran; Polat ve Dostoğlu, 2007). Genel bir tanım olarak kentsel yenileme için, bir kentin veya bir bölgesinin fiziksel, ekonomik ve sosyal yapısını iyileştirmek amacıyla yapılan kapsamlı bir dönüşüm süreci denilebilir.

Keleş (1980: 74) ise kentsel yenilemeyi; “kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek” şeklinde tanımlamaktadır. Lian (1995)'a göre,

Kentsel yenilemenin temel amacı, günümüzün ve geleceğin yaşam ve çalışma ihtiyaçlarını karşılamak üzere kentsel çevreyi bilinçli bir şekilde dönüştürmek ve planlı düzenlemelerle mevcut çevreye yeni yaşam alanları sunmaktır (aktaran Kocaman, 2004).

Tekeli (2011: 276) bu süreci, “bir çöküntü alanında rantların çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların yıkılıp yeniden yapılması çok karlı bir girişim haline gelebilir. Özellikle de buraya yeni imar hakları verilirse karlılığı yükselir. Ya da bir alanda yaşam kalitesi çok düşmüş, özellikle de çok riskli hale gelmişse bu yola başvurmadan başka çare kalmaz. Ayrıca yasal meşruiyeti olmayan, başkalarının mülkleri üzerinde yapılan yapıların bulunduğu alanlarda da yıkım yapılarak yenileme kaçınılmaz olur.” şeklinde yorumlamaktadır. Yine Tekeli’nin (2011: 275) örnek olarak verdiği, “toplumdaki bireylerin ya da mülk sahiplerinin tek tek verdiği kararların birikmesi sonucu ortaya çıkan dönüşüm” ifadesi de “yenilenme” olarak tariflenebilir. Özellikle İstanbul, Kadıköy, Bağdat caddesi üzerinde ve İzmir, Karşıyaka, Bostanlı semtinde imar planı doğrultusunda ruhsatlı olarak gelişim göstermiş ve zamanla eskimiş yapıların, bölgedeki rantın yarattığı katma değerle mülk sahiplerince yıkılıp yeniden yapılmasına çok sık rastlanmaktadır. Ülkemizde gecekondü bölgeleri için yenileme ve yenilenme müdahale biçiminin uygulandığı ilk büyük ölçekli örnekler olarak, Ankara Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi projeleri gösterilebilir.

2.3.5. Yeniden üretim, canlandırma (regeneration, revitalization)

Keleş (2006: 439)’e göre canlandırma, “yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam bulunmalarına karşın, değerlerinin türlü nedenlerle azaldığı durumlarda ortaya çıkan bir gereksinme” olarak ifade edilmektedir (aktaran Mirioğlu, 2013: 10). Başka bir deyişle, sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan çöküş sürecinde olan kentsel alanların, bu çöküşü yol açan faktörlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesiyle birlikte, o bölgenin yeniden canlandırılması ve hayata döndürülmesidir (Özden, 2001).

Özellikle Avrupa kentlerinde, kentsel koruma amaçlı canlandırma projelerinin, çöküntüye uğramış tarihi merkezlerin canlandırılması, tarihi merkezlerin iyileştirilmesi, tarihi değere sahip sanayi ve ticaret alanlarının yeniden canlandırılması ve küçük ile orta ölçekli tarihi kentlerin korunması olmak üzere dört ana alanda gerçekleştirildiği görülmüştür (Drewe, 2000’den aktaran; Akkar, 2006).

Günümüz kentsel yenileme uygulamalarında, yalnızca fiziksel yenileme ve gelişim yeterli olmamaktadır. Bunun yanı sıra, ekonomik ve sosyal açıdan da bir gelişme ve canlandırma sağlanması zorunlu hale gelmiştir. Bu bağlamda, 1980'lerden itibaren daha kapsamlı bir müdahale yöntemi olarak 'canlandırma' yaklaşımı ortaya çıkmıştır (Yiğit, 2011). Bu doğrultuda Kentsel canlandırma projelerinde kullanılan bir başka strateji de, turizmi canlandıran özel veya düzenli olarak gerçekleştirilen organizasyonlardır. Spor karşılaşmaları, konserler ve sanat festivalleri gibi etkinlikler, kentlerin imajını iyileştirmenin yanı sıra bu şehirlere turist ve yatırım çekerek yeni iş olanaklarının doğmasına katkı sağlamaktadır. Barcelona, Atina, Porto, Orlando, New Orleans ve Pekin gibi şehirler, bu tür organizasyonlar sayesinde hızla gelişmiş ve dünya kentleri arasında üst sıralara yükselmişlerdir (Fraser ve diğerleri, 2003'den aktaran; Akkar, 2006).

2.3.6. Soylulaştırma (gentification)

Soylulaştırma (gentrification) terimi, ilk kez sosyolog Ruth Glass tarafından 1964 yılında kullanılmıştır. Glass, Londra'daki işçi mahallelerinde orta ve üst sınıfın konutları satın alarak bunların yerine daha lüks konutlar inşa etmesi sonucunda bu bölgelerin sosyal karakterinin değişme sürecini soylulaştırma terimiyle tanımlamıştır (Thorns, 2004; Yavuz, 2006; Ergün, 2006'den aktaran; Yiğit, 2011). Webster's Dictionary of the American Language'e göre soylulaştırma, "kentlerin eskiyen parçalarını - bu kent parçalarının değerlerini arttıracak ve orada oturanları da yerinden edecek şekilde - yeniden düzenlemek ve daha zengin üst sınıflara hitap eden mahallelere dönüştürmek"tir (Slater, 2002'den aktaran; Yiğit, 2011: 11). Özden (2001) ise soylulaştırmayı, sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış ve dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle tarihi kent parçalarında sosyal yapının iyileştirilmesi şeklinde açıklamaktadır.

Soylulaştırmaya ilişkin ülkemizde en yakın örneklerden biri Sulukule kentsel dönüşüm projesidir. Söz konusu proje, kentsel yenileme ve dönüşümün sosyal boyutlarını göz ardı ederek, bölgenin tarihsel ve kültürel dokusunu tahrip etmiş ve yerel halkın yaşam koşullarını olumsuz etkilemiştir. Proje kapsamında gerçekleştirilen zorunlu göç, sosyo-ekonomik yapıyı kökten değiştirerek, bölgede soylulaştırma sürecini hızlandırmıştır. Bu durum, kentsel yenileme projelerinin planlanırken sosyal etkilerinin de dikkate alınması gerektiğini gösteren önemli bir örnek teşkil etmektedir.

2.3.7. Koruma (conservation)

Kentsel koruma, toplumun geçmişteki sosyal yapısını, kültürel değerlerini ve ekonomik koşullarını yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişmeler nedeniyle yok olmasının önlenmesi, kentsel dokunun çağdaş yaşamla birleştirilmesi ve kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla iyileştirilmesi halidir. Koruma kavramında, özgün niteliğiyle koruma (preservation) veya sınırlı değişimlerle koruma (conservation) olarak adlandırılan iki farklı yaklaşım bulunmaktadır (Serenli, 2013).

Altınörs Çırak (2010: 30)'a göre, özellikle bulunduğumuz modern sonrası ve neo-liberal dönemde, koruma konusunun çok daha karmaşık bir hale geldiği ifade edilebilir. Günümüz koşullarında, tarihsel ve otantik olanlar piyasa mekanizmaları tarafından farklı ve kıt bir tüketim alanı olarak değerli görülmekte ve tarihsel nesnelerin ekonomik bir pazara açılma süreci yaşanmaktadır. Bir anlamda, başlangıçta modernizmin tek tipleştirici ve homojen kurgusuna karşı çıkarak farklılıkları ve tarihsel olanın değerini vurgulayan postmodern söylemler, ekonomik sistemin toplumsal eleştirisi ve arızaları içselleştirme yeteneğinin etkisiyle alternatif tüketim alanları yaratmaktan kaçınamamıştır. Bu süreçte, özellikle tarihsel mekan, fiziksel ve otantik bir nesne haline getirilerek bedelini ödeyebilen yeni toplumsal sınıfların tüketimine sunulmaktadır.

Küreselleşme ve neoliberal kentleşme yaklaşımının ortaya çıkardığı yeniden canlandırma ve yenileme gereksinimine odaklanan temsil biçimleri, kültürel mirasın öncelikle hızla değişen sosyo-ekonomik koşullara yanıt verebilecek bir araç olarak kullanılmasını gerektirmektedir. İkinci olarak, korumanın yeniden canlandırma potansiyeli ile tarihi çevrenin ekonomik kullanımının artmasına olanak tanınması beklenmektedir. Bu gereksinimin iki boyutu bulunmaktadır: kültürel miras, ekonomik kalkınma için bir araç olarak değerlendirilirken, kalkınmanın da tarihi çevrenin sürdürülebilirliğini ve sürekliliğini sağlaması gerekmektedir (Günay, 2012).

2.4. Kentsel Yenileme Politikaları

Kent, kendi değişim ve gelişim yasalarını üreten bağımsız bir olgu değil; toplumsal yaşamla doğrudan bağlantılı, tarihsel ve toplumsal bir üründür. Bu yaklaşım ile kentleşme çok geniş ölçekli toplumsal ilişkiler kümesinin bir ürünü olup, tarih boyunca birbirlerini

etkilemişlerdir. Mekansal ve toplumsal süreçler arasındaki bu döngüsel ilişki, son yıllarda yaşanan ekonomik dönüşümler ile birlikte çok daha karmaşık bir yapıya bürünmüştür (Kaygalak, 2008'den aktaran; Bahçeci Başarmak, 2020). Benzer şekilde kentsel yenileme projeleri de, “sürtünmesiz –matematiksel bir uzamda değil, sosyal, ekonomik ve kültürel olarak örülmüş, maliyetleri toplumsal sınıflar tarafından ödenmiş, sosyo-mekansal ölçekler üzerinde gerçekleşmektedir” (Kurtuluş, 2006: 9).

Örneğin, 1950’li yıllardan itibaren hız kazanan göç hareketlerinin, genellikle köyden kasabaya veya en yakın kente doğru bir sıra-düzen içinde gerçekleşmekten ziyade, doğrudan büyük kentlere yöneldiği gözlemlenmektedir. Bu durum, bir yandan akrabalık, hemşehrlik ve aynı köyden olma gibi kırsal ilişki ve bağların etkisiyle hız kazanan ve "gecekondulaşma" olgusunda somutlaşan mekânsal sorunlara neden olurken, diğer yandan bu sorunların ekonomik, toplumsal ve sosyo-kültürel boyutlarda çeşitli problemlere yol açtığını ortaya koymaktadır (Adıgüzel, 2020).

Çarpık ve sağlıklı yapılaşmış kentsel alanlarda uygulanan yenileme çalışmaları başlangıçtan günümüze incelendiğinde; bu konudaki ilk uygulamaların bölgedeki vatandaşların sosyal ve kültürel yapısı öncelik alınarak yapılmadığı, sağlıklı koşullardaki iskan alanlarının yıkılması yönünde olduğu görülmektedir. Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan toplumlarda ele alınan genel yaklaşım, yıkımla birlikte konutun nicel ihtiyacını karşılamak için çok sayıda standart konut üretimi olmuştur. Fakat bu yaklaşım dar gelirli halkın ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmıştır. Öte yandan ekonomik, politik ve teknolojik olarak daha erken dönemde gelişim gösteren gelişmiş toplumların bu konuyu kentleşme sorunlarının görülmeye başladığı ilk zamanlarda ele almaları, bugün gelişmekte olan toplumlardan farklı bir yere götürmüştür (Kocaman, 2004).

Bu noktada uygulanacak kentsel yenileme projelerinin başarısı, “insan-yer-istihdam” ekseninde bütüncül ve dengeli bir yaklaşımın geliştirilmesine bağlıdır. Bununla birlikte, her projenin senaryosu ve paydaşlarının farklılık göstermesi nedeniyle, kullanılacak yöntemlerin ve uygulama biçimlerinin de proje özelinde farklılaşması gerektiği göz ardı edilmemelidir. Projelerin hayata geçirilebilmesi için etaplara ayrılarak planlanması ve katılımcı aktörlerin beklentilerini karşılayacak şekilde tasarlanması büyük önem taşımaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007).

2.4.1. Ekonomik-finansal politikalar

Kentsel alanların çeşitli etkenler sonucunda zamanla eski dokusunu yitirmesi, bölgenin ekonomik olarak zayıflamasına da sebebiyet vermektedir. Öyle ki bölgenin eski dokusunu yitirmesi, kentsel risklerin çoğalmasına sebep olmakta ve bölgedeki ticari birimlerin rekabet gücünü azaltmaktadır. Bu mekanlar zamanla ya terk edilmekte ya da kayıt dışı üretim alanlarına dönüşmektedir. İstihdam olanaklarının azalması bölge halkının işsiz kalmasına ya da yeni iş umuduyla evini de terk etmesine neden olmaktadır. Birbirini tetikleyici olan bu unsurlar bölgede yasadışı suçları arttırmakta ve sonuç olarak bölgedeki tüm gayrimenkul değerlerini de aşağıya çekmektedir. Tam bir ekonomik abluka altında kalan bölge sakinleri ne yazık ki her türlü manipülasyona açık hale gelmektedir.

Ekonomi ve finans politikaları, kentsel yenileme sürecinin başarılı bir şekilde yürütülmesi için önemli başlıklar içerir. Bu politikalar, projelerin finansmanını sağlama, yatırımı teşvik etme, ekonomik büyümeyi destekleme, istihdam oluşturma ve sosyal eşitsizliği azaltmayı hedeflemektedir.

Kentsel yenileme, genellikle başlangıçtan itibaren büyük maliyetler gerektiren bir iştir. Ancak başarılı bir kentsel yenileme uygulamasının sonunda elde edilen getirim, bu maliyeti rahatlıkla geri kazanabilmektedir. Bu nedenle, bir alanın yenileme alanı olarak ilanından önce, fayda-maliyet analizleri yapmak, maliyetin kesin hesabını çıkartmak ve elde edilecek rantın da projeksiyonunu ortaya koymak sürecin uygulanabilirliğini ve işin sürekliliğini ortaya çıkaracaktır (Serenli, 2013).

Kentsel yenileme projeleri, özellikle çok sayıda yapıya odaklanarak bölgesel bazda ele alındığından, proje sürecinde altyapı ve üst yapıya yönelik onarım ya da yıkım ve yeniden yapım gibi maliyetlerin yüksek olabileceğinden, finansman kaynaklarının yetersiz kalması durumları yaşanabilmektedir. Çözüm olarak, farklı finansman kaynaklarının bir araya getirilmesi veya dünya örneklerinde görüldüğü üzere kamu ve özel sektör kaynaklarının etkin bir şekilde birleştirilmesi sağlanabilmektedir. Ancak yatırımcıların genellikle kısa vadeli getirileri tercih etmeleri sebebiyle, uzun vadeli projelerin finansmanında zorluklar yaşanabilmekte olup, bunun için de kamu tarafından yatırımcıların uzun vadeli kazançlarını gösterecek teşvik mekanizmaları geliştirilmelidir. Bunların yanında projelerin finansmanını sağlamak amacıyla özel fonlar veya uluslararası finans kuruluşlarından alınan krediler gibi

finansman mekanizmaları işletilebilmekte, bazen de kamu tarafından teşvik amacıyla araziye altyapı desteği ya da araziye satın alma yoluyla kamulaştırma ve arsa takası gibi yöntemler uygulanabilmektedir.

Ayrıca kentsel yenileme uygulamalarına konu olan alanlar, ekonomik anlamda kentin diğer bölgelerinden çok geride kalmış, günün koşullarına uyum sağlayamamış alanlardır. Bu alanların ekonomik anlamda canlandırılması, bölgesel bakış ile kentin diğer parçalarına entegre olması, alana işlevler kazandırılarak yeni iş imkanları oluşturulması, turizmin canlandırılması ve sektörel kalkınmanın sağlanması gibi hususlar kentsel yenilemenin önemli ekonomik politika hedefleri arasında yer almaktadır.

Küreselleşen dünyada artan rekabet, kentlerin uluslararası arenada daha görünür hale gelmelerini zorunlu kılmıştır. Uluslararası organizasyonlar, kentlerin dünya haritasında önemli bir yere sahip olmalarını sağlayan bir fırsattır. Bu organizasyonlar, hem kentin tanıtımına katkı sağlayarak turist çekmeyi hem de yeni yatırımların gelmesini teşvik etmektedir. Bu sayede kentler, ekonomik olarak daha güçlü hale gelmekte ve yaşam kalitesi artmaktadır. Ayrıca, bu organizasyonlar için yapılan yatırımlar, kentlerin modernleşmesini ve yenilenmesini hızlandırmaktadır (Tallon, 2010'den aktaran; Yiğit, 2011). Bu bağlamda, kentler, farklı alanlarda düzenlenen uluslararası organizasyonlara ev sahipliği yapmak amacıyla yoğun lobi faaliyetlerinde bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş'ın Birleşmiş Kentler ve Yerel Yönetimler Teşkilatı (UCLG) başkanlığına seçilmesi, bu durumun en çarpıcı örneklerinden biridir. Benzer şekilde, merkezi idarelerin de yerel yönetimlerin bu tür çabalarına destek verdiği görülmektedir. İstanbul'un 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti ve 2012 yılında Avrupa Spor Başkenti seçilmesi, bu işbirliğinin somut sonuçlarından biri olarak değerlendirilebilir (Yiğit, 2011).

Küresel ekonomik güçlerin etkisiyle ulus-devletlerin, özellikle de yerel yönetimlerin, ekonomik karar verme süreçlerindeki inisiyatiflerinin kısıtlandığı bir gerçekliktir. Ancak küreselleşme sürecinin paradoksal bir sonucu olarak, yerelliğin önemi giderek artmaktadır. Bu durum, yerel yönetimlerin küresel ekonomik sistem içinde daha aktif bir rol üstlenmeleri için bir zemin hazırlamaktadır. Küreselleşme, yerel yönetimlere, kendi bölgelerinin ekonomik gelişimini şekillendirme ve küresel pazarlara entegre olma imkanı sunarak, onları küresel ekonomi aktörleri haline getirmektedir (Güzey, 2009'den aktaran; Yiğit, 2011).

2.4.2. Mekânsal-çevresel politikalar

Kentsel yenileme süreçlerinde mekansal politikalar, alanın fiziksel olarak yeniden düzenlenmesi ve gelişimi için kritik öneme sahiptir. Bu politikalar, afet riskinin azaltılması, kentin yeniden düzenlenmesi, kentsel tasarımın iyileştirilmesi, başta açık ve yeşil alanlar olmak üzere kamusal alanların artırılması, ulaşım ağlarının güçlendirilmesi, altyapı ve üst yapının sağlıklılaştırılması, kent kimliğinin korunması, çevre yönetiminin ve sürdürülebilirliğin geliştirilmesi ve öncelikli müdahale alanlarının belirlenmesi gibi şehrin yapısını ve estetiğini etkileyen çeşitli unsurları içermektedir.

Deprem gibi doğal afetlere karşı dayanıklı yapıların inşa edilmesi ve riskli alanların dönüştürülmesi ile can ve mal güvenliği sağlanır. Enerji verimliliği, atık yönetimi, su kaynaklarının korunması gibi çevresel faktörler göz önünde bulundurularak sürdürülebilir bir kent oluşturulur. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların korunması ve restore edilmesi ile kentin kimliği korunur ve gelecek nesillere aktarılır. Ayrıca eskiyen ve işlevini yitirmiş alanların yeni kullanımlara uygun hale getirilmesi, yeşil alanların artırılması, ulaşım ağlarının iyileştirilmesi gibi düzenlemeler yapılarak kentin fiziki yapısı güncellenir. Kamusal alanların oluşturulması, yaya dostu çevrelerin yaratılması, estetik görünümlü binaların inşa edilmesi gibi düzenlemeler ile de kentlerin yaşam kalitesi artırılır. Bu süreçte mekansal politikalar, dönüşümün nasıl gerçekleşeceği, hangi alanların öncelikleneceği ve yeni kentsel dokunun nasıl şekilleneceği gibi konularda belirleyici bir rol oynar. Bu politikalar sayesinde kentler, daha yaşanabilir, sürdürülebilir ve rekabetçi hale getirilebilir.

Oysa Kurtuluş (2006: 11)’a göre, “kapitalizmin küresel raundunda serbest piyasa ekonomisi kentsel mekanı da metalaştırarak içine alacak biçimde genişlerken, planlamanın modern kent yaratma ideali yerini kentsel mekanı ve kentsel toprakları piyasada kolayca değiştirilebilir değere dönüştürebilecek bir imar plancılığına bırakmaktadır.”

Ülkemiz özelinde kentsel sorunlara yönelik geliştirilen çözümlerin genellikle parçacıl, kısa vadeli ve çıkar odaklı bir yaklaşımla ele alındığı görülmektedir. Sorunların karmaşıklığı ve ölçeği ile kamu kaynaklarının sınırlılığı, uzun vadeli, bütüncül ve stratejik politikaların geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu sorunlara müdahale aracı olarak planlama kullanılmakla birlikte, planlamadan anlaşılanın çoğu zaman yalnızca imar planlarıyla sınırlı olduğu dikkat çekmektedir. Ancak mekânsal gelişimi düzenlemeyi hedefleyen bu planların

dahi bütünleşik bir yapıda olmadığı bilinmektedir. Kentlerin yaşanabilir ve sağlıklı mekânlar haline gelmesi, yalnızca kentsel altyapı ve fiziksel çevrenin iyileştirilmesiyle değil, aynı zamanda eğitim ve sosyo-kültürel altyapının güçlendirilmesi ve bu unsurların bir arada ele alınmasıyla mümkün olacaktır (Karaman Uysal, Keskinok, Kesik, Mardan, Bayırbağ, 2009).

2.4.3. Sosyal-kültürel politikalar

“Kent, semt, mahalle gibi ölçekler sadece fiziksel ve demografik olarak ölçülebilen sayısal büyüklükler değil, belli bir tarihsel dönemde, belirli toplumsal sınıflar tarafından belirli maliyetler ödenerek ‘sosyal olarak kurulmuş’ ölçeklerdir” (Kurtuluş, 2006: 9).

Kentsel yenileme uygulamaları, herşeyden önce merkezinde insan olan bir süreçtir. İnsanların bir araya gelerek, sosyal ve kültürel yapısıyla meydana getirdiği kentler büyüdükçe sorunları da artmış ve böylelikle kentler içinde yaşayan insanların sosyal ve kültürel yapılarını değiştirmeye başlamışlardır. Bu nedenle kentsel mekanda meydana gelen her değişim, olumlu veya olumsuz fark etmeksizin sosyal ve kültürel olarak etki ettiği her insanda bir değişim meydana getirmiştir.

Örnekler ile ele alacak olursak; kentsel yenileme projeleri sırasında eski yapılar yıkıldığında, bu bölgelerin tarihi ve kültürel özellikleri kaybolabilir. Geleneksel mahallelerin dokusunun bozulması, o bölgenin kültürel kimliğinin zayıflamasına neden olabilir. Yine yenilenen bölgelerde gayrimenkul değerlerinin artmasıyla mevcut düşük gelirli sakinler bu bölgeleri terk etmek zorunda kalabilir. Bu durum, mevcut sakinlerin başka bölgelere göç etmesine ve sosyal yapının değişmesine yol açabilir. Ayrıca, bu tür uygulamalar sosyo ekonomik gruplar arasında ayrışmaya neden olabilir. Benzer şekilde yenilenen bölgelerdeki yeni konut tipleri ve yaşam biçimleri, geleneksel aile yapılarının değişmesine neden olabilir. Yeni yerleşimciler, bölgeye farklı sosyo kültürel özellikler getirebilir, bu da mevcut toplulukla yeni sosyal ilişkilerin kurulmasına ya da mevcut toplulukta bir kırılmaya neden olabilir. Bu durumda özellikle yerel esnaf, komşuluk ilişkileri ve mahalle kültürü bu süreçten olumsuz etkilenecektir.

“Örneğin hane halkının kazandığı yıllık gelirin en fazla yüzde otuzu konut edinme için harcanabilir bir rakamdır. Eğer konut edinme için bu rakamın üzerine çıkılırsa; hane halkının beslenme, giyim, eğitim ve sağlık gibi diğer temel harcamalarında yetersizlikler meydana

gelebilmektedir. Dolayısıyla ortaya konulacak yeni yapılaşma, insanların mevcut sosyal özelliklerine göre planlanmalı ve hayata geçirilmelidir” (Glaeser, Gyourko, 2008: 16’dan aktaran; Yılmaz, 2018: 18). Yerel halkın sosyo kültürel ve sosyo ekonomik yapısının iyi analiz edilmesi, tasarım ve katılım sürecinin bu analiz doğrultusunda işletilmesi, bütüncül olarak sürecin doğru yönetilmesi ile birlikte farklı kültürel grupların bir arada yaşayabileceği yeni ortamlar yaratılabilir. Hatta farklı etnik ya da sosyo ekonomik yapıya sahip grupların bir araya gelmesi, kültürel çeşitliliği artırabilir.

Yenilenen alanlarda altyapı, konut ve yeşil alan, eğitim, sağlık gibi sosyal donatı alanlarının iyileştirilmesi, bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artırarak, toplumsal birlikteliği güçlendirebilir. Ayrıca yeni iş yerleri, ticari alanlar ve turistik cazibe merkezlerinin açılmasıyla bölgedeki iş imkanları artabilir. Bu da gelir seviyesinin yükselerek, yerel ekonominin canlanmasını sağlayacaktır.

Kentsel yenileme projeleri, doğru planlandığında ve sosyal etkiler göz önünde bulundurulduğunda topluma pozitif etkiler yaratabilir. Ancak, yerinden edilme, kültürel kimliğin zayıflaması ve toplumsal gerilimler gibi olumsuz sonuçlar da kaçınılmaz olabilir. Bu nedenle Serenli (2013)’ye göre, yenileme alanlarında alınacak kararlar ve bu doğrultuda geliştirilecek stratejiler, yerel ve toplumsal özelliklerle yakından ilişkilidir. Yerel halkın geldiği bölge, eğitim düzeyi, yaşadığı çevreden memnuniyet durumu, ekonomik koşulları, kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, bilinç düzeyi ile kullanıcı gruplarının çeşitliliği gibi unsurlar, kentsel yenileme uygulamalarının başlangıcından itibaren yenileme alanında alınacak kararları şekillendiren ve yönlendiren temel faktörlerdir.

Sonuç olarak, mimar Turgut Cansever’in de söylediği gibi, “Şehri imar ederken nesli ihya etmeyi ihmal ederseniz, ihmal ettiğiniz nesil imar ettiğiniz şehri tahrip eder.”

2.5. Kentsel Yenilemenin Tarihsel Gelişimi

İnsanlık tarihinde ilk kez, günümüzdeki anlamıyla uzmanlaşmış mesleklerin ortaya çıktığı ve farklı sosyal tabakaların bir arada yaşadığı karmaşık bir yerleşim birimi, yaklaşık beş bin yıl önce Mezopotamya’da Sümerler tarafından kurulmuştur. Bu ilk kentler, sadece fiziksel bir yapıdan ibaret olmayıp, aynı zamanda siyasi, ekonomik ve kültürel bir merkez işlevi görmüştür. Sümerlerden sonra ortaya çıkan her medeniyet, kendi özgün değerlerini,

inançlarını ve yaşam tarzını yansıtan farklı kent dokuları oluşturmuştur. Bu süreçte kentler, medeniyetlerin kültürünü şekillendirirken, medeniyetler de kentlerin karakterini belirlemiştir. Böylece, her kent, içinde barındırdığı medeniyetin bir aynası haline gelmiştir (Smith, 2002'den aktaran; Yılmaz, 2018).

Aslında konuya daha derin bir bakış açısıyla bakıldığında tıpkı içinde yaşadıkları insanlar gibi, kentler de sürekli bir dönüşüm ve değişim içindedir. Bu dönüşüm, kent sakinlerinin demografik yapısı, ekonomik koşulları, kültürel değerleri ve yaşam tarzlarındaki değişimlerle yakından ilişkilidir. Ünlü siyasetçi Winston Churchill'in de belirttiği gibi, "Önce biz yapılarımızı şekillendiririz, daha sonra da onlar bizi..." sözü, bu durumu en iyi özetleyen ifadelerden biridir. Kent sakinleri, zaman içerisinde değişen ihtiyaç ve beklentilerine uygun olarak kentlerin fiziksel yapısını dönüştürme ihtiyacı duymuşlardır. Bu ihtiyaç, kentsel yenileme kavramının ortaya çıkmasına ve kentlerin mevcut yapılarının yeniden düzenlenmesine yol açmıştır (Dever, 2013'den aktaran; Yılmaz, 2018).

Kentsel yenileme, kentlerin tarihi boyunca var olan bir olgudur. Farklı dönemlerde ve farklı gerekçelerle, kentlerin çöküntüye uğramış alanlarını yeniden canlandırmak için çeşitli müdahaleler yapılmıştır. Bu müdahalelerin kapsamı ve karakteri, zaman içinde önemli ölçüde değişmiştir.

Tarih boyunca kentler, insanlığın sosyal, ekonomik ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak üzere farklı amaçlarla kurulmuş ve gelişmiştir. Savunma, din, siyaset, ticaret gibi çeşitli faktörler, kentlerin yerleşim yerleri olarak seçilmesinde ve büyümelerinde etkili olmuştur. Kentlerin ölçeği ise, o dönemin toplumsal, coğrafi ve tarihi koşullarının bir yansıması olarak değişkenlik göstermiştir. Örneğin, Orta Çağ'da güvenlik ihtiyacının ön planda olması, kentlerin sıkışık ve savunmaya uygun bir yapıya sahip olmasına neden olmuştur. Rönesans dönemiyle birlikte ise, daha ferah ve düzenli kentler inşa etme anlayışı ortaya çıkmıştır. Sanayi Devrimi'nin başlamasıyla birlikte kentlerin büyüme hızı hızlanmış ve işçi sınıfının kentlere yoğun bir şekilde göçü başlamıştır. Bu durum, kentlerin sosyal ve ekonomik yapısını köklü bir şekilde değiştirmiş ve kent planlama çalışmalarının önemini artırmıştır. Keynesyen ekonomi anlayışının hakim olduğu dönemde ise, devletlerin kentlerin gelişimine aktif müdahalesi ile birlikte, kentler sosyal yeniden üretim merkezleri haline gelmiştir. Artan nüfus ve değişen yaşam tarzları, kentlerin sürekli olarak dönüştürülmesini ve yeniden yapılandırılmasını zorunlu hale getirmiştir (Smith, 2006'dan aktaran; Eyidiker, 2021).

Kentsel yenilemenin tarihsel gelişimini ekonomik, siyasal ve sosyo-kültürel değişimleri barındıran önemli dönemler arasında incelemenin, süreç içerisinde kentlere ve yenileme kavramına olan bakış açısını daha iyi tarif edeceği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda kentsel yenilemenin tarihsel süreci endüstri devrimi öncesi, endüstri devrimi ve sonrası, 20. yüzyılın ilk yılları, 2. Dünya savaşı sonrası, 1960-1980'li yıllar arası, 1980-2000'li yıllar arası ve 2000'li yıllardan günümüze olmak üzere yedi farklı dönemde aktarılmaktadır.

2.5.1. Endüstri devrimi öncesi

Bu dönemde kentler, genellikle doğal koşullara ve ekonomik faaliyetlere bağlı olarak organik şekilde büyümüştür. Endüstri ya da diğer adıyla Sanayi Devrimi öncesi kentlerde, kentsel yenileme çalışmaları genellikle küçük ölçekli ve yerel nitelikteydi. Bu çalışmalar, genellikle kamusal alanların iyileştirilmesine ve yoksul mahallelerin ıslahına odaklanıyordu.

Örneğin, 19. yüzyılın başlarında Paris'te, Baron Haussmann tarafından yürütülen kentsel yenileme çalışmaları, kentin geniş bulvarlar ve parklarla donatılmış modern bir metropol haline gelmesini sağlamıştır. Gökçe (2017)'nin belirttiğine göre, Prof. Dr. Michel Carmona'nın "Paris'in Kentsel Dönüşümü, Haussmann Uygulamaları" adlı eserinde, Baron Eugene Haussmann'ın 19. yüzyılda III. Napolyon'un desteğiyle Paris'te gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm süreci incelenmektedir. Carmona, Haussmann'ın modern bir şehir yaratma amacını ve bu dönüşümün olumlu yönlerini (geniş bulvarlar, parklar, modern yapılar) vurgularken, aynı zamanda zorla tahliyeler, sosyal adaletsizlikler ve kentsel dokunun tahribi gibi olumsuz etkilerini de ele almaktadır. Haussmann'ın, dönüşüm bölgelerinde alt sınıfları evlerinden çıkararak sosyal temizlik yaptığı ve projelerinin sadece estetik değil, sosyal ve ekonomik güç ilişkileriyle şekillendiği öne sürülmektedir.

19. yüzyılın ortalarında sanayileşme ve kentleşmeyle ortaya çıkan sağlık ve çevre sorunlarına çözüm amacıyla, Avrupa ve Amerika'da yeşil alanların artırılmasını hedefleyen projeler geliştirilmiştir. "Park Harekâtı" olarak adlandırılan bu yaklaşım, sağlıksız kentsel alanları park ve bahçelere dönüştürerek halk sağlığını koruma ve sosyal yaşamı zenginleştirme amacını taşımıştır. Liverpool Birkenhead Parkı, Londra Victoria Parkı ve New York Central Parkı gibi projeler, modern kentsel yenileme çalışmalarının öncüsü olarak kabul edilmektedir (Akkar, 2006).

2.5.2. Endüstri devrimi ve sonrası dönem

Endüstri Devrimi ve sonrasında, kentleşme hızla artmış ve bu durum kentlerde birçok soruna yol açmıştır. Yoksulluk, sağlıksızlık ve suç gibi sorunlar, kentlerin çöküntüye uğramış alanlarında yoğunlaşırken, bu sorunları çözmek için, daha büyük ölçekli ve devlet tarafından yönetilen kentsel yenileme programları geliştirilmiştir. Özellikle metropollerde geniş kapsamlı kent planları ile modern merkezler oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu programlar, genellikle eski binaların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması ve altyapının iyileştirilmesi gibi unsurları içermektedir.

Endüstri Devrimi sonrası hızla artan plansız kentleşme, Avrupa'da işçi sınıfının sağlıksız konutlar, aşırı kalabalık, çevre kirliliği gibi ciddi sorunlarla karşılaşmasına yol açmıştır. Bu koşullar, dönemin düşünür ve mimarlarını etkileyerek, ideal kent arayışını tetiklemiştir. Tony Garnier'in "Endüstri Kenti" ve Ebenezer Howard'ın "Bahçe Şehir" projeleri, sanayi kentlerinin sorunlarına alternatif çözümler önererek, sosyal adaletin ve sağlıklı yaşam alanlarının ön planda olduğu ideal şehirler tasavvur etmiştir. Bu ütopyacı fikirler, modern şehir planlamasının temellerini atmış ve 20. yüzyıldaki kentsel yenileme projelerine ilham vermiştir (Dostoğlu, 1986'den aktaran; Polat ve Dostoğlu, 2007: 63). Ancak Çakır (2023)'a göre; sanayileşme ve kentleşmenin getirdiği sorunlara çözüm sunmayı amaçlayan yeni kent yaklaşımları, teorik olarak cazip olsa da, yüksek maliyetler ve mevcut kentsel yapıyı dönüştürme gerekliliği gibi uygulama zorlukları nedeniyle genellikle sınırlı bir alanda hayata geçirilebilmiştir. Bu yaklaşımların sınırlı başarısı, kentsel sorunların çözümünde geleneksel yöntemlerin, özellikle de mevcut kentsel dokuyu koruyup iyileştiren kentsel yenileme uygulamalarının tercih edilmesine yol açmıştır. Böylece kentsel yenileme, daha hızlı ve ekonomik bir çözüm sunarak, kentleşme sorunlarına yönelik en uygulanabilir yöntem olarak öne çıkmıştır.

2.5.3. 20. yüzyılın ilk yılları

19. yüzyılın sonları ve 20. yüzyılın başları, sanayileşmeyle birlikte dünyanın birçok kentinde büyük dönüşümlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. Savaşlar, ekonomik krizler ve göçler, kentlerin sosyal, ekonomik ve fiziksel yapıları üzerinde derin etkiler bırakmıştır. Avrupa'da kırsaldan kentlere göç, aşırı nüfus yoğunluğu, konut ve altyapı sorunları yaratmış; eski yerleşik nüfusun yerini işçi sınıfı almış, eski konutlar ticaret ve üretim alanlarına

dönüştürülmüştür. Bu değişiklikler, kent merkezlerinin yapısını köklü bir şekilde değiştirmiş ve tarihi dokuya zarar vermiştir. Bu gelişmeler, kentsel yenileme ihtiyacını doğurmuştur (Diefendorf, 1989'den aktaran; Özden, 2001). Özellikle İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri gibi sanayileşmiş ülkelerde, bu sorunla mücadele etmek amacıyla çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. 1930 tarihli Konut Kanunu (Housing Act of 1930) ile İngiltere'de; 1937 tarihli Konut Kanunu (The Housing Act of 1937) ile ABD'de yerel yönetimlere eski ve sağlıklı yapıların yıkılması ve bu alanların yeniden düzenlenmesi yetkisi verilmiştir. Bu kanunlar çerçevesinde yapılan çalışmalar sonucunda, İngiltere'de 1955 ve 1985 yılları arasında sadece gecekondulu alanlarında 1.48 milyon konut yıkılmıştır (Yelling, 2000'den aktaran; Yılmaz, 2018).

ABD'de ise hızlı kentleşme, nüfus artışı ve sonrasında ortaya çıkan konut kıtlığı gibi sorunlara cevap olarak çıkarılan Konut Kanunu (The Housing Act); sanayileşme sürecinde ortaya çıkan gecekondulu alanları ve yetersiz konut koşulları gibi sorunların, halk sağlığını ve güvenliğini tehdit ettiğini ve ülkenin genel kalkınmasını engellediğini vurgulamıştır. Kanun, tüm Amerikalıların sağlıklı ve güvenli konutlara sahip olma hakkına sahip olduğunu belirterek, bu hedefe ulaşmak için slum alanlarının temizlenmesi ve yenilenmesi gerektiğini ifade etmiştir. Böylece, hem ülkenin genel yaşam standardının yükseltilmesi hem de ekonomik kalkınmanın desteklenmesi amaçlanmıştır (Kasımoğlu, 2010). Konut Kanunu (The Housing Act), ABD'de kentsel dönüşüm ve yenileme konusunda önemli bir dönüm noktası olmuştur. Kanun, konut üretimini artırarak yenileme sürecini hızlandırmış ve düşük gelirli ailelerin konuta erişimini kolaylaştırmıştır. Ancak, tarihi ve kültürel yapıların yıkılması, sosyal dokunun bozulması ve düşük gelirli bölgelerdeki yıkımların mevcut sorunları derinleştirilmesi gibi olumsuz sonuçlar nedeniyle eleştirilmiştir (Yılmaz, 2018). Sonuç olarak bu kanun, kentsel yenileme projelerinin planlanırken sosyal, kültürel ve ekonomik etkilerinin de dikkate alınması gerektiği konusunda önemli bir ders olmuştur.

Öte yandan Avrupa'da sürekli kendi içinde yaşanan savaşlar ve yıkımlar da kentlerin yeniden kurgulanmasını zorunlu hale getirmiştir. Öyle ki birçok Avrupa kenti gibi, çalışmaya konu olan İzmir kenti de 1. Dünya savaşının hemen ardından uğradığı işgal süreci ve akabinde 13 Eylül 1922'de yaşanan Büyük İzmir Yangını, sadece bir şehir yangını değil, aynı zamanda bir medeniyetin, bir kültürün kül olduğu büyük bir trajedi olmuştur. Yangın, İzmir'in tarihi dokusunu, kültürel mirasını ve ekonomik yapısını yerle bir ederek kenti adeta sıfır noktasına getirmiştir. Bu büyük yıkımın ardından, İzmir'in yeniden inşa edilmesi ve

geleceğe yönelik planlanması kaçınılmaz hale gelmiş, İzmir'in planlama süreci Türkiye'nin kent planlama tarihinde önemli bir dönüm noktası olmuştur (Serçe, Yılmaz, Yetkin, 2003'den aktaran; Güngördü, Eldek Güner, 2019).

Polat ve Dostoğlu (2007)'na göre Birinci Dünya Savaşı'nın ardından, Fordist üretim sisteminin etkisiyle hızlanan sanayileşme ve kentleşme süreçleri, kent planlama anlayışında önemli değişimlere yol açmıştır. 1910'larda radyal yapıya sahip ideal kentler öncelikli hedefken, 1920'lerde bu anlayış yerini yıkım ve yeniden inşa odaklı yaklaşımlara bırakmıştır. 1930'larda ise işlevsel bölgeleme ve tarihi-kültürel mirasın korunmasına dayalı bir kent planlama anlayışı gelişmiştir. Kentlerdeki yenileme stratejilerine öncülük eden diğer bir gelişme ise 'Modernist Hareket' olmuştur. Uluslararası Modern Mimarlık Kongresinin (CIAM) Atina Sözleşmesi, modern kentlerin planlanması ve tasarımı konusunda temel ilkeleri belirleyen önemli bir uluslararası belge niteliğindedir. Sözleşme, kentlerin sağlıklı, güvenli ve estetik bir çevreye sahip olmasının yanı sıra, işlevsel ve sürdürülebilir olması gerektiğini vurgulamaktadır. Bu bağlamda, sözleşme, kentsel dönüşüm projelerinde eski ve yetersiz yapıların yıkılarak, yerlerine yüksek kütlelere sahip, modern ve yeşil alanlarla donatılmış yapılar inşa edilmesini öngörmektedir. Bu yaklaşımın, kentlerin yoğun nüfusunu barındırabilme kapasitesini artırırken, aynı zamanda yaşam kalitesini yükseltmeyi ve çevresel sürdürülebilirliği sağlamayı hedeflediği belirtilmektedir (Jacobs ve Appleyard, 1987; Oc ve Tiesdell, 1997; LeGates ve Stout, 1998; Madanipour, 2000'den aktaran; Akkar, 2006).

20. yüzyılın başlarındaki modern şehircilik anlayışının etkisiyle kentsel yenileme, daha planlı ve sistematik bir hal almıştır. Örneğin modernist mimari anlayış ile şehirlerdeki eski ve yıpranmış yapıların yıkılarak yerlerine modern binaların inşa edilmesi hedeflenmiştir. Ancak bu yaklaşım, birçok tarihi ve kültürel dokuyu yok etmiştir. Le Corbusier gibi modernist mimarların şehir planlama projelerinin, kentsel yenileme anlayışını derinden etkilediği söylenebilir.

2.5.4. 2. Dünya savaşı sonrası dönem

Kentsel yenileme kavramı için dönüm noktası olan olaylardan bir tanesi de ikinci dünya savaşıdır. Savaş sırasında Avrupanın birçok kenti bombalanmış, mekansal, ekonomik ve sosyal yapı olarak büyük tahribat yaşamıştır. Savaşın doğurduğu ekonomik çöküş,

devletlerin temel hizmetler olan sağlık, eğitim ve konut harcamalarını kısıtlamasına neden olmuştur. Bu durum, özellikle düşük gelirli kesimlerin konuta erişimini sınırlandırmış ve savaşın etkileri, fiziksel altyapıyla birlikte sosyal dokuyu da ciddi şekilde tahrip etmiştir (Ökde, 2019'dan aktaran; Çakır, 2023). İkinci dünya savaşı, tarihteki hiçbir savaşta görülmemiş bir yıkıma yol açarak, özellikle kentsel alanlarda büyük tahribatlara neden olmuştur. Savaşın sona ermesiyle birlikte, savaşta yer alan ülkeler, milyonlarca insanın barınma ihtiyacını karşılamakta zorluk çekmiştir. Bu durum, yeni inşaat teknolojileri ve daha verimli organizasyon yöntemlerinin geliştirilmesini zorunlu kılmıştır. Aynı zamanda, modern, sağlıklı ve yaşanabilir kentler inşa etmeyi hedefleyen yeni şehircilik anlayışları ortaya çıkmış, bu yönde planlamalar savaş sırasında dahi yapılmıştır (Tekeli, 1998).

Özellikle ikinci dünya savaşı sonrasında yaşanan hızlı kentleşme süreci, Avrupa ülkelerinde ciddi bir konut krizi yaratmıştır. Savaşın doğrudan neden olduğu fiziksel tahribatın yanı sıra, nüfus artışı, göç hareketleri ve ekonomik koşulların değişmesi gibi faktörler, konut ihtiyacını önemli ölçüde artırmıştır. Bu durum, birçok Avrupa ülkesinde kamu ve özel mülkiyet sınırlarının ihlal edilerek yerleşim alanlarının izinsiz işgal edilmesi gibi ciddi sorunlara yol açmıştır. Ancak bu ülkelerde, altyapı yatırımlarına ağırlık verilmesi, gelir dağılımındaki eşitsizliğin azaltılması ve kentsel yenileme projelerinin hayata geçirilmesi gibi önlemler, konut kıtlığının giderilmesinde önemli rol oynamıştır. Diğer yandan, planlama ve imar uygulamalarına yönelik sıkı denetimler, gelecekte benzer sorunların yaşanmasının önüne geçmeyi amaçlamıştır (Ergun, 1990'den aktaran; Kocaman, 2004).

1940-1960 yılları arasındaki dönemde, Avrupa'da yaşanan yıkım sonrası kentlerin canlandırılması, ıslah edilmesi, yeniden inşa edilmesi ve sanayinin desantralizasyonu gibi eylemler, dönemin "Buldozer Dönemi" olarak anılmasına sebep olmuştur (Kütük İnce, 2006'dan aktaran; Kasımoğlu, 2010). Henüz savaşın yaraları sarılmaya çalışılırken endüstri devriminin yarattığı hızlı kentleşme süreci, işçi sınıfının yoğunlaştığı ve yaşam koşullarının oldukça kötü olduğu 'slum'ların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu slumlar, estetik ve sağlık sorunları oluşturduğundan, radikal bir çözüm olarak toplu yıkım ve yerleşim dokusunun yeniden tasarlanması kararı alınmıştır (Erden, 2003; Öztaş, 2005'den aktaran; Demirkıran, 2018).

Savaş sonrası dönemde yaşanan sanayileşme ve ekonomik büyüme, şehirlerin fiziksel yapısını ve sosyal dokusunu önemli ölçüde etkilemiştir. Özellikle sermayenin kar

maksimizasyonu amacıyla hareket etmesi, üretim faaliyetlerinin şehir merkezlerinden çevre bölgelerine kaymasına neden olmuştur. Bu durum, kent merkezlerindeki eski endüstriyel alanların işlevsizleşmesine ve sosyal sorunların artmasına yol açmıştır. Özellikle savaş sonrası dönemde yaşanan hızlı nüfus artışı ve konut ihtiyacı, bu boşalan alanların sosyal konut projeleri ile yeniden yapılandırılması yönünde önemli bir talep oluşturmuştur (Polat ve Dostoğlu, 2007). Öner (2007)'e göre de, ikinci dünya savaşı sonrası Avrupa kentlerinde uygulanan yenileme politikaları, kentlerin fiziksel dönüşümüne odaklanarak, eski ve yıpranmış yapıların yerini modern ve işlevsel yapılara bırakmayı amaçlamıştır. Özellikle savaşın en ağır yıkımını yaşadığı merkezî alanlar, yeniden yapılanmanın öncelikli hedefleri arasında yer almıştır. Ancak bu yenileme çalışmalarının, ekonomik ve sosyal açıdan dezavantajlı grupların yaşadığı bölgelerde yoğunlaşması ve bu grupların yerlerinden edilmesine neden olması, kentsel yenilemenin olumsuz yanlarını gözler önüne sermiştir.

İkinci Dünya Savaşı, İngiltere'de kentsel planlama ve yönetim anlayışında köklü değişimlere yol açmış, konut eksikliği ve altyapı sorunları yeni şehircilik yaklaşımlarını doğurmuştur. Barlow, Scott, Uthwatt ve Beveridge raporları, savaş sonrası şehircilik politikalarının temelini oluşturmuş; nüfus dağılımı, kırsal alanların planlanması, arazi kamulaştırması ve sosyal konut politikaları gibi konulara odaklanmıştır. Bu raporlar doğrultusunda kurulan Kent ve Kırsal Planlama Bakanlığı, İngiltere'de modern şehircilik anlayışının kurumsallaşmasını sağlamış ve bu deneyim, uluslararası şehircilik uygulamalarına ilham vermiştir (Tekeli, 2009). Avrupa kentleri genel olarak incelendiğinde, kent yöneticilerinin yalnızca savaş sonrası yıkıntıları ortadan kaldırmaya odaklanmadığı, aynı zamanda sanayi devriminin etkileri ile aşırı nüfus yığılması sonucu oluşan sağlıklı kentsel mekanların yenilenmesini de kendilerine görev kabul ettikleri görülmektedir. Böylelikle kentlerdeki savaş sonrası oluşan enkazlar ve sanayi devriminin sağlıklı yapıları aynı süreç içerisinde ortadan kaldırılmış ve bütüncül planlama anlayışı ile yeniden tasarlanıp, sürdürülebilir mekanlar oluşturularak ülke ekonomisine de büyük katkı sağlanmıştır.

2.5.5. 1960-1980'li yıllar arası

1960'lı yılların ortalarında uygulanan kentsel yenileme politikaları, kentlerin çöküntü alanlarını yıkıp yeniden inşa etme yaklaşımıyla sorunlara çözüm bulmayı amaçlamış, ancak bu yaklaşımın kentsel sorunları ortadan kaldırmak yerine farklı bölgelere taşıdığı anlaşılmıştır (Roberts ve Sykes, 2000'den aktaran; Kasımoğlu, 2010). Kentsel yenileme

projelerindeki yıkım odaklı yaklaşımlara karşı artan tepkiler üzerine, yerel yönetimler ve merkezi idareler daha katılımcı ve sürdürülebilir çözümlere yönelmek zorunda kalmıştır. Ancak, bu dönüşüm sürecinde kent merkezlerindeki sorunların kökten çözülememesi ve yıkımın ekonomik ve sosyal maliyetlerinin beklenenden yüksek olması, kentsel yenileme anlayışında önemli bir dönüm noktasını işaret etmiştir (Kütük İnce, 2006'den aktaran; Kasımoğlu, 2010).

Bu doğrultuda, bütünüyle yıkım yerine mevcut dokuyu koruyarak iyileştirme yaklaşımı daha yaygın hale gelmiştir. Fiziksel çevrenin bozulmasının, toplumsal sorunları da beraberinde getirdiği gerçeği artık daha iyi anlaşılmıştır. Bu nedenle, projelerde sosyal etkileri minimize etmek ve yerel halkın katılımını sağlamak öncelikli hale gelmiştir (Öngören ve İlker Çolak, 2015). 1970'lerin ilk yarısında kentsel bozulma, daha çok toplumsal bir çöküşün belirtisi olarak görülürken, 1970'lerin sonlarına doğru bu durumun kökeninde yatan yapısal ve ekonomik nedenler üzerinde daha fazla durulmaya başlanmıştır. Bu değişim, kentsel bozulmanın sadece sosyal bir sorun değil, aynı zamanda ekonomik ve politik yapıların bir sonucu olduğu anlayışının yaygınlaşmasıyla ilişkilendirilebilir (Balchin ve Hull, 1987'den aktaran; Akkar, 2006).

Post-Fordist üretim sisteminin yükselişiyle birlikte kentler, ekonomik yapılarına uygun bir şekilde dönüşmeye başlamıştır. 1960'larda merkezî iş bölgelerinin çevresindeki çöküntü alanlarının yıkılıp yeniden inşa edilerek hizmet sektörüne ve idari merkezlere dönüştürülmesi, 1970'lerde ise yıpranmış kentsel alanların turizm endüstrisi ile canlandırılması gibi yaklaşımlar ön plana çıkmıştır (Ağan ve Arkon, 2003'den aktaran; Polat ve Dostoğlu, 2007). Öztaş'a (2005)'den aktaran Demirkıran (2018)'a göre de 1960'lı ve 1980'li yıllar arasında kentsel yenileme projelerinde, bir alanı tamamen yıkıp yeniden inşa etmenin yüksek maliyeti ve sosyal etkileri nedeniyle, mevcut yapıların restore edilerek yeniden kullanıma kazandırıldığı rehabilitasyon uygulamaları daha sık tercih edilmiştir.

Türkiye'de ise Kocaman (2004)'a göre, 1960'lı yıllarda, geçmişteki yıkım politikalarının başarısızlıkla sonuçlanması üzerine, hükümetler konut sorununa daha farklı bir yaklaşım benimsemişlerdir. "Halk Konutları" ve "Sosyal Konutlar" gibi isimlerle anılan konut üretimi programları, bu yeni yaklaşımın somut örnekleridir. Bu politikaların temel dayanağı, gecekondü alanlarının yıkımının tek başına sorunu çözmediği, bunun yerine insanlara alternatif konut sunulması gerektiği yönündeki düşünceye dayanmaktadır. Yani, dar gelirli

vatandaşlara uygun fiyatlı konutlar üretilerek, yeni gecekondu alanlarının oluşmasının önüne geçilmeye çalışılmıştır. Bu politikaların ardındaki temel varsayım, insanların temel ihtiyaçlarından biri olan konuta erişim sağlandığında, illegal yapılaşmanın da azalacağı yönündedir. Keleş (2009: 26) bu dönemi, “sosyal belediyecilik bizde 1970’li yıllarda çok kısa bir süre için gündeme getirilmiştir” şeklinde ifade etmektedir.

2.5.6. 1980-2000’li yıllar arası

David Harvey (2005)’e göre, 1978-1980 yılları arasında alınan belirli siyasi ve ekonomik kararlar, dünya tarihindeki en önemli dönüm noktalarından biri olarak kabul edilebilir. Bu dönemde, Çin’in ekonomisini liberalleştirerek dünya ekonomisine entegre olması, İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri’nde neoliberal politikaların benimsenmesi gibi önemli gelişmeler yaşanmıştır. Bu ülkelerde uygulanan deregülasyon, özelleştirme ve devlet müdahalesinin azaltılması gibi politikalar, neoliberalizm olarak adlandırılan yeni bir ekonomik düzenin doğuşunu işaret etmiştir. Neoliberalizm, dünya genelinde hızla yayılarak ekonomik ve sosyal hayatın birçok alanını etkilemiştir. Bu dönemde alınan kararlar, günümüzde dahi etkilerini sürdüren küreselleşme sürecinin hızlanmasına ve eşitsizliğin artmasına neden olmuştur. Harvey’in iddiasına göre, gelecek nesiller bu dönemi, dünya tarihindeki en önemli sosyal ve ekonomik dönüşümlerin yaşandığı bir dönem olarak değerlendirecektir. Dünya’da yaşanan küresel ekonomik yeniden yapılanma süreci kentleri mekansal, ekonomik ve sosyal politikalar bağlamında doğrudan etkilemiştir.

1990’lı yıllar, küreselleşme ve neoliberalizmin etkisiyle kentlerin ekonomik ve sosyal yapılarında önemli dönüşümlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. Bu dönemde, kentsel yenileme projelerinde yerel yönetimlerin rolü giderek artmış ve daha aktif hale gelmişlerdir. Rekabetçi, işbirlikçi ve girişimci bir yönetim anlayışının benimsenmesiyle birlikte, yerel yönetimler, kentlerini uluslararası arenada daha rekabetçi hale getirmek, yatırımı çekmek ve ekonomik büyümeyi sağlamak amacıyla çeşitli projeler geliştirmişlerdir (Stewart, 1994; Hall ve Hubbard, 1996’dan aktaran; Akkar, 2006). Ayrıca yerel yönetimlerin parçacıl ve ticari odaklı projelerle dönüşümü yönlendirmesi, kentlerin tarihi ve kültürel mirasının yok olmasına, gelir eşitsizliklerinin artmasına ve sosyal kohezyonun zayıflamasına neden olmuştur. Bu süreçte, kamu yararının yerine kar maksimizasyonu öncelikli hale gelmiş ve kentlerin sosyal ve kültürel dokusu göz ardı edilmiştir (Newman, 2004’dan aktaran; Polat ve Dostoğlu, 2007). Bu tarihten önce merkezi yönetim tarafından salt kamu kaynakları ile

yürütülen kentsel yenilemeye yönelik çalışmaların kentsel bozulmaya çare olamayışının gerekçesi ekonomik yetersizlik olarak görülmüştür. Bu nedenle bundan sonra yürütülecek çalışmalarda yerel yönetimlerin daha fazla sorumluluk alması ve özel sektörün de işin içerisine girerek hem ekonomik katkı, hem de sermayenin kar elde etmesi amaçlanmıştır.

1980'lerden itibaren, neoliberal politikaların etkisiyle kentlerde kamu-özel sektör işbirliği modelleri giderek yaygınlaşmıştır. Bu dönemde, kentsel ekonomik gelişmeyi hızlandırmak amacıyla "hibrit projeler" olarak adlandırılan, kamu ve özel sektörün ortaklaşa yürüttüğü büyük ölçekli projeler hayata geçirilmiştir. Bu projelerde, kamu sektörü, arazi tahsis, imar planlaması ve altyapı sağlama gibi konularda destek verirken, özel sektör ise projelerin finansmanı ve yönetimi konusunda aktif rol oynamıştır. Bu işbirliği modeli, kentsel yenileme projelerinde yeni bir dönem başlatmış ve yapıya uygun olarak belirlenen yeni kurumsal çerçeveler içerisinde, kentsel yenileme projelerine özgü birlikler, ajanslar gibi yeni birimler oluşturulmasına yol açmıştır. Bu birimler, projelerin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcıları çekmek ve kentsel dönüşümü hızlandırmak gibi görevler üstlenmiştir (Yıldırım, 2006'den aktaran; Çakır, 2023). 1990'lı yıllar, kentsel yenileme alanında önemli kurumsal dönüşümlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. İngiltere'de, kentsel çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması amacıyla "kentsel canlandırma ajansları" kurulmuş ve bu ajanslar, kamu, özel sektör, sivil toplum ve yerel halk gibi paydaşları bir araya getirerek, sosyal, ekonomik ve fiziksel yenileme projeleri geliştirmiştir. Ajanslar, finansal kaynak sağlama, stratejik planlama ve proje uygulama süreçlerinde etkin bir rol oynamıştır (Akkar, 2006).

1980'lerle birlikte uygulanan kentsel yenileme projelerinde, kamu sektörü önemli bir rol oynamıştır. Kamu sektörü, bu projelerde temel altyapı sunumu, arazi ıslahı ve imar planlaması gibi hizmetleri sağlayarak, kentsel yenileme yapılacak alanları özel sektör için cazip hale getirmiştir. Ayrıca, kamu sektörü, proje ortaklıklarının kurulması ve yönetilmesi konusunda da önemli bir rol üstlenerek, kentsel yenileme süreçlerinin koordinasyonunu sağlamıştır. Özellikle, kamu-özel sektör işbirliği modelinin benimsenmesiyle birlikte, kamu sektörü, kentsel yenileme projelerinin stratejik planlanması ve yönetilmesinde daha aktif bir rol üstlenmiştir (Öngören ve İlker Çolak, 2015).

Özetle; bu yıllarda neo-liberal politikaların etkisiyle beraber proje yaklaşımının benimsenmesi sonucunda, kentsel yenileme süreçlerinde önemli değişimler yaşanmıştır. Bu yaklaşım, yerel yönetimlerin yenileme çalışmalarını daha esnek ve hızlı bir şekilde

gerçekleştirmelerine olanak sağlamış olsa da, bazı olumsuz sonuçlar da doğurmuştur. Proje bazı yaklaşım, kentsel yenileme çalışmalarının parçacıl bir şekilde yürütülmesine ve uzun vadeli planlamanın göz ardı edilmesine neden olmuştur. Ayrıca, özel sektörün projelerde aktif rol almasıyla birlikte, kentsel yenileme süreçleri daha çok kar odaklı hale gelmiş ve sosyal adaletsizliklerin artmasına yol açmıştır. Bu durum, geçmişte devlet eliyle gerçekleştirilen, sosyal amaçlı ve bütüncül fiziksel dönüşüm projelerinin yerini, rant sağlamaya güdümlü ve kısa vadeli projelerin almasına neden olmuştur (Kütük İnce, 2006'den aktaran; Kasımoğlu, 2010).

1980'li yıllardan itibaren dünya genelinde yaşanan küreselleşme ve neoliberalizm süreçleri, Türkiye'deki kentsel yenileme anlayışını da derinden etkilemiştir. Bu dönemde, serbest piyasa ekonomisinin hakim olmasıyla birlikte, büyük ölçekli sermaye, özellikle inşaat sektörüne ve gayrimenkule yoğun bir şekilde yatırım yapmaya başlamıştır. Bu durum, kentlerin fiziksel yapılarının hızla değişmesine ve yeni yerleşim alanlarının oluşmasına yol açmıştır. Ancak bu hızlı büyüme, kentlerin sosyal ve ekonomik yapılarında önemli sorunlara neden olmuş, fiziksel ayrışmanın yanı sıra toplumsal ayrışmanın da hızlanmasına yol açmıştır. Bu süreç, daha önce büyük ölçekli kentsel yenileme deneyimleri yaşamamış olan Türkiye için kritik bir dönüm noktası olmuştur (Bilgin, 1998'den aktaran; Bahçeci Başarmak, 2020). “1980 yılında yaşanan askeri müdahale sonrası dönem, Şengül’ün (2009) adlandırmasıyla, sermayenin kentleşmeye başladığı bir dönemdir. Sermayenin kentlere girişi özendirilirken, sermaye için kentler cazip hale getirilmektedir” (Adıgüzel, 2020: 39).

2.5.7. 2000’li yıllardan günümüze

2000’li yıllar sonrasında hızla artan kentsel nüfus, çevresel sorunlar, doğal kaynakların tükenmesi, iklim değişikliği ve teknolojik gelişmeler gibi faktörler, kentlerin karşı karşıya kaldığı sorunları daha da karmaşık hale getirmiştir. Bu durum, kentsel yaşamın sürdürülebilirliği ve iyileştirilmesi için yeni çözümler arayışını gündeme getirmiştir. Bu bağlamda, kentsel yenileme uygulamaları da bu değişen koşullara uyum sağlamak zorunda kalmıştır. Geçmiş yıllarda daha çok fiziksel dönüşüme odaklanan kentsel yenileme anlayışı, günümüzde yaşam kalitesini artırmayı, sürdürülebilirliği sağlamayı ve teknolojik gelişmelerden yararlanmayı hedefleyen daha kapsamlı bir yaklaşımla yeniden şekillenmiştir (Çakır, 2023). 1950’li yıllarda kentsel yenileme kavramı, daha çok kentlerin fiziksel yapılarındaki bozulmaları gidermeye yönelik, dar kapsamlı bir anlayışla ele alınıyordu. Bu

dönemde kentsel yenileme, eski ve yıpranmış yapıların yıkılıp yerine yenilerinin inşa edilmesi gibi daha çok fiziksel müdahaleleri içeren bir süreç olarak görülüyordu. Ancak 2000'li yıllara gelindiğinde, küreselleşme, iklim değişikliği, teknolojik gelişmeler gibi faktörlerin etkisiyle kentlerdeki sorunlar daha karmaşık hale geldi. Bu durum, kentsel yenileme anlayışında da köklü değişimlere yol açtı. Günümüzde kentsel yenileme, sadece fiziksel değil, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve teknolojik boyutları da kapsayan, çok boyutlu bir süreç olarak değerlendirilmektedir (Demirsoy, 2006).

Toplumsal sorunların karmaşıklaşması ve küresel ölçekte hissedilen etkileri, çözüm süreçlerinde daha kapsamlı ve katılımcı yaklaşımların benimsenmesini zorunlu hale getirmiştir. Gelişmiş ülkelerde kamu idareleri, artık tek başına karar verme yerine, sivil toplum kuruluşları, özel sektör ve yerel halk gibi farklı paydaşlarla işbirliği yaparak daha sürdürülebilir çözümler üretmeye çalışmaktadır. Bu durum, kentsel yenileme gibi kompleks süreçlerde de kendini göstermektedir. Bu nedenle, projelerin planlama ve uygulama aşamalarında bölge halkının görüşleri, ihtiyaçları ve beklentileri alınarak, daha katılımcı bir yaklaşım benimsenmektedir. Böylece, projelerin daha başarılı olması, halkın projeye sahip çıkması ve sürdürülebilir bir kentsel dönüşümün sağlanması amaçlanmaktadır (Zhuang, Qian, Visscher ve Elsinga, 2016'den aktaran; Yılmaz, 2018).

Smith (2006)'e göre, neo-liberalizmin rüştünü ispat etmesi ile beraber sosyal demokrasinin geleneksel politikalarını zayıflatarak yeni bir siyasi anlayışın ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu yeni anlayış, "Üçüncü Yol" adlı yeni bir siyasi anlayışın ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu anlayış, piyasa ekonomisinin etkinliğini sosyal adaletle birleştirmeyi hedeflemiş ancak uygulamada piyasa mekanizmalarını ön plana çıkarmıştır. Kentsel yenileme de bu dönüşümden etkilenmiş ve kamu odaklı anlayış, özel yatırımcıların kârlılığını ön plana çıkaran "kentsel soylulaştırma" süreçlerine dönüşmüştür. 2000 yılında Avrupa'da düzenlenen "Kentsel Yenileme ve Konut Politikasında Uyum" konferansı, bu dönüşümün bir göstergesi olarak kabul edilebilir. (aktaran Eyidiker, 2021).

2000 yılından bu yana kentsel yenileme uygulamalarında, tekil binalar yerine daha geniş bölgeleri kapsayacak şekilde bölgesel planlama yaklaşımı güdülerek sadece yapıların değil, aynı zamanda sosyal, ekonomik ve kültürel dokunun da yenilenmesinin hedeflendiği görülmektedir. Ayrıca enerji verimliliği, atık yönetimi ve yeşil alanların artırılması gibi sürdürülebilirlik ilkeleri, projelerin temelini oluşturmakta olup, projelerin finansmanı ve

uygulanmasında kamu ve özel sektörün ortak çalışması yaygınlaşmaktadır. Günümüzde kentsel yenileme, karmaşık ve çok paydaşlı bir süreç olarak kabul edilmektedir. Bu süreçte, kamu kurumları, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve kent sakinleri birlikte çalışmalıdır. Başarılı bir kentsel yenileme uygulaması için kapsamlı bir planlama, katılımcı bir yaklaşım ve sürekli bir takip gereklidir.

1999'da meydana gelen Marmara Depremi, Türkiye'deki Kentsel Yenileme Projeleri açısından bir dönüm noktası olmuştur. Devlet, olası doğal afetler karşısında kentleri hazırlamak amacıyla, afete duyarlı ve yüksek risk taşıyan bölgeleri tespit etmeyi hedeflemiş; standartların altındaki yapı stoğunu yeniden düzenleme çabası içine girmiştir. Kent merkezlerinde yoğunlaşan ve yasal olmayan, standart dışı yapılaşmış gecekondu alanları, devletin, özel sektörün ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının dikkatini çekmeye başlamıştır (Uzun, 2006'den aktaran; Çevik, 2016). 1980'lerden itibaren gündemimize giren kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramları, 1990'lı yıllarda daha sık dile getirilir hale gelmiş, Ağustos 1999 depremi ise bu süreci hızlandırıcı bir rol oynamıştır. Aynı dönemde, kamu hizmetlerinde sivil toplum kuruluşlarının da daha fazla yer almasıyla birlikte kısmi bir farkındalık oluşmuştur. Ancak, planlama kültürüne uzak olan bu coğrafya, deprem korkusu ve riskini üzerinden atar atmaz bunları unutmaya meyletmiş; özellikle İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa gibi şehirlerde kentin dokusuna zarar verecek yapılaşmalar gerçekleştirilmiştir (Serenli, 2013).

Kentsel yenilemenin tarihsel gelişimine bakıldığında, kentlerin birçok faktörün etkisiyle şekillendiği ve gelişim süreçlerinin bazen kendiliğinden, bazen de bilinçli müdahalelerle devam ettiği görülmektedir. Küresel ölçekte, bu gelişmeler içerisinde en dikkat çeken değişimler, geçmişte yaşanan savaşların yıkıma uğrattığı kentsel alanlarda ortaya çıkan kentsel çöküntü alanları ve zamanla değişen ekonomik koşulların etkisiyle mekân kullanım özelliklerinin farklılaşması sonucu oluşan kentsel çöküntü alanlarıdır. Zamanla bu alanların sağlıklı kentsel parçalara dönüştürülerek şehre kazandırılması gündeme gelmiş ve bu doğrultuda gerçekleştirilen müdahaleler, geçmişte yaşanan deneyimlerin ışığında şekillendirilmiştir. Bugünün araştırmacı, plancı ve yöneticilerinin odaklanması gereken nokta ise, yeni projelerde bu deneyimleri göz önünde bulundurarak olası olumsuzlukların önüne geçmektir (Miroğlu, 2013).



3. KENTSEL YENİLEMEİN DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE ELE ALINIŞ BİÇİMİ İLE YASAL DAYANAKLARI

Kentlerin karşılaştığı sorunlar, ekonomik sebepler, sosyal yetersizlikler, aşırı nüfus yoğunluğu, yanlış yer seçimi ve doğal afetler gibi çeşitli etkenlerden kaynaklanmaktadır. Bu durum, hem dünya genelinde hem de Türkiye'de yenileme, dönüşüm, yeniden yerleştirme ve iyileştirme projelerine ihtiyaç doğurmuş olup, ancak uygulanan projeler, amaçları, yöntemleri, örgütlenme modelleri ve sonuçları açısından farklılık gösterdiği belirlenmiştir. Bu süreçte, sorunlu alanların yenilenmesi, sadece mekansal bir dönüşüm olarak kalmamış, aynı zamanda sosyal ve kültürel gelişimi de hedefleyen çalışmalarla desteklendiği görülmüştür (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009).

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde görülen yoksul yerleşimler, ilk bakışta benzer sorunlara sahip gibi görünseler de, aslında önemli farklılıklar göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerdeki gecekondu yerleşimleri ile kıyaslandığında, gelişmiş ülkelerdeki bu tür yerleşimler genellikle "slum" olarak adlandırılmaktadır. Slumlar, kent merkezlerinde yer alan eski, bakımsız, kalabalık ve sağlıksız yapılar olup, genellikle dar gelirli kiracılara ev sahipliği yapmaktadır. Bu yerleşimlerin yapıları, sürekli bozulma aşamasındadır ve bu durum, sağlık ve güvenlik risklerini artırarak sosyal ve ekonomik istikrarsızlık yaratmaktadır. Slumlar, geçici konaklama yerleri olarak görülmekle birlikte, uzun süreli yerleşim yerleri haline gelmiş durumdadır. Bu durum, hem bireyler hem de toplum için ciddi sosyal ve ekonomik sorunlara yol açmaktadır. Gecekondu tipi yerleşimler ise, gelişmekte olan ülkelerin büyük şehirlerinde, kentin eski ve yeni bölümleri arasında yer alan fiziksel ve sosyal geçiş alanlarıdır. Genellikle benzer görünüme sahip, tek katlı ve tek odalı yapılar olan bu yerleşimler, bahçeleriyle birlikte, kente yeni gelen köylülerin yerleşim amacıyla inşa ettikleri alanlardır. Bu nedenle, kiracılık oranları yoksul mahalleler (slum) ile karşılaştırıldığında daha düşüktür ve barınma ihtiyaçlarının sürekli olarak karşılanmasını mümkün kılar (Pulat, 1992'den aktaran; Kocaman, 2004).

Ülkemizde Cumhuriyetin ilanından sonra başlayan kentleşme hareketleri, 1945'lerde kırdan kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıksız kentleşmenin tohumları atılmıştır. 1950'lerde sanayi sektörü yükselişe geçerken tarım sektöründe gerileme yaşanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalması, bu sektörde çalışan işgücünün kente göçünü tetiklemiştir (Kıbaroğlu ve Şişman,

2009). Ekonomik zorluklar ve iş arayışı nedeniyle kırsal alanlardan kentlere göç eden yoksul kesim, kent çevrelerinde gecekondulaşarak yaşamalarını sürdürmüştür. Bu durum, zamanla kent merkezine doğru bir yayılma eğilimi göstermiş, mevcut sakinleri daha güvenli bölgelere yönlendirmiştir. Kentsel yenileme projelerinin yeni imara açılan alanlara kayması, bu sürecin yarattığı sosyal kırılganlıkların giderilip giderilemeyeceği ve yeni yerleşim alanlarındaki yaşam kalitesinin nasıl olacağı sorularını gündeme getirmiştir. Bu sorular, kentsel yenileme projelerine yönelik eleştirilerin odağını oluşturmuştur (Serenli, 2013).

Bu bağlamda, yurt dışında gerçekleşen finansal, mekânsal, sosyal ve yönetsel politikalar açısından farklı önceliklerin ele alındığı, bu önceliklerin farklı yansımalarının görülebileceği, genel anlamda başarılı sayılabilecek bazı kentsel yenileme deneyimleri ve kentsel mekandaki farklı problem alanlarına yönelik geliştirdikleri çözüm önerileri ile kentleşme ve kentsel yenilemeye ilişkin Türkiye'deki tarihsel süreç ve yasal dayanaklar sonraki kısımlarda değerlendirilmiştir.

3.1. Dünyadan Kentsel Yenileme Uygulamaları

“Her kentin yaşadığı süreçler, içinden geçtiği aşamalar ve sahip olduğu değerler farklıdır. Bu nedenle farklı bölgelerin, kıtaların şehirlerin kentsel değişim ve yenileme şekilleri farklıdır” (Yiğit, 2011: 28). Gelişmiş ülkeler, kent planlamasının önemini giderek daha fazla kavrayarak, kentsel yenileme alanında önemli adımlar atmışlardır. Avrupa ülkelerini ele aldığımızda Almanya, 2. Dünya Savaşı ve Nazi döneminin izlerini silmek, kentleri yeniden yapılandırmak ve toplumsal uzlaşma için kentsel yenileme çalışmalarına ağırlık vermiştir. İngiltere, Sanayi Devrimi'nin olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak, işçi sınıfının yaşam koşullarını iyileştirmek ve kentleri daha yaşanabilir hale getirmek amacıyla kentsel yenileme projeleri gerçekleştirmiştir. Fransa ise, isyanları önlemek ve toplumsal huzursuzluğu azaltmak için kentsel dönüşümü bir araç olarak kullanmış, böylece kentlerin sosyal ve ekonomik yapısını iyileştirmeyi hedeflemiştir (Eren, 2006'den aktaran; Demirkan, 2020).

Günümüzde kentsel yenileme, Türkiye'de de planlama ve tasarım gündeminin öncelikli konularından biri haline gelmiştir. Bu bağlamda, kavramsal ve kuramsal altyapıyı oluşturmanın yanı sıra farklı uygulama pratiklerini deneyimlemek amacıyla yoğun bir süreç yaşanmaktadır. Yerel özellikleri ve yere özgü bileşenleri dikkate alarak, uluslararası

uygulamaları esnek bir şekilde değerlendirip, daha önce belirtildiği gibi yerellik kriterlerinden geçirek yenilikçi yaklaşımlardan en iyi şekilde yararlanmak oldukça önemlidir (Alp, 2005).

Bu çerçevede, yurt dışında gerçekleştirilen kentsel yenileme projeleri, mekânsal, ekonomik, sosyal ve yönetsel politikalar ile finansman kaynakları açısından farklı yaklaşımlar sergilemekte olup, bu projeler kentsel alanlarda karşılaşılan çeşitli sorunlara yönelik geliştirilen çözüm önerileri bakımından önemli örnekler sunmaktadır. Ele alınan İngiltere, Almanya ve Fransa örnekleri, söz konusu ülkelerin farklı tarihsel, ekonomik ve yönetsel bağlamlarda geliştirdikleri kentsel yenileme stratejileri nedeniyle seçilmiş olup, söz konusu örnekler Türkiye’de yürütülen kentsel yenileme projelerine yol gösterici olabilecek farklı perspektifler sunmaları nedeniyle bu bölümde aktarılmaktadır.

3.1.1. Elephant & Castle kentsel yenileme projesi, Londra-İngiltere

Sanayi devrimini ve sonrasındaki süreçleri ilk deneyimleyen ülkelerden biri olan İngiltere, kentsel yenileme ile ilgili en güçlü kurumsal yapılara sahip ülkelerden birisidir. Bu doğrultuda, özellikle Londra’da bazı kentsel alanlarda farklı kentsel yenileme modelleri bir arada uygulanmış olup, bu süreçler sosyal politikalar ve sürdürülebilirlik açısından ele alınmaktadır (Demirsoy, 2006).

2. Dünya Savaşının yıkıcı etkileri ve artan nüfusun yarattığı konut ihtiyacı, 1950’lerde Birleşik Krallık’ta modern mimari anlayışın yükselişine ve toplu konut projelerinin hızla yaygınlaşmasına zemin hazırlamıştır. Muhafazakar partinin sosyal konut politikaları doğrultusunda, özel sektörün de dahil olduğu büyük ölçekli konut projeleri hayata geçirilmiş ve özellikle yüksek katlı apartmanlar kent silüetlerini belirleyen dominant yapı türleri haline gelmiştir. Devletin sağladığı teşviklerle 1950’li ve 1960’lı yıllarda 500 000’den fazla yeni konut üretilmiş ve Londra, belediyenin sahip olduğu çok katlı toplu konut binalarıyla yeniden şekillenmiştir. Ancak bu hızlı büyüme, zamanla sosyal ve fiziksel sorunları beraberinde getirmiştir. Yüksek katlı apartmanlarda yaşayanların karşılaştıkları aşırı kalabalıklık, yetersiz sosyal donatı alanları ve düşük yaşam kalitesi gibi sorunlar, bu tür konutların sürdürülebilirliği konusunda ciddi soru işaretleri yaratmıştır. 1970’lerden itibaren başlayan konut üretim hızındaki düşüş, 1980’lerde Margaret Thatcher hükümetinin uygulamaya koyduğu Konut Yasasının özelleştirme politikalarıyla daha da derinleşmiş ve

konut sorununu daha karmaşık bir hale getirmiştir. Belediyenin elindeki sosyal konutlar satılması sonucunda özellikle düşük gelirli kesimlerin konut ihtiyacının karşılanmasında ciddi sorunlar yaşanmaya başlanmıştır (Vural, 2017).

Londra'da kentsel yenileme projeleri, sürdürülebilirlik kriterleri doğrultusunda, suç oranları, gelir dağılımı, işsizlik ve eğitim seviyesi gibi sosyal ve ekonomik göstergelerin bir araya getirilmesiyle belirlenen öncelikli alanlarda gerçekleştirilmektedir. Kent merkezine yakın bölgeler, ulaşım ağlarına olan yakınlıkları ve kent dinamiklerine olan etkileri nedeniyle bu dönüşümün merkezinde yer almaktadır. Bu bölgelerde gerçekleştirilecek başarılı yenileme projeleri, çevre bölgelerde de dönüşümü tetikleyerek, tüm şehrin sosyal, ekonomik ve çevresel olarak daha sürdürülebilir bir yapıya kavuşmasına katkı sağlayabileceği düşünülmektedir (Alp, 2005). Londra'nın güneyinde yer alan Elephant&Castle bölgesi, kent merkezinin hızlı büyümesi ve buna bağlı olarak artan altyapı ve emlak piyasası baskılarıyla karşı karşıya kalan, dönüşüme açık bölgelerden biri olarak öne çıkmaktadır. Bölgenin kuzey-güney aksında yer alan ana yol ağları ve kamu ulaşım ağlarına olan yakınlığı, bu dönüşüm sürecinde önemli bir avantaj sağlamaktadır. Bu coğrafi konum, bölgeye hem kentsel gelişimin dinamiklerini yansıtan bir karakter kazandırmakta hem de gelecekteki dönüşüm projeleri için stratejik bir konum oluşturmaktadır (Keskin, Sürat, Yıldırım, 2003'den aktaran; Alp, 2005). Bu bölge, tarihsel olarak Londra'nın önemli ticaret ve ulaşım merkezlerinden biri olmasına rağmen, 20. yüzyılın sonlarına doğru sosyo-ekonomik sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Projenin temel amaçları arasında bölgeyi yeniden canlandırmak, sosyal yapıyı güçlendirmek, ekonomik fırsatları artırmak ve çevresel sürdürülebilirliği sağlamak yer almaktadır.

Vural (2017)'a göre, Londra'nın Elephant & Castle bölgesindeki yenileme projesi, sürdürülebilir kentsel yenilemenin başarılı bir örneği olarak gösterilebilir. Proje, ortaklık temelli bir yaklaşım benimseyerek, bölgenin düşük gelirli nüfusunu göz ardı etmeden, ticari bir merkez olma potansiyelini de ortaya çıkarmayı amaçlamıştır. Projenin ana hedefleri arasında konut stokunun artırılması, toplu taşıma kullanımının teşvik edilmesi, yerel ekonominin canlandırılması ve sosyal bütünleşmenin sağlanması yer almaktadır. Bu amaç doğrultusunda, bölgede büyük bir alışveriş merkezi yıkılarak yerini yayalaştırılmış bir meydana ve yeni ticari alanlara bırakmıştır. Aynı zamanda, 5000 yeni konut, entegre bir toplu taşıma sistemi ve yeşil alanlar oluşturularak bölgenin yaşam kalitesi yükseltilmeye çalışılmıştır. Özellikle, proje kapsamında inşa edilecek olan 1650 karşılanabilir sosyal konut,

bölgenin sosyal dokusunu koruyarak sürdürülebilir bir gelişim hedeflemektedir. Zamanında Charlie Chaplin'in de doğup büyüdüğü bölgenin, tiyatro, sinema ve restoran gibi kültürel mekanlarla yeniden canlandırılması da projenin önemli bir ayağını oluşturmaktadır. Proje henüz tamamlanmamış olmasına rağmen, yayalaştırılan alanlar ve yeni sosyal mekanlarla birlikte bölgenin görünümü şimdiden önemli ölçüde değişmiştir.



Resim 3.1. Elephant & Castle kentsel yenileme projesi (Çevik, 2016)

Alp'in (2005) de belirttiği gibi, kentsel yenileme projelerinin başarısı, farklı paydaşların aktif katılımına bağlıdır. Elephant&Castle yenileme projesi, bu konuda başarılı bir örnek teşkil etmektedir. Projenin temelini, mahalle sakinleri, yerel işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, sivil toplum örgütleri ve gönüllülerden oluşan geniş bir paydaş ağı oluşturmaktadır. Bu kapsayıcı yaklaşım, projenin sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlarının dengeli bir şekilde ele alınmasını sağlamış ve dönüşüm sürecinde ortaya çıkabilecek olumsuz etkilerin minimize edilmesine katkı sağlamıştır.

Büyük ölçekli kentsel yenileme projeleri, sadece fiziksel dönüşümü değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik boyutlarıyla da önemli bir dönüşümü beraberinde getirmektedir. Bu dönüşüm sürecinde, yerel halkın hakları, proje finansmanı ve hukuki süreçler gibi birçok karmaşık sorunla karşılaşılabilir. Elephant & Castle projesinde olduğu gibi, mevcut yapıların yıkımı ve yeni yapıların inşaatı, yerel halkın mülkiyet hakları üzerinde önemli etkiler yaratmıştır. Belediyenin, daha önce "satın alma hakkı" kapsamında evlerini belediyeden satın almış olan sakinlerden bu evleri geri satın almak zorunda kalması, hem belediye bütçesi üzerinde bir yük oluşturmuş hem de yerel halk arasında büyük tartışmalara neden olmuştur. Belediye, kiracılara yenilenen projelerde mülk sağlama ve ev sahiplerine

piyasa değerinin yüzde onundan fazla teklif etme yoluna gitse de, projenin farklı aşamalarında yaşanan hukuki sũreçler ve anlaşmazlıklar, projenin uygulanmasını geciktirmiş ve maliyetlerini artırmıştır. Bu durum, kentsel yenileme projelerinin planlama ve uygulama sũreçlerinde, yerel halkın katılımının ve haklarının korunmasının ne kadar önemli olduğunu bir kez daha ortaya koymaktadır (Vural, 2017).

Southwark Belediyesi, Elephant & Castle yenileme projesinin hayata geçirilmesi için merkezi hükümetten önemli bir mali destek almıştır. "Single regeneration budget" adı verilen bütçeden sağlanan 25 milyon poundluk kaynak, yedi yıllık bir sũreçte, "Elephant Links" programı kapsamında projenin finansmanını sağlamıştır. Bu kamu-özel sektör iş birliği modeli, projenin sürdürülebilirliğini hedeflemekte ve uzun vadede bölgeye önemli ekonomik katkılar sağlaması beklenmektedir. Yapılan tahminlere göre, proje sayesinde önümüzdeki 15 yıl içinde yaklaşık 600 milyon poundluk bir ekonomik kazanç elde edilecek ve bu kazanç, konut alanları, ulaşım ağları ve ticaret merkezlerinin iyileştirilmesi gibi alanlarda kullanılacaktır (Alp, 2005). Elephant&Castle Kentsel Yenileme Projesi, 2007 yılında başlayan planlama sũreçleriyle hayata geçirilmiş ve uzun soluklu bir proje olarak 2010'larda uygulamaya konmuştur. Projenin büyük bir kısmı, 2010'ların ortalarından itibaren aktif olarak yürütölmüş olup, 2020'li yıllara kadar devam etmiştir. Tamamlanma sũreci ise projeye dahil olan farklı bileşenler ve aşamalar nedeniyle bölgeden bölgeye değişiklik göstermektedir. Özellikle bölgedeki eski alışveriş merkezi yıkımı ve yenilenmesi gibi önemli adımlar 2018-2021 yılları arasında gerçekteleşmiştir. Proje hâlâ bazı alanlarda devam eden bir sũreç olarak değerlendirilebilir, çünkü büyük kentsel dönüşüm projeleri genellikle uzun yıllar süren aşamalı bir gelişim içermektedir.



Resim 3.2. Elephant & Castle kentsel yenileme projesinde yeni ve eski doku yanyana (Vural, 2017)

Çizelge 3.1. Elephant & Castle kentsel yenileme projesi özet tablosu

ELEPHANT CASTLE KENTSEL YENİLEME PROJESİ, LONDRA-İNGİLTERE	
YÖNETİM MODELİ	Projenin yönetim modeli, kamu-özel sektör ortaklığına dayanmaktadır. Southwark Belediyesi'nin liderliğinde yürütülen proje, merkezi hükümetten sağlanan bütçe desteği ve özel sektör yatırımları ile finanse edilmiştir. "Single Regeneration Budget" fonu kapsamında 25 milyon poundluk bir kaynak, projenin başlangıcını desteklemiştir. Ayrıca, projeye dahil edilen çok sayıda paydaşın (mahalle sakinleri, işletmeler, STK'lar) aktif katılımı sağlanarak kapsayıcı bir yönetim modeli oluşturulmuştur.
AKTÖRLER	Kamu Aktörleri: Southwark Belediyesi ve merkezi hükümet projede önemli roller üstlenmiştir. Belediye, hem koordinatör hem de uygulayıcı rolünü oynamış; merkezi hükümet ise fon sağlayıcı olmuştur. Özel Sektör: Projenin finansmanının büyük bir kısmını üstlenen özel şirketler, konut ve ticari alanların inşası gibi anahtar alanlarda faaliyet göstermiştir. Sivil Toplum: Yerel halk, STK'lar ve gönüllü kuruluşlar, projeye sosyal politika bileşenlerinin entegre edilmesinde etkili olmuştur. Uluslararası Yatırımcılar: Bazı alanlarda projeye uluslararası yatırımcılar da katılım göstermiştir.
MÜDAHALE ALANI	Proje, Londra'nın güneyinde yer alan ve kentsel dinamiklere yakınlığıyla öne çıkan Elephant & Castle bölgesinde uygulanmıştır. Bölge, ulaşım ağlarına yakınlığı, kent merkezine yakınlığı ve altyapısal avantajları ile seçilmiştir. Ancak bu bölge, geçmişte yaşanan sosyo-ekonomik sorunlar nedeniyle dönüşüme açık bir alan olarak da değerlendirilmiştir.
MÜDAHALE BİÇİMİ	Fiziksel Müdahale: Eski yapıların yıkımı ve yeni yapıların inşası ile fiziki dönüşüm sağlanmıştır. Özellikle eski alışveriş merkezi yıkılarak, yerine yayalaştırılmış bir meydan ve ticari alanlar inşa edilmiştir. Altyapı Geliştirme: Yeni toplu taşıma entegrasyonları ve yeşil alanlar oluşturularak, bölgenin altyapısı geliştirilmiştir. Kültürel Canlandırma: Bölge, tiyatro, sinema ve restoran gibi kültürel mekanlarla yeniden canlandırılmıştır.
FİNANSAL POLİTİKA	Kamu-Özel Ortaklığı: Proje, kamu fonları ve özel sektör yatırımları ile finanse edilmiştir. Devlet Destekleri: Merkezi hükümetin sağladığı "Single Regeneration Budget" fonu, başlangıç aşamasında önemli bir kaynak olmuştur. Konut Satışı: Belediye, mülkiyet haklarını dengelemek ve finansman sağlamak amacıyla bazı konutları özelleştirme yoluna gitmiştir. Ancak bu durum, yerel halk arasında tartışmalara neden olmuştur.
MEKÂNSAL POLİTİKA	Kent Dinamiklerine Entegrasyon: Bölge, Londra'nın ana ulaşım ağlarına ve iş merkezlerine entegrasyon sağlayacak şekilde planlanmıştır. Yeşil Alanlar ve Sosyal Mekanlar: Bölgeye yeni yeşil alanlar, yayalaştırılmış alanlar ve sosyal mekanlar kazandırılarak yaşam kalitesi artırılmıştır. Yüksek Yoğunluklu Konutlar: 5000 yeni konut inşa edilerek, bölgedeki konut arzı artırılmıştır.
SOSYAL POLİTİKA	Sosyal Konut: Proje kapsamında inşa edilen 1650 sosyal konut, düşük gelirli kesimlerin barınma ihtiyacını karşılamayı hedeflemiştir. Katılım: Yerel halkın projeye katılımı sağlanmış, onların talepleri göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, Belediyenin satın alma hakkını kullanması alan sakinlerinin tepkisine neden olmuştur. Kültürel ve Ekonomik Canlanma: Kültürel mekanlar ve ticari alanların oluşturulması ile sosyal bütünleşme ve ekonomik fırsatlar artırılmıştır.

3.1.2. Kreuzberg kentsel yenileme projesi, Berlin-Almanya

20. yüzyıl, Berlin için siyasi ve sosyal dönüşümlerin hızla yaşandığı çalkantılı bir dönem olmuştur. Prusya Krallığı'ndan Weimar Cumhuriyeti'ne, Nazi Almanyası'na ve ardından soğuk savaşın ikiye böldüğü bir kente dönüşen Berlin, tarih sahnesinde önemli bir rol oynamıştır. 1. Dünya Savaşı'nın ardından kurulan Weimar Cumhuriyeti'nin başkenti olan Berlin, kısa süre sonra Nazi Almanyası'nın yükselişiyle birlikte totaliter bir rejimin merkezi haline gelmiştir. 2. Dünya Savaşı'nın ardından ise şehir, müttefik güçler tarafından işgal edilmiş ve soğuk savaşın en önemli sembollerinden biri haline gelmiştir. 1961 yılında inşa edilen Berlin Duvarı, şehri fiziksel ve ideolojik olarak ikiye bölmüş ve uzun yıllar boyunca Doğu ve Batı bloklarının karşı karşıya geldiği bir sınır şeridi olarak varlığını sürdürmüştür. Bu süreçte, Berlin halkı siyasi istikrarsızlık, ekonomik zorluklar ve ideolojik çatışmalar gibi birçok sorunla mücadele etmek zorunda kalmıştır (Başaran Uysal, 2019).

Berlin Duvarı'nın inşa edilmesiyle birlikte yaşanan bölünme, sadece fiziksel bir duvarı değil, aynı zamanda iki farklı ekonomik sistem ve yaşam biçimini de beraberinde getirmiştir. Doğu Berlin'den Batı Berlin'e yapılan iş gücü sirkülasyonunun kesilmesi, Batı Berlin ekonomisini önemli ölçüde zayıflatmıştır. Bu durum, Batı Berlin'in yeni iş gücü kaynaklarına yönelmesine neden olmuş ve farklı ülkelerden işçilerin kente gelmesiyle sonuçlanmıştır (Hacıcaferoğlu, 2022). Akcan'ın (2017) belirttiği üzere, 1973 yılına gelindiğinde, Batı Almanya'daki yabancı uyruklu nüfusun önemli bir bölümünü Türkiye'den gelen "misafir işçiler" oluşturuyordu. Berlin Duvarı'nın yıkılmasından hemen önce ise Batı Berlin'in nüfusunun yaklaşık sekizde biri, çoğunlukla Türkiye'den gelen yabancı uyruklulardan oluşuyordu.

Soğuk Savaş döneminde Berlin Duvarı'nın inşa edilmesiyle birlikte, Batı Berlin'in coğrafyası ve sosyal dokusu önemli ölçüde etkilenmiştir. Duvarın her iki tarafında oluşturulan güvenlik şeritleri, mayınlı alanlar ve dikenli teller, duvarın yakınındaki bölgelerin yaşanabilirliğini büyük ölçüde düşürmüştür. Bu durum, Batı Berlin'e göç eden yabancı işçilerin duvar boyunca uzanan Kreuzberg, Wedding, Tiergarten, Schöneberg ve Neukölln gibi semtlerde yoğunlaşmasına neden olmuştur. Bu semtler, 19. yüzyıldan itibaren gelişmiş işçi sınıfı mahalleleri olarak bilinmekte olup, konut stoğu genellikle eski ve yetersiz koşullardadır. Yapılan araştırmalar, örneğin Kreuzberg'de konutların büyük bir kısmının Birinci Dünya Savaşı öncesinde inşa edildiğini ve birçok konutta temel sanitasyon olanaklarının (örneğin

banyo) bulunmadığını göstermektedir. Bu durum, yabancı işçilerin konut sorununu daha da derinleştirmiş ve sosyal eşitsizlikleri artırmıştır (Başaran Uysal, 2019).

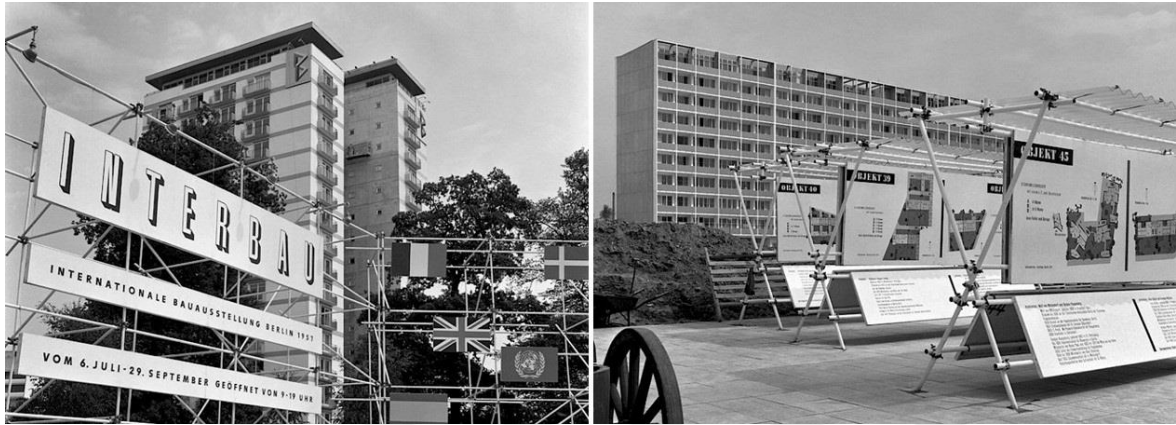
Başaran Uysal'ın (2019) aktarımıyla, 1970'lerin sonunda Berlin'e göç edenlerin anlattıklarına göre, Wedding-Mitte mahallesi, o dönemde yaşayanlar için oldukça zorlu yaşam koşulları sunmaktaydı. Konutların büyük bir kısmı, Birinci Dünya Savaşı öncesinden kalma eski yapılar olup, temel altyapı eksiklikleriyle mücadele ediyordu. Tuvalet ve banyo gibi temel ihtiyaçların ortak kullanım alanlarında karşılanması, hijyenik koşulları olumsuz etkilemekteydi. Ayrıca, binaların dış cephelerindeki savaş izleri ve yağmur sızıntıları, konutların genel durumunu daha da kötüleştirmektedir. Bu durum, göçmenlerin yaşadığı ekonomik zorluklarla birleştiğinde, onların kentsel dönüşümün yavaş olduğu ve sosyal hizmetlerin yetersiz olduğu bölgelerde yaşamaya mahkum olmalarına neden olmuştur.

1970'lerin ortalarında Batı Berlin'de yükselen yabancı düşmanlığı ve sosyal gerilimler, yerel yönetimi yabancı işçilerin yerleşimi konusunda daha katı önlemler almaya yöneltti. Berlin Senatosu tarafından 1975 ve 1978 yıllarında çıkarılan Zuzugsperre ve ayırım-sonlandırma yasaları, yabancı işçilerin şehirdeki yerleşimini ciddi şekilde kısıtlayarak sosyal ve kültürel entegrasyonlarını engellemeyi amaçladı. 1975 tarihli Zuzugsperre yasası, Kreuzberg, Wedding ve Tiergarten gibi ilçelere ek yabancı ailenin taşınmasını yasaklayarak, yabancıların belirli semtlerde yoğunlaşmasını engellemeyi hedefledi. 1978 tarihli ayırım-sonlandırma yasası ise tüm Batı Berlin'de bir binada yaşayan yabancı aile sayısını yüzde onla sınırlandırarak, yabancıların şehirdeki dağılımını daha homojen hale getirmeyi amaçladı. Bu yasalar, 'yabancıların entegrasyonu' söylemiyle meşrulaştırılsa da, aslında yabancı işçilerin sosyal ağlarını zayıflatarak marjinalleşmelerine neden oldu. Yabancıların kendi kültürlerine ve dil gruplarına yakın yaşama hakkı kısıtlanarak, sosyal ve kültürel adaptasyon süreçleri olumsuz etkilenmiş oldu (Akcan, 2017).

Kreuzberg ilçesi, sanayi devrimi ve savaş sonrası dönemde yaşanan yoğun yapılaşma ve kullanımdan dolayı, fiziksel olarak oldukça yıpranmıştır. Özellikle farklı ülkelerden getirilen işçilerin barındığı mahallelerde uzun yıllar boyunca yetersiz yatırımlar ve bakımsızlık nedeniyle ciddi sorunlarla karşı karşıya kalınmıştır. Yıpranmış binalar, yetersiz altyapı, çevre kirliliği ve sosyal sorunlar, ilçenin yaşam kalitesini olumsuz etkileyen öncelikli müdahale alanları olarak belirlenmiş ve çözümü için kentte yoğun bir inşaat faaliyeti başlatılmıştır. Mevcut yapıların yıkımı ve yeni konut alanlarının oluşturulması, Berlin'in kentsel dokusunu

derinden etkilemiş ve şehrin mimari yapısında önemli değişikliklere neden olmuştur (Hacıcaferoğlu, 2022).

Berlin IBA 1984-1987, özellikle Berlin'in Kreuzberg semti olmak üzere, şehrin dokusunu önemli ölçüde değiştiren kapsamlı bir kentsel yenileme projesidir. IBA, Almanca "Internationale Bauausstellung" kelimelerinin kısaltması olup, Türkçe karşılığı "Uluslararası Yapı Sergisi" anlamına gelmektedir (Resim 3.3.).



Resim 3.3. Berlin IBA, Berlin Uluslararası Yapı Sergisi 1957 (Url, 1)

Interbau'dan 30 yıl sonra Berlin tekrar bir IBA'ya ev sahipliği yapmıştır. Interbau 1957'ye kasıtlı bir tezat olarak, savaş ve Berlin Duvarı tarafından büyük ölçüde tahrip edilen tarihi şehir merkezinin yeniden keşfi ve kurtarılması IBA 1984/87 tarafından temel görev edinilmiştir. Amaç ise o zamanlar Batı Berlin olan mevcut şehrin şehir merkezi model bölümlerinde bir yaşam alanı olarak yeniden inşa edilmesi, onarılması ve korunması olmuştur (Url, 1). Bu proje, savaş sonrası dönemde yaşanan yıkım ve bölünmenin izlerini taşıyan Berlin'de, özellikle Kreuzberg gibi göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerde, sosyal ve kültürel bir dönüşüm yaratmayı hedeflemiştir. IBA, sadece fiziksel bir yenileme değil, aynı zamanda toplumsal katılımı teşvik eden, farklı kültürlerin bir arada yaşamasını destekleyen bir yaklaşım benimsemiştir.

IBA Berlin, 1979 yılında başlatılan ve kısmen 1987 yılında tamamlanan, Batı Berlin'de bir kentsel yenileme projesiydi. Bu proje, Berlin'in kuruluşunun 750. yıldönümü ile aynı zamana denk gelmiştir. IBA, "dikkatli kentsel yenileme" ve "kritik yeniden yapılandırma" olmak üzere iki farklı strateji izlemiştir. 1,2 milyar dolarlık bir bütçeyle, Batı Berlin'in seçili alanlarında yaklaşık 30000 kişiye ev sahipliği yapması hedeflenmiştir (Url, 2).

IBA, iki programa ayrılmış olup, her program yaklaşık 6000 daireden sorumlu olmuştur. 1979'da Josef Paul Kleihues, Berlin Senatosu tarafından IBA Neubau bölümünün direktörü olarak atanmış; Hardt Walther Hämmer, daha az tanınan Altbau'nun direktörü olmuştur. "Dikkatli kentsel yenileme" yöntemlerini keşfetmek için IBA Alt ve "kritik yeniden yapılandırma" için IBA Neu olmak üzere iki farklı temayla birlikte sergi düzenlenmiştir. Sonuç olarak, Time dergisi IBA'yı "bu neslin en iddialı dünya mimarisi vitrini" olarak adlandırmıştır (Url, 2).

IBA projesinde, 11 kişiden oluşan Neubau ekibi, kentsel yenilemenin yeni yapılarla ilgili kısmını yürütmek üzere 200'den fazla uluslararası mimari ofisi projeye dahil etmiş, bu ofislere, bölgeye özgü ve çağdaş mimari anlayışıyla yeni binalar tasarlama görevi verilmiştir. Diğer yandan, 39 kişiden oluşan Altbau ekibi ise, şehrin tarihi dokusunu koruma ve geliştirme amacıyla 140'a yakın yerel mimari ofis, tarihçi ve sanatçıyla işbirliği yapmıştır. Bu ekip, mevcut tarihi yapıların restorasyon ve adaptasyon projelerini hayata geçirerek, şehrin kültürel mirasını gelecek nesillere taşımayı hedeflemiş, böylece, IBA projesi hem geleceğe yönelik yenilikçi bir yaklaşım sergileyerek hem de geçmişin değerlerini koruyarak dengeli bir kentsel yenileme süreci başlatmıştır (Akcan, 2017). Proje kapsamında; eski binaların restore edilmesi, yeni konut ve kamu alanlarının inşa edilmesi gibi fiziksel dönüşümler gerçekleştirilmiş, projenin tasarım ve uygulama süreçlerine yerel halk, özellikle de göçmenler aktif olarak dahil edilmiştir. Bu sayede, ortaya çıkan yaşam alanları, bölgenin kültürel zenginliğini yansıtan bir karaktere sahip olmuştur.



Resim 3.4. Berlin IBA, Altbau ekibince restore edilen yapılar (Url, 2)

IBA'nın odaklandığı ana alan, 2. Dünya Savaşı'nda yoğun bombardımana maruz kalan ve savaş sonrası dönemde bakımsızlığa terk edilen Berlin Duvarı boyunca uzanan Kreuzberg

ilçesiydi. Der Spiegel dergisinin "Alman Harlemi" olarak tanımladığı bu semt, savaşın yaralarını henüz tam olarak atlatamamış, harap binaları ve karmaşık bir sosyal dokuyla dikkat çekiyordu. Kreuzberg'in nüfusunun yarısından fazlası, çoğunlukla Türkiye'den gelen göçmenlerden oluşuyordu. Bu göçmenler, savaş sonrası dönemde Almanya'nın iş gücüne ihtiyaç duymasıyla birlikte ülkeye gelmiş ve Kreuzberg gibi marjinalleşmiş semtlerde toplanmışlardı. Ayrıca, semtteki birçok boş ve bakımsız bina, genellikle genç ve isyankar ruhlu Alman vatandaşları tarafından işgal altındaydı. Bu durum, Kreuzberg'i sosyal ve kültürel açıdan oldukça karmaşık ve dinamik bir hale getirmişti (Akcan, 2017). Bu doğrultuda Berlin Şehir Senatosu, savaş sonrası dönemde harap olmuş ve sosyal sorunlarla boğuşan bölgelerin yeniden canlandırılması amacıyla bağımsız bir şirket olan Bauaustellung Berlin GmbH'yi kurmuş ve finanse etmiştir. IBA-Neubau, 1987'de tamamlanmış, ancak IBA-Altbau 1985'te ana şirket olan GmbH'den ayrılarak, bugün hala özel şirket olan S.T.E.R.N. GmbH olarak varlığını sürdürmektedir (Url, 1).

Akcan (2017)'a göre, Berlin Senatosu'nun sosyal demokrat çoğunluğa rağmen 1970'lerde yürürlüğe koyduğu taşınma yasağı ve %10 kuralı gibi ayrımcı konut politikaları, IBA-Neubau projelerinin mimari ve sosyal yapısını doğrudan etkilemiştir. Bu politikalar, misafir işçiler olarak adlandırılan yabancı nüfusun konutlara erişimini kısıtlamak amacıyla, IBA binalarındaki daire tiplerini ve dağılımını belirleyen işlev programlarına dahil edilmiştir. Doğu Kreuzberg gibi yabancı nüfusun yoğun olduğu bölgelerde, yurttaş olmayanların oranı %50'lere ulaşmasına rağmen, Senato tarafından konutlarda büyük dairelerin oranı %5 ile %10 arasında sınırlandırılmıştır. Bu durum, özellikle nüfuslu ailelerin yaşadığı Türkiye kökenli vatandaşların yeni IBA binalarına yerleşme şansını önemli ölçüde azaltarak, bölgedeki demografik yapıyı değiştirmeyi hedefleyen bir politika olarak değerlendirilebilir. Taşınma yasağıyla birleştğinde, Senato'nun bu düzenlemeleri, yabancıların konutlara erişimini engelleyerek sosyal ayrışmayı derinleştirmiş ve kentsel dönüşüm projelerinin eşitlikçi olmaktan uzak bir karakter kazanmasına neden olmuştur.

IBA 84/87 projesi kapsamında, Josef Paul Kleihues liderliğindeki Neubau ekibi, bölgeye 4.500 yeni konut kazandırarak kentsel yenilemenin modern yüzünü temsil etmiştir. Bu yeni yapılar, çağdaş mimari anlayışıyla tasarlanırken, aynı zamanda bölgenin sosyal ve kültürel dokusuna uygun çözümler sunmayı hedeflemiştir. Öte yandan, Hardt-Walther Hämmerlin yönetimindeki Altbau ekibi ise, mevcut 5000 konutu restore ederek ve 700'e yakın kendin yap projesine destek vererek, şehrin tarihi mirasını koruyup geliştirmeye odaklanmıştır. Bu

sayede, IBA projesi hem yeni yapılaşma ile geleceğe dönük bir vizyon sunarken, hem de mevcut yapı stokunun yenilenmesiyle sürdürülebilir bir kentsel yenileme modeli ortaya koymuştur (Akcan, 2017).



Resim 3.5. Berlin IBA, Neubau ekibince tasarlanan yapılar (Url, 2)

IBA'nın yerinde katılımcı kentsel yenileme modeline öncülük eden iki bölümünden biri olan Altbau, 310 hektarlık geniş bir alana yayılmıştır. Yaklaşık 56000 kişinin yaşadığı bu bölgede, her bir dairenin ayrı ayrı değerlendirildiği ve kiracıların doğrudan sürece dahil edildiği bir katılımcı model uygulanmıştır. Bu kapsamlı ve zahmetli süreç, çok sayıda mimar, sivil toplum örgütü temsilcisi, kiracı danışmanı ve çevirmenin bir araya gelerek oluşturduğu geniş bir çalışma grubunun özverili çalışmaları sayesinde mümkün olmuştur. Her bir daire için ayrı ayrı oluşturulan çalışma grupları, kiracıların ihtiyaçlarını ve beklentilerini en ince detayına kadar analiz ederek, onların yaşam kalitesini artıracak çözümler üretmeye odaklanmıştır (Akcan, 2017). IBA projesi, katılımcı kentsel tasarım anlayışının öncülerinden biri olarak kabul edilir. Semt sakinlerinin karar alma süreçlerine dahil edilmesi, kentsel yenileme projelerinde yeni bir yaklaşımın ortaya çıkmasına öncülük etmiştir. Dünya genelinde birçok kentsel yenileme projesine ilham kaynağı olan IBA projesi, katılımcı yaklaşım, sosyal konut üretimi ve kültürel çeşitliliğin korunması gibi konularda birçok projeye de yön vermiştir.

Akcan (2017)'in ifade ettiğine göre, IBA'nın 76. Bloğu'nun kentsel yenileme sürecinde, ekipteki az sayıda kadından biri olan mimar Heide Moldenhauer, projedeki aktif rolünün yanı sıra, demokratik bir yaklaşım benimseyerek her bir binada kiracılarla birebir iletişime geçmiştir. Bu amaçla düzenlediği "Hausversammlung" adı verilen kiracı toplantıları, mahalle sakinleriyle karşılıklı güven ve saygı ilişkisi kurulmasına olanak sağlamıştır. Moldenhauer,

her evin kapısını tek tek çalarak, mahalledeki her bireyin görüşünü önemseydiğini göstermiştir. Uzun saatler süren bu bireysel ve toplu görüşmelerde, Almanca bilen Türk kadınların çevirileriyle dil engeli aşılmış ve kiracıların konutlarıyla ilgili beklentileri detaylı bir şekilde dinlenmiştir. Kaç odalı bir daireye ihtiyaç duydukları, bu odaların nasıl düzenlenmesi gerektiği, tuvalet, mutfak ve ısıtma sistemleri gibi konularda olduğu kadar, yenileme çalışmalarında kullanılacak malzemeler hakkında da fikir alışverişinde bulunulmuştur. Moldenhauer, modernizasyonun getirdiği yüksek maliyetlerin kira artışlarına yol açabileceği ve mevcut kiracıların evlerini terk etmek zorunda kalabileceği gerçeğini göz önünde bulundurarak, aşırı modern tasarımlardan kaçınmış ve kiracıların yaşam standartlarını koruyacak çözümler üzerinde durmuştur. Bu sayede, hem kiracıların memnuniyeti sağlanmış hem de tarihi dokuya uygun bir dönüşüm gerçekleştirilmiştir.

IBA projesinin Altbau bölümünde görev alan mimarlar, konut sorununu ulusal veya etnik bir kimlik meselesi olarak değil, temel bir şehir hakkı olarak ele almışlardır. Kentsel dönüşüm süreçlerinin demokratikleştirilmesi gerektiğini savunan bu mimarlar, dönüşümden doğrudan etkilenen bireylerin karar süreçlerinde aktif olarak yer almasını talep etmişlerdir. Bu katılımcı yaklaşım sayesinde, Kreuzberg'de gerçekleştirilen projelerde tek bir ailenin bile yerinden edilmesi söz konusu olmamıştır. Hatta bu katılımcı süreçler, Senato'nun %10 yabancı kuralı ve taşınma yasağı gibi ayrımcı politikalarını yerle bir etmiştir. Projeyi yürüten ekip, Senato tarafından görevlendirilmiş olmasına rağmen, bu ayrımcı politikaları uygulamaktan kaçınmış ve yerel halkın ihtiyaçlarına uygun çözümler üretmiştir (Akcan, 2017).

1980'li yıllar, dünya siyasetinde ve ekonomisinde köklü değişimlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. Neo-liberal politikaların dünya genelinde yaygınlaşmasıyla birlikte, devletlerin ekonomik faaliyetlere müdahalesi azalmış ve serbest piyasa ekonomisi daha da güç kazanmıştır. Aynı dönemde, Sovyetler Birliği'nde başlatılan yeniden yapılanma (Perestroika) ve açıklık (Glasnost) gibi reformlar, Sovyet bloğunun çözülmesine ve Soğuk Savaş'ın sona ermesine zemin hazırlamıştır. 1986 yılında imzalanan Avrupa Tek Senedi ile Avrupa Birliği'nin kuruluş süreci hızlanmış ve Avrupa kıtasında ekonomik ve siyasi entegrasyonun önü açılmıştır. Bu gelişmelerin bir sonucu olarak, Berlin Duvarı'nın yıkılmasıyla sembolize edilen şekilde, dünya daha entegre bir yapıya doğru evrilmiştir. 1990 yılında Almanya'nın birleşmesi ise bu sürecin en çarpıcı örneklerinden biridir (Başaran Uysal, 2019).



Resim 3.6. Berlin duvarı yıkılmadan öncesi (solda) ve sonrası (sağda) (Yılmaz, 2018)

Berlin Duvarı'nın yıkılmasıyla birlikte şehirde yaşanan dönüşüm, farklı semtlerde farklı sonuçlar doğurmuştur. IBA (Internationale Bauausstellung) yıllarında deneysel ve alternatif kentsel projelerle öne çıkan Kreuzberg, bu dönemde edinmiş olduğu 25 yıllık sosyal konut statüsü sayesinde, birleşme sürecinde yaşanan soylulaştırmadan (gentrifikasyondan) nispeten korunmuştur. Mitte ve Prenzlauerberg gibi merkezi konumdaki diğer semtler, bu statüden yoksun oldukları için hızlı bir soylulaştırma sürecine girerken, Kreuzberg bu sürece karşı bir direnç göstermiştir. Ancak, sosyal konut statüsünün zamanla sona ermesiyle birlikte Kreuzberg de bu kaçınılmaz sürecin etkisi altına girmeye başlamıştır. Binaların piyasaya sürülmesi ve mülkiyet yapısındaki değişimler, bölgenin karakteristik dokusunu tehdit eder hale gelmiştir. Bu durum, Kreuzberg'in uzun yıllardır koruduğu sosyal ve kültürel çeşitliliğin kaybolma riskiyle karşı karşıya olduğunu göstermektedir (Akcan, 2017). Devlet kontrolündeki konut sektörünün yerini özel sektöre bırakması, konut fiyatlarının hızla artmasına ve kiralara yükselmesine yol açmıştır. Özellikle Doğu Berlin'de, eski sosyalist dönemden kalma konutların özelleştirilmesi ve yenilenmesi sürecinde, düşük gelirli vatandaşlar büyük zorluklar yaşamıştır. Kiraların 1989-1994 yılları arasında beş kat artması, birçok insanın evini kaybetmesine ve evsiz kalmasına neden olmuştur. Bu durum, Berlin'de sosyal eşitsizlikleri derinleştirmiş ve kentsel ayrışmayı hızlandırmıştır (Başaran Uysal, 2019).

Çizelge 3.2. Kreuzberg kentsel yenileme projesi özet tablosu

KREUZBERG KENTSEL YENİLEME PROJESİ, BERLİN-ALMANYA	
YÖNETİM MODELİ	Proje, IBA (Uluslararası Yapı Sergisi) organizasyonu kapsamında kamu otoriteleri, özel sektör ve sivil toplum kuruluşlarının iş birliğiyle yürütülmüştür. Özellikle bölge sakinlerinin katılımı önemsenmiş ve mahalle forumları oluşturularak projelere dair karar alma süreçlerine dahil edilmeleri sağlanmıştır. Kararlar genellikle şeffaf ve katılımcı mekanizmalar üzerinden alınmıştır. Proje, tek taraflı değil çok aktörlü bir model benimsemiştir.
AKTÖRLER	Kamu Kurumları: Berlin eyalet yönetimi, yerel belediyeler ve kentsel yenilemeden sorumlu planlama birimleri. Sivil Toplum: Sakinler, kiracı birlikleri, kültürel topluluklar ve sivil toplum kuruluşları. Özel Sektör: İnşaat şirketleri, gayrimenkul yatırımcıları ve diğer ticari aktörler. Uluslararası Fonlar: Avrupa Birliği gibi uluslararası kuruluşlardan mali destek sağlanmıştır.
MÜDAHALE ALANI	Kreuzberg, özellikle eski yapıları, yetersiz altyapısı ve ekonomik olarak dezavantajlı nüfusu ile dikkat çekmesi sebebiyle müdahale alanı olarak tercih edilmiştir. Alan seçiminde, yüksek oranda göçmen nüfusun yaşadığı alanlar, fiziksel altyapının ve binaların ciddi şekilde yıprandığı bölgeler, sosyal ayrışmanın derinleştiği, gelir eşitsizliğinin yüksek olduğu mahallelere odaklanılmıştır.
MÜDAHALE BİÇİMİ	Altbeu ve Neubeu ekiplerince iki farklı yaklaşım ele alınmıştır; Dikkatli kentsel yenileme Modernizasyon ve yeniden inşa yerine, mevcut yapıların iyileştirilmesi tercih edilmiştir. Projeler, yerel sakinlerin ihtiyaçlarına göre şekillendirilmiştir. Kritik yeniden yapılandırma: Tüm semti aynı anda değil, aşamalı olarak yenileyen bir model izlenmiştir.
FİNANSAL POLİTİKA	Kamu Fonları: Proje finansmanının büyük bir kısmı Berlin yerel yönetimi ve federal hükümet tarafından sağlanmıştır. Özel Sektör Katkıları: Özel yatırımcıların finansal katılımı teşvik edilmiştir. Avrupa Birliği Desteği: Bazı fonların AB yapısal fonlarından sağlandığı bilinmektedir. Kira Kontrolü: Dönüşüm sırasında kiralara artışı önlemek amacıyla mali düzenlemeler yapılmıştır.
MEKÂNSAL POLİTİKA	Konutların İyileştirilmesi: Eski binaların modernizasyonu ve enerji verimliliği çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Kamusal Alanların Düzenlenmesi: Parklar, sokaklar ve meydanların yenilenmesiyle mahallelerin estetik ve işlevsel değeri artırılmıştır. Karma Kullanım Alanları: Konut, ticaret ve sosyal hizmetlerin bir arada bulunmasına önem verilmiştir. Düşük Yoğunluklu Gelişim: Bölgedeki mevcut yoğunluk korunarak, aşırı yapılaşmadan kaçınılmıştır.
SOSYAL POLİTİKA	Yerinden Etmenin Önlenmesi: Mevcut sakinlerin yerinden edilmemesi için sosyal politikalar devreye sokulmuştur. Kiracı Hakları: Kiracılar için uzun vadeli kira sözleşmeleri ve kira artışlarını sınırlandıran düzenlemeler getirilmiştir. Göçmen Entegrasyonu: Göçmen nüfusun ihtiyaçlarına özel eğitim ve sosyal destek programları uygulanmıştır. Toplumsal Katılım: Halkın projeye aktif olarak katılabilmesi için mahalle toplantıları düzenlenmiş ve yerel görüşler alınmıştır.

3.1.3. La Défense kentsel yenileme projesi, Paris-Fransa

Paris, Orta Çağ öncesinde, Seine Nehri üzerindeki Île Saint-Louis ve Île de la Cité gibi birkaç ada ve kumsaldan oluşuyordu. Modern Paris'in şehir merkezi planı ve mimari düzeni, büyük ölçüde III. Napolyon ve Seine Valisi Baron Haussmann'a dayanmaktadır. 1850 yılında Louis Napoléon, Paris'i yeniden inşa etmek amacıyla bir proje başlatmış ve şehri daha sağlıklı ve ferah hale getirmek için Haussmann'ı Seine Valisi olarak atamıştır. Şehir planlaması veya mimarlık eğitimi bulunmayan Haussmann, 17 yıl boyunca Paris valisi olarak şehri yeniden şekillendirmiştir (Url, 3).

Fransız İhtilali'nden günümüze kadar Fransa, özellikle Paris, Avrupa'nın en önemli şehirlerinden biri olmuştur. Paris'in kentsel yenileme sürecine girmesinin sebepleri arasında güvenlik, Avrupa Birliği'nin oluşumu, dış etkenler, hizmet sektörünün mekânsal tercihleri, stratejik önemi, sosyal denge sağlama çabaları, tarihi kent kültürünün korunması ve devlet politikaları gibi faktörler bulunmaktadır (Çevik, 2016). 1950'lerde, özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında Fransa'da iç ve dış göçler sonucu ortaya çıkan gecekondulaşma ile birlikte, merkezi hükümet tarafından "kentsel yenileme" (rénovation urbaine) anlayışı geliştirilmiştir. Bu anlayış doğrultusunda kentsel yenileme çalışmaları yaygınlaşmış ve kamu idaresi, eski yapılar üzerinde kamulaştırma, yıkım ve yenileme faaliyetleri gerçekleştirmeye başlamıştır. Bu dönemde, kamu idaresi kentsel yenilemede ana aktör ve finans sağlayıcı olarak önemli bir rol üstlenmiştir (Stouten ve Rosenboom, 2013'den aktaran; Yılmaz, 2018). Bu sürecin devamında, 1967 yılında Fransa'da kentsel yenilemenin finansmanı konusunda önemli bir adım atılmıştır. Alanla Uyumlu Yenileme (Zone d'Aménagement Concerté) anlayışı kapsamında çıkarılan Arazi Uyum Kanunu (Loi d'orientation Foncière) ile kentsel yenileme projelerinde finansmanın yerel yönetimler tarafından sağlanmasının yolu açılmıştır (Boneville, 2005'den aktaran; Yılmaz, 2018).

1991'de geliştirilen Kent Politikası (Politique de la Ville), banliyölerdeki sosyal eşitsizlikleri azaltmayı ve yoksul kesimlerin yaşadığı gecekondu bölgelerini yenilemeyi hedefleyen önemli bir düzenleme getirmiştir. 2000 yılında hukuki bir statü kazanan bu politika, Dayanışma ve Kentsel Dönüşüm Yasası (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) olarak uygulanmaya başlanmış ve sosyal bütünleşme amacına yönelik olarak, 3500'den fazla nüfusa sahip belediyelerin konut stoklarının en az %20'sinin sosyal konuta dönüştürülmesini öngörmüştür. Ayrıca, kentsel yenileme süreçlerinde lüks konutlara kaymanın önüne

geçilmesi için kamusal bir politika geliştirilmiştir. Bu yasa, sosyal konutun azaldığı küresel bağlamda dikkat çekici bir örnek teşkil etmektedir (Boisseuil, 2015'den aktaran; Yılmaz, 2018). Sosyal dengeyi gözetken kentsel yenileme faaliyetleri yürütülürken, ticaretin geliştirilmesi de göz ardı edilmemiştir. Bu amaç doğrultusunda gerçekleştirilen kentsel yenileme çalışmalarına bir örnek, Paris – La Defense uygulamasıdır. La Defense bölgesi, Avrupa kıtasının en önemli ticaret merkezlerinden biri haline getirilmesi amacıyla kentsel yenilemeye tabi tutulmuş bir alandır (Tomka, 2013'den aktaran; Yılmaz, 2018).

La Défense adı, Fransızca'da "savunma" anlamına gelir ve bu isim, Paris'i Prusya Savaşı sırasında savunan askerlere ithafen 1883 yılında inşa edilen La Défense de Paris heykelinden gelmektedir (Url, 4). La Défense, Paris'in batısında, eski banliyö merkezlerinden Courbevoie ile Puteaux'un ortasında, Neuilly köprüsünün uzantısında ve bugün bir üniversite kenti olan Nanterre kadar uzanmaktadır (Demirsoy, 2006). La Défense'in, Paris'in tarihi bulvar omurgası Champs Elysées, metro sistemi, bölgesel ekspres hat (RER) ve A-14e otoyolu ile görsel ve sembolik olarak şehir merkezine bağlı bir "kenar şehir" olduğunu söylemek yeterlidir (Lang, 2005). Çevik (2016)'e göre La Défense bölgesi, geçmişten günümüze gelişim alanı olarak tanımlanmış ve metropoliten ölçekte planlanan dokuz gelişim alanından biri olmuştur. Kentin taşıma kapasitesinin aşılması ile kentsel makro formun batıya yönlendirilmesi hedeflenmiştir. La Défense'in temelleri 1920'lere dayanmakla birlikte, bölgenin gelişimi uzun bir süreç almıştır. 1931'de Etoile'den La Défense'a uzanan "Zafer Yolu" fikri ve 1956'daki Bölgesel Gelişim Planı, Paris merkezindeki nüfus yoğunluğunun azaltılmasını ve çevresinde yeni iş merkezleri kurulmasını amaçlamıştır. Böylece, her yıl Paris'e gelen 25 milyon turistini görmek ve yaşamak istediği tarihi merkez, özgün haliyle korunmuştur (Lang, 2005).



Resim 3.7. La Défense bölgesinin kentsel yenileme projesi öncesi durumu (Yılmaz, 2018)

La Défense kentsel yenileme projesi, yalnızca Fransa için değil, dünya genelinde kentsel yenilemenin bir bölgeyi uluslararası bir merkez haline getirme potansiyelinin canlı bir örneğidir. Finans sektöründe ülkenin vitrini konumunda olan La Défense, merkezi yönetim, ulusal kalkınmayı hedefleyen EPAD (Etablissement Public d'Aménagement de La Défense), yerel yönetimler ve özel sektör gibi çoklu aktörlerin işbirliğiyle hayata geçirilmiştir. Bu proje, Fransa'nın ekonomik güç artışı ve yerel kalkınma hedeflerinin birleştiği karmaşık bir yönetim yapısının başarılı bir örneğini sunmaktadır. Proje alanının üç farklı yerel yönetimin kesişim noktasında yer alması, koordinasyon zorluklarına rağmen merkezi yönetimin güçlü liderliğiyle etkili bir yönetim mekanizması oluşturulduğunu göstermektedir (Scicolone, 2012'den aktaran; Yılmaz, 2018). Şehrin fabrikaları, şantiyeleri ve çok sayıda çiftliğin yer aldığı alanın planlanması ve kamu-özel sektör iş birliğinin sağlanması amacıyla Eylül 1958 tarihinde özerk kamu kuruluşu olan EPAD kurulmuştur (Url, 4). Arazi edinmek ve geliştirmek için yerel yönetim, merkezi yönetim ve özel sektörle işbirliği içinde olan EPAD, araziye el koyma, bir kalkınma bölgesi oluşturma ve inşaatı hızlandırma gibi kamu gücünü gerektiğinde kullanabilmiştir (Lang, 2005).

1958 yılında, Paris'in geleneksel yatay kent dokusuna karşı dikey yapılaşma ile yeni bir merkez oluşturma vizyonu ile bir imar planı hazırlanmıştır. Bu plan, La Défense bölgesinde dikey yapılaşmaya giderek şehrin büyüme eksenini değiştirmeyi amaçlamıştır. 1964-1969 yılları arasında yüksek binaların inşa edilmesiyle ilk yapılaşma dalgası gerçekleşmiş ve La Défense'in silüeti şekillenmeye başlamıştır (Çevik, 2016). 1964 yılında başlayan inşaa süreci, arada ekonomik durgunluk dönemleri yaşanması sebebiyle dört aşamada gerçekleşmiştir. Böylece yeni bir ofis bölgesi kurma amacıyla yaklaşık 25 000 kişi başka yerlere taşınmış, 9000 konut ve çok sayıda fabrika yıkılmıştır (Lang, 2005).

Proje, %70 kamu ve %30 özel sektör payıyla gerçekleştirilmiş kamu-özel sektör işbirliğine dayanmaktadır. Projenin başlangıcında, kamu sektörü, projenin ekonomik sürdürülebilirliği yerine, öncelikli olarak tarihi kentsel alan üzerindeki ekonomik baskıyı azaltarak yeni bir yaşam alanı yaratma hedefiyle hareket etmiştir. Uzun vadeli bir perspektifle yürütülen bu proje, Paris'in mevcut tarihi dokusunu koruyarak yeni bir merkez oluşturmaya ve bu iki merkezi birbirine entegre etmeyi amaçlamıştır (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009). Ancak Demirsoy (2006)'a göre La Défense projesi, uzun vadeli bir planlama süreciyle hayata geçirilmiş olmakla birlikte, projenin konumlandığı bölgenin mevcut sosyal yapısı yeterince göz önünde bulundurulmamıştır. Proje kapsamında gerçekleştirilen geniş kapsamlı

kamulaştırmalar, çoğunlukla projenin işlevsel hedeflerine hizmet etmiş ve bölge halkının, özellikle yeni iş imkanlarından faydalanabilmesi için aktif bir politika izlenmemiştir.

Öte yandan La Défense bölgesinde prestij nedeniyle Paris'in resmi posta adresi kullanılsa da, yasal olarak Paris dışında yer almaktadır ve bu nedenle 1960'larda Paris içindeki yüksek binalara getirilen 31 metrelik yükseklik sınırına tabi değildir. Başlangıçta iddialı bir vizyona sahip olan La Défense projesi, ekonomik koşullar ve bürokratik engeller nedeniyle önemli gecikmeler yaşamıştır. Hükümetin sağladığı ek kaynaklar, teşvik amaçlı farklı vergi uygulamaları ve Paris içindeki binalara yönelik kısıtlamalar ile projeye müdahale edilerek, finansal sorunlar çözülmeye çalışılmış ve kentsel planlama açısından projeyi geliştirme amacı güdülmüştür. Bu bağlamda, La Défense projesi, kamu projelerinin karşılaştığı zorlukları ve bu zorlukların nasıl aşılabileceğini gösteren önemli bir örnek teşkil etmektedir (Lang, 2005).



Resim 3.8. La Défense bölgesinin kentsel yenileme projesi sonrası durumu (Yılmaz, 2018)

La Défense projesi, Avrupa'nın en büyük ticaret merkezi unvanını taşıyan ve Fransa'nın ekonomik gücünü yansıtan kapsamlı bir kentsel yenileme projesi olmuştur. Proje alanı içerisinde 2600 otel odası, 3,35 milyon metrekarelik geniş bir ofis alanı ve %36'sı sosyal konut olmak üzere toplam 10 120 konut bulunmaktadır. Bu devasa kompleks, günlük olarak 180 000 çalışana ev sahipliği yaparken, aynı zamanda 20 000 kişinin de yaşadığı bir yerleşim yeridir. Fransa'nın en büyük 20 şirketi ve dünya genelinde faaliyet gösteren en büyük 50 küresel şirketten 15'i gibi önemli kuruluşların da tercihi olan La Défense, toplamda 2500 şirkete ev sahipliği yapmaktadır. Savaş sonrası dönemde Fransa ekonomisinin canlandırılması amacıyla başlatılan bu proje, günümüzde de ülkenin ekonomik büyümesine önemli katkılar sağlamaktadır (Scicolone, 2012'den aktaran; Yılmaz, 2018).

Çizelge 3.3. La Défense kentsel yenileme projesi özet tablosu

LA DÉFENSE KENTSEL YENİLEME PROJESİ, PARİS-FRANSA	
YÖNETİM MODELİ	La Défense projesi, kamu-özel iş birliğine dayalı bir yönetim modeliyle yürütülmüştür. Merkezi hükümetin liderliğinde, ulusal kalkınma hedeflerine hizmet eden özerk bir kamu kurumu olan EPAD (Etablissement Public d'Amenagement de La Défense) tarafından yönetilmiştir. EPAD, yerel yönetimlerin, merkezi yönetimin ve özel sektörün koordinasyonunu sağlayarak, projenin merkezi bir liderlikle yürütülmesini sağlamıştır.
AKTÖRLER	Merkezi Yönetim: Projenin ana lideri olarak ekonomik ve politik hedefleri belirlemiştir. Yerel Yönetimler: Courbevoie, Puteaux ve Nanterre yerel yönetimleri, bölgesel düzenlemelerde rol oynamıştır. EPAD: Projeyi yöneten özerk kamu kurumu olarak planlama, arazi geliştirme ve kamulaştırma süreçlerini yürütmüştür. Özel Sektör: Finansman ve inşaat süreçlerinde önemli bir rol oynamıştır. Sivil Toplum: Sosyal etkiler sınırlı olmakla birlikte, bölge sakinleri projenin dolaylı etkilerini yaşamıştır.
MÜDAHALE ALANI	Proje için, Paris'in batısındaki La Défense bölgesinde, Courbevoie ile Puteaux banliyöleri arasında önceden sanayi bölgeleri, çiftlikler ve şantiyelerden oluşan alan seçilmiştir. Müdahale alanı, hem Paris'in tarihi kent merkezine yakınlığı hem de ulaşım bağlantıları sayesinde stratejik bir lokasyon olarak belirlenmiştir. Ayrıca, metropoliten büyümenin batıya yönlendirilmesi hedeflenmiştir.
MÜDAHALE BİÇİMİ	Müdahale biçimi, kent dokusunu yeniden geliştirme yöntemiyle tamamen dönüştürerek yeni bir merkez yaratmaya odaklanmıştır. Bu süreçte: -Yüksek binaların inşası ile dikey yapılaşmaya geçilmiştir. -Sanayi alanları, çiftlikler ve eski konutlar yıkılarak modern ofis, konut ve ticaret alanları yapılmıştır. -Yaya ve araç trafiği birbirinden ayrılmıştır. -Geleneksel kentsel formdan radikal bir şekilde uzaklaşmıştır.
FİNANSAL POLİTİKA	Proje finansmanı, %70 kamu ve %30 özel sektör katkısıyla sağlanmıştır. Ekonomik sürdürülebilirlik, başlangıçta öncelikli bir hedef olmaktan ziyade uzun vadede gelişim odaklı bir yaklaşım benimsenmiştir. Merkezi Hükümet: Ana finansman kaynaklarını sağlamış, vergi teşvikleri ve özel düzenlemelerle projeyi desteklemiştir. Özel Sektör: Ofis alanlarının ve ticari merkezlerin geliştirilmesi sürecinde doğrudan yatırım yapmıştır. Kamulaştırma Süreçleri: Kamusal bütçeden karşılanarak arazi elde edilmiştir.
MEKÂNSAL POLİTİKA	Bölgesel Merkezleşme: La Défense, Paris'in tarihi merkezinin yükünü azaltmak ve iş merkezlerini şehrin batısına yönlendirmek amacıyla planlanmıştır. Ulaşım Entegrasyonu: Metro hattı, bölgesel ekspres hat (RER) ve A-14 otoyolu ile ulaşım bağlantıları güçlendirilmiştir. Yapılaşma: Geleneksel yatay yapılaşma yerine modern, yüksek katlı binalar inşa edilmiştir. Karma Kullanım Alanları: Ofis, turizm, konut ve sosyal donatı alanlarını içeren çok işlevli bir alan oluşturulmuştur.
SOSYAL POLİTİKA	Yerinden Edilme: Proje alanında yaşayan yaklaşık 25.000 kişi başka yerlere taşınmış ve bu durum sosyal etkiler açısından eleştirilmiştir. Sosyal Konut: Toplam konut stokunun %36'sının sosyal konut olarak ayrılması hedeflenmiştir. İş İmkânları: Yeni iş alanlarının oluşturulmasına rağmen, bölge halkının bu imkânlardan yeterince faydalanamadığı belirtilmiştir. Toplumsal Bütünleşme: Sosyal politikalar sınırlı kalmış ve proje, daha çok ekonomik hedeflere odaklanmıştır.

Kentsel yenileme projelerinde yönetim modeli, mekânsal düzenlemeler ve sosyal etkiler bağlamında incelenen Elephant & Castle, Kreuzberg ve La Défense örnekleri önemli çıkarımlar sunmaktadır. İlk olarak, projelerin başarısında katılımcı planlama ve sosyal adaletin önemi vurgulanmaktadır. Kreuzberg örneğinde, yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarının sürece dahil edilmesi, daha kapsayıcı ve sürdürülebilir bir sonuç ortaya koyarken, Elephant & Castle’da katılımın yetersizliği düşük gelirli grupların yerinden edilmesine yol açmıştır. La Défense ise ekonomik büyümeyi merkeze alarak sosyal politikaları göz ardı etmiş, bu durum kentsel eşitsizliklerin derinleşmesine neden olmuştur.

Sosyo-ekonomik etkiler açısından, yerinden edilme ve gentrifikasyon riskleri dikkat çekicidir. Kreuzberg’de uygulanan kira kontrolü ve sosyal konut politikaları, dezavantajlı grupların projeden dışlanmasını engellerken, Elephant & Castle’da piyasa odaklı yaklaşımlar bu grupların yaşam alanlarını kaybetmesine yol açmıştır. Bu durum, sosyal dengeyi koruyan politikaların gerekliliğini ortaya koymaktadır. Mekânsal planlama açısından ise Kreuzberg, tarihi dokunun korunması ve çok işlevli mekânların oluşturulmasıyla örnek teşkil etmektedir. Buna karşın, La Défense’in tek odaklı bir finans merkezi olarak tasarlanması, gündüz hareketli ancak akşamları sosyal açıdan cansız bir kent parçası yaratmıştır. Bu durum, kentsel yenileme projelerinde karma kullanımlı ve yaşayan mekânların planlanmasının önemini göstermektedir.

Son olarak, projelerde kullanılan finansman modelleri ve sosyal politikalar, yenileme süreçlerinin uzun vadeli başarısını şekillendirmektedir. Kreuzberg’de kamu finansmanı ve yerel katılımın dengeli bir şekilde uygulanması, sosyal sürdürülebilirliği sağlarken, Elephant & Castle ve La Défense gibi piyasa odaklı projelerde bu denge kurulamamış, sosyal etkiler ikinci planda kalmıştır. Tüm bu örnekler, kentsel yenileme projelerinde ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirliğin bütüncül bir şekilde ele alınması gerektiğini, yerel kimlik ve kültürel mirasın korunmasının ise projelerin başarısında merkezi bir rol oynadığını göstermektedir.

3.2. Türkiye’de Kentsel Yenileme Süreci ve Yasal Dayanakları

Ülke düzeyinde ilk defa nüfus sayımının gerçekleştiği 1927 yılında nüfusu 13 648 270 kişi olan Türkiye’de, halkın %75,8’i belde ve köylerde, %24,2’lik bölümü ise il ve ilçe merkezlerinde yaşarken, 1950 sonrasında nüfus kentsel alanlarda toplanmaya başlamıştır.

1980'ler ise Türkiye'de kentleşmenin en hızlı gerçekleştiği dönem olmuş; bu dönemin ilk yarısında kırsal ve kentsel nüfus ilk kez eşitlenmiştir. TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2022 sonuçlarına göre nüfusun %93,4'si il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Dünya Bankası verilerine göre ise; Türkiye'de 2022 yılında kentsel alanlarda yaşayan nüfus oranı %77'dir. Günümüzde Avrupa'daki nüfusun da yaklaşık %75'i şehirlerde yaşamaktayken, dünya nüfusunun ise yaklaşık yarısı kentsel alanlarda yaşamakta ve bu oranın 2050'ye kadar üçte ikiye çıkması öngörülmektedir (Url, 5).

Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde mekânsal dönüşümler, büyük ölçüde küresel kapitalist sistemle kurulan pazar ilişkileri ve dışarıdan gelen ekonomik ve sosyal baskılar tarafından yönlendirilmiştir. Sanayileşme süreçlerinden bağımsız gerçekleşen hızlı kentleşme, kırsal göçlerin artışına, kentlerde işsizlik, yoksulluk ve informel sektörün büyümesine yol açmıştır. Bu durum, planlı ve sürdürülebilir bir kentsel yapı yerine, dış etkilerle şekillenen ve çeşitli sosyal sorunları barındıran bir kentsel yapının ortaya çıkmasına neden olmuştur (Castells, 1979'den aktaran; Bahçeci Başarmak, 2020). Türkiye'deki kentleşme süreci, Batı'daki deneyimden farklı bir sosyal dinamik sergilemiştir. 1950 sonrası iletişim ve bilişim teknolojilerindeki hızlı değişim, Türk kentlerindeki sosyal yaşamın ritmini hızlandırarak toplumsal parçalanmaya neden olmuş, küreselleşmeyle birlikte Batı'daki kültürel parçalanma etkileri bu süreci daha da derinleştirmiştir. Ancak, Türk kentlerinde yaşayan bireyler, modern yaşamın olanaklarına Batı'daki kent sakinleri kadar erişememiştir (Aslanoğlu, 1993'den aktaran; Serenli, 2013).

Türkiye'deki kentsel yenileme mevzuatı, genellikle sorunlara tepkisel bir yaklaşım sergileyerek geçici çözümler üretmeye odaklanmıştır. Tezin bu aşamasında, mevzuatın tarihsel gelişimi incelenerek mevcut durumun nedenleri ve eksiklikleri analiz edilecektir. Farklı dönemlerde uygulanan mevzuat ve politikaların kronolojik değerlendirilmesi, Türkiye'nin kentleşme politikalarının daha kapsamlı bir şekilde anlaşılmasına katkı sunacaktır. Türkiye için bu dönemler aşağıdaki gibidir;

- Cumhuriyet Öncesi Dönem
- Cumhuriyetin İlk Dönemleri (1925-1945)
- Kırsal Çözülme Kaynaklı Kentleşme Dönemi (1945-1960)
- Kentsel Gelişme Dönemi (1960-1980)
- Kentsel Yayılma Dönemi (1980-1999)
- Kentsel Yenileme Dönemi (1999 sonrası)

3.2.1. Cumhuriyet öncesi dönem

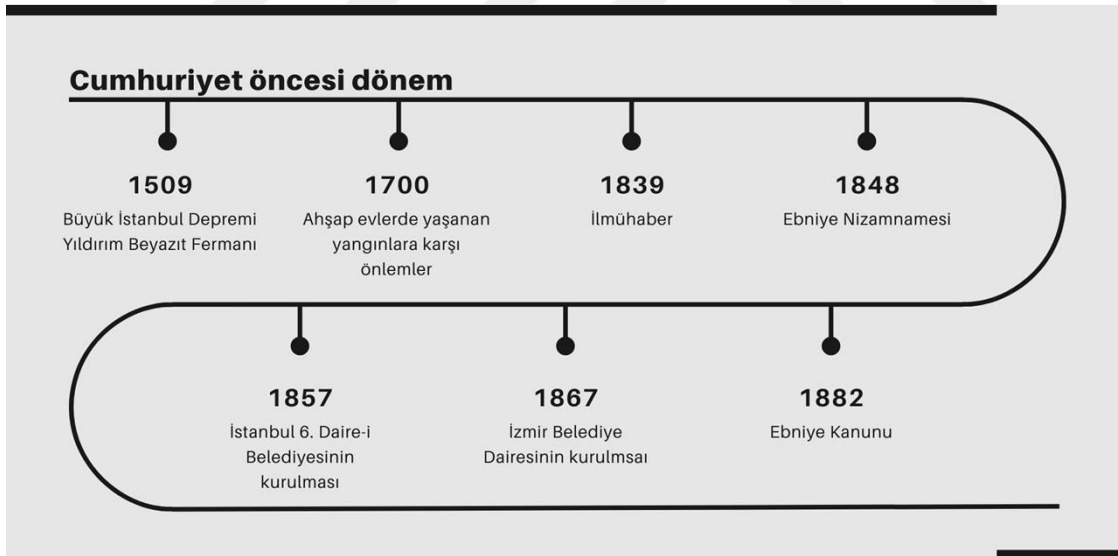
Afetlerle mücadeleye ilişkin kayıtlar Roma dönemine kadar uzansa da, araştırmalarda genellikle 1509 Büyük İstanbul Depremi bir referans noktası olarak alınmaktadır. TBMM arşivine göre, yaklaşık 13 bin kişinin yaşamını yitirdiği ve büyük yıkımlara yol açan bu deprem sonrası, 2. Bayezid'in fermanıyla ahşap-karkas yapıların teşviki ve dolgu zeminlerde inşaat yasağı gibi tedbirler uygulanmıştır. Ancak ahşap yapıların yangın riskini artırması nedeniyle, 1700'lerde evler arasına taş duvar örme zorunluluğu getirilerek yangınlara karşı önlemler de alınmıştır. 1800'lerde Tanzimat dönemiyle birlikte kentsel mekân düzenlemelerine yönelik ilk yazılı metinler ortaya çıkmaya başlamıştır. 1839 İlmühaber ile kentsel mekân düzenlemelerine dair ilk adımlar atılmış, 1848 Enbiye Nizamnamesi ile yapılaşmada bazı esaslar belirlenmiş ve 1882 Enbiye Kanunu ile altyapı ve yolların yapımına düzenlemeler getirilmiştir. Bu düzenlemelerde; çıkmaz sokakların kaldırılması, yapıların yangına dayanıklı malzemelerden inşa edilmesi, kentlerde meydanlar oluşturulması, kentlerin geometrik bir şekilde dizayn edilmesi, yol kenarlarında yapı yüksekliği sınırlaması gibi konulara yer verilmiştir (Doğan, 2016).

Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde yaşanan endüstriyel sömürgecilik, önceki dönemlerdeki sömürgecilik anlayışından farklı olarak, sömürgeleştirilen ülkelerde tamamen yeni bir kentsel düzenin oluşmasına neden olmuştur. Bu yeni düzende, sömürge güçlerinin ekonomik ve siyasi çıkarları doğrultusunda, belirli şehirler ticaret ve üretim merkezleri olarak ön plana çıkarılmıştır. Özellikle İzmir, bu dönemde Osmanlı toprakları içindeki stratejik konumu ve liman imkanları sayesinde önemli bir ticaret merkezi haline gelmiş ve sömürge ekonomisinin merkezlerinden biri olarak konumlanmıştır. Bu durum, İzmir'in kentsel yapısını ve sosyal dokusunu derinden etkilemiş, yeni bir kentsel hiyerarşi ve mekânsal örüntü ortaya çıkarmıştır. Türkiye'nin 1950'li yıllarda benzer şekilde yaşadığı hızlı kentleşme süreci de bu kapsamda değerlendirilebilir (Çalışkan, 2003'den aktaran; Bahçeci Başarmak, 2020).

Osmanlı İmparatorluğu'nun kapitalistleşme süreci, geleneksel kent yönetiminin yetersizliğini ortaya koymuş ve daha dinamik bir model ihtiyacını doğurmuştur. Ancak bu geçiş, modern belediyeçilik yerine, merkezi ve otoriter bir yapı olan ihtisap nazırlıklarının güçlendirilmesiyle sonuçlanmıştır. Kadıların yerel yönetim yetkileri sınırlandırılırken, bürokratik ve kısıtlayıcı bir yönetim anlayışı benimsenmiş, bu durum özellikle liman

kentlerindeki ticari ve sanayi hareketliliği olumsuz etkilemiştir. Bu nedenle, 1857'de Beyoğlu'nda kurulan Altıncı Daire-i Belediyesi ile birlikte, Osmanlı'da modern anlamda belediyeçilik anlayışının ilk adımları atılmış ve zamanla tüm ülkede belediye örgütlenmesine geçilmiştir (Tekeli, 2009).

Osmanlı limanlarında ticaretle uğraşan Avrupalı tüccarlar tarafından, Osmanlı kentlerindeki altyapı yetersizlikleri sıklıkla gündeme getirilmiştir. Nitekim İstanbul'dan sonra İzmir, bu durumdan en çok etkilenen şehirlerin başında gelmiş ve yabancı tüccarlar, konsolosluklar ve Levanten aile şirketleri, şehrin modernleşmesi ve daha iyi hizmetler alması için belediye kurulması gerektiğini ısrarla talep etmişlerdir. Osmanlı Devleti, bu talepler üzerine 25 Kasım 1867 tarihinde İzmir'de bir belediye dairesi kurulmasına karar vermiştir. Bu kararnamede, belediye meclisinde Levanten tüccarların da temsil edilmesi gerektiği vurgulanarak, yabancı sermaye sahiplerinin şehir yönetimine katılımı teşvik edilmiştir. Böylece İzmir, Osmanlı topraklarında modern belediyeçilik anlayışının uygulandığı ilk şehirlerden biri olmuştur. (Url, 6).



Şekil 3.1. Türkiye’de cumhuriyet öncesi dönem (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

3.2.2. Cumhuriyetin ilk dönemleri (1923-1945)

Cumhuriyet dönemine ulaşıldığında, Lozan Barış Antlaşması sonrası Türkiye Cumhuriyeti'nin sınırları içinde, büyük bir kısmı temel altyapı hizmetleri açısından oldukça yetersiz durumda olan toplam 389 belediye kalmıştır. Yapılan araştırmalara göre, bu

belediyelerin sadece 20'sinde düzenli içme suyu, 4'ünde elektrik tesisatı, 17'sinde mezbaha, 29'unda park ve bahçe ve 90'ında düzenli pazar yeri bulunmaktaydı. Bu durum, Cumhuriyetin ilk yıllarında belediyelerin altyapı yatırımlarına ne kadar önem vermesi gerektiğini açıkça ortaya koymaktadır. Zira, yeni kurulan Cumhuriyet'in miras aldığı şehirler, modern bir devlet için gerekli olan temel altyapı hizmetlerinden yoksun durumdaydı. Bu nedenle, belediyelerin bu eksiklikleri gidermek için gerekli kaynaklarla desteklenmesi ve şehirlerin altyapı bakımından köklü bir dönüşüm geçirmesi zorunluluk arz etmekteydi (Tekeli, 2009).

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte, Osmanlı döneminden miras kalan yarı sömürgecilik özelliklerini taşıyan kentsel yapı ve gelişme anlayışından kopulmak istenmiş, bunun yerine bağımsız ve ulusal bir kalkınma modeli benimsenmiştir. Bu yeni modelde, kentsel gelişimin yanı sıra ülkenin genel mekânsal organizasyonu da yeniden şekillendirilmiştir. Bu amaçla, üç temel strateji belirlenmiştir: Birincisi, dengeli bir bölgesel kalkınma sağlayarak ülke genelinde kalkınmanın eşitsizliğini azaltmak ve ulusal bir pazar oluşturarak ekonomik bütünleşmeyi güçlendirmek; ikincisi, demiryolları ağı gibi ulaşım altyapılarını geliştirerek ülkenin farklı bölgelerini birbirine bağlamak, üçüncüsü ise, yeni bir başkent inşa ederek siyasi ve kültürel anlamda sembolik bir merkez oluşturmaktır. Bu stratejiler sayesinde, Türkiye'nin coğrafi ve ekonomik potansiyelini en iyi şekilde değerlendirerek, çağdaş ve bağımsız bir devlet olma yolunda önemli adımlar atılmıştır (Altaban, 1998'den aktaran; Bahçeci Başarmak, 2020).

Cumhuriyetin ilanıyla Ankara'nın başkent olarak seçilmesi, yalnızca coğrafi bir tercih değil, Türkiye'nin siyasi ve toplumsal dönüşümünü simgeleyen bir hamle olarak, ulusal kimlik oluşturma ve dışa bağımlılıktan kurtulma hedeflerini yansıtmıştır. Bu tercih, İstanbul ve İzmir gibi kozmopolit liman kentlerinden farklı olarak, yerli değerlere dayalı bir kentsel yaşam biçimini teşvik etmiştir (Tekeli, 1998'den aktaran, Bahçeci Başarmak, 2020). Cumhuriyetin ilk yılları ile 2. Dünya Savaşı arasındaki dönemde, tarıma dayalı ekonomik yapı nedeniyle Türkiye'de kentleşme süreci yavaş ilerlemiş, nüfusun büyük bölümü kırsal alanlarda yaşamaya devam etmiştir. 1927'de nüfusu 100 000'i aşan sadece iki şehir bulunurken, bu sayı 1950'lere gelindiğinde bile beşin üzerine çıkmamış ve kentsel yerleşimlerin oranı düşük kalmıştır. Bu durum, dönemin Türkiye'sinin ağırlıklı olarak kırsal bir karaktere sahip olduğunu ve kentleşme ile ilgili dönüşümlerin henüz öncelikli olmadığını ortaya koymaktadır (Adıgüzel, 2020).

Cumhuriyetin ilk yıllarında hangi yerleşim yerlerinde belediye olacağına dair net bir kural olmaması, belediyecilik hizmetlerinin düzenli bir şekilde verilmesini zorlaştırmıştır. Bu belirsizliğin ortadan kaldırılması amacıyla 1924'te çıkarılan 442 sayılı Köy Kanunu ile yerleşim yerlerinin belediye veya köy olarak sınıflandırılmasına yönelik bir düzenleme yapılmış, nüfus yoğunluğu 2000'in altındaki yerleşim yerleri köy olarak kabul edilip köy kanununa tabi tutulmuş, 2000'in üzerindeki nüfuslu yerleşimler ise belediye kurma hakkına sahip olmuştur. Bu düzenleme, belediyecilik hizmetlerinin yaygınlaşması ve yerel yönetimlerin güçlenmesi açısından önemli bir adım olmuştur.

1924 yılında belediyelere dair önemli düzenlemeler getiren bir dizi kanun çıkarılmıştır. Bu kanunlardan biri olan 642 sayılı kanun, 1882 tarihli Ebniye Kanunu'nun bazı maddelerini değiştirerek, özellikle 1. Dünya Savaşı'nda yıkıma uğrayan Batı Anadolu şehirlerinde yangınlar nedeniyle meydana gelen sorunları çözmeyi hedeflemiştir. Bu kanun, belediyelere yangınlardan zarar gören bölgelerde yeni imar planları oluşturma ve arazileri yeniden düzenleme yetkisi vermiştir. Yangın mağdurlarına, arazilerinin eski değerine karşılık bono verilerek, bu bonolarla yeniden düzenlenen arazilerden satın alma imkânı sağlanmıştır. Ancak bu bonolar, yeni düzenlemeden kaynaklanan değer artışından faydalanmayı değil, sadece eski değerini korumayı amaçlamaktadır. Bu düzenleme, yangın sonrası yeniden imar süreçlerinde belediyelere daha fazla yetki tanımıştır (Tekeli, 2009). Yeni Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan itibaren benimsenen ulus devlet paradigması, merkezi bir yönetim anlayışı ve çevresel determinizm gibi temel ilkeler üzerine inşa edilmiştir. Bu anlayışta, çevresel koşulların insan davranışlarını şekillendirdiği yönünde bir inanç bulunmaktadır. Bu bağlamda, tek partili dönemde uygulanan kentsel yenileme politikaları, kentleşme sürecini planlı ve merkezi bir şekilde yönlendirerek, modern ve ulusal bir kent dokusu oluşturmaya amaçlayan bir yaklaşım sergilemiştir (Yılmaz, 2016).

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun ardından, inşaat sektörüne finansal destek sağlamak amacıyla 22 Mayıs 1926'da Emlâk ve Eytam Bankası kurulmuştur. Bu tarihe kadar inşaat sektörüne özel kredi veren bir banka bulunmaması, bu bankanın önemini artırmıştır. Banka, uzun vadeli ve uygun koşullarda kredi sağlayarak inşaat sektörünün gelişimine katkı sağlamış, kuruluş amacına rağmen ilk yıllarda özellikle Ankara'nın imar çalışmalarına öncelik verilmiş ve kaynakların büyük kısmı bu alana yönlendirilmiştir (Tekeli, 2009). Ülkemizin modernleşme sürecinde, yerleşme ve yapılaşma alanında önemli düzenlemeler yapılmıştır. 1928 yılında kurulan Bayındırlık Bakanlığı, bu alanda merkezi bir otorite olarak

faaliyet göstermeye başlamış, yerleşme ve yapılaşmaya dair yeni esasları belirlemiştir (Doğan, 2016).

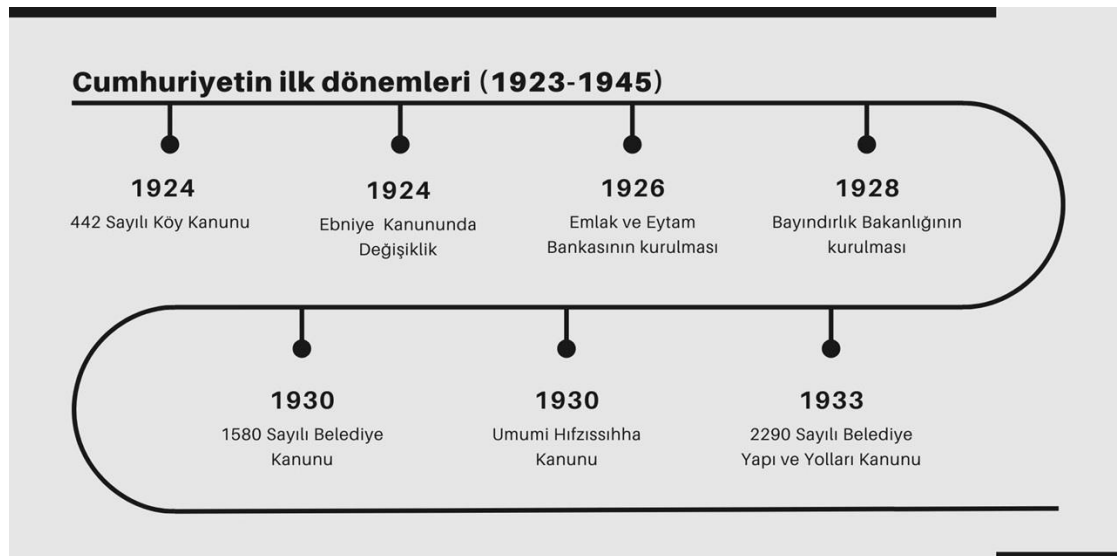
Cumhuriyet döneminde belediyeçilik sisteminin temelini oluşturan 1580 sayılı Belediye Kanunu, 3 Nisan 1930'da yürürlüğe girerek eski belediye mevzuatını modernleştirmiş ve belediyeçilik hizmetlerinin etkinliğini artırmayı hedeflemiştir. Tekeli (2009)'ye göre, kanun beş temel ilkeye dayanmaktadır: belediyeler arası eşitlik, icraatlarda serbestlik, merkezi yönetimin denetimi, tek dereceli seçimle halkın denetimi ve hizmet alanlarının genişletilmesi. Belediye görevlerini ayrıntılı şekilde tanımlayan kanun, küçük belediyelere rehberlik sağlamayı amaçlamış ve yerleşme, yapılaşma denetimi ile konut inşası gibi önemli yetkilerle yerel yönetimlerin rolünü güçlendirmiştir. 1933 yılında kabul edilen 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yolları Kanunu ise, şehirlerin fiziksel yapısının düzenlenmesi amacıyla imar planları, yapı ruhsatları, yapı denetimi ve yol yapım gibi konularda çağın gerektirdiği düzenlemeleri getirmiştir. Bu kanunlar sayesinde, ülkemizin şehirleri daha planlı ve düzenli bir yapıya kavuşturulması hedeflenmiştir (Doğan, 2016).

Tekeli (2009)'ye göre, Cumhuriyet döneminde kentsel yaşamı kökten değiştirmeyi hedefleyen modernleşme projesinin ayrıntılarını anlamak için 1930'lu yıllarda kabul edilen üç önemli kanunu birlikte incelemek gerekir: 3 Nisan 1930 tarih 1580 sayılı Belediyeler Kanunu, 6 Mayıs 1930 tarihli Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve 21 Haziran 1933 tarih 2290 sayılı Belediyeler Yapı ve Yollar Kanunu. Bu kanunlar, yeni bir şehir anlayışını yansıtan yasal bir çerçeve oluşturmuştur. Ancak böyle bir dönüşümün gerçekleşmesi için sadece yasaların yeterli olmadığı, aynı zamanda toplumda bir zihniyet değişikliği yaratılması ve önemli kaynakların buraya aktarılması gerektiği açıktır. Ne var ki, 1930'lardan 1944'e kadar olan dönem, bu tür dönüşümleri destekleyecek koşullardan yoksun bir dönem olmuştur. Büyük Ekonomik Kriz ve ardından gelen İkinci Dünya Savaşı gibi küresel krizler, Türkiye'nin de içinde bulunduğu ekonomik ve sosyal zorlukları artırmış ve modern kentleşme projelerinin hayata geçirilmesini önemli ölçüde engellemiştir.

1930-1944 yılları arasında Türkiye'de büyük kentlerin genel olarak yavaş bir büyüme gösterdiği görülmekte olup, yalnızca Ankarada yaklaşık %6 oranında bir nüfus artışı yaşanmıştır. Diğer büyük şehirler, özellikle İzmir ve İstanbul gibi önemli merkezlerin geçmiş yıllara göre nüfuslarında azalmalar bile gözlenmiştir. Söz konusu dönemde belediyeçiliğin en önemli sorunlarının başında hızlı nüfus artışından ziyade, nüfus durgunluğu veya

azalışının yarattığı sorunlarla mücadele etmek gelmektedir (Tekeli, 2009). Türkiye'de 1927'de gerçekleştirilen ilk nüfus sayımında, nüfusun %76'sı kırsal alanda, %24'ü ise kentsel alanlarda yaşamaktadır. Bu, o dönemde Türkiye'nin büyük ölçüde tarım ve hayvancılıkla geçinen bir kırsal yapıya sahip olduğunu göstermektedir. 1950 yılına gelindiğinde, kentsel nüfus oranı sadece %1 artarak %25'e yükselmiş, kırsal nüfus oranı ise %75'e düşmüştür. Bu dönemde kentsel nüfus oranındaki minimal artış, Türkiye'deki kentleşme sürecinin henüz hız kazanmadığını ve kırsal nüfusun büyük ölçüde sabit kaldığını ortaya koymaktadır (Mirioğlu, 2013).

Cumhuriyetin ilk dönemlerindeki kent planlama anlayışı, kentleşme hızının düşük olması nedeniyle, yeni yerleşim alanları oluşturmaktan ziyade, mevcut şehirlerin imar düzenlemeleri ile modernize edilmesine odaklanmıştır. Bu durum, dönemin ilgili mevzuatında da açıkça görülmektedir. Örneğin çıkarılan istimlak yasaları, belediyelere imar uygulamaları sırasında daha fazla imkan tanıyarak, özellikle yol ve meydan açılımlarında çevredeki arazi değerlerindeki artıştan önemli ölçüde pay almalarını sağlamıştır. Ayrıca, eski kent merkezlerindeki imar çalışmalarında mülk sahiplerinin elde ettiği değer artışlarının bir kısmının belediyelere aktarılması, yine ilgili yasal düzenlemelerde yer almıştır (Tekeli, 2009). 1940'lı yıllarda ülkemizde uygulanan tutumlu savaş ekonomisi ve yaşanan savaş tedirginliği ile kentlerin bu dönemde henüz sanayileşme ve göç hareketleriyle bozulmamış olması kentsel yenileme gibi uzun vadeli yatırımlara ihtiyaç duyulmamasına yol açan önemli bir etken olmuştur (Yılmaz, 2018).



Şekil 3.2. Türkiye’de cumhuriyetin ilk dönemleri (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

3.2.3. Kırsal çözölme kaynaklı kentleşme dönemi / gecekondulu yılların başlangıcı (1945-1960)

Cumhuriyetin ilk yıllarında başlatılan modern ve planlı kentleşme çabaları, 2. Dünya Savaşı sonrasında hızlanan kırsal kesimden kentlere göç ile büyük bir zorlukla karşılaşmıştır. 1940'lardan itibaren sanayileşme süreci hızlanırken, tarım sektörü modernleşme ve makineleşme yoluyla önemli dönüşümler geçirmiştir. Makineleşme, kırsal kesimde işgücüne olan talebi azaltarak işsizlik sorununu derinleştirmiştir. Bu durum, kırsal nüfusun kentlere göç etmesine yol açarak, kırsal alanlarda nüfus azalırken kentlerde nüfus yoğunluğunun artmasına neden olmuştur (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009). Batıda sosyal devlet anlayışının hakim olduğu dönemde konut ihtiyacını karşılamak amacıyla devletler önemli yatırımlar yaparken, Türkiye'de ise devlet, özellikle kırsal kesimden kente göç edenlerin hazine arazilerini işgal etmelerini göz ardı ederek dolaylı yoldan bir konut politikası izlemiştir. Bu iki farklı yaklaşım, aslında aynı temel soruna, yani konut ihtiyacına, farklı çözümler üretme çabasıdır (Kurtuluş, 2006). Kontrol mekanizmalarının çalıştırılmaması sonucunda oluşan bu başıboşluk, kentlerimizde ardından kentsel yenilemenin konuşulacağı bol mülkiyet sorunlu, sağlıklı, altyapısız, çarpık yapılaşmayı doğurmuştur.

2. Dünya Savaşı sonrasında Türkiye, Batı ekonomik sistemine entegrasyon sürecini hızlandırarak, devletçilikten piyasa ekonomisine geçiş yapmıştır. Bu dönüşümle birlikte, sanayi odaklı kalkınma modelinden tarıma dayalı bir modele geçilmiş, demiryolu yatırımları yerini karayoluna bırakmış ve dış kaynaklara bağımlılık artmıştır. Bu ekonomik değişim, kırsal kesimden kentlere büyük bir göç hareketine yol açarak, şehirlerde konut sıkıntısı ve gecekondulaşma gibi kentsel sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Belediyeler, bu hızlı kentleşme sürecinde daha önce karşılaşmadıkları yeni sorunlarla mücadele etmek zorunda kalmışlardır (Tekeli, 2009). Bu dönemde Türkiye'de gecekondulu sorunu hızla büyüterek devletin dikkatini çekmiş ve bu soruna çözüm bulmak amacıyla bir dizi yasal düzenleme yapılmıştır. İlk olarak, 1948 tarihli 5218 sayılı yasa, özellikle Ankara'daki gecekondulu sorununa odaklanmış ve Ankara Belediyesi'ne gecekondulu bölgelerindeki yaşam koşullarını iyileştirme ve yeni gecekondulu yapımını engelleme yetkisi tanımıştır. Belediye, aynı zamanda çok çocuklu, yoksul ve uzun süredir Ankara'da ikamet eden ailelere belirli koşullar altında, uzun vadeli ödemelerle arsa tahsis etme yetkisine sahip olmuştur. (Keleş, 1993). Gerekçesinde kaçak inşaat sahiplerine binalarını ıslah etme imkanı verilmesinden söz edilen 5218 sayılı Kanun, aynı zamanda af niteliği taşıyan ilk düzenleme olmuştur.

1948 yılında 5218 sayılı Kanunun hemen ardından, 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu çıkarılmıştır. Kanunla Emlak ve Kredi Bankası, aynı şehir veya kasabada kendisine ya da eşine ait evi olmayanlara ipotek karşılığında, yapı bedelinin %75'ine kadar %5 faizle konut kredisi vermekle yetkilendirilmiştir. Ayrıca belediyelere arsa üretim görevi de verilmiştir. Aynı yıl içinde çıkarılan bu iki kanunun uygulanması sonucu Ankara'da Yenimahalle semti oluşmuştur (Bayraktar, 2006). Bu iki kanunu, 1949 yılında çıkarılan 5431 sayılı kanun izlemiştir. 5431 sayılı Kanun ile Ankara'da başlayan gecekonduların meşrulaştırılması uygulaması tüm ülkeye yayılmıştır. Bu kanun, ruhsatsız yapıların belirli bir ücret karşılığında yasal hale gelmesini öngörürken, aynı zamanda belediyelere yıkım yetkisi vererek sorunu çözmeye yönelik bir yaklaşım sergilemiştir. Ancak bu yaklaşım, gecekondu sorununun kökenindeki sosyal ve ekonomik nedenleri göz ardı ederek, sorunu sadece yasal bir çerçeveye oturtmaya çalışmıştır. Bu durum, o dönemde gecekondu olgusunun toplumsal boyutlarının yeterince anlaşılmadığını göstermektedir (Tekeli, 2009).

Öte yandan Türk Medeni Kanunu'nun 652. maddesi, bir binanın farklı katlarının ayrı mülkiyetler olarak değerlendirilmesini yasaklayarak, tek bir parsel üzerinde tek bir bağımsız bölümün bulunmasını öngörmekteydi. Bu yasal düzenleme, konut ihtiyacının artmasıyla birlikte orta gelirlilerin konut edinme imkanlarını kısıtlamış ve arsa değerlerindeki yükselişi engellemiştir. Bu durumun 1946 yılından itibaren kat mülkiyetine izin verilmesi yönünde sosyal baskıların oluşmasına neden olduğu ve ilk adım olarak 1948 yılında Noter Kanunu'nda yapılan bir değişiklik ile kat mülkiyeti uygulamasına geçilmeye çalışıldığı görülmektedir (Tekeli, 2009).

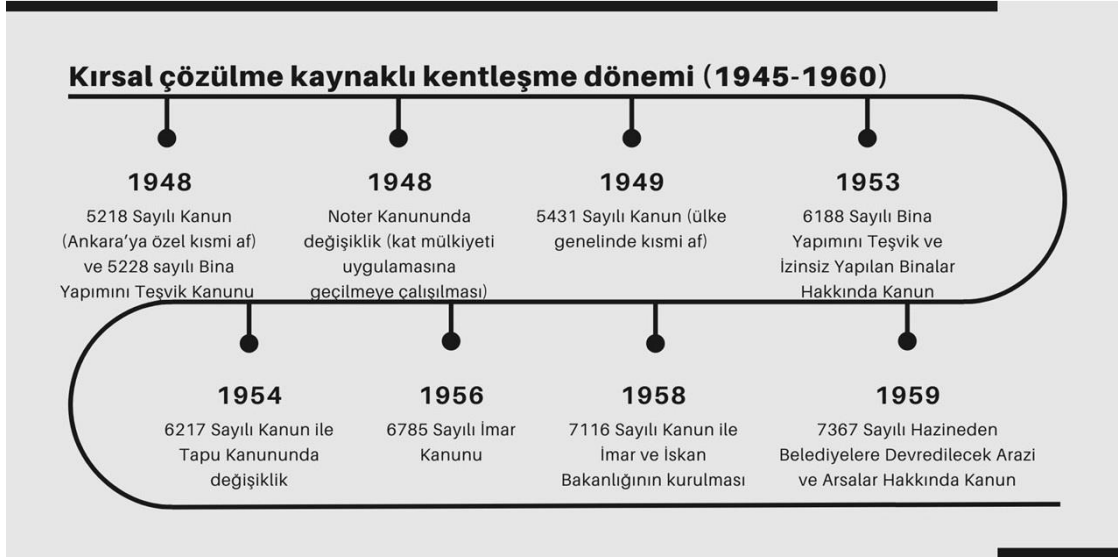
1953 yılında yürürlüğe giren 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun, o güne kadar yasa dışı kabul edilen gecekondu yapılarına ilk kez yasal bir zemin sağlamıştır. Bu kanun öncesinde çıkarılan imar afları, bir yandan gecekondu sahiplerine yapıları yasal hale getirme imkanı sunarken, diğer yandan ruhsatsız yapıların yıkılması için çeşitli düzenlemeler içermiş ve bu düzenlemelere uymayan kamu görevlilerini cezalandırmıştır (Bayraktar, 2006). “Bu kanunun yayımından sonra kendisine ait olmayan arsalar üzerinde inşa edilecek binalar, inşa sırasında derhal, iskan edilmiş olması halinde verilecek 15 günlük mülhletin sonunda hiçbir hüküm istihsaline lüzum kalmadan yıktırılır; Bu gibi binaları yapmanın, yaptırmının veya bilerek satın almanın karşılığı bir aydan üç aya kadar hapis ve 50 liradan 500 liraya kadar ağır para cezasıdır. Ayrıca bu madde hükmünü yerine getirmeyen belediye reisi ve memurları hakkında üç aydan bir seneye kadar hapis

cezası verilecektir” (Tekeli, 2009: 76). Ancak Keleş (1993)’e göre bu yasa, yeni gecekondular yapımını yasaklamasına rağmen, uygulamada bu yasağı etkin bir şekilde denetlemek mümkün olmamış ve gecekondulaşma sorununa kalıcı bir çözüm getirilememiştir.

Kat ve daire mülkiyetinin Noter Kanunu ile sağlanamaması üzerine, 1954 yılında çıkarılan 6217 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu değiştirilerek bu eksiklik giderilmiştir. Bu yasal düzenlemeyle, özellikle 2. Dünya Savaşı sonrası dönemde Türkiye'deki kentlerin yoğun bir şekilde büyüyebilmesi için gerekli olan yasal çerçeve oluşturulmuştur (Tekeli, 2009).

1882 tarihli Osmanlı İmar Kanunu'nun yerine 1933'te çıkarılan 2290 sayılı Kanun, yerleşme ve yapılaşmayı düzenlemede beklenen sonuçları verememiştir. Bu durum, 1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu'nun kabul edilmesine neden olmuştur. Yeni kanun, belediyelere imar planları hazırlama sorumluluğu vererek planlı kentleşme ilkesini benimsemiş ve tüm yapıların ruhsata bağlanmasıyla kaçak yapılaşmanın önlenmesini amaçlamıştır. Bu düzenleme, kaçak yapılara kamu hizmetlerinin verilmesini engellemeye yönelik hükümler de içermektedir. (Bayraktar, 2006). Tekeli (2009)’ye göre yeni yasa ile, 2290 sayılı Kanun'un 4. maddesinde yer alan ve tüm Türkiye'de aynı şekilde uygulanmak zorunda olan katı imar düzenlemeleri kaldırılmıştır. Özellikle yolların en az 9,50 metre genişliğinde olması ve çıkmaz sokak düzenlenememesi gibi kısıtlayıcı kurallar ortadan kalkarak, kent planlama süreçlerinde esneklik sağlanmış ve her bir kentin coğrafi, sosyal ve ekonomik özelliklerine uygun özel çözümler üretilmesi mümkün hale gelmiştir.

1958 yılında kabul edilen 7116 sayılı Kanun ile İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş ve bu bakanlığa, daha önce Ankara İmar Müdürlüğünde bulunan imar planlarını onaylama yetkisi verilmiştir. Böylece, ülke genelinde şehir, kasaba ve köylerin imar planlarının hazırlanması ve uygulanması merkezi bir otorite tarafından yönetilmeye başlanmıştır. Aynı dönemde kurulan Mesken Genel Müdürlüğü ise, konut sorunu yaşayan vatandaşlara uygun fiyatlı konut sağlamak veya kiralık konut imkanları sunmak amacıyla çeşitli çalışmalar yapmakla görevlendirilmiştir (Bayraktar, 2006). 1959 yılında kabul edilen 7367 sayılı Kanunla, 6188 sayılı Kanunda belirtilen arsaların belediyelere verilmesi uygulaması güçlendirilerek, bu arsaların belediyelere bedelsiz olarak devredilmesi kararı alınmıştır. Bu düzenleme ile hızla büyüyen kentlerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla belediyelerin imar düzenlemeleri yapma yetkisini aşarak, arsa ve konut üretimi gibi konularda da aktif rol oynamalarının hedeflendiği anlaşılmaktadır (Tekeli, 2009).



Şekil 3.3. Türkiye’de kırsal çözülme kaynaklı kentleşme dönemi (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

3.2.4. Kentsel gelişme dönemi / gecekonduların ve apartmanların çoğalması (1960-1980)

1960 yılı, Türkiye için önemli bir dönüm noktası olarak kabul edilmektedir. 27 Mayıs askeri müdahalesinin ardından yürürlüğe giren 1961 Anayasası, kentleşmenin seyrini etkileyen önemli değişiklikler içermektedir. Bu anayasa ile sosyal devlet ilkesi kabul edilerek, refah devleti anlayışı benimsenmiştir (Soysal, 1969; Yılmaz ve Çitçi, 2011). Şahin (2012: 144)’e göre, “1960 yılında kurulan Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ile planlamaya ulusal ölçekte merkeziyetçi bir anlayış getirilmiştir”. 1961 Anayasasının 112. ve 116. maddeleri de, Türkiye’de yerel yönetimlerin konumunu belirleyerek, merkeziyetçi ve yerel yönetim ilkelerinin bir arada var olduğu bir sistemin temelini atmıştır. “İdarenin bütünlüğü” ilkesi, mahalli idarelerin merkezi yönetimden bağımsız olarak hareket edemeyeceğini, ancak merkezi yönetimin genel politikaları doğrultusunda hareket edeceğini ortaya koymaktadır. Bu durum, Türkiye’de yerel yönetimlerin Anglo-Sakson sistemindeki gibi tamamen özerk olmaktan ziyade, merkezi yönetimle işbirliği içinde çalışan bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir (Tekeli, 2009).

Yine 1961 Anayasasının 49. maddesi, "Devlet, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayan tedbirleri alır" hükmünü getirmiştir. İlginçtir ki 1963 yılında çıkarılan 327 sayılı Kanun, 1962 yılına kadar inşa edilmiş olan gecekondu yapılarına belediye hizmetlerinin verilmesini öngörerek, imar mevzuatında çelişkili bir durum ortaya

çıkarmıştır. Bu kanun ile imar kanununun kaçak yapılaşmayı önleme amacıyla getirilmiş olan 18. maddesi, yürürlüğe girmesinden sadece 6 yıl sonra fiili olarak etkisiz hale gelmiştir (Bayraktar, 2006).

Kentleşme sürecindeki sorunlara çözüm üretebilmek için yerel yönetimlerin, özellikle belediyelerin kapasitelerinin güçlendirilmesi gerekmektedir. 1963 yılında kabul edilen 307 sayılı Belediye Yasası ile belediye başkanlık seçimlerinin doğrudan halk tarafından yapılması, belediyelerin demokratik meşruiyetini güçlendirmiştir. Ancak aynı dönemde belediyelerin gelirlerini artırmaya yönelik yapılan yasal düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi kararları nedeniyle sonuçsuz kalmıştır. Bu durum, belediyelerin mali özerkliğini sınırlayarak, merkezi yönetime olan bağımlılıklarını artırmış ve dolayısıyla kentsel sorunlara çözüm üretme kapasitelerini zayıflatmıştır (Tekeli, 2009).

Türkiye, 1961 Anayasası ile planlı kalkınma anlayışını benimsemiş ve 1963 yılından itibaren beş yıllık kalkınma planları uygulanmaya başlanmıştır. Ancak bu kalkınma planlarına rağmen, konut ve barınma sorunlarının çözümünde piyasa mekanizması içinde bütüncül olmayan politikalar izlenmiştir. Bu politikalar, kentlerde ikili bir yapı oluşmasına neden olmuş; sorunların çözümü için kentlerin modern kesimleri ve gecekondü bölgeleri için farklı yöntemler geliştirilmiştir (Adıgüzel, 2020). Kentlerimizde iyiden iyiye hissedilen göç sorunu ve buna bağlı hızla artmaya devam eden gecekondulaşma sonucunda, ilk “Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)” hayata geçirilmiştir. 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nın içinde kentleşme stratejilerin belirlenmesi ve Marmara Bölge Planlama Örgütü’nün kurulması ile idarenin ilk defa kentleşmeye müdahalede bulunmaya başladığı görülmektedir (Tekeli, 2011’den aktaran; Çevik, 2016). 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı, gecekondü sorununun çözümünde iyileştirme, tasfiye ve önleme olmak üzere üç aşamalı bir yaklaşım benimsemiştir. İyileştirme, mevcut gecekondü alanlarının altyapı ve sosyal hizmetlere kavuşturulmasını hedeflerken, tasfiye, sağlık ve güvenlik açısından risk taşıyan yapıların kaldırılmasını amaçlamıştır. Plan, yeni gecekondü oluşumunu engellemek için ise kırsal kesimden kente göçü azaltacak ekonomik ve sosyal politikalarla birlikte toplu konut üretimine ağırlık verilmesini önermiştir (Keleş, 1993).

Ancak 1960’lı yıllarda yaşanan hızlı kentleşme ve buna bağlı olarak artan apartmanlaşma, kat malikleri arasında birçok sorunu beraberinde getirmiştir. Altyapı yetersizliği, imar planlarının olmaması gibi nedenlerle ortaya çıkan bu sorunları çözmek ve kat maliklerinin

hak ve yükümlülüklerini düzenlemek amacıyla 1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmiştir. Bu kanun, kentsel yenileme sürecinde önemli bir dönüm noktası olmuştur (Bayraktar, 2006). Keleş (1993)'e göre kat mülkiyeti sistemi, kat sahipleri arasındaki ilişkileri düzenleyerek hukuki uyuşmazlıkları azaltmak ve vatandaşların yönetime katılımını teşvik etmek açısından önemli bir adım olmakla birlikte, yenileme süreçlerindeki hızlı yapılaşma ve buna bağlı olarak ortaya çıkan çevresel sorunlar bakımından da tartışmalı bir konudur. Kat mülkiyeti, yüksek katlı yapıların yaygınlaşmasına ve kentsel yoğunluğun artmasına neden olarak, kentlerin fiziksel görünümünü bozmuş ve çevre kirliliği gibi sorunları derinleştirmiştir. Belediyelerin belirlediği yükseklik sınırlamaları, kat mülkiyeti uygulamaları nedeniyle zorlanmış ve bu durum kentlerin yaşanabilirliğini olumsuz yönde etkilemiştir.

1946'da Emlak ve Eğitim Bankasının yerine kurulan ve başlangıçta sadece 6 şubeyle faaliyet göstermeye başlayan Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1950'lerden itibaren ülkemizin hızla artan kentleşme ve konut ihtiyacı sorunlarına çözüm bulmak üzere önemli bir rol üstlenerek 1964 yılının sonunda şube sayısını, Türkiye'nin 58 il merkezi ile 4 ilçesinde 80'e ulaştırmış ve konut üretimini artırarak bu alandaki eksikliği gidermeye çalışmıştır (Bayraktar, 2006). Emlak ve Kredi Bankası, kuruluş amacı itibarıyla sadece finansal hizmetler sunmakla kalmayıp, aynı zamanda teknik ve yapımcı bir kurum olarak konumlandırılmıştır. Özellikle kurduğu şirketler aracılığıyla İstanbul'da hayata geçirdiği Levent ve Ataköy gibi toplu konut projeleriyle Türkiye'nin konut sektörüne önemli katkılarda bulunmuştur. Ancak bu projelerin, daha çok orta ve üst gelir grubunun konut ihtiyaçlarına yönelik olması nedeniyle Türkiye'nin tümünün konut sorununu çözmede yetersiz kaldığı söylenebilir (Tekeli, 2009).

1966 yılına kadar Türkiye'de hızlı kentleşme ve buna bağlı gecekondulaşma, konut politikalarının merkezine yerleşmiştir. Bu dönemde çıkarılan yasal düzenlemelerde, doğrudan "gecekondu" ifadesi kullanılmasa da, gecekondulaşmanın önlenmesi temel hedef olarak belirlenmiştir. Yasaklayıcı bir yaklaşım ile gecekondu yapımına engel olunmaya çalışılmış, aynı zamanda konut üretimini artırarak barınma ihtiyacını karşılamak ve gecekondulaşma talebini azaltmak amaçlanmıştır. Bu politikalar, hem gecekondulaşmanın olumsuz etkilerini hafifletmeyi hem de planlı kentleşme süreci oluşturmayı hedeflemiştir (Keleş, 1993). Bu sorunu çözmek amacıyla çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu, gecekondu alanlarının ıslahı ve yeni konut üretimi gibi önemli hedefler belirlemiştir. Bu kapsamda 20 000 hektarlık alanda 640 gecekondu önleme bölgesi belirlenmiş, yoksul

vatandaşlara yönelik 30672 konut inşa edilmiştir. Ayrıca alansal temizleme yöntemi ile 1325 hektarlık alanı kapsayan 202 adet tasfiye bölgesi gecekondulardan arındırılmıştır. Ancak siyasi ve ekonomik engeller nedeniyle bu hedeflere tam olarak ulaşılamamıştır. Özellikle seçim kaygısı ve ekonomik kısıtlar, gecekondulara yönelik geniş çaplı müdahalelerin önünde önemli bir engel olmuştur (Yılmaz, 2018).

Kanunun yürürlüğe girmesinden önceki tartışmalarda, kanunun finansal sürdürülebilirliği ve kurumlar arası koordinasyon sorunları ön plana çıkmıştır. Özellikle belediyelerin sınırlı mali kaynakları ve bakanlık ile belediyeler arasındaki yetki çakışması riski, kanunun başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için önemli bir engel olarak değerlendirilmiştir (Bayraktar, 2006). Gecekondular Kanunu uyarınca yapılan plan çalışmaları, genellikle gecekondular bölgelerinin yayılmasını önleme amacıyla gerçekleştirilmiştir. Kanunun uygulanmasındaki asli görev belediyelere verilmiş olmakla birlikte, Bakanlık, istisnai durumlarda, gecekondular önleme bölgelerinin oluşturulması, kamulaştırma işlemleri ve hak sahiplerine arsa tahsisi gibi konularda yetki devri olarak sürece dahil olmuştur (Babacan Tekinbaş, 2008).

Sefaletin hakim olduğu, yolu dahi bulunmayan gecekondular mahalleleri, 1966 yılında çıkarılan Gecekondular Kanunu ile yasal statü kazanmış ve büyük ölçüde altyapı hizmetlerine kavuşmuştur. Kentin genişlemesiyle birlikte bu bölgeler, merkezde kalmış ve arazi değerleri artmıştır. Bu süreç, apartmanlaşma dönemini başlatmıştır. Ancak Türkiye'deki hızlı kentleşmenin gerektirdiği etkin bir kentsel arsa politikası eksikliği, hızlı planlama, arsa üretimi ve toprak değer artışlarının vergilendirilmesi gibi alanlarda yetersizliklere yol açmıştır. Bu durum, arsa üzerinde yüksek rantların oluşmasına ve orta sınıfların tek parsel üzerinde konut inşa etmelerinin ekonomik olarak imkansız hale gelmesine neden olmuştur. 1960'ların ortalarında başlayan apartmanlaşma, 1970'lerde hız kazanmış ve gecekondular bölgeleri sürekli devam eden inşaat alanlarına dönüşmüştür (Bayraktar, 2006).

Ekonomik ve teknik sıkıntılar yaşayan belediyeler, hızlı kentleşme karşısında planlı arsa üretimi konusunda yetersiz kalmıştır. Artan arsa fiyatları, konut sorununu daha da derinleştirirken plansız kentleşmeyi de tetiklemiştir. Bu durum, merkezi yönetimi harekete geçirmiş ve 1969 yılında kabul edilen 1164 sayılı Kanunla İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur (Bayraktar, 2006). Arsa Ofisi Kanunu, arsa fiyatlarındaki hızlı artışı önlemek ve konut, sanayi gibi alanlarda arsa temini sağlamak için piyasa mekanizmaları içinde bir çözüm önermiştir. Ancak, ofisin kamulaştırma yetkisinin

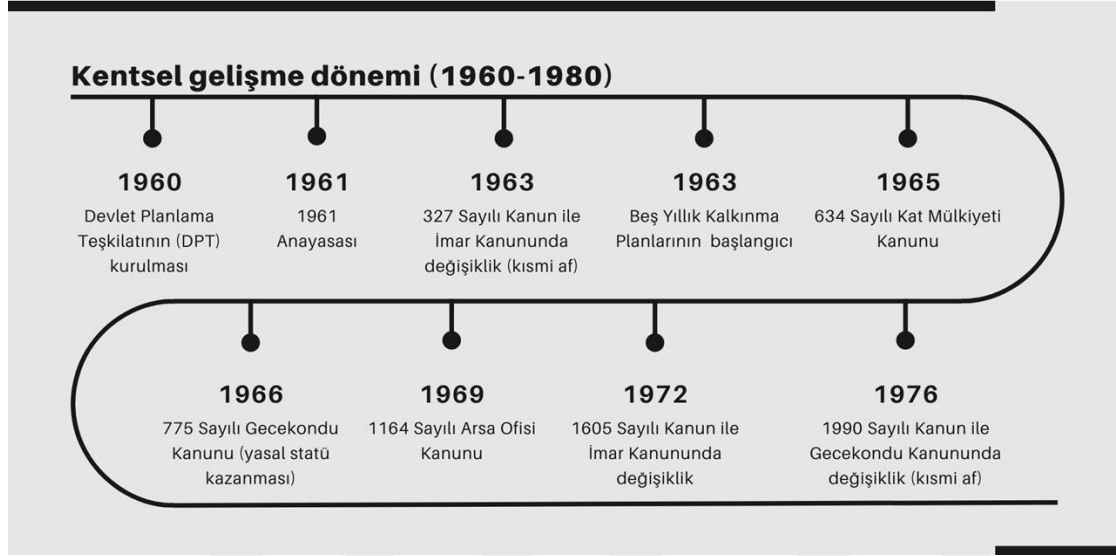
sınırlı olması ve yeterli kaynak ayrılmaması nedeniyle, kanunun amaçları tam olarak gerçekleştirilememiştir (Tekeli, 2009).

1972 yılında kabul edilen 1605 sayılı Kanun ile büyük şehirlerdeki imar planlama yetkilerinin merkezi yönetime devredilmesi, yerel yönetimlerin karar alma mekanizmalarını zayıflatmış ve imar kararlarının merkezi bir otorite tarafından belirlenmesine yol açmıştır. İmar Kanunu'nun 29. maddesiyle, İmar ve İskan Bakanlığı tarafından yapılan ya da yaptırılan imar planlarının onanması için belediye meclislerinden karar alınması zorunluluğu kaldırılmıştır. Bu durum, büyük şehirlerde imar konularında belediyelerin karar yetkilerinin önemli ölçüde sınırlandırılmasına neden olmuştur. Ayrıca, yeni yasa, belediye meclislerince kabul edilen imar planlarının bakanlık tarafından üç ay içinde onaylanması şartını kaldırmıştır. Böylece bakanlık, planları bekleterek yerel yönetimler üzerinde baskı oluşturma imkanına sahip hale gelmiştir (Tekeli, 2009).

1970'lerde kentsel toprak sorununa getirilen çözümler, özel mülkiyet haklarını koruyarak piyasa mekanizmalarına dayalı bir yaklaşımı benimsemiştir. Bu dönemde kabul edilen 1973 tarihli Toprak ve Tarım Reformu Kanunu, kentsel kullanıma açılacak topraklar üzerindeki devlet denetimini güçlendirmiştir. Ancak bu dönemde konut sorununa yönelik, modern kentler ve gecekondu mahalleleri olmak üzere iki farklı kesim için ayrı ayrı çözümler üretilmeye çalışılmış ve bu durum, kent yapısındaki çifte standartlı yaklaşımın mevzuata yansımaya sebep olmuştur (Tekeli, 2009). 1976 yılında çıkarılan 1990 sayılı yasa ile 1966'da Gecekondu Yasası'nın yürürlüğe girmesinden sonraki 10 yıllık süreç içerisinde yapılan tüm gecekonduların yıkımı durdurulmuş ve yasadışı eylemlerde bulunanlar affedilmiştir. Ancak, 1977-1978 yıllarında İstanbul'da gecekondu yapımı nedeniyle kolluk kuvvetleri ve güvenlik güçleri ile gecekondu inşa edenler arasında, zaman zaman silahlı çatışmalara kadar varan olaylar yaşanmıştır (Bayraktar, 2006).

1970'li yılların sonlarında Türkiye'de gecekondu, yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus artışı ile birlikte belirginleşmiş bir yerleşim biçimi olmuştur. 1948 yılında büyük şehirlerde yaklaşık 25-30 bin gecekondu varken, bu sayı 1953'te çıkarılan 6188 sayılı yasa ile düzenlenmeye çalışılsa da 80 bine ulaşmış, 1960'larda 240 bine, 1980'lerde ise 1,5 milyona ulaşarak ciddi bir sosyal ve kentsel sorun haline gelmiştir. Bu hızlı artış, gecekondu yapımını yasaklayan yasal düzenlemelere rağmen devam etmiştir (Keleş, 1993). Gecekonduların ve apartmanlaşmanın yoğunlaştığı 1960'lı ve 1970'li yıllarda kentsel alanlara müdahaleyi

amaçlayan bir dizi yasal düzenleme gerçekleştirilmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, az yoğun konut alanlarının apartmanlara dönüşmesini sağlamış, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile gecekondu alanları yasallaştırılarak ticarileştirilmiştir. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu, arsa üretim yetkisini merkezi bir kuruluşa vermiş, 1605 sayılı İmar Kanunu ise büyük şehirlerdeki imar planlama yetkisini merkezi yönetime devretmiştir (Şahin, 2012).



Şekil 3.4. Türkiye’de kentsel gelişme dönemi (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

3.2.5. Kentsel yayılma dönemi / yerel yönetimlerin rolünün artması (1980-1999)

Gecekondu olgusu Türkiye’de, zaman içinde farklı evrelerden geçerek ticarileşme sürecini tamamlamıştır. 1960’lı yıllar öncesi dönemde, gecekondu daha çok yoksul kesimlerin kendi imkanlarıyla inşa ettiği, temel barınma ihtiyacını karşılayan yapı türü olarak karşımıza çıkmaktadır. 1960-1980’li yıllar arasındaki dönemde ise gecekondu yapımı, kâr amacıyla yapılan bir faaliyet haline gelmeye başlamış ve gecekondu sahipleri, inşa ettikleri konutları kiraya vererek gelir elde etmeye yönelik bir yaklaşım sergilemişlerdir. 1980 sonrası dönemde ise gecekondu yapımının tamamen ticarileştiği ve gecekondu inşaatı sektöründe faaliyet gösteren özel firmaların ortaya çıktığı görülmektedir (Keleş, 1993).

1980’ler, Türkiye’de neoliberal dönüşümün ve kentleşmenin hızlandığı bir dönem olarak öne çıkar. 1980 başındaki 24 Ocak Kararları ile ülke, dışa açık, kapitalist bir ekonomiye geçiş yoluna girmiş ve 12 Eylül Askeri Darbesinin yarattığı siyasi ortam, ülkenin sosyal ve ekonomik yapısını derinlemesine etkilemiştir. Özellikle belediyelere verilen geniş planlama

yetkileri, kentleşme süreçlerinde önemli bir dönüm noktası olmuştur (Adıgüzel, 2020). 1980 sonrası serbest piyasa koşulları, kentlerdeki sınıf farklarını derinleştirerek kentsel entegrasyonu olumsuz etkilemiş ve toplumsal grupların daha kapalı hale gelmesine neden olmuştur. Özellikle 1990'larda gecekondü bölgelerinde bu dönüşüm farklı boyutlarda ortaya çıkıp siyasi alana da yansımıştır. Kentleşme açısından bu dönemde üç önemli gelişme yaşanmıştır: Birincisi, Toplu Konut İdaresi'nin kurulması; ikincisi, İmar ve İskân Bakanlığı'nın kaldırılması; üçüncüsü ise 1983-84 yıllarında çıkarılan yasalarla belediyelerin kaynaklarının önemli ölçüde arttırılması, merkezi yönetim denetiminin azaltılması ve imar planı yapımına ve onanmasına ilişkin yetkilerin belediyelere devredilmesidir (Tekeli, 1998).

Yaşanan hızlı kentleşme, şehirlerin yönetim yapılarını zorlaştırmış, artan nüfusla birlikte kentlerde sunulan hizmetlerin çeşitliliği ve karmaşıklığı da artmıştır. Merkezi yönetimin, büyük şehirlerin tüm sorunlarına tek başına cevap vermekte zorlanması, yeni bir yönetim modeline ihtiyaç duyulmasına neden olmuştur. Bu doğrultuda, 1982 Anayasası'nın 127. maddesinde "büyük yerleşim yerlerinde özel yönetim biçimleri oluşturulabilir" hükmü yer almış ve bu madde, büyükşehir belediyelerinin yasal zeminini oluşturmuştur. Bu anlamda, 1984 yılı, Türkiye'de yerel yönetimlerde önemli bir dönüm noktası olarak kabul edilir. O yılın Ocak ayında çıkarılan 2972 sayılı Mahalli İdareler ile Mahalle Muhtarlıkları ve İhtiyar Heyetleri Seçimi Hakkındaki Kanun ve Mart ayında çıkarılan 195 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname ile ülkemizin üç büyük metropolü olan İstanbul, Ankara ve İzmir'de büyükşehir belediyeleri kurulmuştur. Bu yasal düzenlemelerle birlikte, söz konusu üç ilde büyükşehir belediye meclisi ve ilçe belediye meclisleri oluşturulmuş, böylece yerel yönetişimde yeni bir dönem başlamıştır. Bu tarihten itibaren İstanbul on beş, Ankara beş ve İzmir ise üç metropoliten ilçeye bölünerek yönetilmeye başlanmıştır. Bu yasal düzenlemeler, Türkiye'deki yerel yönetim sisteminde merkeziyetçi anlayıştan yerel yönetimlere daha fazla yetki devri yönünde önemli bir adım olarak değerlendirilmiştir. Büyükşehir belediyeleri kurulması ile birlikte ilçe belediyelerinin üstünde bir koordinasyon görevi üstlenmiş ve daha geniş kapsamlı hizmetler sunmaya başlamıştır (Bayraktar, 2006).

Diğer yandan bu yıllarda peş peşe getirilen imar afları ile gecekonduların ardından kaçak yapılara da af tanımaya başlanmıştır. 21 Mart 1983 tarihinde yürürlüğe giren 2805 sayılı af yasasının ardından, 1983 yılında seçimler gerçekleştirilmiş ve yönetim sivillere devredilmiştir. Ancak, bu af yasasının yürürlüğe girmesinin üzerinden bir yıl geçmeden,

Türkiye Büyük Millet Meclisi gündemine, içeriği büyük ölçüde benzer ve neredeyse aynı adla bir başka tasarı getirilmiştir. 1984 tarihli ve 2981 sayılı af kanunu, yıkılacak binaların kapsamını daraltırken, aftan yararlanabilecek bina sayısını artırmış ve iskân dışı alanlar, imar planı olmayan bölgeler, sahil şeridi turistik tesisleri ve sanayi yapıları da af kapsamına dahil edilmiştir (Bayraktar, 2006).

2981 sayılı yasa, gecekondu bölgelerinin mevcut yerleşim düzenini büyük ölçüde koruyarak dört kata kadar yapılaşma hakkı tanımış ve ıslah imar planlama anlayışını getirmiştir. Bu durum, kentlerin çeperlerinde eğitim, sağlık, yeşil alan, yol ve otopark gibi donanımlar açısından düşük standartlar oluşmasına ve bu alanların geri dönülemez şekilde beton yığınlarıyla şekillenmesine yol açmıştır. 1983 ve 1984 yıllarında çıkarılan bu iki af yasasını, 1986 yılında çıkarılan 3290 sayılı ve 1987 yılında çıkarılan 3366 sayılı af yasaları takip etmiştir. Her yeni yasa, af kapsamını biraz daha genişletmiştir (Bayraktar, 2006). İmar afları, zamanla politik kazanç elde etmenin, seçmene hoş görünmenin ve popülizmin bir aracı haline gelmiş; bu özellikleri nedeniyle başlı başına bir risk kaynağı olarak öne çıkmıştır. Özellikle seçim dönemlerinde bir ödül mekanizması gibi değerlendirilen imar afları, yasal olmayan mevcut yapılaşmayı meşrulaştıran bir işlev üstlenmiştir (Genç, 2005).

Dönemin diğer önemli bir özelliği, 1984 yılında yeni liberal politikaların kentlere ve konut sektörüne etkisini yansıtacak şekilde, önemli bir aktör olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur. İlk olarak, 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi” (TKKOİ) adıyla kurulan bu kurum, özerk yapısıyla daha esnek hareket edebilme imkânı kazanmıştır. Aynı yasayla birlikte, genel bütçe dışında yer alan bir Toplu Konut Fonu oluşturularak, kurumun finansal yapısı desteklenmiştir (Adıgüzel, 2020). İdarenin temel amaçları arasında düşük ve orta gelirli vatandaşlara konut sahibi olma fırsatı sunmak, tapulama işlemlerini kolaylaştırmak, gecekondu bölgelerini iyileştirmek, konut finansmanına erişimi kolaylaştırmak, kamu kaynaklarını etkin kullanmak ve yeni kaynaklar yaratmak yer almaktadır (Bayraktar, 2006). 1980-2000 yıllarını kapsayan dönem, küreselleşme ve neoliberalizmin yükselişiyle birlikte kentlerin dışında yeni yerleşim alanlarının oluşturulduğu, fiziksel ayrışmanın yanı sıra toplumsal ayrışmanın da hızlandığı bir süreç olarak öne çıkmaktadır. Batı'nın aksine, kentsel yenileme deneyimi olmayan Türkiye için bu dönem, önemli bir başlangıç noktasıdır. Özellikle Toplu Konut İdaresi'nin kurulması, büyük sermayenin inşaat sektörü ve toplu konut projelerine yatırım yapmasını teşvik eden gelişmelerin yaşanmasına yol açmıştır (Bilgin, 1998; Bahçeci Başarmak, 2020).

Ancak Eraydın, Güzel ve Türel (1994)'e göre, konut sorununa yönelik bu girişimler konut ihtiyacını karşılama amacıyla önemli bir adım olsa da, bazı önemli eksiklikler taşımaktaydı. Bu projeler, genellikle iş-konut alanları-etkin ulaşım sistemi üçlüsünü kapsayacak şekilde planlanmadığından, yeni yerleşim alanlarında yaşayan insanların günlük yaşamları büyük ölçüde zorlaşmıştır. Ayrıca, bu projelerde çok yüksek yoğunluklu konut inşaatlarına gidilmesi, yaşam kalitesini düşüren bir başka faktör olmuştur. 1980'lerin ikinci yarısından itibaren, toplu konut fonunun işleyişinde yaşanan sorunlar ve yarım kalan birçok konut projesi, bu durumun daha da kötüleşmesine neden olmuştur.

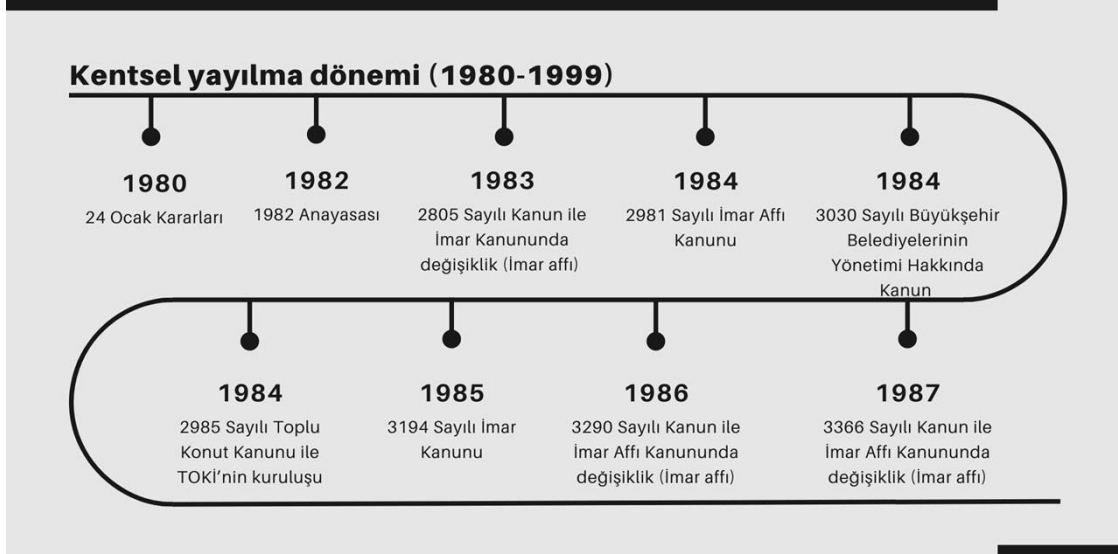
Bu dönemde, yeni liberal politikaların bir yansıması olarak konut sorunu, dar gelirliilerin konut ve barınma ihtiyaçlarını karşılamaktan çok, ekonomi politikalarından olumsuz şekilde etkilenen konut piyasasını canlandırmak olarak görülmüştür. Konut politikasında, dar gelirliilerin konut gereksinimlerinin karşılanması önceliği, yeni liberal ekonomi politikalarına paralel olarak terk edilmiştir. Bu politikaların bir sonucu olarak, Toplu Konut Fonu bütçe kapsamına alınmış ve zamanla tamamen kaldırılmış, bu da konut kooperatiflerinin önemini ve işlevini azaltmıştır. Oysa konut kooperatifleri, 12 Eylül Askeri Darbesi'nin yarattığı ortamın etkisiyle kentleşme sürecinde önemli miktarda konut üreterek, artan barınma sorunlarının çözümüne ciddi katkılar sağlamıştır (Adıgüzel, 2020). Keleş (2017: 409)'e göre, 1980-1985 arası dönemde Türkiye'de üretilmiş olan konutların yaklaşık olarak %25'den fazlasını konut kooperatifleri üretmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu, 1984 yılında yürürlüğe giren İmar Affı Kanunu ve 3086 sayılı Kıyı Kanunu gibi düzenlemelerden etkilenerek hazırlanmış ve 9 Kasım 1985 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kanun, aşırı merkeziyetçi bir yapıya sahip olan 6785 sayılı İmar Kanunu'na bir tepki niteliği taşımaktadır. Yerel yönetimlerin artan ihtiyaçlarına yanıt verebilmek için merkezi bir kurumsallaşma hedeflenmiş, ancak bu süreç bazı sorunları da beraberinde getirmiştir. Dönemin, yatırımların teşviki ve bürokrasinin azaltılması hedefleri doğrultusunda, yerel yönetimlerin yetkilerini artırmaya yönelik düzenlemeler yapılmış ve merkezi yönetimin yetkileri farklı kurumlara dağıtmaya çalışılmıştır. Ancak, güçlü bir yerel yönetim yapılanmasıyla desteklenmeyen bu düzenlemeler, çeşitli sorunlara yol açmıştır. Ayrıca, planlamanın parçalı yapısını destekleyen özel kanunlar, yetki ve görevlerin merkezi ve yerel yönetimler arasında paylaşımında, yerel yönetimler aleyhine düzenlemelere sebep olmuş ve bu da taraflar arasında çatışmaları artırmıştır (Babacan Tekinbaş, 2008).

Türkiye'de kentsel yenilemenin başlangıcı olarak kabul edilen Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi projeleri, 1980'lerin sonunda Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından, belediyelerin henüz günümüzdeki gibi kapsamlı yetkilere sahip olmadığı bir dönemde gerçekleştirilmiştir. Bölgedeki mülklerin kamulaştırılmasının maliyeti yüksek olacağından, imar haklarının toplulaştırılması yöntemi tercih edilerek tüm imar hakları tek bir projede birleştirilmiştir. Bu projeler, belediyelerin geniş alanlarda kentin fiziksel yapısını yenileyebileceği anlayışının ilk örnekleri olarak kabul edilir (Yılmaz, 2018).

1980'lerden itibaren küreselleşen dünya ekonomisine uyum sağlama çabası içinde olan Türkiye, ithal ikamesi sanayileşme modelinden vazgeçerek liberal ekonomiye geçiş yapmıştır. Bu süreçte özelleştirmelerle birlikte kamu iktisadi teşebbüslerinin el değiştirmesi, kent içindeki sanayi tesislerinin de dönüşümünü tetiklemiştir. Ulaşım ve altyapı yetersizlikleri nedeniyle üretim için elverişsiz hale gelen bu tesisler, değerli konumları sebebiyle farklı amaçlarla kullanılmaya başlanmıştır. Sanayinin kent dışındaki organize sanayi bölgelerine kaydırılmasıyla birlikte, kent merkezlerindeki sanayi alanları atıl bir duruma düşmüştür (Şahin, 2012). Adıgüzel (2020)'e göre, 24 Ocak Kararları'nın bir sonucu olarak yaygınlaşan özelleştirmeler sonucu birçok belediye hizmeti de bu süreçten etkilenmiştir. Dönemin başlangıç yıllarında, yerel yönetimlere aktarılan kaynak miktarındaki artış ve yeni İmar Kanunu'nun belediyelere tanıdığı yetkiler, sermayenin kentlere olan ilgisinin artmasına yol açmıştır.

1990'lı yıllara gelindiğinde Türkiye'de kentsel yenileme çalışmaları hız kazanırken, bu çalışmaların coğrafi dağılımında önemli farklılıklar gözlemlenmiştir. Ankara örneğinde olduğu gibi, kentsel rantın yüksek olduğu Balgat, Oran ve Yıldız gibi bölgeler, kentsel yenileme projelerine öncelikli olarak dahil edilmiştir. Ancak, kentsel rantın düşük olduğu Mamak, Altındağ ve Keçiören gibi ilçelerdeki gecekondular, bu dönüşüm süreçlerinin dışında kalmıştır. Bu durum, kentsel yenileme politikalarının daha çok ekonomik değer yaratma potansiyeli olan bölgelerde yoğunlaştığını ve sosyal adaletsizliklerin derinleşmesine katkıda bulunduğunu göstermektedir (Bahçeci ve Görmez, 2018; Bahçeci Başarmak, 2020).



Şekil 3.5. Türkiye’de kentsel yayılma dönemi (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

3.2.6. Kentsel yenileme dönemi (1999 sonrası)

1999 Marmara Depremi, kentsel yenileme uygulamaları için önemli bir dönüm noktası olmuştur. Deprem sonrasında büyük oranda tahrip olan Marmara Bölgesi’ndeki çeşitli yerleşim yerlerinde, sağlıklı yapılaşma alanlarının oluşturulması, nitelikli konut üretimi ve sürdürülebilirlik gibi konularda yeni tartışmalar başlamıştır. Ardından Türkiye’nin diğer bölgelerinde de yaşanan depremler, bu sorunlar için acil çözümler üretilmesini zorunlu kılmış ve 2000’li yılların başlarından itibaren çıkarılan yasa ve yönetmeliklerle kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamaları teşvik edilmiştir. Bu yasal düzenlemelerle tanımlanan kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamalarının sayısı hızla artmış ve kapsamı genişlemiştir. Ancak bu durum beraberinde çeşitli sorunlar ve tartışma konuları da getirmiştir. Bu tartışmalarda, rant kaygısı, hak kaybı, halkın katılımının sağlanamaması, süreçte yer alan kamu kurumları arasında iletişim kopukluğu, ekonomik boyut, parçalı uygulamalar ve sürdürülebilirliğin sağlanamaması gibi başlıca sorunlar öne çıkmaktadır (Tuğcu ve Vural Arslan, 2018).

Kentsel yerleşimlerin iç ve dış göçlerle sürekli büyümesi, büyükşehir kavramının ve bu kavramı düzenleyen kanunların değişmesine yol açmıştır. Bu büyüme, yerel yönetimlerin sınırlarını da genişletmiştir. Özellikle büyükşehir belediye sınırları, bu değişime bağlı olarak giderek daha da genişlemiştir. 2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile sınırların belirlenmesinde ölçek ve nüfus kriterleri getirilmiş ve

"pergel" yarıçap düzenlemesi adı verilen bir yöntemle sınır genişletmeleri yapılmıştır (Hansu, 2015).

Kentsel yenileme ve dönüşüm kavramı, ilk kez 2004 yılında 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” ile resmîyet kazanmıştır. Bu kanun, belirli bir alan için özel olarak çıkarılmış ve gelecekte düzenlenecek yeni yasalara zemin hazırlamıştır. Proje kapsamında, anlaşma sağlanamayan durumlarda büyükşehir belediyesine kamulaştırma yetkisi verilmiş ve süreç, alt ölçekten üst ölçekli plana doğru revizyonlarla yönlendirilmiştir. Ayrıca, 2004 yılında yapılan yasal düzenlemelerle Toplu Konut İdaresi (TOKİ), konut hakkını gerçekleştirmek amacıyla kurulmuş olmasına rağmen, geniş yetkilere sahip bir kurum haline gelmiştir. Sayıştay denetiminden muaf tutulması, ihale kanunlarının dışında kalması, kamulaştırma yetkisine sahip olması ve hazine arazilerine kolay erişim gibi geniş yetkiler, TOKİ'yi yerel yönetimler üzerinde etkili bir konuma getirmiştir. Bu durum, TOKİ'nin kuruluş amacının ötesinde, kentsel yenileme projelerinde merkezi bir rol oynamasına ve yerel yönetimlerin planlama süreçlerine doğrudan müdahale etmesine olanak tanımıştır (Bektaş, 2014).

Kültürel mirasın korunması ve yaşatılması amacıyla 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile, yıpranmış tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların restorasyon ve rehabilitasyonu için hukuki bir çerçeve oluşturulmuştur. Bu kanun sayesinde, tahrip olmuş veya tahrip olma tehlikesiyle karşı karşıya olan yapıların özgün özelliklerini koruyarak yeniden kullanıma kazandırılması hedeflenmiştir (Çevik, 2016).

Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolünü artırmak üzere 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının oluşturulmasına yönelik ilk yasal altyapı hazırlanmış ve bu konu Kanunun 73. maddesinde tanımlanmıştır. Söz konusu madde, 02.07.2018 tarihinde güncellenerek mevcut halini almış ve yerel yönetimler olan belediyelere kentsel yenilemeye yönelik uygulama yetkisi tanımlanmıştır. Mevcut mevzuat, nüfusu 50 000'i aşan belediyelerde kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi için asgari 5 hektarlık bir arazi büyüklüğü ve belediye meclisinin salt çoğunluk kararı gibi kriterler öngörmektedir. Ancak, yasa kentsel dönüşüm kavramını net bir şekilde tanımlamamakta, dönüşüm alanlarının belirlenmesinde kullanılacak ölçütleri ve sürecin aktörlerini açıkça ortaya koymamaktadır (Bektaş, 2014).

Merkezi yönetimin yerel yönetimler üzerindeki vesayeti, Avrupa Birliği ile müzakere sürecinin etkisiyle 2004-2005 yıllarındaki yasal düzenlemelerle kısmen zayıflatılmış ve yerelleşme eğilimleri güç kazanmıştır. Buna karşın, 2000'li yılların başlarında kentsel yenileme ve dönüşümde öne çıkan "yerelleşme" eğilimi, özellikle 2011 yılında yaşanan Van Depremi sonrasındaki yasal düzenlemeler ve uygulamalarla etkisini kaybetmiş ve merkezileşme eğilimi yeniden güç kazanmıştır. Bu düzenlemelerle birlikte, kentsel yenilemeyle ilgili yetkiler önemli ölçüde merkezi birimlere devredilmiş, uygulamalar deprem riski söylemi etrafında parsel ve bina bazında yapılacak yenilemelere indirgenmiş ve uzun vadeli ekonomik ve toplumsal hedeflerden uzaklaşmıştır (Adıgüzel, 2020). 2012 yılında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un yürürlüğe girmesiyle birlikte kentsel yenilemede yeni bir dönem başlamıştır. Bu kanunla birlikte "riskli alan", "rezerv yapı alanı" ve "riskli yapı" gibi kavramlar hukuk sistemine dahil edilmiş ve yeni uygulama süreçleri devreye sokulmuştur (Tuğcu ve Vural Aslan, 2018).

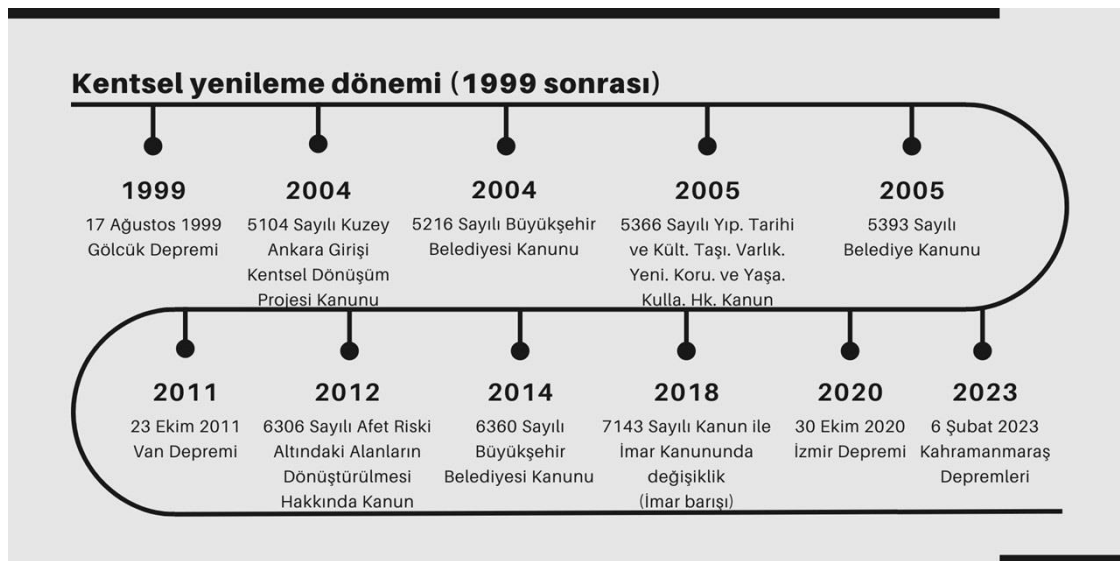
Tuğcu ve Vural Aslan (2018)'ın 6306 sayılı Kanun ile ilgili hazırlanan tezleri irdedelediği çalışmasındaki aktarımına göre, tezlerde genel olarak; kentsel yenileme uygulamalarında 6306 sayılı Kanun'un 3194 sayılı İmar Kanunu'ndan bağımsız olarak uygulanmasının, planlama sisteminde çifte standart yarattığı ve bütüncül planlama yaklaşımını zedelediği eleştirilmektedir. Kanunun, kentsel yaşam kalitesinden ziyade bireysel mülkiyet haklarına öncelik tanıdığı ve kentsel rantı artırdığı ifade edilmektedir. Bu bağlamda, imar planları ile kentsel dönüşüm yasası arasında daha güçlü bir ilişki kurulması, kentsel yaşam kalitesi ölçütlerinin önceliklendirilmesi önerilmektedir. Ayrıca, parçalı dönüşüm uygulamalarının yerine ada bazlı dönüşümün teşvik edilmesi ve yerel yönetimlerin denetim yetkilerinin güçlendirilmesiyle daha etkili bir kentsel yenileme süreci oluşturulabileceği savunulmaktadır.

Türkiye'de büyükşehir belediyeleri, 2014 yılına kadar 5216 sayılı yasa ile yönetilirken, bu tarihten sonra 6360 sayılı yasa ile yeni bir yapıya kavuşmuştur. Kentleşme hızının artmasıyla birlikte yerel yönetimlerden beklentiler de yükselmiş ve bu yeni düzenleme ile büyükşehirlerin yetki ve sorumlulukları genişletilmiştir. Özellikle İstanbul ve Kocaeli gibi büyükşehirlerin kentleşme dinamiklerinin etkisiyle şekillenen bu yasa, büyükşehir belediyelerinin yetki ve sorumluluk alanlarını genişleterek, il sınırları içindeki nüfusu 750 000'i aşan tüm yerleşim yerlerinde büyükşehir belediyesi kurulmasını zorunlu kılmıştır. Böylece, Türkiye'de büyükşehir belediyelerinin sayısı 30'a ulaşmış ve ülke nüfusunun büyük

bir bölümüne hizmet sunma sorumluluğu büyükşehir belediyelerine geçmiştir (Tekeli, 2018).

18.05.2018 tarihinde yayımlanan ve 7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16. maddesi, 3194 Sayılı İmar Kanununda değişiklikler yaparak, İmar Kanunu'na Geçici 16. maddeyi eklemiştir. Bu düzenleme ile ruhsatsız ve ruhsat eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması hedeflendiği belirtilmiş ve 31 Aralık 2017 tarihinden önce inşa edilmiş yapılar için yapı kayıt belgesi verilmesine imkan tanınmıştır. Söz konusu yasal düzenleme, belirtilen tarihten önce inşa edilen ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılara, kanunda belirtilen sınırlı istisnalar dışında yasallık kazandırılmasını sağlamıştır (Kasparoğlu ve Suri, 2019).

6 Şubat 2023 tarihinde Türkiye'nin güneydoğusunda Kahramanmaraş ve Elbistan merkezli 7,7 ve 7,6 büyüklüğünde iki deprem yaşanmış ve henüz iki hafta olmadan 20 Şubat 2023 tarihinde Hatay Yayladağı merkezli 6,4 büyüklüğünde üçüncü büyük deprem meydana gelmiştir. Artık 6 Şubat depremleri olarak hafızalara kazınan bu depremler ile 120 bin kilometre karelik alanda 11 il, 124 ilçe, 6 bin 929 köy ve mahallenin ağır yıkıma uğradığı belirlenmiştir (Url, 7). 21. yüzyılda imar barışı gibi, kaçak yollar ile yapılmış risk taşıyan yapıları yasallaştıran uygulamaların tartışıldığı bir dönemde meydana gelen bu büyük depremlerde, yıkılan yapıların büyük bölümünün ne yazık ki imar barışından faydalandığı anlaşılmıştır.



Şekil 3.6. Türkiye’de kentsel yenileme dönemi (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

Ülkemizin sorunlu kentleşme geçmişi dikkate alındığında, sağlıklı ve yaşanabilir kentsel mekânların oluşturulması amacıyla kentsel yenileme yoluyla yaşam alanlarının yeniden düzenlenmesi önemli bir gereksinim olarak ortaya çıkmaktadır. Ancak bu gereksinime yanıt verecek bir yasal düzenlemenin, kentsel mekânların sağlık ve yaşanabilirlik sorunlarını sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel boyutlarıyla bütüncül bir şekilde ele alması ve mekânsal bütünlüğü (kent, bölge ve hatta ulusal düzeyde) gözeten düzenlemeler içermesi gerekmektedir. Ancak son yıllarda kentler ve kentsel mekânlar pek çok yasal düzenlemenin konusu haline gelmiş olsa da, yasa yapıcıların kentsel sorunların karmaşıklığı karşısında rant odaklı ve parçacı yaklaşımları sürdürmesi, mevcut sorunlara etkili çözümler sunamamakta ve toplumun geniş kesimlerince kabul gören bütüncül bir yasal zemin oluşturamamaktadır. Bu durum, her bir yasal düzenlemenin daha büyük kentsel sorunlara ve çelişiklere neden olmasına yol açmakta, hukuksal tutarlılıktan yoksun yeni düzenlemelerin art arda gündeme gelmesiyle sonuçlanmaktadır (Şehir Plancıları Odası, 2006).

Bu konuda Serenli'nin de (2013: 8) belirttiği gibi;

Kentsel yenileme yasal sistem içinde düzenlenmedikçe, bunu hayata geçirmek oldukça zor, belki de imkânsızdır. Yenileme faaliyetini tam anlamıyla hayata geçirilebilmek için, ilgili yasaların her birinin birbiriyle örtüşür ya da birbirini tamamlar durumda olması gerekmektedir. Ayrıca kentsel yenileme, yönetsel yapının kapasitesi, kaynakları ve vizyonu ile de doğrudan ilgilidir. Bunun için, her şeyden önce, yönetsel yapının yasal bazda düzenlenerek, yetki paylaşımının yapılması önem arz etmektedir.

Türkiye'de uygulanan kentsel yenileme projelerine genel olarak bakıldığında, doğal afet yaşanan ve risk taşıyan bölgelerin dönüşümü, kent merkezlerinin yenilenmesi, ekonomik canlılığını kaybetmiş iş ve sanayi alanlarının dönüştürülmesi, tarihi ve doğal değerlerin korunması ile gecekonduların iyileştirilmesi gibi farklı uygulama örneklerine rastlanmaktadır. Ancak, ülkemizde kentsel yenileme projelerinin büyük ölçüde gecekonduların alanlarına öncelik verdiği görülmektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014). Süreç bütüncül bir şekilde ele alındığında, Türkiye'deki gecekonduların sorununun, politikacıların tutumlarıyla daha da karmaşık hale geldiği anlaşılmaktadır. Politikacılar, bir yandan mevcut gecekonduların yapılarını yasallaştırma yoluna giderken, diğer yandan yeni gecekonduların inşasına göz yummuşlardır. Bu tutarsız politika, özellikle seçim dönemlerinde gecekonduların yapısının artmasına yol açmıştır. Seçim öncesinde gecekonduların inşasına izin verilmesi, politikacıların seçmen gözündeki popülaritesini artırmayı amaçlayan bir strateji olarak değerlendirilmektedir. Ancak bu yaklaşım, sorunun büyümesine ve kalıcı hale gelmesine neden olmuştur (Keleş, 1993).

Yine Keleş (1993)'e göre, politikacıların bu soruna yönelik müdahaleleri, yalnızca gecekondü yapımına izin vermekle sınırlı kalmamış; bu bölgelerde temel altyapı hizmetlerinin (yol, su, elektrik, kanalizasyon) sağlanması ve sosyal donatıların (park, okul vb.) oluşturulması süreçlerinde de siyasi çıkarlar etkili olmuştur. Sağlanan hizmetlerin türü ve miktarı, bu bölgelerde yaşayan vatandaşların siyasi görüşlerine göre farklılık göstermiş, partizanca bir yaklaşım benimsenmiştir. Bu durum, gecekondü bölgelerindeki insanların eşit vatandaşlık haklarından mahrum kalmasına ve sosyal adaletsizliğin daha da derinleşmesine yol açmıştır.

Geriye dönük bakıldığında, 1950'li yıllardan itibaren yaşanan sosyal ve ekonomik değişim, ülkemizde de etkisini göstermiş ve bu durum kırdan kente yoğun ve düzensiz göç hareketlerine yol açmıştır. Yılmaz (2019)'ın yaptığı incelemelere göre, cazibesi artan kent merkezleri, 1985 yılında kırsal kesimde yaşayan nüfusu geride bırakmış ve günümüzde toplam nüfusun yaklaşık %90'ının kentlerde yaşadığı tahmin edilmektedir. Ancak, 1950'lerden sonra kent merkezlerinde nüfus artarken ne yazık ki düzenli bir kentleşme sağlanamamış, nüfus artışı daha çok gecekondulaşma yoluyla gerçekleşmiştir. Bu süreçte, gerek merkezi yönetimin gerekse yerel yönetimlerin planlı bir yaklaşım sergileyememesi, sadece sosyal ve ekonomik kalkınmayı değil, kentlerin gelişimini de olumsuz etkilemiş ve sorunların daha kalıcı hale gelmesine neden olmuştur.

3.3. Türkiye’de Kentsel Yenilemenin Yönetişim Boyutu

Kentsel yenilemenin yönetim boyutunda, başta ilgili yerel halk olmak üzere, yerel ve merkezi kamu idareleri, üniversiteler, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları, özel sektör, siyasi partiler ve konuyla ilgili diğer kurumlar paydaş olarak yer almaktadır. Bu paydaşlar, yenileme çalışmalarının niteliği, ölçeği ve önceliklerine bağlı olarak sıralanabilirler. Kapsayıcı ve etkili bir kentsel yenileme sürecinin hayata geçirilebilmesi için geniş bir paydaş katılımı temel unsurlardan biri olarak değerlendirilmektedir (Kanlı, Eryiğit ve İnce, 2017'den aktaran; Yılmaz, 2018).

Genel bir değerlendirme yapıldığında, kentsel yenilemenin bir gereklilik haline gelmesine neden olan ve yenileme sonrası alanın kullanımını üstlenen en önemli paydaşın yerel halk olduğu görülmektedir. Kentsel yenileme kararlarını alan ve süreci yönlendiren başlıca aktör kamu idaresi iken, yenileme projelerinin uygulanmasını sağlayan ve finansmanını temin

eden temel taraf özel sektördür. Bunun yanı sıra, kentsel yenileme süreçlerinin daha bilimsel temellere dayandırılarak ve toplumsal çıkarlar gözetilerek gerçekleştirilmesini sağlayan diğer önemli paydaşlar; sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, üniversiteler, siyasi partiler ve derneklerdir (Yılmaz, 2018).

Çok yönlü ve karmaşık bir süreç olan kentsel yenileme, birçok kurumun işbirliği içinde çalışmasını gerektirmektedir. Bu kurumlar, planlama, uygulama, denetleme ve katılım gibi farklı aşamalarda önemli roller üstlenirler. Kurumların görev ve yetkileri, ülkeden ülkeye hatta bir kent içindeki bölgeler arasında dahi farklılık gösterebilir. Ancak konuya Türkiye özelinde bakacak olursak, ülkemizde kentsel yenileme uygulamalarında genellikle aşağıdaki kurum ve kuruluşlar görev alır;

3.3.1. Merkezi yönetim kurumları

- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı:

Türkiye'de kentsel yenileme süreçleri, özellikle 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Bu kanun çerçevesinde, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, kentsel yenilemenin merkezi yönetimdeki en yetkili kurumu konumundadır. Kentsel dönüşüm ve yenileme politikalarını belirleyen, mevzuatı oluşturan ve projeleri denetleyen başlıca kurumdur.

- TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı):

Düşük gelirli vatandaşların konut ihtiyacını karşılamak amacıyla sosyal konut projeleri hayata geçirmek üzere yola çıkan TOKİ, inşaat sektörünün de cazibesiyle günümüzde Türkiye'de kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde en aktif rol oynayan kurumlardan birisi haline gelmiştir. Özellikle hazine arazileri üzerinde yeni konut üretimi başta olmak üzere, riskli yapıların dönüşümü ve gecekondu alanlarının ıslahı gibi konularda önemli çalışmalar yürütmektedir.

- İçişleri Bakanlığı:

Kentsel yenileme sürecinde doğrudan uygulamacı olmamakla birlikte, güvenlik, kamu düzeni ve sosyal uyum gibi temel konularda önemli bir rol oynayarak, projelerin başarılı bir şekilde tamamlanmasına katkı sağlar.

- Hazine ve Maliye Bakanlığı:

Kentsel yenileme projelerinin finansmanının sağlanması, yatırımcıların teşvik edilmesi ve projelerin sürdürülebilirliğinin sağlanması gibi kritik konularda yetkilidir. Özellikle

uluslararası finans kuruluşlarından sağlanan kaynakların ülkemizdeki kentsel yenileme projelerine yönlendirilmesi konusunda çalışmalar yapar ve harcanan kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını sağlamak amacıyla mali denetim mekanizması görevini üstlenir.

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı:**

Tarihi ve kültürel dokuyu korumanın yanı sıra, bu tür alanlar ile turizm bölgelerindeki yenileme projelerine izin verir ve destekler.

3.3.2. Yerel yönetim kurumları

- **Büyükşehir Belediyeleri:**

5393 ve 5216 sayılı kanunlardan aldığı yetkiler ile kentsel yenileme projelerinin yerel düzeydeki en önemli aktörlerinden biri Büyükşehir Belediyeleridir. Şehirlerin planlanması, yönetimi ve gelişiminden sorumlu olan bu belediyeler, kentsel yenileme süreçlerinde imar planlarının hazırlanması ve uygulanması, kentsel dokuya uygun, estetik ve işlevsel bir şekilde tasarlanması, yol, su, kanalizasyon gibi altyapı yatırımlarını yapılması, parklar, yeşil alanlar, kültür merkezleri gibi sosyal donatı alanlarını oluşturulması, vatandaşlarla iletişimin sağlanması, projeye finansman sağlanması, ayrıca merkezi yönetim, diğer kamu kurumları ve özel sektörle koordinasyon sağlayarak projelerin sorunsuz bir şekilde yürütülmesini sağlamak gibi çok çeşitli görevler üstlenirler. Ülkemizde 30 il Büyükşehir Belediyesi statüsünde yönetilmektedir. Şehirlerin ihtiyaçlarını en iyi bilen kurumlar olduklarından, projelerin daha yerel ve ihtiyaçlara cevap veren bir şekilde hayata geçirilmesini sağlarlar.

- **Belediyeler:**

Ülkemizde Belediyeler, Büyükşehir Belediyelerine bağlı olanlar ve olmayanlar şeklinde ikiye ayrılmaktadırlar. Büyükşehir Belediyesi yetki sınırı içinde kalan ilçe belediyeleri 5216 sayılı yasa kapsamında her türlü imar planı ve uygulama işini onaylanmak üzerine bağlı bulunduğu Büyükşehir Belediyesine iletir. 30 adet Büyükşehir Belediyesi dışında kalan illerde ise Belediyeler, belediye ve mücavir alan sınırları dahilinde imar planlarını yapmaya ve uygulamaya yetkilidir. İmar planı doğrultusunda inşaat ruhsatı, yapı kullanma izinleri gibi gerekli izinlerin verilmesini ve ayrıca kaçak yapılara İmar Kanunu gereği denetim ve yıkım işlemi yapılmasını gerçekleştirirler.

Belediyeler, kentsel yenileme süreçlerinde yerel düzeydeki ihtiyaçları en iyi şekilde temsil eden kurumlardır. Sorumlu oldukları belediye sınırları içerisinde kentsel çöküntü

bölgelerinin tespiti, çöküntü bölgelerinde mevcut olan sorunların saptanması ve kentsel yenileme alanı olarak seçilen alanlara ait fiziksel tespitleri en hızlı gerçekleştirebilecek kurumlardır. Ancak, bu süreçlerin başarılı olabilmesi için merkezi yönetim, büyükşehir belediyeleri ve diğer paydaşlarla işbirliği içinde çalışmaları gerekmektedir. Ayrıca, vatandaşların projeler hakkında en ulaşılabilir olan Belediyeler aracılığıyla bilgilendirilmesi ve katılımlarının sağlanması da büyük önem taşımaktadır.

3.3.3. Diğer kuruluşlar

- TMMOB ve bağlı meslek odaları:

Kentler ile ilgili her tür faaliyeti uzmanlık alanlarına göre yakından takip eden meslek odaları, kentler için bir anlamda denetim mekanizması görevini üstlenmektedirler. Özellikle kentsel yenileme uygulamaları gibi halkın ve kentin bir bölümünü etkileyen mekansal, ekonomik ve sosyal politikalar ile proje tasarımlarının uygunluğunu denetler, teknik konularda görüş verir ve gerektiğinde dava ederler. Kentsel yenileme projelerinde başta Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası olmak üzere, İnşaat Mühendisleri, Jeoloji ve Jeofizik Mühendisleri Peyzaj Mimarları, Çevre Mühendisleri gibi meslek odaları da aktif katılım gösterirler.

- Müteahhit Firmalar:

Proje alanlarının büyüklüğüne göre tekil olarak ya da konsorsiyum dahilinde projeleri hayata geçirirler. Burada özellikle kentlerin Ticaret Odaları, kayıtlı müteahhit firmaların gerek eğitimlerinde gerek ise organize edilmelerinde önemli görev üstlenirler.

- Bankalar ve Finans Kuruluşları:

Kentsel yenileme süreçlerinde en kritik aşamalardan biri finansmandır. Veri toplama, sorun tespiti ve mekânsal, ekonomik, sosyal politikaların belirlenmesi aşamalarının ardından birçok proje, finansman eksikliği nedeniyle hayata geçirilememektedir. Bu nedenle, özellikle geniş ölçekli ve toplum üzerinde doğrudan etkisi olan kentsel yenileme projelerinde, uluslararası finansman kuruluşlarından uzun vadeli kaynak sağlanması ve yerel halk ile iş birliği içinde yerinde yenileme uygulamalarının hayata geçirilmesi büyük önem taşımaktadır.

- Sivil Toplum Kuruluşları:

Kentsel yenileme uygulamalarındaki üç önemli başlıktan biri olan sosyo-kültürel politikaları hayata geçirecek en önemli etkenler muhtarlarla birlikte sivil toplum kuruluşlarıdır. Özellikle projelerin içinde yer alarak, vatandaşları bilinçlendirir ve katılımı sağlarlar. Yörede yaşayan halkın benimsemediği ya da kabul etmediği kentsel yenileme uygulamalarının hayata

geçirilmesi ya da sürdürülebilirliğinin sağlanması çok zor ve sağlıksızdır.

Özet olarak Türkiye özelinde Kurum ve Kuruluşların genel görev ve yetkileri;

- Mevzuat hazırlama: Kentsel yenileme uygulamalarında karşılaşılan sorunları ortadan kaldırmaya yönelik kolaylaştırıcı yönde mevzuat çalışmalarının gerçekleştirilmesi.
- Veri toplama: Kentsel yenileme bölgelerinin tespiti, mevcut olan sorunların saptanması, fiziksel tespitlerin yapılması ve ihtiyaç programının belirlenmesi.
- Katılım: Vatandaşların projelerde söz sahibi olmalarının sağlanması, şeffaflık ve hesap verebilirliğin tesis edilmesi olarak sıralayabiliriz.
- Planlama: Mekansal, ekonomik ve sosyo-kültürel politikaların belirlenmesi, kamusal alanları arttırmaya yönelik imar planlarının hazırlanması, proje tasarımlarının değerlendirilmesi.
- Finansman: Projelere kaynak sağlanması, teşvik mekanizmalarının oluşturulması.
- Ruhsatlandırma: Yapı kullanma izinleri, yıkım izinleri gibi gerekli izinlerin verilmesi.
- Denetleme: Projelerin mevzuata uygunluğunun denetlenmesi, yapı güvenliğinin sağlanması.

Özden (2001)'e göre kentsel yenileme, karmaşık ve çok boyutlu bir süreç olup, başarılı bir uygulama için kapsamlı bir stratejiye ihtiyaç duyar. Bu stratejinin oluşturulması ve uygulanması sürecinde yerel yönetimlerin etkin rolü oldukça önemlidir. Yerel yönetimler, kentsel yenileme projelerini hayata geçirirken, ilgili alanın sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel yapısını dikkate alarak, farklı disiplinlerden uzmanların ve paydaşların katılımıyla multidisipliner bir yaklaşım benimsemelidir. Bu sayede, hem alanın özgün karakteri korunur hem de yenileme sürecinin tüm paydaşlar tarafından desteklenmesi sağlanır.

“Kentleşme süreciyle geleneksel bir yapıdan modern bir yapıya geçiş gayreti vardır. Bu geçiş sürecinde kentlerin de çehresinde, insanların yaşadıkları mekânlarda ve yaşamlarında sosyal ve kültürel anlamda değişiklikler meydana gelmektedir” (Yılmaz, 2019;121). Kuşkusuz kentleşme düzeyi, bir ülkenin gelişmişlik düzeyini gösteren önemli bir göstergedir. Ancak kentleşme, sadece nüfusun kentlerde yoğunlaşması anlamına gelmemeli; aynı zamanda kentlerin yaşam kalitesi, sürdürülebilirlik ve rekabet gücü gibi çok boyutlu bir olgu olarak ele alınmalıdır. Planlı ve sürdürülebilir kentsel gelişme, sadece fiziksel altyapının iyileştirilmesi değil, aynı zamanda sosyal, kültürel ve ekonomik yaşamın da dengeli bir

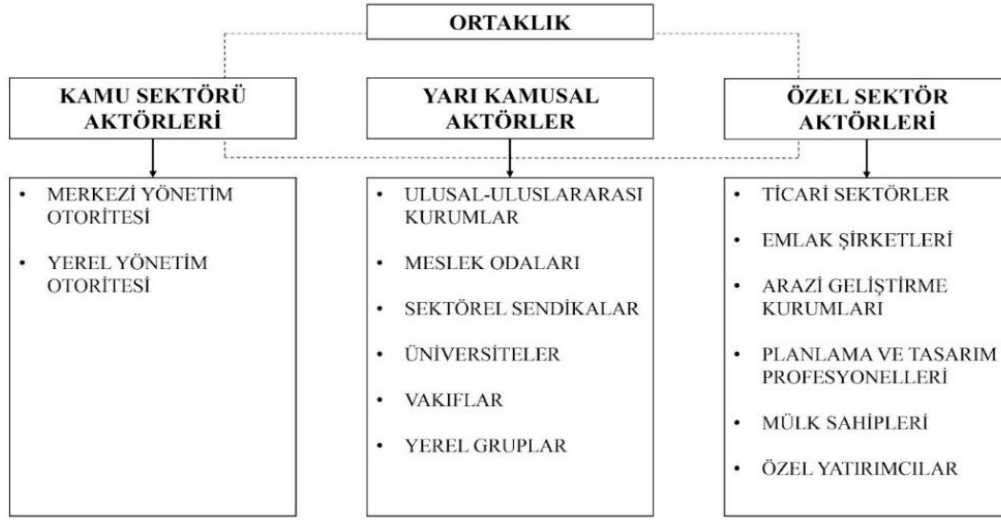
şekilde geliştirilmesini gerektirir. Bu bağlamda, kentlerin sadece büyümesi değil, aynı zamanda nitelikli bir büyüme göstermesi hedeflenmelidir. Ruşen Keleş, Kentleşme Politikaları (1993) kitabında kentleşme politikasını etkileyecek önlemlerin uygulanmasında, tek bir bakanlığın değil, başka birçok kurumun ve kamu ekonomik girişimlerinin de yardımcı olması gerektiğini, hatta bu alanda özellikle kentleşme sorunlarının çözümünde yerel yönetimlere önemli görevler düştüğünü ifade etmektedir.

3.4. Türkiye’de Kentsel Yenilemede Öncü Aktörler ve Sorumlulukları

Türkiye’de yerel yönetimlerin güçlendirilmesine yönelik hayata geçirilen çeşitli yasal düzenlemelere rağmen, tarihsel süreçte bu birimlerin merkezi yönetime kıyasla geri planda kaldığı görülmektedir. 1850’lerdeki ilk yerel yönetim deneyimlerinden günümüze kadar yerel yönetimlerin işlev, görev, yetki ve kaynak sorunlarının önemli ölçüde giderilmeye çalışıldığı bir süreç yaşanmıştır. Ancak, yerel yönetimlerle merkezi yönetim arasında yaşanan bu sorunlar günümüzde hala çözülmesi gereken temel meseleler arasında yer almaktadır. Merkezi yönetimden ayrı bir yapıya sahip ve yerel düzeyde hizmet sunan birimler olan yerel yönetimler, anayasal çerçevede tanımlanan yetkileri ile ülke bütünlüğünü sağlama sorumluluğunu taşıyan merkezi yönetimin işlevsel ve psikolojik üstünlüğüne karşı varlık göstermeye çalışmaktadır. Merkez ile yerel arasındaki bu güç dengesi, yıllar içinde alınan politik ve hukuki kararların etkisiyle zaman zaman yerel yönetimlerin güçlendirilmesi yönünde adımlar atılmasını sağlarken, bazı durumlarda ise bu adımların yalnızca teorik düzeyde kalmasına neden olmuştur (Güven, Karkacıer ve Şimşek, 2017). Merkezi ve yerel yönetimler arasındaki bu yetki tartışmaları, 1950’lerden itibaren ülkemizde kronik bir sorun haline gelen ve özellikle son yıllarda yaşanan afetlerle daha da aciliyet kazanan kentsel yenileme uygulamalarında da kendisini göstermektedir.

Alp (2005)’e göre, kentsel yenileme sürecinde etkili olan iç dinamikleri, yani farklı grupları, aktörleri veya sektörleri üç ana başlık altında sınıflandırmak mümkündür: Birincisi, siyasi otoriteyi temsil eden yerel ve merkezi yönetimlerden oluşan kamu sektörü; ikincisi, sivil inisiyatifleri temsil eden yarı kamusal oluşumlar; üçüncüsü ise, liberal ekonomilerin temel unsuru olan özel sektör aktörleridir. Bu bağlamda ele alınması gereken bir diğer konu, farklı tarafların yapıları çevreye ilişkin güdülerinin birbirinden farklı olmasıdır. Başka bir deyişle, gelişimin yarattığı artı değer, çeşitli aktörler veya gruplar tarafından farklı şekillerde algılanabilmektedir. Bu durum, kentsel mekandaki yenilemeden farklı aktörlerin veya

grupların beklentileri ile ihtiyaçlarının ne ölçüde karşılanabildiğiyle doğrudan ilişkilidir.



Şekil 3.7. Kentsel yenileme süreci aktörleri (Gürler, 2003; Alp, 2005: 99)

Keleş (2009)’e göre, toplumsal değişim iki temel yaklaşımla gerçekleştirilebilir: birincisi, değişim süreçlerinin tamamen piyasa güçlerine bırakılması; ikincisi ise, değişimin planlı bir şekilde yönetilmesidir. Özellikle 1980’li yıllardan itibaren, toplumumuzda “Planlama yapılmalı mı, yapılmamalı mı?” sorusu yoğun bir şekilde tartışılmakta ve bu konuda hem iç hem dış kaynaklı çeşitli yönlendirmeler yapılmaktadır. Bu dönemde Dünya Bankası, planlamanın terk edilmesi ve tüm süreçlerin piyasa mekanizmalarına bırakılması durumunda en doğru çözümlere ulaşılacağını savunmuştur. Bununla birlikte, planlamanın gerekliliği tartışmalarının ötesine geçilerek, “Planı kim yapacak?” sorusu ön plana çıkmıştır. Bu bağlamda, iki temel seçenek ortaya çıkmaktadır: plan ya merkezi yönetimler ya da yerel yönetimler tarafından hazırlanır.

Türkiye’de kentleşmenin hız kazandığı 1950’li yıllardan itibaren, kentsel yenileme ve dönüşüm süreçlerine zemin hazırlayacak koşullar oluşmaya başlamıştır. 1980’lerin başında yeni liberal politikaların etkisiyle, kentsel alanların yenilenmesi ve dönüştürülmesinde yerel yönetimler daha etkin bir rol üstlenmiştir. Yerleşme söylemleriyle şekillenen bu süreç, 2011 yılı itibarıyla yerini merkezileşme eğilimlerine bırakmıştır. Örneğin, 6306 sayılı Yasa, kentsel yenileme ve dönüşümle ilgili yetkilerin büyük ölçüde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nda toplanmasını sağlamış, bu durum yerel yönetimlerin işlev ve etkinliklerini zayıflatmıştır. Sonucunda ise, merkezileşen düzenlemelerin yeni kentsel sorunlara yol açabileceği üzerine tartışmalar yaşandığı görülmektedir (Adıgüzel, 2020).

Parkinson (1996)'a göre, merkezden yerele yani "yukarıdan aşağıya" doğru yaklaşımlar, hızlı karar alma ve uygulama imkanı sunmaktadır. Buna karşılık, yerel halkın katılımını teşvik eden yerelden merkeze yani "aşağıdan yukarıya" doğru yaklaşımlar, projelerin daha sürdürülebilir olmasını sağlamakta ve yerel özelliklere daha uygun çözümler üretmektedir.

Merkezi yönetim, ulusal düzeyde karar alır ve uygularken; yerel yönetim, bölgesel ihtiyaçlara yönelik faaliyetlerde bulunur ve daha sınırlı bir yetkiye sahiptir. Yerel yönetimler, merkezi yönetimin izni ve denetimi altında çalışmaktadır. Türkiye, üniter devlet yapısına sahip olduğu için merkezi yönetim güçlüdür. Ancak bu yapı, yerel yönetimlerle iş birliği içinde çok daha etkin bir şekilde işlemektedir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin idari yapısı ve işleyişine ilişkin temel hükümler de hâlihazırda yürürlükte bulunan 1982 Anayasası'nda yer almaktadır. Anayasa'nın 123. maddesi, idarenin kuruluş ve görevlerinde bir bütünlük ilkesi gözetildiğini, bu yapı ve işleyişin merkezden ve yerinden yönetim esaslarına göre düzenlendiğini ifade etmektedir. Ayrıca, 126. ve 127. maddelerde merkezden yönetim ve yerinden yönetim sistemlerinin kapsam ve tanımları detaylandırılmaktadır (Güven, Karkacier ve Şimşek, 2017). Bu doğrultuda, merkezden yönetim ve yerinden yönetim, birbirine alternatif olarak değil, devletin yönetim mekanizmasını tamamlayan iki temel yönetim biçimi olarak, birlikte hareket etmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

3.4.1. Merkezi yönetim eliyle müdahale yöntemleri

Merkezi yönetim, bir devletin ülke genelindeki idari, ekonomik, hukuki ve siyasi işleyişini tek bir merkezden düzenleyen ve denetleyen yönetim biçimidir. Devletlerin karar alma ve uygulama yetkisi büyük ölçüde merkezi yönetim (genellikle başkentte yer alan hükümet) tarafından kullanılır. Ülkenin büyüklüğü, nüfusu ve diğer yapısal özelliklere bağlı olarak, yetkilerini doğrudan merkezden veya merkeze hiyerarşik olarak bağlı taşra teşkilatları aracılığıyla yerine getirir. Türkiye'de merkezi yönetim yapısı, Anayasa ile düzenlenmiş şekilde; devletin en üst makamını temsil eden Cumhurbaşkanı, merkezi yönetimin eğitim, sağlık, şehircilik gibi farklı alanlardaki faaliyetlerini organize eden ve yürüten Bakanlıklar, il ve ilçelerde merkezi yönetimi temsil eden Valilik ve Kaymakamlıklar ile diğer merkezi devlet kurumlarından oluşur. "Tüzel kişiliğe sahip olan merkezi yönetimde bir başkent teşkilatı bir de başkent teşkilatına bağlı taşra teşkilatı bulunmaktadır" (Hacıcaferoğlu, 2022: 32). Ülkemizde şehircilik, çevre ve afet konularından sorumlu merkezi yönetim birimi olan

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin her türlü iş ve işlemde merkezi yönetimi temsil etmektedir.

Ülkemiz bir afet ülkesi olup, topraklarının %92'si deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Ülkemiz nüfusunun ise %95'lik bir bölümü deprem tehlikesi altında yaşamaktadır (Doğaner, 2017). Son dönemde art arda yaşanan depremler, "kentsel yenileme ve dönüşümün pek çok kent için ne kadar acil bir ihtiyaç olduğunu" bir kez daha gündeme taşımıştır. Özellikle deprem riski yüksek olan bölgelerde, uzun süredir ertelenen kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinin vakit kaybedilmeden hayata geçirilmesi kritik bir öneme sahiptir. Bu çerçevede, ilgili yetkilerin merkezileştirilmesi ve bu merkezileşmenin doğuracağı sonuçlar, akılcı ve tarafsız bir şekilde tartışılarak yeniden değerlendirilmelidir (Adıgüzel, 2020).

6 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen depremlerin ardından tazelenen toplum hafızamız, ülkemizin bir afet ülkesi olduğu gerçeği ile yeniden yüzleşmek durumunda kalmıştır. Bunun sonucunda kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarında süreçleri hızlandırmak ve merkez teşkilatı içinde dağınık haldeki yetki dağılımını tek elde toplamak amacıyla 16 Ekim 2023 tarih ve 32341 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bazı Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi" ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurulmuştur. Başkanlığın internet adresinde, kentsel dönüşüm çalışmalarının etkinliğini artırmak amacıyla, merkezi bir koordinasyon sağlamak üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığı bünyesinde üç ayrı genel müdürlük oluşturulduğu, Marmara Bölgesi ve diğer bölgelerdeki dönüşüm çalışmalarını yürütecek genel müdürlükler ile birlikte, kaynak temini görevini üstlenecek üçüncü bir genel müdürlük de kurulduğu, bu sayede, kentsel dönüşüm süreçlerinin hem Marmara Bölgesi'nde hem de Türkiye genelinde hızlanmasının hedeflendiği ifade edilmektedir (Url, 8).

Kentsel yenileme süreçlerinde merkezi yönetimin etkin müdahalesi, sürecin başarısı için kritik öneme sahiptir. Merkezi yönetim, yasal düzenlemeler, uluslararası işbirliği, finansman desteği, doğrudan proje uygulama, kamulaştırma, denetim ve koordinasyon gibi yöntemlerle müdahale etmektedir. Bu müdahale, standartların sağlanması, kaynakların adil dağılımı, hızlı ve etkili uygulama ile uluslararası standartlara uyum açısından önemli bir rol oynamaktadır. Merkezi yönetim, yasal düzenleme yetkisine dayanarak, ülke geneline ya da özel statü verilen bölgelere ilişkin imar planları, yapı yönetmelikleri, dönüşüm süreçleri gibi kentsel

yenileme projelerini kapsayan yasal çerçeveyi oluşturarak, bu çerçevede kurumların yetki ve sorumluluklarını belirlemektedir. Türkiye'de, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" buna bir örnektir. Bu tür kanunlarla merkezi yönetim, riskli alanları, riskli yapıları ve rezerv yapı alanlarını belirleme, projeleri onaylama ve denetleme yetkisine sahiptir.

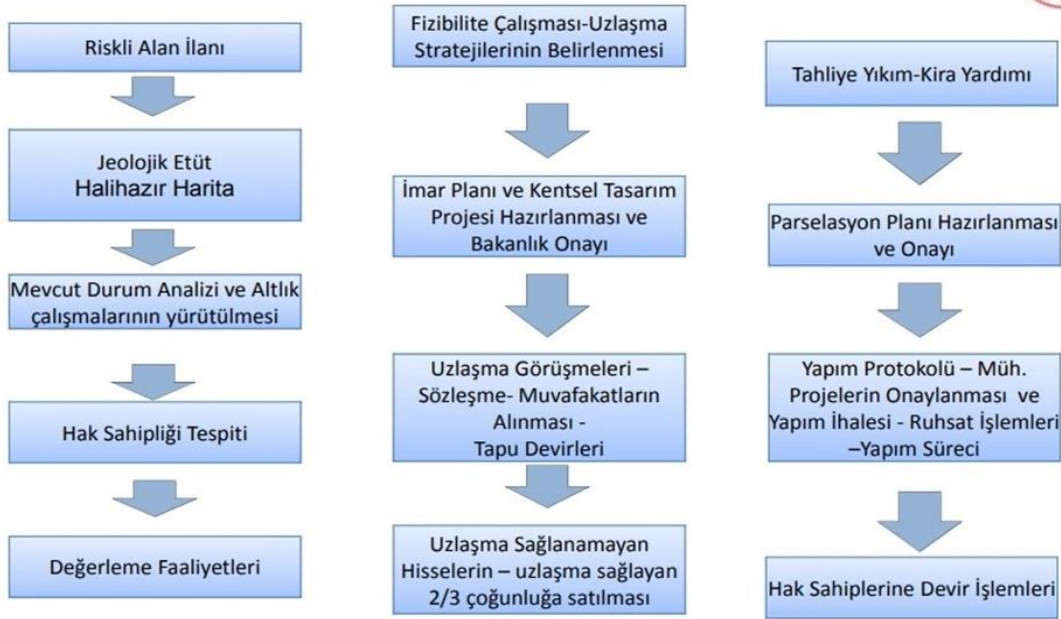
Riskli alanlar

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinin (ç) fıkrasında; "Riskli Alan; Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan" olarak tanımlanmıştır. Ayrıca; 14.04.2016 tarihli ve 6704 sayılı Torba Kanun ile 6306 sayılı Kanun'da yapılan değişiklikler (Ek Madde 1) ile Riskli Alan kapsamı genişletilmiştir. Bu kapsamda; "Ek Madde 1 (a); Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar" ile, "Ek Madde 1 (b); Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar", fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca riskli alan olarak kararlaştırılabileceği hüküm altına alınmıştır (Url, 9).

Riskli Alan Dönüşüm Projesi uygulama sürecinde yer alan başlıca aşamalar şunlardır:

- Jeolojik etüt ve analizler
- Hak sahipliği tespiti ve değerlendirme
- Fizibilite çalışmaları ve uzlaşma stratejileri
- İmar planı ve kentsel tasarım
- Bakanlık onayı ve sözleşme imzaları
- Tahliye, yıkım ve kira yardımı
- Parselasyon planı ve yapım protokolleri
- İnşaat ruhsatı ve yapım süreci
- Hak sahiplerine devir işlemleri (Url, 9).

RİSKLİ ALAN DÖNÜŞÜM PROJESİ Uygulama Süreci



Şekil 3.8. Riskli alan dönüşüm projesi uygulama süreci (Url, 9).

Riskli alan dönüşüm projeleri, yapı stokunun güçlendirilmesi, afet risklerinin azaltılması ve kentlerin yeniden yapılandırılması gibi önemli hedeflere yönelik kapsamlı süreçlerdir. Bu süreç, jeolojik etütlerden başlayarak hak sahiplerine yeni konutlarının teslimine kadar birçok aşamayı içerir (Şekil 3.8.);

- Projenin ilk aşaması jeolojik etüt, halihazır harita ve mevcut durum analizleriyle başlar. Bu çalışmalar, alanın zemin yapısı, mevcut yapıların durumu ve çevresel koşulları hakkında detaylı bilgi sağlar. Daha sonra, hak sahipliği tespiti ve değerlendirme faaliyetleriyle, alandaki mülkiyet hakları belirlenir ve taşınmazların değeri tespit edilir. Fizibilite çalışmaları ve uzlaşma stratejileri ise projenin maliyeti, süresi ve hukuki boyutları gibi konularda detaylı analizler yapılmasını sağlar.
- İmar planı ve kentsel tasarım projesi hazırlanmasıyla birlikte projenin fiziksel görünümü belirlenir. Bu aşamada, yeni yapılacak binaların mimari özellikleri, yeşil alanlar, sosyal donatı alanları gibi konular detaylı olarak planlanır. Hazırlanan proje, ilgili bakanlıkların onayı için sunulur.
- Uzlaşma görüşmeleri ve sözleşme imzalanmasıyla hak sahipleriyle anlaşmalar sağlanır. Uzlaşma sağlanamayan durumlarda ise yasal süreçler başlatılarak, hisseler 2/3 çoğunlukla uzlaşma sağlayanlara satılır. Tahliye işlemleri tamamlandıktan sonra mevcut yapılar yıkılır ve hak sahiplerine kira yardımı yapılır.

- Parselasyon planı hazırlanmasıyla yeni düzenlemede mülkiyet hakları belirlenir. Yapım protokolü ve mühendislik projelerinin onaylanmasıyla inşaat sürecinin ilk adımı atılır. İhale süreçlerinin tamamlanmasının ardından inşaat ruhsatı alınır ve yapım çalışmaları başlar. Projenin tamamlanmasıyla birlikte hak sahiplerine yeni konutları teslim edilir ve tapu devri işlemleri gerçekleştirilir.

Özetle, riskli alan dönüşüm projeleri, detaylı planlama, hukuki süreçler ve teknik çalışmaların bir araya gelmesiyle gerçekleştirilen kapsamlı bir süreçtir. Bu süreçte, öncelikle ilgili yerel yönetimlerin görüşlerinin dikkate alınması, ayrıca hem meslek odaları ve sivil toplum kuruluşları hem de özel sektörün ve en önemlisi hak sahiplerinin aktif katılımı büyük önem taşımaktadır.

Riskli yapılar

6306 sayılı Kanun riskli yapıyı “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak tanımlamıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014). Riskli yapılar, 2 Temmuz 2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar” doğrultusunda belirlenmektedir. Vatandaşlar, yapılarına ilişkin risk tespitini, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına, belediyelere, il özel idarelerine veya Bakanlık tarafından yetkilendirilmiş kurum ve kuruluşlara yaptırabilmektedir. Bu süreçte, maliklerin tamamının onayı gerekli olmayıp, aralarından herhangi birisi veya kanuni temsilcisi işlem başlatabilmektedir (Url, 10).

Riskli yapı tespiti ile yapı bazında gerçekleşen yenileme, kentlerin daha güvenli ve yaşanabilir hale gelmesini hedeflerken; sürecin planlı, adil ve çevre dostu bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir. Uzun vadeli etkiler, doğru yönetim ve toplumsal katılımı olumlu yönde şekillendirilebilir. Aksi takdirde, sosyo-ekonomik dengesizlikler ve kentsel planlama hataları ciddi sorunlara yol açmaktadır. Dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kentsel dönüşüm çalıştay sonuç raporuna (2014) göre, ülke genelinde, toplamda 54600 adet riskli yapı tespit edilmiştir. Bu yapılar, toplam 192 000 adet bağımsız birimi içermektedir. 2014 yılına kadar tespit edilen riskli yapılardan on üç bin sekiz yüz yirmi beş adedinin yıkımı gerçekleştirilmiştir.

Rezerv yapı alanları

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 2. bölümü 4. maddesinde rezerv yapı alanı;

... Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

- a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,
 - b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,
 - c) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri,
- yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

şeklinde açıklanmıştır (Url, 11).

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanan “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar” adlı çalışmada (Url; 12), rezerv yapı alanı belirlenmesinin gerekçesi; riskli alan olarak belirlenen bölgelerin;

- Yapılaşmaya elverişli olmaması,
- Alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinin mevcut yapısal yoğunluğu karşılayamaması,
- Riskli alanlarda bulunan hak sahiplerinin imar hakkı transferlerinin zorunlu hale gelmesi gibi durumlar olarak ifade edilmiş olup, bunların yanı sıra, gelir ve hasılat sağlayıcı uygulamaların gerçekleştirilmesi amacıyla da rezerv yapı alanı ilan edildiği belirtilmektedir.

Rezerv yapı alanlarının belirlenmesi, ilgili idareler (belediyeler, il müdürlükleri veya TOKİ) ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin talepleri doğrultusunda ya da doğrudan Bakanlık tarafından, Bakanlık Makamının onayı ile gerçekleştirilmektedir. Rezerv yapı alanı uygulama sürecinde yer alan başlıca aşamalar şunlardır (Url, 13):

- Resen Bakanlıkça yürütülür ya da Bakanlığa müracatın yapılması sonucunda teklif dosyası incelenir,
- Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görüşü alınır,
- Projeyi yürütecek idare (Bakanlık, ilgili idare ya da Toki) belirlenir,
- Gerekirse Hazine taşınmazlarının tahsisi ve devir işlemi gerçekleştirilir,
- Her tür ölçekteki plan ve projeler onanmak üzere Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne iletilir,
- Uzlaşma sağlanır,

- Tahliye ve yıkım gerçekleştirilir,
- Kat irtifakı ve tapu işlemleri tamamlanarak, kat mülkiyetinin tesisi sağlanır.

Rezerv yapı alanı, kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere belirlenen, mevcut riskli yapılardan bağımsız olarak geliştirilen yeni yerleşim alanlarıdır. Bu alanlar eski ve riskli yapıların bulunduğu alanların boşaltılmasına imkân tanımakta, modern, dayanıklı ve sürdürülebilir konutların inşası için fırsat sağlamakta, ayrıca kent içindeki yoğunluğu azaltarak, çevredeki altyapı ve ulaşım yükünün dengelenmesine katkıda bulunabilmektedir. Ancak rezerv alanlar genellikle şehir dışındaki boş Hazine arazilerinde belirlendiğinden, şehirlerin çeperinde kontrolsüz büyümeye (kentleşme desantralizasyonu) yol açabilmekte, yeşil alanların ve tarım arazilerinin rezerv yapı alanlarına dönüştürülmesi ise çevresel tahribata sebep olabilmektedir. Rezerv yapı alanı ile riskli yapılardan tahliye edilen bireylere alternatif bir barınma imkânı sunulmasına karşın, rezerv alanlara taşınan bireyler, eski mahallelerinden ve sosyal çevrelerinden uzaklaşarak sosyal bağlarını zayıflatabilmekte, şehir merkezinden uzak rezerv alanlara yerleşim, ulaşım ve hizmetlere erişim sorunlarına neden olabilmektedir.

Riskli alanların boşaltılması ya da yoğunluğunun azaltılması amacıyla yapılan kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri için önemli bir müdahale biçimi olan rezerv yapı alanı ilanın son yıllarda farklı bir amaca yöneldiği görülmektedir. Kent merkezlerinde sayıca az olan ve önem arz eden büyük kamu arazilerinin rezerv yapı alanı belirlenerek kamusal kullanım kararlarının konut ve ticaret alanlarına dönüştürülerek kaynak yaratılmaya çalışıldığı, bu durumun da kamuoyunda eleştirilere yol açtığı gözlenmektedir.

Finansal destekler

Türkiye genelinde 6,5 milyon konutu yenileyerek sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak amacıyla başlatılan kentsel yenileme projelerinde 6306 sayılı Kanun önemli bir rol oynamaktadır. Yasanın da verdiği yetkiler ile hem afetlere karşı daha dirençli şehirler inşa etmek hem de can ve mal kayıplarını minimize etmek hedeflenmektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının, söz konusu yetkilere istinaden bu süreçte kurumsal destekler, vergilendirmede kolaylıklar ve bireylere yönelik faiz destekleri gibi çeşitli teşvikler sunarak dönüşümü hızlandırmayı amaçladığı ifade edilmektedir (Doğaner, 2017).

6306 Sayılı Kanun kapsamında, kentsel dönüşüm projelerini desteklemek amacıyla çeşitli mali kolaylıklar sağlanmaktadır. Bu kapsamda, kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilere, Bakanlık ile protokol imzalamış bankalardan alınan krediler için devlet tarafından faiz desteği sunulmaktadır. Ayrıca, kanun çerçevesinde gerçekleştirilecek uygulamalar belirli harç, vergi ve ücretlerden muafiyet sağlamaktadır. Bu muafiyetler arasında noter harçları (Kanun'un 38. maddesi kapsamında alınan), tapu ve kadastro harçları, belediyeler tarafından alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücretleri, belediye meclisi kararıyla belirlenen ücretler ve banka ile sigorta muameleleri vergisi yer almaktadır. Bu düzenlemeler, kentsel dönüşüm sürecinde mali yükleri azaltarak uygulamaların teşvik edilmesini amaçlamaktadır (Url, 10).

Diğer uygulamalar

Öte yandan merkezi yönetim eliyle oluşturulan yasal düzenlemelerin, her zaman kentlerde daha sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturma amacı gütmeyeceği yaşanan olaylarla tecrübe edilmiştir. Genç'in (2005) de belirttiği gibi, merkezi yönetimin kent politikalarında popülizm, imar afları üzerinden kendini göstermektedir. Zamanla siyasi çıkar sağlamak ve seçmeni memnun etmek amacıyla kullanılan imar afları, yasal olmayan yapılaşmayı meşrulaştırarak önemli bir risk unsuru haline gelmiştir. Özellikle seçim dönemlerinde 'ödül' olarak sunulan bu aflar, kentlerin geleceği için ciddi tehdit oluşturmaktadır.

Merkezden yönetim, hızlı karar alma amacıyla taşra örgütüne bazı yetkiler verse de, hem avantajları hem de sakıncaları bulunmaktadır. Avantajları arasında, merkezi hükümetin güçlü siyasi ve idari yapısı, yönetimde birlik ve bütünlük, sosyal ve ekonomik kalkınmanın dengeli dağılımı ile kamu hizmetlerinin eşit sunulması bulunur. Ayrıca, tarafsız bir yönetim sağlayarak kamu görevlilerinin bölgesel etkilerden bağımsız çalışması mümkün olur. Milli savunma ve diplomasi gibi bölünemez hizmetlerin merkezden yürütülmesi de zorunludur. Ancak, sakıncaları arasında kamu hizmetlerinde gecikmeler, yerel ihtiyaçlara uygun olmayan kararlar nedeniyle kaynak israfı ve kırtasiyecilik sayılabilir. Taşradaki memurların yetkisizliği, motivasyon eksikliği ve becerilerini geliştirememesi gibi sorunlara yol açar. Ayrıca, günlük işlerin merkezde yoğunlaşması hizmet yükünü artırıp etki gücünü azaltır. Halkın yönetime katılımını kısıtlaması ve pasifleştirmesi ise en önemli dezavantajlarından (Eryılmaz, 1995; Hacıcaferoğlu, 2022).

3.4.2. Yerel yönetim eliyle müdahale yöntemleri

Anayasanın 123. maddesine göre, "İdare, merkezden yönetim ve yerinden yönetim esaslarına dayanır. Bunlar bir bütün oluştururlar. Kamu hizmetleri, idarenin bütünlüğü ilkesi çerçevesinde yerine getirilir." Bu doğrultuda, yerel yönetimler merkezi yönetimi tamamlayan anayasal kuruluşlar olup, vazgeçilmesi ve feda edilmesi mümkün olmayan önemli kamu kurumlarıdır. Yerel yönetimler, yerel kamu hizmetlerini üretmekle görevli olup, aynı zamanda demokrasinin beşiği olarak kabul edilen, vatandaşların demokratik deneyimlerini kazandıkları kurumlardır (Keleş, 2009). Yerinden yönetim idareleri, belirli bir coğrafi bölgedeki halkın yerel ihtiyaçlarını karşılamak ve bölgeye özgü sorunlara çözüm üretmekle sorumlu kamu kuruluşlarıdır. İl özel idaresi, belediye ve köy muhtarlığı gibi yerel yönetim birimleri, kanunlarla belirlenen yetkiler çerçevesinde hizmet sunmakta ve halkın katılımını sağlayarak demokratik bir yönetim anlayışını benimsemektedir. Türkiye’de 81 ilde il idaresi bulunmakla birlikte, büyükşehir belediyelerinin yetkilerinin il sınırlarına kadar genişletilmesiyle 30 ilde il özel idaresi kaldırılmıştır (Ünal, 2022).

2000’li yılların başlarında, yerel yönetimlerin yetkilerini artırarak daha güçlü bir yapı oluşturmayı amaçlayan iki yasa tasarısı hazırlanmıştır. Bu tasarılar, 1580 ve 3030 sayılı yasaların yerine geçerek belediye ve büyükşehir belediyelerinin çalışma biçimini yeniden düzenlemeyi hedeflemiştir. Tasarılar Türkiye Büyük Millet Meclisi'nden 5215 ve 5216 sayılı yasalar olarak geçmiş, fakat Cumhurbaşkanı 5215 sayılı yasayı veto etmiştir. Bunun sonucunda, 5215 sayılı yasanın yerine 5272 sayılı yeni bir yasa kabul edilse de, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Nihayetinde, 3 Temmuz 2005'te kabul edilen 5393 sayılı Belediyeler Yasası ile yerel yönetim sisteminde yeni bir düzenleme yapılmış ve 5216 sayılı yasadaki eksiklikler giderilmiştir (Tekeli, 2018).

5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belediye, halkın yerel kamu hizmetlerini sağlamak amacıyla kurulan, seçilmiş temsilciler tarafından yönetilen ve mali özerkliğe sahip bir kamu tüzel kişisi olarak tanımlanmaktadır. Belediyeler, hizmet alanlarına ve nüfus yoğunluğuna göre büyükşehir, il, ilçe ve belde belediyeleri olmak üzere farklı sınıflarda toplanırlar. Belediyenin karar organları arasında belediye başkanı, belediye meclisi ve belediye encümeni sayılabilir. Belediye meclisi, belediyenin en yetkili karar organı olup, belediye başkanı ise belediye meclisi ve belediye encümeninin aldığı kararları yürütmekle görevlidir (Ünal, 2022).

Anayasa'nın 127. maddesinde yer alan hüküm doğrultusunda, büyük yerleşim yerlerinin özel ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla büyükşehir belediyeleri kurulmuştur. İl sınırları ile çakışan bir alana sahip olan büyükşehir belediyeleri, bu alandaki ilçe belediyeleri ile koordinasyon sağlayarak, şehirlerin planlı büyümesi, hizmetlerin etkin bir şekilde sunulması ve vatandaşların yaşam kalitesinin yükseltilmesi gibi konularda önemli görevler üstlenir. Büyükşehir belediyelerinin karar organları olan belediye meclisi ve belediye encümeni, halk tarafından seçilen temsilcilerden oluşur ve bu temsilciler, kanunlarla belirlenen yetkiler çerçevesinde şehir yönetimini gerçekleştirirler (Ünal, 2022). Büyükşehir belediyeleri, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. maddesi uyarınca, kentin konut, sanayi ve ticaret alanlarındaki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla belediye sınırları içinde imarlı ve altyapılı arsa üretme; konut ve toplu konut yapma, satma, kiralama; bu amaçlarla arazi satın alma, kamulaştırma, arsa takası yapma; ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile bankalarla iş birliği yapma; projeler geliştirme ve bu hedef doğrultusunda işletmeler kurma yetkisine sahiptir (Tekeli, 2018).

Kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri

Yerel yönetimlerin kentsel yenileme ve dönüşüme ilişkin görev ve sorumlulukları, Belediye Kanunu ve Büyükşehir Belediye Kanunu'nda açıkça belirtilmiştir. Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre, belediyeler, belediye meclisinin alacağı karar doğrultusunda, “konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak” amacıyla kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri uygulayabilir. Kanun, bu amaçlardan bir veya birkaçının bulunmasını kentsel dönüşüm uygulanabilmesi için yeterli saymaktadır. Ayrıca, büyükşehir belediye sınırları içinde kentsel dönüşüm yetkisi büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve uygulanması ise ilgili belediyenin talebi üzerine Cumhurbaşkanı'nın kararına bağlıdır. Bu düzenlemelerden anlaşılacağı üzere, yerel yönetimler, kentsel dönüşüm projelerini hazırlamak ve uygulamak konusunda yetkili birimlerdir (Güven ve Kızılkaya, 2023).

5393 sayılı Kanun kapsamında, belediyeler ve belediye yetki alanı dışında il özel idareleri tarafından, belirli amaçlar doğrultusunda “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilebilmektedir. Bu alanların ilan edilme amaçları arasında vatandaşların can ve mal

güvenliğinin sağlanması, doğal afet risklerine karşı tedbir alınması, kentin gelişim alanlarının belirlenmesi ve köhneleşmiş veya tarihi dokusunu yitirmiş kent merkezlerinin canlandırılması bulunmaktadır.

Bir bölgenin "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilebilmesi için (Url, 12);

- Konut, sanayi, ticaret, teknoloji parkları, kamu hizmeti, rekreasyon ve her türlü sosyal donatı alanlarının oluşturulması, eski kent bölümlerinin yeniden inşa ve restorasyonu, kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunması veya deprem riskine karşı tedbir alınması gibi amaçlardan en az birini taşıması,
- İlgili alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde yer alması, alan büyüklüğünün en az 5 hektar (50 000 m²) ve en fazla 500 hektar (5 000 000 m²) olması,
- Belediye meclis kararı alınması (Büyükşehir belediye sınırları içerisinde büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi durumunda ilçe belediyeleri kendi sınırları içerisinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan etme yetkisine sahiptir) gibi koşulların sağlanması gerekmektedir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında dönüşüm uygulamaları, etaplar halinde gerçekleştirilmekte ve ilgili süreçler belediye denetiminde yürütülmektedir. Proje alanı sınırları içerisinde bulunan taşınmazlara ilişkin ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi, terk, cins değişikliği ve yapı ruhsatı gibi işlemler yalnızca belediyenin izniyle yapılabilmektedir. İmar uygulamaları kapsamında, taşınmazların değer tespiti yapılarak hak sahiplerine bu değerler üzerinden dağıtım gerçekleştirilmekte ya da hasılat paylaşımı esasına dayalı yöntemler uygulanmaktadır. Büyükşehir belediye sınırları içinde, büyükşehir belediyelerince yürütülen projeler haricindeki diğer dönüşüm projeleri, ilçe veya ilk kademe belediyeleri tarafından hazırlanmakta; belediye meclisinde kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanının onayı ile yürürlüğe girmektedir. Hak sahipleriyle uzlaşılamayan durumlarda ise kamulaştırma işlemleri, Cumhurbaşkanlığı'ndan alınan acele kamulaştırma kararı doğrultusunda ilgili belediye tarafından gerçekleştirilmektedir.

Kentin imarına ilişkin uygulamalar

Yerel yönetimler, kentlerin gelişimini yönlendiren temel birimlerdir. 5393 sayılı Belediye Kanunu haricinde, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu

ve ilgili yönetmeliklerine göre, belediye sınırları içinde imar planı, revizyonu ve değişikliğini yapma yetkisi de kendilerine verilmiştir (Genç, 2005). 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun "Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları" başlığı altında yer alan 7. maddesinde büyükşehir ve ilçe belediyelerinin imar ve planlama konularına yönelik yetkileri şu şekilde sıralanmaktadır (Url, 14);

b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...) sınırları içinde 1/5000 ile 1/25 000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.

c) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlığı altında yer alan 8. maddesinde planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında uyulacak esaslar şu şekilde belirtilmektedir (Url, 15).

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir.

Tekeli (2018)'ye göre, imar mevzuatının temel işleyişi, kamu yararı ile özel çıkarlar arasında bir denge sağlama ilkesine dayanmaktadır. Bu işleyişin ana eksenini, dar anlamda mevzuat çerçevesinde kamu yararını tesis etmek veya kamu yararına yönelik meydana gelen tahribatları gidermek oluşturmaktadır. Kamu yararı, kamu adına belirlenen ortak kullanım alanları ve bu alanlara yönelik planlar doğrultusunda tesis edilen yapılar ve kullanım alanları ile somutlaşmaktadır. Özel çıkarlar ise yatırımcıların (özel veya tüzel kişilerin) gerçekleştirmek istedikleri faaliyetleri kapsamaktadır. Bu faaliyetler arasında ortak alanlar için minimum alan tahsisi, en elverişli ve yüksek getiriye sahip kullanımları elde etme,

mümkün olan en büyük yapı hacmini sağlama (inşaat alanı) ve otopark gibi donatılar için minimum gereklilikleri yerine getirme çabası yer almaktadır.

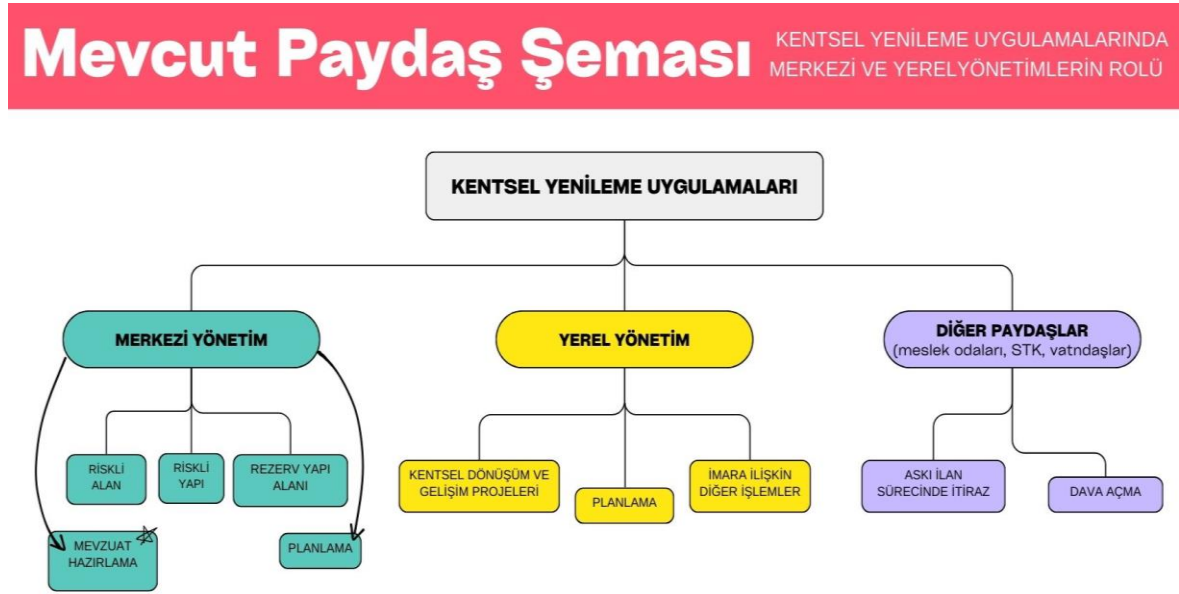
1980’li yıllardan itibaren ulusal ölçekte etkili olan yeni liberal politikalar, kentsel ve yerel politikalara da nüfuz etmiş; özellikle imar planı yapma yetkisi nedeniyle belediyelerin kentsel rantın dağıtımındaki artan rolü, geleneksel belediyeçilik faaliyetlerinin arka planda kalmasına yol açmıştır. Bu anlayış çerçevesinde, çöp toplama ve depolama gibi bazı hizmetler özelleştirilmiş, belediye giderlerinin finansmanında iç borçlanmanın yanı sıra dış borçlanmaya da yönelinmiş ve ihale yöntemleriyle özel sektöre kaynak aktarımı sağlanmıştır (Doğan, 2007; Adıgüzel, 2020). Ayrıca yerel yönetimlerin, yereldeki siyasi ilişkiler nedeniyle sosyal fayda ve güvenlik gibi öncelikleri göz ardı ederek imar, inşaat ve denetim görevlerini tam olarak yerine getirmemesi gibi nedenlerle kentler genellikle sağlıklı şekilde gelişmekte ve doğal afetlere karşı güvenli olmaktan uzaklaşmaktadır. Bu nedenle, Türkiye’de kentleri doğal afetler karşısında daha tehlikeli hale getiren faktörlerden birinin de yerel yönetimlerin karar ve uygulamaları olduğu söylenebilir (Genç, 2005).

Ülkemizde meydana gelen afetlerde, yapıların büyük bir kısmının yapı kullanma izinlerinin olmaması veya izinlerin usulsüz verilmesi, afet riskini artıran önemli bir faktördür. Bu durum, yerel yönetimlerin denetim eksikliklerini ve kaçak yapılaşmanın önlenmesindeki yetersizlikleri gözler önüne sermektedir. Kaçak yapılaşma affı gibi uygulamalardan vazgeçilmesi ve yerel yönetimlerin afet risklerini gözeterek planlama kararları alması gerekmektedir. Ayrıca, yerel kimliklerin korunması ve geliştirilmesi konusunda yerel yönetimlere güvence verilmesine rağmen, temsilci organların etkili bir şekilde işleyememesi, kayırmacılığın ve rant paylaşımının odağı haline gelmesi, yerel yönetimlere duyulan güvenin azalmasına yol açmaktadır (Keleş, 2009).

Her şeye rağmen kentsel ve yerel sorunların, bu sorunlara en yakın olan yerel yönetim birimlerince daha etkili şekilde çözülebileceği bir gerçektir. Yerellik ilkesi de bunu zorunlu kılmaktadır. Özellikle kentsel yenileme ve dönüşümle ilgili sorunlar, doğrudan yereli ve yerel yönetimleri ilgilendiren konular olmakla birlikte, bu tür sorunların çözümü yerel ve merkezi yönetimler arasında işbirliği ve eşgüdümü gerektirmektedir. Bu bağlamda, son dönemde büyük ölçüde merkezi yönetimde toplanan yetkilerin, çağdaş yönetim anlayışına uygun olarak yerel yönetimlerle paylaşılması, karşılıklı işbirliği ve uyum içinde hareket edilmesi önem taşımaktadır. Ayrıca, kısa vadeli kazanca odaklanan ve müteahhitlerin

çıkarlarını önceleyen yaklaşımlar yerine, şeffaf, katılımcı ve sosyal boyutları gözetilen politikaların geliştirilmesi gerekmektedir (Adıgüzel, 2020).

Özetle Türkiye’de yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında merkezi ve yerel yönetimlerle meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve vatandaşlar gibi diğer paydaşların mevcut rol dağılımı Şekil 3.9.’da şema olarak gösterilmektedir.



Şekil 3.9. Kentsel yenileme uygulamalarında mevcut rol dağılımı (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

4. İZMİR KENTİNİN GELİŞİM VE PLANLAMA SÜRECİ

İzmir'in afetlere karşı yüksek hassasiyeti, kent genelindeki ruhsatsız ve denetimsiz yapı stoğunun fazlalığı ile ruhsatlı ve denetimli yapıların büyük bir kısmının ekonomik ömrünü tamamlamış olmasıyla doğrudan ilişkilidir. Özellikle 1945 sonrasında hız kazanan göç hareketleri sonucunda meydana gelen plansız ve düzensiz kentleşme süreci, yapı güvenliğini olumsuz yönde etkileyerek kentin çeşitli afet risklerine açık hale gelmesine neden olmuştur. İzmir'in mevcut kentleşme dinamikleri, fiziksel ve sosyal altyapısı ile birlikte değerlendirildiğinde, afet risklerinin azaltılması yönünde bütüncül ve sürdürülebilir politikaların gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, merkezi hükümet kurumları ile yerel yönetimler arasında uzun yıllardır devam eden siyasi ayrışmalar, kentsel sorunların çözümünü geciktirmiş ve bu sorunların daha da derinleşmesine neden olmuştur. Bu bağlamda tez çalışmasında, Türkiye'nin üçüncü büyük metropolü olan İzmir ili örneklem alan olarak seçilmiştir.

Bu çalışmayla; İzmir özelinde kentsel yenileme projelerinin merkezi ve yerel yönetimler tarafından nasıl ele alındığı, karşılaşılan sorunlar ve bu süreçlerin etkileri incelenmiştir. İzmir özelinde, mevcut kentsel sorunların ortaya çıkış nedenleri ve bu sorunların kent yaşamına etkileri detaylı bir şekilde analiz edilerek, Türkiye genelinde uygulanabilecek sürdürülebilir bir kentsel yenileme stratejisi geliştirilmesi hedeflenmiştir.

4.1. Alan Çalışmasının Yöntemi

Tezin alan çalışmasında yöntem; öncelikle İzmir kentinin gelişim ve planlama sürecinin incelenmesi, ardından kentsel yenileme projelerinde karşılaşılan sorunlar ve bu sorunlara çözüm bulmak amacıyla araştırma soruları belirlenmesi, alan çalışmaları, yerinde incelemeler, yerel aktörlerle yerinde yapılan derinlemesine görüşmeler, İzmir özelinde merkezi yönetim ve yerel yönetim birimlerince yürütülen planlama ve kentsel yenileme uygulamalarının değerlendirilmesi aşamalarını içermektedir.

Bu kapsamda çalışma ile ilk olarak, İzmir kentinin tarihsel gelişim süreci, merkezi ve yerel yönetim uygulamalarının kentleşme sürecine olan etkileri ve yasal düzenlemelerin bu süreçteki rolü, İzmir kentinin tarihsel süreçte gelişimi başlığı altında kapsamlı bir şekilde

incelenmektedir. Ayrıca, İzmir'in planlama sürecine dair mevcut literatür taraması yapılarak, bu süreçte karşılaşılan başlıca sorunlar da, İzmir kentinin planlama süreci başlığı altında kronolojik sırayla detaylı bir biçimde ortaya konmuştur. Daha sonra, İzmir'de merkezi yönetim kurumu olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yürütülen çalışmalar riskli alanlar ve rezerv yapı alanları başlıkları altında; yerel yönetim kurumları olan belediyelerce yürütülen çalışmalar ise, afete maruz alanların boşaltılması, kentsel dönüşüm ve gelişim alanları, imar planı ve/veya revizyonları ile risk grubunda bulunan ruhsatlı yapıların dönüşümüne ilişkin yürütülen çalışmalar şeklinde alt başlıklarda irdelenmiştir. Böylelikle kurumların yürüttüğü kentsel yenileme çalışmalarında müdahale alanı tespitleri, müdahale biçimi kararları, mekânsal, sosyal ve finansal politikaları, katılım süreçlerini nasıl işlettikleri, karşılaşılan sorunlar ile çözüm önerileri ve projenin uygulanabilirliği detaylı olarak ele alınmıştır.

İzmir'de merkezi ve yerel yönetim kurumlarının yürüttüğü kentsel yenileme çalışmalarının detaylı bir şekilde incelenmesi ve bu kurumların yürüttüğü çalışmaların karşılaştırılmasıyla, mevcut uygulamalardaki eksiklikler, kurumlar arasında işbirliği ve koordinasyon konularında yaşanan aksaklıklar belirlenerek, kaynakların daha etkin kullanılması ve projelerin daha verimli tamamlanması adına çözüm üretilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca, projelerin mekânsal, sosyal ve finansal boyutlarının birlikte değerlendirilmesiyle sürdürülebilir çözümler üretilebileceği ve bu doğrultuda çalışmanın kentsel yenileme politikalarının geliştirilmesi için önemli bir veri kaynağı olacağı değerlendirilmektedir.

Kentsel yenileme sürecinde çok sayıda aktör yer almakta ve bu aktörlerin farklı rolleri bulunmaktadır. Karmaşık ve çok yönlü bir süreç olan kentsel yenileme projelerinde, başarılı bir uygulama için merkezi ve yerel yönetim kurumları ile meslek odaları, özel sektör, yerel halk temsilcileri, üniversiteler, sivil toplum ve finans kuruluşları gibi farklı kurum ve kuruluşların işbirliği içinde çalışması gerekmektedir. Bu kapsamda, kentsel yenileme uygulamalarında kurumların rolleri ve sorumluluklarını daha iyi anlama ve bu süreçleri iyileştirmeye yönelik bilimsel bir yaklaşım sunma amacıyla İzmir'de bulunan merkezi ve yerel yönetim kurumları, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk temsilcileri ile derinlemesine görüşmeler yapılarak çalışmanın son ayağı tamamlanmıştır.

Derinlemesine görüşmelerde yöneltilen temel sorular;

- Kentsel yenileme uygulamalarında karşılaşılan sorunlar nelerdir?

- Kentsel yenileme projelerinde müdahale alanı ve müdahale biçimi tercihleri neler olmuştur? Nasıl olmalıdır?
- Ekonomi-financeal, mekânsal-çevresel ve sosyal-kültürel politikalar nasıl uygulanmaktadır? Nasıl olmalıdır?
- Yürürlükteki mevzuata göre, kentsel yenileme uygulamalarında merkezi ve yerel yönetimler ile diğer aktörlerin rolleri nelerdir? Nasıl olmalıdır?

şeklinde belirlenmiştir. Elbette görüşme sırasında bu sorulardan farklı konularda da değerlendirmeler söz konusu olmuştur.

Görüşmelerde özellikle, bu projelerin gerçekleştirilmesinde görev alan kurumları temsilen ilgili kişilerden, bir kurumun kentsel yenileme projelerinde yürüttüğü aşamalar, yaşadığı deneyimler, karşılaştığı zorluklar ve bu projelerin daha başarılı hale getirilmesi için neler yapılabileceği sorularına cevap aranmıştır. Meslek odalarındaki uzmanlar ile sivil toplum kuruluşları ve yerel halk temsilcilerinden ise, öncelikle kentsel yenileme uygulamalarından beklentileri, merkezi yönetim kurumları veya yerel yönetim kurumlarınca yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında sürece ne kadar dâhil edildikleri, deneyimleri, etkilene düzeyleri ve bu projelerin başarılı bir hale getirilmesi için neler yapılması gerektiği sorularına cevap vermeleri istenmiştir.

Tez çalışması ile ilgili, merkezi yönetim kurumu olarak İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, yerel yönetim kurumlarından İzmir Büyükşehir Belediyesi, Bayraklı Belediyesi, meslek odalarını temsilen TMMOB Şehir Plancıları Odası, yerel halk temsilcileri, Dokuz Eylül Üniversitesi ve İzmir Kent Konseyi ile görüşme talep edilmiştir. Bu talepler doğrultusunda, İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünü temsilen eski İl müdür yardımcısı, eski Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube müdürü ve üç uzman şehir plancısı olmak üzere toplamda beş kişi ile görüşülmüştür. Yerel yönetim kurumlarından İzmir Büyükşehir Belediyesini temsilen önceki dönem İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkan vekili, kentsel yenileme ve dönüşümden sorumlu yeni ve eski genel sekreter yardımcısı, Kentsel Dönüşüm Dairesi başkanı, eski İmar ve Şehircilik Dairesi başkanı, Yapı Kontrol Dairesi başkanı, Kentsel Dönüşüm Şube müdürü, eski Planlama Şube müdürü, Yenileme Alanları Planlama Şube şefi ve uzman şehir plancısı olmak üzere toplamda on kişi ile görüşülmüş, Bayraklı Belediyesini temsilen ise Plan ve Proje Müdürlüğünde uzman şehir plancısı olarak görevli bir kişi ile görüşme sağlanmıştır. Kamu kurumları dışında İzmir Kent Konseyini temsilen Kent Konseyi Başkanı, TMMOB Şehir

Plancıları odasını temsilen üç kişi ve kentsel yenileme alanları sakinleri olan yerel halkı temsilen altı kişi ve olmak üzere toplamda 26 temsilci ile derinlemesine görüşme sağlanabilmiştir.

Çizelge 4.1. Tez çalışması kapsamında derinlemesine görüşme gerçekleştirilen temsilciler (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

Kamu (Yönetici/Uzman)	STK, Meslek Odası, Akademi	Kentsel Yenileme Alanı Sakini
<u>İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü</u> - Geçmiş dönem İl müdür yardımcısı Dr. Zühre Çam - Geçmiş dönem Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube müdürü Erkan Yaşacan - Uzman şehir plancısı Berin Kaya Yıldırım - Uzman şehir plancısı Perihan Çalışkan - Uzman şehir plancısı Selin Özdemir <u>İzmir Büyükşehir Belediyesi</u> - Önceki dönem Başkan vekili Av. Murat Aydın - Genel sekreter yardımcısı İsmail Mutfak - Geçmiş dönem genel sekreter yardımcısı A. Suphi Şahin - Kentsel Dönüşüm Dairesi başkanı A. Arzu Özçelik - Geçmiş dönem İmar ve Şehircilik Dairesi başkanı Zeliha Demirel - Yapı Kontrol Dairesi başkanı Seha Özmen - Kentsel Dönüşüm Şube müdürü Rahmi Alper - Geçmiş dönem Planlama Şube müdürü Sevimser Çağlayan - Yenileme Alanları Planlama Şube şefi B. Barış Yurdakul - Uzman şehir plancısı Taner Eminoğlu <u>Bayraklı Belediyesi</u> - Uzman şehir plancısı Ahu Aksoy	<u>Sivil Toplum Kuruluşu</u> - İzmir Kent Konseyi Başkanı Av. Nilay Kökkılınç <u>Meslek Odası</u> - İzmir ŞPO Yönetim Kurulu sekreteri Ayşegül Yarış - İzmir ŞPO Yönetim Kurulu üyesi Ceylin Ekin Işık - İzmir ŞPO Yönetim Kurulu üyesi Arben Aktaş	<u>Karabağlar-Buca 191 ha Riskli Alan</u> - Cenk Bıyıkoglu <u>Karşıyaka Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı</u> - Mahalle Muhtarı Avni Yüksel - Biröl Bulmuş - Murat Gököz - Raffet Yaralı

Görüşmeler 2024 yılı Kasım ayında tamamlanmış ve her bir görüşme ortalama yarım saat sürmüştür. Derinlemesine görüşme yapılan kurum ve kuruluş temsilcileri ile alan sakinlerinin listesi çizelge 4.1.'de, görüşmelerin içerikleri de çizelge 4.2.'de özetlenerek aktarılmıştır.

Çizelge 4.2. Tez çalışması kapsamında gerçekleştirilen derinlemesine görüşme içerikleri (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

	Kamu (Yönetici/Uzman)	STK, Meslek Odası, Akademi	Kentsel Yenileme Alanı Sakini
1. BÖLÜM	Kurumuzca yürütülen kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin süreç (yasal dayanakları, müdahale alanı belirleme kriterleri, müdahale biçimleri, ekonomi-finance politikaları, karşılaşılan sorunlar ve temel aşamaları) hakkında bilgi verebilir misiniz?	İzmir'deki kentsel yenileme projelerinde, ya doğrudan ya da dolaylı olarak, herhangi bir deneyiminiz oldu mu? Bu deneyimleriniz ışığında, İzmir'deki kentsel yenileme süreçleri hakkında genel bir değerlendirme yapabilir misiniz?	Yaşadığınız bölgede gerçekleştirilen kentsel yenileme projesi hakkında; süreçte ne kadar bilgilendirildiğiniz, halk katılımına ne ölçüde dâhil olduğunuz, proje sonucunda yaşadığınız bölgede ne gibi değişiklikler olduğunu ve bu değişikliklerden memnuniyetinizi düşünerek, bu süreçteki olumlu ve olumsuz deneyimlerinizi paylaşır mısınız?
2. BÖLÜM	Kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan beklentiniz, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri hakkındaki düşünceleriniz ve İzmir özelinde bu projelerin başarılı ve başarısız bulduğunuz yönleri nelerdir? Sizce mekânsal, sosyal ve finansal açıdan istenen sonuçlara ulaşabilmek için hangi stratejiler izlenmelidir?		

Derinlemesine görüşme içeriği üç aktör grubu altında iki bölüme ayrılmış, ilk bölüm merkezi ve yerel kamu kurumları için ayrı, meslek odaları, STK ve akademi için ayrı, kentsel yenileme alanı sakinleri için ayrı hazırlanmış; ikinci bölümde ise ortak sorular sorulmuştur.

İlk bölümde, kamu kurumu temsilcileri için hazırlanan sorularda özellikle, bir kurumun kentsel yenileme projelerindeki rolünü, karşılaştığı zorlukları, uyguladığı yöntemleri ve bu süreçlerin iyileştirilmesi için neler yapılabileceği gibi konulara değinilmiştir. Bu soruların genel amacı, kentsel yenileme uygulamalarının daha etkili, verimli ve sürdürülebilir hale getirilmesi için gerekli olan bilgi ve deneyimlerin ortaya çıkarılması olmuş, böylelikle mevcut uygulamaların değerlendirilmesi, eksikliklerin giderilmesi ve yeni stratejilerin geliştirilmesinin mümkün olacağı değerlendirilmiştir. Meslek odaları, STK ve akademi için hazırlanan sorularla ise, ilgili kişi ve kuruluşun İzmir ilindeki kentsel yenileme süreçlerindeki rolünü ve bu süreçteki deneyimlerini daha iyi anlamak amaçlanmıştır. Özellikle, bu süreçte ne gibi katkıları olduğunu, hangi aşamalarda yer aldıklarını ve sürecin işleyişi hakkında ne düşündüklerini öğrenmeye yönelik sorular sorulmuştur. Kentsel yenileme alanı sakinleri için hazırlanan soruların temel amacı ise, bir kentsel yenileme projesinin bireysel yaşamlar üzerindeki etkilerini ve uygulamaların genel başarısını değerlendirmektir. Sorular aracılığıyla, uygulamalar hakkında detaylı bilgiye ulaşmak, vatandaşların proje hakkındaki düşüncelerini ve deneyimlerini öğrenmek amaçlanmıştır. Böylece, projenin olumlu ve olumsuz yönleri belirlenerek, gelecekteki benzer projelerde

daha başarılı sonuçlar elde etmek için yol haritası çıkarılabileceği değerlendirilmiştir.

Üç aktör grubuna yönelik benzer sorulardan oluşan ikinci bölümde ise, kentsel yenileme projelerinin hangi bölgelerde ve neden yapılması gerektiği, bir kentsel yenileme projesinin başarılı sayılabilmesi için hangi özelliklere sahip olması gerektiği, İzmir özelinde merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel yenileme sürecindeki rolleri ile başarıları ve başarısızlıkları, bu doğrultuda ideal rollerinin ve sorumluluklarının ne olması gerektiği, kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan beklentileri gibi konularda, daha çok kişisel görüşlerini öğrenmeye yönelik sorular sorulmuştur. Bu soruların temel amacı, kentsel yenileme süreçlerinin daha etkili ve başarılı bir şekilde yürütülmesi için gerekli olan bilgi ve deneyimleri ortaya çıkarmak olmuştur. Derinlemesine görüşmelerden elde edilen bulgular nitel veri analizinde sıklıkla kullanılan Atlas.ti programı aracılığıyla ayrıca analiz edilmiştir. Bu analiz sayesinde her soru grubunda öne çıkan kavramlar ayrı ayrı ve karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiş ve 5. bölümün son kısmında aktarılmıştır.

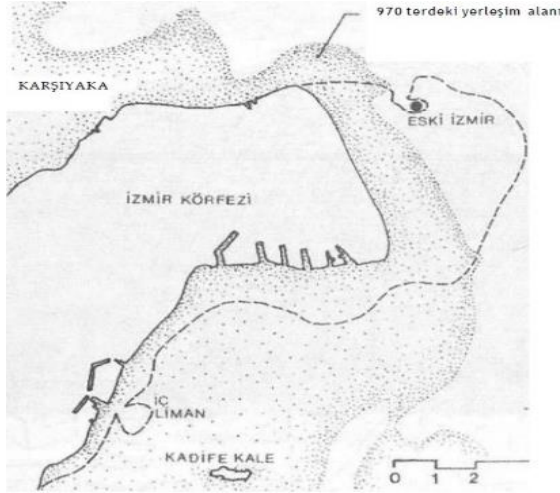
Çalışmanın bu bölümünde, örneklem alan olarak seçilen İzmir kentinin tarihsel süreçte gelişimi ve planlama süreci, tezin temel konusu olan “kentsel yenileme” perspektifinden aktarılmaktadır.

4.2. İzmir Kentinin Tarihsel Süreçte Gelişimi

İzmir adının, Smyrna'dan türediği ve zamanla değişime uğradığı düşünülmektedir. Sözcüğün kökeni konusunda farklı görüşler bulunsa da, Hitit kaynaklı olabileceği ve kentin adının, yakınındaki Halkapınar kaynağı ile ilişkilendirilen bir kutsal alanla bağlantılı olduğu öne sürülmektedir. Smyrna/İzmir adının, "Ana Tanrıça Kaynağı/Gölcüğü" veya en azından "Ana Tanrıça/Kutsal Ana" anlamlarıyla ilişkili olabileceği tahmin edilmektedir (Url, 16).

İzmir'in kuruluş tarihi ve yeri konusunda farklı görüşler bulunsa da, en güçlü kanıtlar Bayraklı semtindeki Tepekule ören yerinde elde edilmiştir. Bayraklı'daki kazılarda ortaya çıkan buluntular, İzmir'in M.Ö. 3000 yıllarına kadar uzandığını göstermektedir. Bu bölgenin bir yarımada olduğu ve dar bir kıstakla ana karaya bağlı olduğu düşünülmektedir. Ancak, zamanla körfeze akan dereler tarafından taşınan alüvyonlar, denizin dolmasına ve kıyı hattının bugünkü şeklini almasına yol açmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012). İzmir'in ilk yerleşim alanı olan Bayraklı, İ.Ö. 545 yılında Pers istilas sırasında tahrip edilmiş ve bir

daha kent düzenine kavuşamamıştır. Kentin yeniden kuruluşu, İ.Ö. 334 yılında Persleri yenen Büyük İskender'in, bir rüya üzerine Kadifekale civarında yeni bir yerleşim kurulmasını istemesine dayandırılmaktadır (Url, 16) (Harita 4.1.).



Harita 4.1. Körfez ve İzmir'in ilk çağı (Yılmaz ve Yetkin, 2002a: 24).

İzmir, tarih boyunca İonia, Lydia, Pers, Makedonya, Bergama, Roma, Bizans ve Türkler gibi farklı güçlerin egemenliği altında kalmıştır. 1344 yılında Papa VI. Clement'in düzenlediği bir Haçlı seferi sonucunda şehir, Liman Kalesi'nin Latinlerin, Kadifekale'nin ise Türklerin kontrolüne geçtiği bir bölünme yaşamış ve bu durum, kenti uzun süre "Yukarı İzmir" (Müslüman İzmir) ve "Aşağı İzmir" (Gayrimüslim İzmir) olarak ikiye ayırmıştır (Url, 6). Farklı grupların bir arada yaşama alışkanlığı, kenti çok kültürlü bir yapıya büründürmüş, bu da ticaret yapmak için kente gelenlerin kente yerleşmesine vesile olmuştur.

İzmir, doğal konumunun elverişliliği ve geniş bir hinterlandının sağladığı avantajlarla, 17. yüzyılın başlarından itibaren Avrupa devletleri tarafından ticari bir merkez olarak önem kazanmıştır. İlk olarak Venedik ve Cenova, ardından İngiltere ve Fransa, bölgedeki ticari faaliyetlerini konsolosluklar açarak yoğunlaştırmıştır (Ülker, 2022). Konsoloslukların açılmasıyla şehirde hem ticari faaliyetler canlanmış, hem de nüfus yapısında önemli değişiklikler meydana gelmiştir. Evliya Çelebi'nin seyahatnamesinde de belirttiği üzere, özellikle Alsancak bölgesinde gayrimüslim ve batılı tüccarların yoğunlaşmasıyla birlikte, İzmir'de yeni bir kent dokusu oluşmaya başlamıştır. Bu durum, hem ticaret ve kültür hayatını hem de mimari yapıyı derinden etkileyerek günümüze kadar izlerini sürdüren bir miras bırakmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2020). 17. yüzyıla dair gravürler, şehrin kıyıya

doğru uzanan kolları ve iç kısımlara doğru yayılan yerleşim alanlarıyla karmaşık bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir. Ancak en geniş yeri bile 3-4 metreyi geçmeyen dar ve dolambaçlı sokaklar, şehrin henüz planlı bir yapıya kavuşmadığını ortaya koymaktadır. 17. yüzyılın ikinci yarısından itibaren başlayan imar çalışmalarıyla birlikte, sokaklar genişletilmiş ve kaldırım döşenmeye başlanmıştır (Yılmaz ve Yetkin, 2002a).

1688'de meydana gelen deprem, İzmir tarihinin en büyük felaketlerinden biri olarak kaydedilmiştir. Seyyahların belirttiği üzere Kadifekale yamaçları depremlere daha dayanıklı olsa da, 1688 depremi ve ardından çıkan yangın şehri büyük ölçüde tahrip etmiş; Fransız kaynaklarına göre 16000 ila 19000 kişi hayatını kaybetmiştir. Bu felaket, yerli halkın konutları ve ticari altyapısının yok olmasına yol açmış, yaşanan kayıplar ve ekonomik çöküş nedeniyle kentin yeniden yapılanmasında büyük zorluklarla karşılaşmıştır (Ülker, 2022).

19. yüzyıl, İzmir'in tarih sahnesindeki yerini yeniden belirleyen bir yüzyıl olmuştur. 1838'de imzalanan serbest ticaret antlaşmasıyla birlikte şehir, Batı rüzgarlarının estiği bir limana dönüşmüştür. Özellikle Sakız Adası'ndan gelen tüccarların şehre yerleşmesiyle İzmir, ekonomik ve sosyal anlamda büyük bir sıçrama yapmıştır (Url, 16). 1856 yılında yabancılara mülk edinme hakkının tanınmasının ardından İzmir, önemli bir yabancı nüfus hareketliliğine sahne olmuştur. Bu dönemde, özellikle ticaretle uğraşan yabancılar şehirde yerleşmeye başlamış ve 1847'de 15000 olan yabancı nüfus, 1880'e gelindiğinde beş kat artarak 50 000'e ulaşmıştır (Url, 6). Bu değişim, 1. Dünya Savaşı'na kadar kesintisiz sürerek İzmir'i bölgenin önemli bir ticaret merkezi haline getirmiştir. Batı Anadolu'nun İngiliz sermayesiyle bütünleşme sürecinde, İngiliz tüccarlarının İzmir'deki belediye yönetimine katılma ve şehri kendi ihtiyaçlarına göre düzenleme istekleri belirginleşmiştir. Bu istekler doğrultusunda, İzmir'in ileri gelenleri ve yabancı tüccarlar, Bab-ı Ali'ye başvurarak şehirde bir belediye teşkilatı kurulması için talepte bulunmuşlardır. Osmanlı yönetimi de şehrin büyüyen ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, 1867 yılında İzmir'de belediye kurulmasına karar vermiştir (Serçe, 1996).

1. Dünya Savaşı'nın acı sonuçları, İzmir ve Ege Bölgesi için büyük bir felakete dönüşmüş, Yunan işgaliyle birlikte bölge, varoluş mücadelesi vermeye başlamıştır. Sevr Antlaşması'nın bölgeyi Yunanistan'a bağlama hedefiyle, bölgeye zorla yerleştirilen Rumlarla birlikte İzmir'in demografik yapısı kökten değiştirilmeye çalışılmıştır. İşgal öncesi 200 000 kişi civarında olan şehir nüfusu, kısa sürede 500-600 000 kişilik kozmopolit bir yapıya

kavuşmuştur (Yılmaz ve Yetkin, 2002a). İzmir'in işgali, Türk milletinin yüreğinde yanan bağımsızlık ateşini daha da alevlendirmiştir. 'Müdafaa-i Hukuk' ve 'Kuva-yı Milliye' gibi kavramların hayat bulduğu bu dönem, Türkiye'nin kaderini değiştiren bir dönüm noktası olmuştur. 9 Eylül 1922'de İzmir'in kurtuluşuyla birlikte, Türk milleti yeni bir sayfa açmış, çağdaş ve bağımsız bir Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini atmıştır.

Kurtuluş Savaşı'nın kazanılmasıyla birlikte İzmir'in yeniden inşası için umutlar yeşermişken, 13 Eylül 1922'de İzmir'de çıkan büyük yangın, kentin 2 600 000 metrekarelik alanını yok ederek şehrin dörtte üçünü kullanılamaz hale getirmiştir. Türk mahalleleri dışındaki bölgelerde yoğunlaşan yangında, Ermeni, Rum ve yabancı mahalleler tamamen tahrip olmuştur. Mart 1923'te açıklanan verilere göre, şehirdeki 42945 haneden 14004'ü yanmış ve iş yerlerinin çoğu yok olmuştur. Yangın, şehrin ticaretini durma noktasına getirirken, 1. ve 2. Kordon gibi önemli kentsel alanlar büyük zarar görmüştür. Eski İzmir'den yalnızca kenar mahalleler kalmış, şehrin ortasında tamamen yanmış büyük bir boşluk oluşmuştur (Yılmaz ve Yetkin, 2002b). 1922 yangınının ardından İzmir, nüfusunun yarısını kaybetmiş ve ciddi ekonomik zorluklarla karşı karşıya kalmıştır. Belediye bütçesi 2 500 000 liradan 800 000 liraya düşmüş, devletin sağladığı sınırlı kredi yalnızca belediye çalışanlarının maaşlarını karşılayabilmiş ve borç yükünü artırmıştır. Bu dönemde, iflas eşiğindeki belediye yalnızca temel kamu hizmetlerini sürdürebilmiş, 1922-1930 yılları arasında ise yalnızca Gazi Bulvarı inşa edilebilmiştir (Tekeli, 2009).

Cumhuriyetin ilk yıllarında İzmir, bir yandan da Lozan Antlaşması ile yaşanan nüfus mübadelesinin yarattığı ekonomik sarsıntılarla mücadele etmek zorunda kalmıştır. Bölgeden ayrılan Rum ve yabancıların yerini alan nüfusun çoğunluğu tarım sektöründe çalışmakta olduğundan, İzmir'in ticaret ve sanayi merkezleri ciddi bir emek açığıyla karşı karşıya kalmıştır. Bu durum, İzmir'in Osmanlı döneminden miras kalan ticaret ağı ve liman şehir kimliğini yitirmesine neden olmuş ve kentin ekonomik canlanmasını geciktirmiştir (Url, 6). Kurtuluş Savaşı sonrasında harap durumda olan İzmir, Cumhuriyet döneminde ticaretin canlandırılması ve yerel ürünlerin tanıtılması amacıyla yeniden yapılandırılmıştır. Bu süreçte, İzmir İktisat Kongresi kapsamında düzenlenen ve İzmir Fuarı'nın temelini oluşturan "Numune Meşheri" açılmıştır. 1927 yılında "9 Eylül Meşheri" adıyla devam eden bu etkinlikler, 1936'da Kültürpark'ın kurulmasıyla bu alana taşınmış ve İzmir Fuarı, ekonomik ve kültürel bir merkez haline gelmiştir. (Yılmaz ve Yetkin, 2002a).

Kültürpark'ın hayata geçirilmesi sırasında, belediye bütçesinin yalnızca 850 000 lira olduğu bir dönemde, iş için öngörülen 1 500 000 liralık maliyet önemli bir engel teşkil etmiştir. Bu maliyet sorununun çözümünde, daha düşük bütçeli yöntemler benimsenmiş ve mahalli bir müteahhitle yapılan bir anlaşma ile park sahası temizlenip çevresine duvar çekilmiştir. Anlaşma kapsamında, müteahhide parkın çevresindeki bir arsa düşük bir bedelle satılmış, parkın tamamlanmasıyla birlikte arsanın değerinin artması planlanmıştır. Bu yöntemle, müteahhitin maliyeti karşılayabileceği öngörülmüş ve belediye projeyi minimum maliyetle başlatmayı başarmıştır (Tekeli, 2009).

Cumhuriyet rejimi, 1922'deki yangın sonrası İzmir'i yeniden inşa etmek zorunda kalmış, ancak bu süreçte kaynak, uzman ve iş gücü eksiklikleri önemli zorluklar yaratmıştır. 1925 yılında yurt dışından getirilen uzmanlarla, Avrupa kent modeli esas alınarak yeşil alanlar, düzenli sokaklar ve iki katlı bahçeli evlerle donatılmış bir plan hazırlanmış, fakat 1929 Dünya Ekonomik Bunalımı nedeniyle bu plan büyük ölçüde uygulanamamış ve yalnızca bahçeli konutlar inşa edilmiştir. 1960 ve 1970'lerdeki yoğun göç ve hızlı kentleşme, bu yapıları ortadan kaldırmış ve kentin dışı doğru genişleyememesi sonucu, kentleşme dikey yönde, çok katlı yapılaşmaya dönüşmüştür (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012). İzmir, tarihsel olarak önemli bir deprem kuşağında yer alması ve yapı malzeme kalitesinin yetersizliği nedeniyle depremler ve yangınlar gibi afetlerden ciddi şekilde etkilenmiştir. Ancak, bu yıkımlar sonrası kent, dönüşüm ve yeniden yapılaşma süreçleriyle varlığını devam ettirmiştir. 1950'lerden itibaren köyden kente göç ve gecekondulaşma, plansız kentleşmeyi hızlandırmış ve doğal, tarihi, kültürel çevreyi göz ardı eden kontrolsüz bir büyüme ortaya çıkarmıştır. İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı'na göre, bu süreç, kentsel alanların %39'unun sağlıksız, güvensiz ve standartlara uygun olmayan yapılarla dolmasına yol açmıştır (Doğan, 2016).

Kaygalak'ın (2006) da belirttiği üzere, 1950-1960 yılları arasında İzmir'de, Kadifekale, Gürçeşme, Gültepe, Bayraklı, Altındağ ve Çamdibi gibi semtlerde gecekondu alanları oluşmaya başlamış, ancak bu süreç İstanbul ve Ankara kadar yoğun yaşanmamıştır; çünkü İzmir, tarım ve hizmet sektörü dışında nüfusu çekecek yeterli ekonomik işlevsellik geliştirememiştir. 1980'lerde sanayi yatırımlarının artmasıyla İzmir'in anakent çevresi gecekondu bölgeleriyle çevrilmiş, topografik koşulların etkisiyle kent belirli gelişim aksları boyunca genişlemiştir. Bu dönemde Karşıyaka, Çiğli, Bornova, Karabağlar, Buca, Gazimir ve Narlıdere gibi akslarda yeni gecekondu mahalleleri ortaya çıktığı görülmektedir.



Resim 4.1. İzmir kent merkezi uydu görüntüsü ve Cumhuriyet meydanı, 1960 (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Bu dönemde İzmir'in mekân organizasyonunda, Karşıyaka'nın demiryolu kuzeyi ve Bostanlı, Bayraklı ve Bornova'nın Manavkuyu ve Mansuroğlu bölgeleri ile Karabağlar ve Buca ilçelerinin büyük kısmında henüz yapılaşma gerçekleşmemiştir. Ancak, hızlı göç hareketleri nedeniyle eski sanayi tesislerinin kentsel yerleşim alanlarının içine dahil olduğu gözlemlenmiştir (Mirioğlu, 2013). Ayrıca 1960'ların sonlarına kadar doğal yapısını koruyan Meles Çayı havzasındaki sanayi gelişmeleri, bölgeye iş aramaya gelen göçmenlerin gecekondulaşmasına yol açmıştır. Bu süreçte dere yatağı, altyapı eksiklikleri ve atık suların birikmesi nedeniyle ciddi kirlilik sorunları yaşanmış; dere, renginin yeşile dönmesi nedeniyle "Yeşildere" olarak adlandırılmış ve kirlilik İzmir Körfezi'ne kadar yayılmıştır. Bugün, Yeşildere Caddesi boyunca yer alan bu alanlar, yoğun gecekondulaşma görülen bölgeler olup, kentsel yenileme projelerinin öncelikli müdahale alanları olarak planlanmaktadır. (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024). Bu durum, ülkemizde kentsel yenileme sürecinin sanayileşmeye bağlı hızlı kentleşmenin yol açtığı gecekondulu sorunu ile bağlantılı olduğunu İzmir örneğinde de ortaya koymaktadır.

1950'lerden itibaren İzmir'in mekansal genişlemesi ve yeniden yapılanmasında toplu konut uygulamaları da önemli bir rol oynamıştır. Konut ihtiyacını karşılamak ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla dönemin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1980'e kadar Buca, Bornova, Çiğli ve Gaziemir'de toplam 1300 toplu konut yapılmış, belediye ise farklı semtlerde 731 konut inşa etmiştir (Kaygalak, 2006) 1980'li yıllardan sonra İzmir'deki nüfus artışıyla birlikte artan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından "Evsize Ev Kazandırma Projesi" çerçevesinde Evka toplu konut projeleri hayata geçirilmiştir. Bu projelerde, yerleşim yerlerinin isimleri yerine "Evka" adı kullanılarak, projenin amacı vurgulanmış ve halk arasında daha kolay hatırlanması sağlanmıştır. İzmir'in

çeşitli bölgelerinde gerçekleştirilen bu projelere numaralandırma sistemi getirilmiştir. Örneğin Dr. Talat Şimdi (Url, 17), Buca'da yer alan Evka-1 toplu konut projesinde 4492 konutun 14 ay sürenin sonunda 1988 yılında tamamlandığını belirtmektedir. Bu projeler kapsamında genellikle belirli bölgelerde toplu konutlar inşa edilerek, düşük ve orta gelirli vatandaşların konut sahibi olmaları hedeflenmiştir. Ancak evsizlere ev kazandırma hedefiyle gerçekleştirilen projedeki evler, evsizlerden ziyade yasal kılıfını bulan varlıklılar arasında rağbet görmüş, evsizler ise bu konutları daha çok kiracı olarak değerlendirmek durumunda kalmışlardır.

1980 sonrası dönemde gecekondulu alanlarının kuzeyde Çiğli ve Menemen arasındaki yamaçlarda, doğuda Bornova Işıkkent, Pınarbaşı ve Kavaklıdere kuşağında, güneyde Gaziemir ile Karabağlar ve Buca arasında yoğunlaştığı görülmektedir. Bu eğilim, kentin diğer gecekondulu bölgelerinde artan arsa spekülasyonları ile ilişkilendirilmektedir (Mirioğlu, 2013). Son yıllarda ise yeni gecekondulu yapımından ziyade, imar barışı sürecinin de etkisiyle var olan kaçak yapılara ilave kat çıkma yoluyla kaçak yapılaşmanın sürdürüldüğü görülmektedir. Bugün Bayraklı'da Adalet, Fuat Edip Baksı, Yamanlar, Gümüşpala ve Onur Mahalleleri, Karşıyaka'da Cumhuriyet ve Örnekköy Mahalleleri, Çiğli'de Köyiçi, Güzeltepe ve Şirintepe Mahalleleri, Bornova'da Altındağ, Çamdibi bölgesi ve Kızılay Mahallesi, Narlıdere'de Atatürk ve İnönü Mahalleleri ile Konak, Karabağlar ve Buca ilçelerinin çok büyük bir bölümü maalesef kaçak yapılardan oluşmaktadır. Söz konusu yapılara, zeminde yeni ilaveler gelmese de, yukarıya doğru kat çıkma marifetiyle yer yer 4, 5 ve hatta 6 katlı kaçak yapılara sık rastlanmaktadır.

Ayrıca 1980'li yıllarda, Türkiye'nin neoliberal ekonomik yapısında etkin bir rol alamayan İzmir, küreselleşmenin etkilerini İstanbul ve diğer metropol kentler kadar keskin yaşamamış, ancak küreselleşmenin etkilerini kendi dinamikleri doğrultusunda şekillendirerek yansıtmıştır. Bu durum, kentin lüks konut üretimi ve dağılımında da gözlemlenmiştir. Lüks konutların Urla, Güzelbahçe, Bornova, Karşıyaka ve Çiğli gibi bölgelerde yoğunlaştığı, üst gelir grubunun genellikle kent dışındaki villa tipi konutları tercih ettiği, kentli yaşam biçimini benimseyen üst-orta gelir grubunun ise, Mavişehir ve Bostanlı gibi bölgelerdeki villa ve çok katlı bloklardan oluşan konut sitelerini tercih ettiği gözlemlenmektedir.

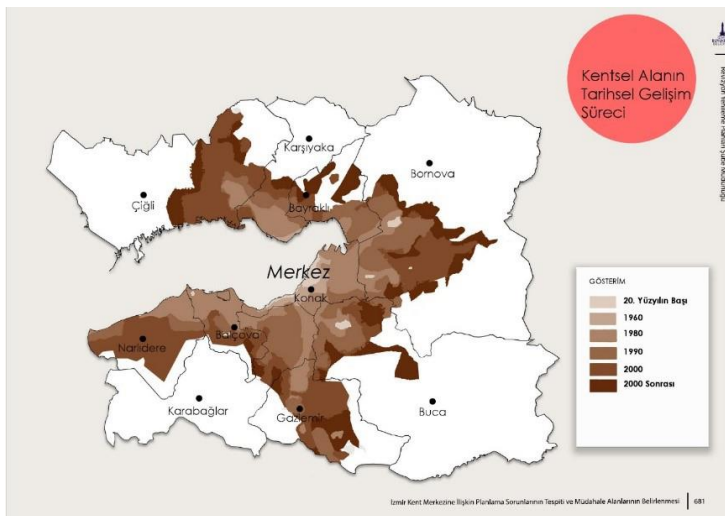
İzmir'in mekansal, sosyal, ekonomik, kültürel, politik ve yönetsel yapısının şekillenmesinde, Türkiye'nin en büyük limanına sahip olmasının yanı sıra, Ege Bölgesi'nin tarımsal arazileri,

doğal kaynakları ve ulaşım olanakları önemli rol oynamıştır. Başlangıçta tarıma dayalı sanayinin, ardından çeşitlilik gösteren farklı sanayi kollarının gelişmesi ve üretimin liman üzerinden iç ve dış pazara dağıtılması, kentin ekonomik yapısını olumlu etkilemiştir. Sahip olduğu tarım, sanayi ve turizm potansiyelleri göz önüne alındığında, İzmir'in sosyal ve fiziksel değişimler yaşayarak gelişmesi kaçınılmazdır (Bal, 2008).



Resim 4.2. İzmir kent merkezi uydu görüntüsü ve Cumhuriyet meydanı, 2024 (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

Antik Dönemin ünlü tarihçisi Herodot, tipik Akdeniz ikliminin yaşandığı İzmir kentini binlerce yıl öncesinde; "Onlar kentlerini bizim yeryüzünde bildiğimiz en güzel gökyüzü ve en güzel iklimlerinde kurdular..." ifadesiyle tanımlamıştır. Ancak, özellikle 1950'li yıllardan sonra yürütülen hatalı kentleşme politikaları sebebiyle İzmir kentinin yerleşim alanlarının birçok sorun barındırdığı ve günümüz itibarıyla doğal eşiklere kadar dayandığı gözlenmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a) (Harita 4.2.).



Harita 4.2. Kentsel alanın tarihsel gelişim süreci (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a: 681)

4.3. İzmir Kentinin Planlama Süreci

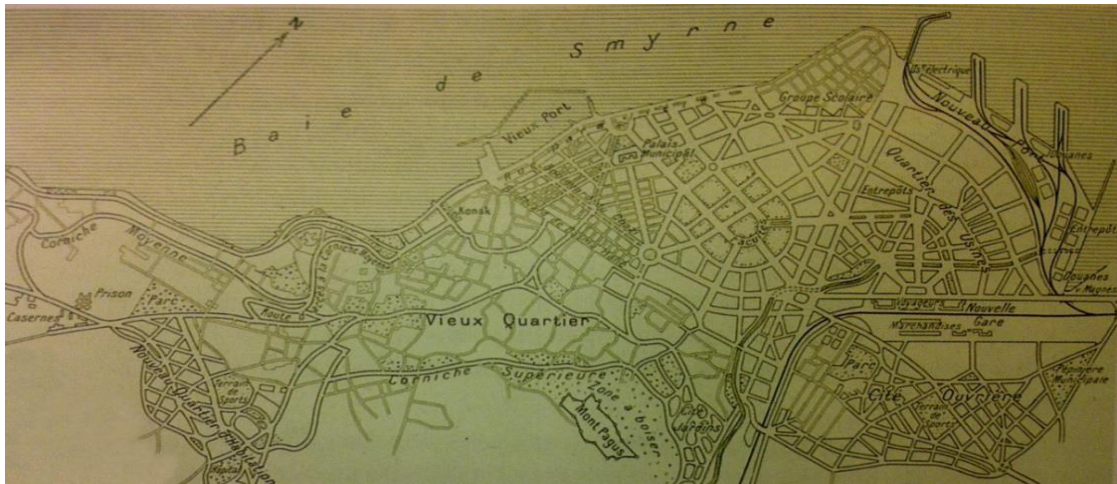
Coğrafi konumu ve Avrupa-Akdeniz ticaretindeki stratejik rolü nedeniyle Anadolu'nun batısındaki en gelişmiş yerleşim birimi olmasına rağmen, İzmir'in Cumhuriyet dönemine kadar kapsamlı bir kent planlamasına konu olmadığı görülmektedir. Kentin fiziksel yapısını ve yaşam tarzını etkileyen önemli imar ve iyileştirme çalışmalarının özellikle 19. yüzyılın ikinci yarısında yoğunlaştığı tespit edilmektedir. Bu dönemde modern haritalama tekniklerinin uygulanmaya başlandığı, ayrıca İzmir Körfezi'nin girişinin kapanmasını ve kentin ticari önemini yitirmesini önlemek amacıyla Gediz Nehri yatağının değiştirilmesinin en önemli bayındırlık projelerinden biri olduğu belirlenmiştir (Beyru, 2011).

Kurtuluşun ardından İzmir'deki en acil sorunlardan biri, büyük yangının sebep olduğu tahribatın sağlık ve güvenlik açısından yarattığı olumsuz etkiler olmuştur. Belediye, başlangıçta günlük acil sorunlara odaklanmış, ancak yangın bölgelerinin yeniden imarı, su temini ve aydınlatma gibi temel konularda sınırlı ilerleme kaydedebilmiştir. Dönemin Belediye Başkanı Şükrü Kaya, bu durumun nedenini açık bir şekilde ifade ederek, "Yanan İzmir'in yeniden imarı tamamen İzmir belediyesine bırakılmış olsaydı, belediye yalnızca mevcut düzenini sürdürebilir, ancak şehri yeniden inşa etme konusunda yetersiz kalırdı" demiştir. Ona göre, "yanan İzmir'in yeniden imarı, yalnızca yerel değil, ulusal bir mesele olarak ele alınmalıydı." Bu yaklaşım doğrultusunda, yangından etkilenen bölgelerin düzenlenmesi için merkezi hükümet devreye girmiş ve kapsamlı bir imar planı için hazırlıklara başlanmıştır (Serçe, 1996). Cumhuriyet rejimi, 1922 yılında büyük bir yangın ve yıkım yaşamış İzmir'i yeniden inşa etme sorumluluğunu üstlenmiş; ancak, imar faaliyetlerinin başlatılabilmesi için gerekli finansman, uzman kadrolar ve hatta yeterli sayıda yapımcı bulunmaması, İzmir'in yeniden inşasını son derece güçleştirmiştir (Yılmaz ve Yetkin, 2002a).

Lozan görüşmeleri sırasında, Türk delegasyonunun yabancı sermayenin Türkiye'ye girişine karşı tutucu bir yaklaşım sergilemediğinin anlaşılması ve İzmir İktisat Kongresi'nin verdiği ılımlı mesajlar, İzmir'in yeniden inşası gibi büyük sermaye gerektiren projelerde yabancı ortaklıkların da harekete geçmesine olanak tanımıştır. Örneğin, Lozan'dan gelen haberlere göre bir İtalyan şirketi bu alanda girişimde bulunmuştur. Ancak en dikkat çekici girişim, Paris'te Fransız, Belçikalı ve Türk sermayedarlarının iş birliğiyle kurulan İzmir'in Yeniden İmar ve İnşasını Tedkik Şirketi (Societe de Reconstruction d'Izmir) olmuştur (Serçe, 1996).

4.3.1. Prost-Danger planı: 1924

İzmir'in Yeniden İmar ve İnşasını Tedkik Şirketi (Societe de Reconstruction d'Izmir) tarafından görevlendirilen Rene Danger, kenti birkaç kez ziyaret ederek belediye ile iş birliği yapmıştır. Yangın bölgesine ait haritalar, Plan ve Kadastro Heyet-i Askeriyesi tarafından hazırlanarak belediyeye teslim edilmiş, ayrıca Avusturyalı mühendis Iskarpa, haritaları yangın öncesi durumlarla karşılaştırarak mülkiyet tespit çalışmaları yürütmüştür. Rene Danger ve belediye arasında bir sözleşme imzalanmış, hazırlanan planların Eylül 1924 sonunda teslim edilmesi kararlaştırılmıştır. Yeniden imar öncesinde kentsel ihtiyaçları belirlemek amacıyla üç ay süreyle faaliyet gösteren bir İhbarî Komisyon kurulmuş ve bu komisyon, İzmir'in coğrafi, ekonomik, meteorolojik, hidrolojik ve jeolojik özelliklerini analiz etmiştir. Ayrıca gümrük ve ticaret odalarının son on yıllık istatistiklerinden yararlanarak, İzmir'in öncelikli ihtiyaçlarını yerleşim alanları, liman altyapısı, ulaşım sistemi, ticaret ve pazar alanları, sanayi bölgeleri, atık su sistemi, mezarlıklar ve kamu hizmet binaları olmak üzere sekiz başlık altında toplamıştır (Serçe, 1996). Birkaç ay süren araştırmalar sonucunda, Henri Prost'un liderliğinde Rene ve Raymond Danger kardeşler, İzmir'in imar planını 1924 yılı Eylül ayında tamamlayarak İzmir Belediyesi'ne sunmuşlardır. Bu plan, 1925 yılı Ağustos ayında onaylanarak "Prost-Danger Planı" adıyla uygulamaya konulmuştur (Güngördü ve Eldek Güner, 2019) (Harita 4.3).



Harita 4.3. Prost-Danger planı-1924 (Aşkan, 2011:124)

Danger kardeşler, belediyenin danışmanı olan yine Fransız planıcı Prost'un da katkılarıyla öncelikle yangın alanlarını geometrik düzende, geniş caddeleri (40 m.lik Gazi Bulvarı, 30 m.lik Fevzipaşa Bulvarı, Konak'tan yangın alanı sonuna kadar 30 m. devam eden ikinci

kordon) Kadifekale yamaçlarında bir çevre yolu, Basmane 9 Eylül Meydanı, Montrö, Lozan ve Cumhuriyet Meydanlarını önermekte, merkezde ise yeşil-park alanı öngörmektedir. Efes Otelinin bulunduğu alan Belediye Binası için planlanmış, borsa ve bankalar ile ticarethane ve oteller bulvar ve ana caddeler üzerinde önerilmiştir. Planda en dar cadde 15 m.dir. O yıllarda belediye meclislerinde caddelerin genişliği nedeniyle plana sürekli eleştiriler yapıldığı aktarılmaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2008).

Danger'ler ve Prost'un 1924-1925 yıllarında gerçekleştirdikleri İzmir planı, kenti bütünüyle yeniden düzenleyen bir şehircilik planıdır. Başkent Ankara'nın ilk planı (Lörcher Planı) ile ülkenin en önemli ekonomik merkezlerinden biri olan İzmir için planın aynı dönemde hazırlanıyor olması, Cumhuriyet yönetiminin her iki kentin planlı gelişimine verdiği önemin bir göstergesidir. İzmir'de bu plandan beklenen, yangın alanlarının yeniden inşa edilmesinin yanı sıra, kentin ekonomisini canlandırmaya yönelik fonksiyonel ve mekânsal bir organizasyonun sağlanması olmuştur (Bilsel, 2009). Ancak kentin yakın çevresinde yer alan Karşıyaka, Buca, Bornova, Balçova, Gaziemir ve Güzelbahçe gibi yerleşim bölgelerindeki değişimler, plan kapsamı dışında bırakılmıştır. Bununla birlikte, söz konusu plan kapsamında Alsancak'ın günümüzdeki yerleşim dokusunun temellerinin atıldığı da görülmektedir (Aşkan, 2011).

1930'lardaki küresel ekonomik kriz, İzmir'de inşaat sektörünü daraltmış ve bu durum, şehir planlaması açısından oldukça iddialı bir proje olan Danger-Prost Planı'nın uygulanmasını engellemiştir. Hem özel sektör yatırımlarındaki azalma hem de kamu kurumlarının finansman yetersizliği nedeniyle plan, mevcut koşullara uygun şekilde revize edilme ihtiyacı doğurmuştur (Serçe, 1996).

4.3.2. Jansen'in eleştirileri sonucunda ilk planın revizyonu: 1932-1933

1931 yılında Dr. Behçet Uz'un Belediye Başkanı olmasıyla birlikte İzmir'de yeni bir dönem başlamıştır. Tekeli (2009)'ye göre Dr. Behçet Uz, başarılı bir belediye başkanıdır ve başarısını Ankara ve İstanbul'da olduğu gibi vali-belediye başkanı statüsü içinde değil de sadece belediye başkanı statüsü içinde sağlamış olması onu daha da önemli kılar.

1930 yılında yürürlüğe giren Belediyeler Kanunu ile belediyelere şehircilik planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Bu kapsamda, İzmir Belediyesi 1932 yılında başkentin

kabul görmemesi ve bu durumun Jansen gibi yine başarılı bir şehircilik uzmanı tarafından az katlı şehirleşme hayaliyle desteklenmesi İzmir kenti için mekansal anlamda pek de iyi olmamış, kentin imarında daha en baştan uyumsuzluk doğmuştur.

4.3.3. Le Corbusier planı: 1939-1948

Dr. Behçet Uz, İzmir'in imar planını yeniden hazırlatmak amacıyla farklı şehircilik uzmanlarıyla temaslarda bulunmuştur. Jansen, Ankara deneyimindeki sorunlar ve yüksek ücret talebi nedeniyle, Prost ise diğer şehirlerdeki projeleri nedeniyle tercih edilmemiştir. Nafia Vekâleti ile yapılan görüşmeler sonucunda, Fransız şehir plancısı Le Corbusier'in uzmanlığı doğrulanmış ve kendisiyle İzmir'in imar planına yönelik detaylı bir rapor, gerekli şemalar ve özet bir nazım plan hazırlaması konusunda anlaşılmıştır (Serçe, 1996).

Behçet Uz'un düşündüğü model, planlama sürecinin belediye bünyesinde kurulacak bir şehircilik bürosu tarafından yürütülmesi ve Fransız mimarın bu büroya danışmanlık yapmasıdır (Bilsel, 2009). Ancak Bayındırlık Bakanlığı, İzmir Belediyesi ile ünlü mimar ve şehir plancısı Le Corbusier arasında imzalanan anlaşmayı basında yer alan haberlerden öğrenmiştir. Bakanlık, bu haberler üzerine Valiliğe gönderdiği bir yazıda, "Le Corbusier adında bir kişiyle yapıldığı belirtilen anlaşmanın" nasıl ve ne zaman gerçekleştirildiği konusunda bilgi talep etmiştir (Aşkan, 2011). Serçe (1996:199)'nin aktarımına göre,

"hükümete bu konuda yapılan müracaat 1939 yılı içinde sonuçlandırılmadı. İzin verildiğinde ise, iş işten geçmiş, 2. Dünya Savaşı başlamış ve Fransa işgal edilmiştir. Bu nedenle İzmir'e gelemeyen Le Corbusier ile savaş boyunca ilişkinin sürdürüldüğü anlaşıyor. Le Corbusier İzmir'e ancak 1948'de gelebilecek, kısa süre kaldığı İzmir hakkındaki çalışması ise bir öneriden öteye gidemeyerek sonuçsuz kalacaktır."

Tümer (1993)'e göre Le Corbusier, İzmir Belediyesi'ne hitaben, "Bana mimar veya danışman olarak ödenek sağlayamıyorsanız, beni bir dilenci olarak kabul edin ve bilet paramı fakirlere yardım fonundan karşılayın!" demiştir. Sonunda bilet masrafı karşılanan ve Fransa'ya dönen Le Corbusier, ardından yaptığı çalışmaları zarif bir ahşap kutu içinde belediyeye göndermiştir. Ancak, Prof. Rauf Beyru'nun da belirttiği üzere, gönderilen paftalar büyük bir hayal kırıklığı yaratmıştır. Zira, belediyenin beklentisi uygulanabilir bir imar planı iken, gelen çalışma yalnızca genel ilkeleri ortaya koyan bir rapor niteliğinde olmuştur.

yarışmayı, bazı iddialara göre jüride yer alan Holzmeister'in etkisiyle, Türk mimar ve şehir plancısı Kemal Ahmet Aru kazanmıştır (Tümer, 1993) (Harita 4.6.).



Harita 4.6. Kemal Ahmet Arû, Gündüz Özdeşli, Emin Canpolat ekibi 1/5000 ölçekli nazım plan önerisi, 1951 (Bilse, 2009:16)

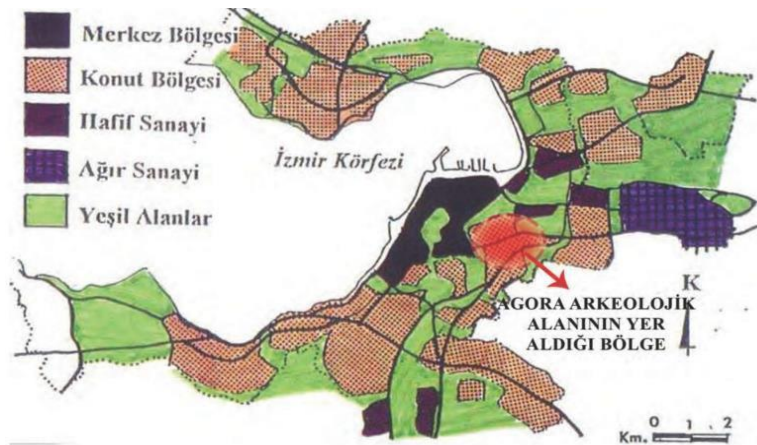
1/2000 ölçekli 1951 yılı imar planı, 17 Mayıs 1955 tarihinde Nafia Vekâleti tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak, planın hazırlandığı dönemde İzmir'in yalnızca çok az bir bölgesinin hâlihazır haritaları mevcutken, imar planı kadastral paftalar üzerine hazırlanmış ve bu paftaların oluşturulmasından yedi yıl sonra ilk hâlihazır haritalar elde edilmeye başlanmıştır (Aşkan, 2011). Bilsel (2009)'e göre plan, 50 yıl sonrası için 400 000 nüfus öngörüsüyle, kentin gelişim alanını Karataş'tan Üçkuyular'a kadar olan bölgede, denizden 30 ile 80 metre yükseklikler arasında lineer bir şekilde planlamıştır. Ayrıca, Mithatpaşa Caddesi ve diğer ana caddelerde ilk defa 21.80 ve 24.80 gabarilerinin, 7 ve 8 katlı yapılaşmaların önerildiği görülmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2008).

Söz konusu planın önemli bir özelliği de, kentleşme hızının artışı ve gecekondu semtlerinin oluşmaya başlaması üzerine, ilk kez gecekondu önleme çalışmalarına plan ölçeğinde yer verilmesidir. Aru'nun planında, Kadifekale yamaçlarının gecekondu işgalinden korunması amacıyla yeşil alan olarak ayrıldığı görülmektedir. Ancak, kentleşmenin planlamanın çok önünde ilerlemesi ve denetim eksiklikleri nedeniyle, bu alanın yanı sıra Bayraklı, Gültepe ve Altındağ gibi semtlerde de gecekondu yerleşimleri ortaya çıkmıştır. Aynı dönemde, 19. yüzyılda levantenlerin sayfiye evlerinin bulunduğu Buca ve Bornova'da da kaçak inşa edilen konut alanları yayılmaya başlamıştır (Bayraktar, 1973'den aktaran; Aşkan, 2011).

1950 yılında kent nüfusu 230 000 kişi iken, 2000 yılında 400 000 kişiye ulaşacağı hesabıyla hazırlanan imar planları ile ilk defa bütünleşmiş bir plana sahip olan İzmir kenti, 1950'lerin sonlarında hızlanan göç, göçe dayalı nüfus artışı ve gecekondulaşma karşısında yeniden planlama arayışına ve kapsamlı revizyon çalışmalarına ihtiyaç duymaya başlamıştır. 2000 yılı için öngörülen 400 000 kişilik nüfus, 1960'lı yılların ilk yarısında aşılmış, 1975 yılında 636 000 kişi olmuştur (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2023).

4.3.5. 1/25 000 ölçekli İzmir metropoliten alan nazım imar planı: 1973

1956 yılında İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ve 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı'nın kurulması, Türkiye'de kent planlama alanında bir dönüm noktası olmuştur. 1957-1958 yıllarında, İzmir'in planlamasıyla ilgili görüş almak için Bakanlık tarafından iki uzman plancı davet edilmiştir. İtalyan plancı Luigi Piccinato, kentin ulaşım şemasıyla ilgili bir rapor hazırlamış; İsviçreli Alfred Bodmer ise Birleşmiş Milletler uzmanı olarak İmar ve İskân Bakanlığı bünyesinde İzmir'in plan revizyonunu yapmakla görevlendirilmiştir. 1960 yılında Bodmer, 2000 yılı itibarıyla kent nüfusunun 900 000'e ulaşacağı öngörüsü doğrultusunda hazırladığı strüktür planında, nüfus yoğunluğunu denetlemek için bölgesel desantralizasyon önlemleri üzerinde durmuş ve bölge planlamasının gerekliliğini vurgulamıştır (Bilsel, 2009) (Harita 4.7.).

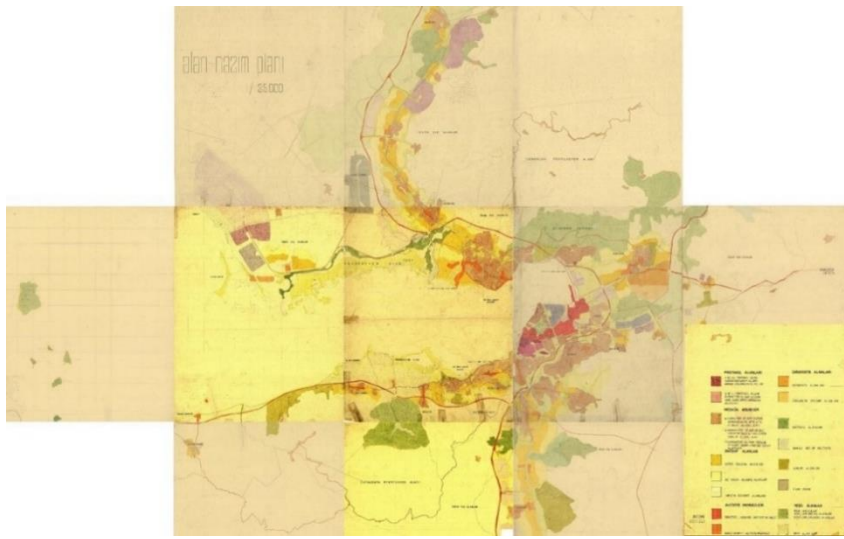


Harita 4.7. Bodmer tarafından hazırlanan üst ölçekli plan (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2022)

1960'lı yılların planlı kalkınma politikaları sonucunda Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş, ülke genelinde gelişmeyi ve ana yatırım kararlarını mekâna yansıtabilecek planlama eylemi için İmar ve Planlama Genel Müdürlüğü ve Metropoliten Alan Nazım İmar Planı Büroları

kurulmuştur. İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Bürosu da bu Genel Müdürlüğe bağlı olarak 1965 yılında kurulmuştur. Ayrıntılı araştırmalarla yapılan çalışmalar sonunda bu büronun hazırladığı 1/25 000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı ve raporu 1973 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onanmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2020).

1973 nazım imar planı, İzmir kenti ve yakın çevresindeki 13 belediye ile bunlara bağlı 31 köyü kapsayan alanı, Büyükşehir Bütünü olarak tanımlanmıştır. 1985 yılı hedeflenerek Büyükşehir Bütünü için 1 197 000 nüfus öngörülmüştür. Planlama bölgesi 74608 hektar olup, bunun 18622 hektarı kentsel kullanışları, diğer alanlar tarım, orman, rekreasyon alanlarını kapsamaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012: 91) (Harita 4.8.).



Harita 4.8. 1/25 000 ölçekli İzmir metropolitan alan nazım imar planı, 1973 (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2008)

Modernleşmeyi hedefleyen kent planlaması hızlı nüfus artışı ve denetimsiz yapılaşmanın yarattığı sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Bu bağlamda, 1973 yılında İmar ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan 1/25 000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı, önceki plan ve uygulamaların etkisiyle işlevselliğini yitirdiği gerekçesiyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca 2003 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından iptal edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012).

4.3.6. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve ıslah imar planları: 1980-1990 dönemi

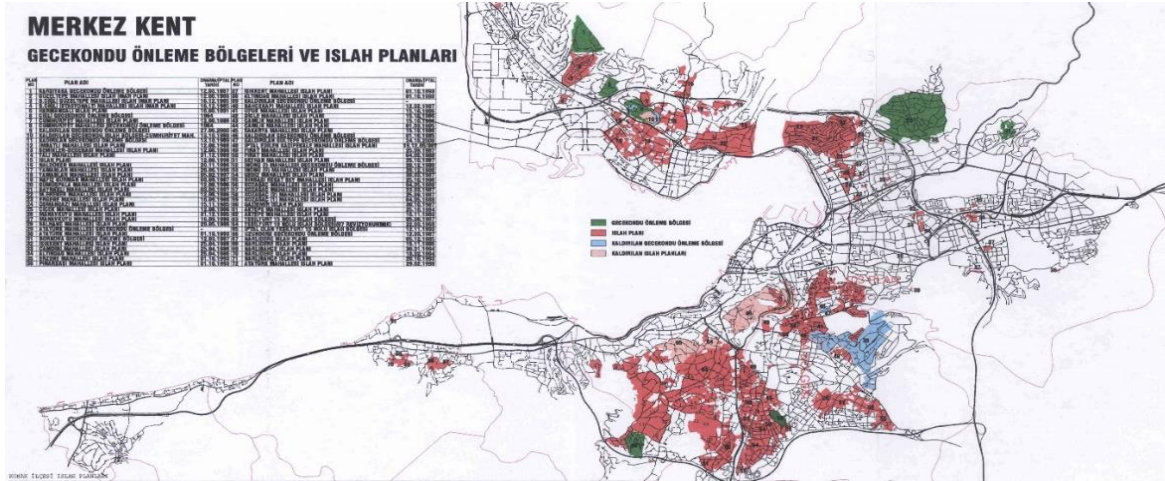
1980'li yıllarda İmar ve İskan Bakanlığının kapatılarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının kurulması, 3030 sayılı yasa ile İzmir'in de dahil olduğu metropollerin büyükşehir statüsü kazanması, 2981 sayılı af yasası ile ıslah planlarının önünün açılması, 3194 sayılı İmar

Kanunu ile imar mevzuatının güncellenmesi dönemin planlama ve şehircilik alanında ivme kazandığını göstermektedir.

İzmir özelinde baktığımızda da bu hareketliliği gözlemlemek mümkündür. 1980'lerin başlarında, İzmir kent merkezinin 1/5000 ölçekli imar planlarının yapılması planlanmış, ancak dönemin Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yapılan alt ölçekli imar planı çalışmalarında 1/5000 ölçekli planların yalnızca ön çalışmaları gerçekleştirilmiş ve bu aşamada 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli planların ise sadece bilgi paftası olarak kaldığı, ayrıca bu planlara temel oluşturacak jeolojik ve jeoteknik etütlerin tamamlanmadığı anlaşılmaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2020). Yine İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesinin arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; 1980 yılında 1/1000 ölçekli Bornova imar planı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanmış, ardından 1981 yılında Balçova, Narlıdere ve Gazimir ilçelerine ait 1/1000 ölçekli imar planları onaylanmıştır. 1983'te Konak, Karabağlar ve Çiğli'nin, 1984 yılında ise Karşıyaka ve Buca'nın 1/1000 ölçekli imar planları onaylanarak, yaklaşık 5 yıllık bir süre içerisinde İzmir kent merkezinin neredeyse büyük bir bölümünün uygulama imar planları tamamlanmıştır.

2981 sayılı yasa çerçevesinde, gecekondulaşma bölgelerinin mevcut yapılaşma durumları esas alınarak ıslah imar planları onaylanmaya başlanmıştır. Özellikle Konak ilçesindeki gecekondulaşma yoğunluğunun en fazla olduğu bölgelerde, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşiv kayıtlarına göre, 1986 yılında Karabağlar, Beştepe, Aziziye, İmariye, Zafertepe ile 1. ve 2. Kadriye mahallelerinde, 1987 yılında ise Kadifekale ve Yeşildere bölgelerinde ıslah planları onaylanmıştır. Gültepe bölgesindeki mahallelerde 1986-1996 yılları arasında, Gürçeşme bölgesinde ise 1987-1994 yılları arasında birçok ıslah planı onaylanmıştır (Harita 4.9.).

2981 sayılı yasada genel hatlarıyla, ıslah planları için özellikle kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu alanlarda, altyapı (yol, su, kanalizasyon) ihtiyaçlarının karşılanması, tapu tahsis belgeleriyle gecekondulaşma sahiplerinin mülkiyet haklarının düzenlenmesi ve bu bölgelerdeki yasal belirsizliklerin ortadan kaldırılması, gecekondulaşma bölgelerinin şehrin genel imar planına entegre edilmesi ve mevcut kaçak yapıların tamamen yıkılmasından ziyade, mümkün olan ölçüde korunarak iyileştirilmesi amaçlandığı ifade edilmektedir.



Harita 4.9. İzmir kent merkezinde onaylanana gecekondu önleme bölgeleri ve ıslah imar planı örnekleri (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Sonraki yıllarda merkez ilçeler için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bir kısmının, 2981 sayılı kanun kapsamında düzenlenen ıslah planları üzerine inşa edilmesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 1990'lı yıllara gelindiğinde üst ölçekli bir ana plana sahip olmadan ve önemli ölçüde uygulama sorunları barındıran imar planlarıyla hareket etmesine yol açmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2018). 2981 sayılı yasa ve ıslah planları, dönemin kaçak yapılaşma sorunlarına yönelik geçici çözümler sunarak, gecekondu sakinlerinin mülkiyet problemlerinin giderilmesine katkı sağlamış olabilir. Ancak, uzun vadede sürdürülebilir ve planlı bir kentleşme sürecinin tesis edilmesini zorlaştırmıştır. Bu durum, kapsamlı kentsel planlama stratejileri ile etkin denetim mekanizmalarının gerekliliğini bir kez daha ortaya koymuştur.

4.3.7. İzmir kentinde merkezi ve yerel yönetimlerin işbirliğiyle gecekondu alanlarına müdahaleler: 1995-2000 dönemi

Bayraktar (2006)'ın aktarımına göre, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Karşıyaka Belediyesi ile imzaladığı bir protokol çerçevesinde, Mavişehir'e yakın bir bölgede yer alan Karşıyaka Yalı Mahallesi'ndeki gecekondu sakinlerinin yaşam koşullarını iyileştirmek amacıyla, Örnekköy'de 808 konutluk bir yerleşim alanının inşası gerçekleştirilmiştir. Proje doğrultusunda, gecekondu sakinlerinin yeni yerleşim alanına taşınmasının ardından, belediye tarafından tahliye edilen alanların yeniden değerlendirmesi öngörülmüştür. Bunun yanı sıra, TOKİ, Mavişehir'deki değerli arsalar üzerinde 2500 konut ve ticaret merkezi oluşan prestijli bir projeyi uygulamaya koymuştur (Resim 4.3.).



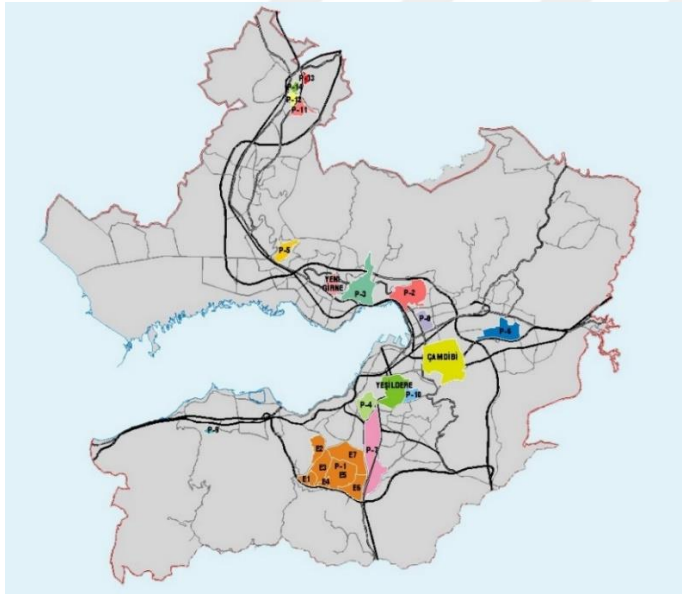
Resim 4.3. Karşıyaka Yalı mahallesi gecekondu alanı ve Örnekköy TOKİ (Bayraktar, 2006)

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Yalı Mahallesi'ndeki mevcut gecekondu alanının çözümü amacıyla Karşıyaka Belediyesi ve Emlak Bankası arasında yapılan protokol 05.07.1995 tarih ve 39 sayılı meclis kararıyla kabul edilerek, 12.02.1997 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır. Bu doğrultuda onanlı plana göre 29092 m² inşaat alanı artışı sağlanmıştır. Ancak Karşıyaka Belediyesi ile Emlak Bankası arasında imzalanan protokol çerçevesinde, Emlak Bankası'nın (günümüzde TOKİ'ye devredilen sorumlulukla) bazı sosyal ve teknik altyapı yatırımlarını gerçekleştirmediği; ayrıca, kamuya devredilmesi gereken bu alanların satışa sunulduğu ifade edilmektedir (Url, 18). Emlak Bankası'nın protokol hükümlerini yerine getirmemesi ve imar planlarında öngörülen yoğunluk artışları sonucu, Mavişehir'deki mevcut binalarda yerleşik nüfusun artması, sosyal ve teknik donatı alanlarına olan ihtiyacı artırmıştır. Ayrıca, güneyde planlanan dolgu alanlarının hayata geçirilememesi ve yüksek gelir düzeyi ile birlikte fazla sayıda araca sahip olunması, otopark sıkıntısını beraberinde getirmiştir.

İzmir kent merkezinin %40'ından fazlasının gecekondu alanlarıyla kaplı olduğu bir dönemde, merkezi ve yerel yönetimlerin işbirliği ile el attığı bölgenin tesadüfi seçilmediği, bölgenin konumu itibarıyla getirisinin yüksek olmasının bu tercihte etkili olduğu değerlendirilmektedir. Sonucunda yaşananlar da, merkezi ve yerel yönetim arasındaki sürtüşmelerden kenti nasıl etkilendiğini göstermesi açısından önemli bir örnektir.

4.3.8. 5216 ve 5393 sayılı kanunlar sonrası güncel yaklaşım: 2004 yılı ve sonrası

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa ile sınırları genişleyen İzmir Büyükşehir Belediyesi, gelişmenin yoğunlaştığı kentsel alt bölgeleri kapsayan 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planının hazırlanmasını hedeflemiştir. Bu doğrultuda, hazırlanan 1/25 000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı, 28 Haziran 2008 tarihinde Başkanlık Makamı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012). 1/25 000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı'na göre, İzmir'in kent merkezi, "hizmet merkezi, kentsel kullanım alanı, sağlıklaştırma ve yenileme program alanları, tarım havzası program alanı ve yeşil kuşak program alanı" olmak üzere beş program alanında tanımlanmıştır. 'Sağlıklaştırma ve Yenileme Program Alanları', merkez kentin düşük nitelikli yapılaşmasıyla karakterize olan bölgelerini kapsamaktadır. Plan raporunda, kentsel kullanım alanının %13,5'i, konut alanlarının ise %33'ünün bu tür alanlar oluştuğu ifade edilmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2008) (Harita 4.10.).



Harita 4.10. 1/25 000 ölçekli İzmir kentsel bölge nazım imar planı 'sağlıklaştırma ve yenileme program alanları' (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2008: 221)

İzmir kent merkezine ilişkin Nazım imar planı kapsamında belirlenen 'Sağlıklaştırma ve Yenileme Program Alanları' incelendiğinde;

- 1 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Karabağlar ve Gaziemir ilçe sınırları içinde kalan yaklaşık 1152 ha. büyüklüğündeki alanı kapsamakta olup, alanda yaklaşık 29 220 bina ve 59 680 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- 2 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Bayraklı bölgesinde ıslah imar planlarıyla gelişmiş yaklaşık 310 ha. alanı kapsamaktadır. Alanda yaklaşık 16 694 bina (büyük bölümü 3, 4, 5 katlı), 38 055 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 3 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Karşıyaka'da (günümüzde Bayraklı ilçe sınırları içerisinde) Anadolu caddesi kuzeyinde, Turan askeri alanı batısında, yaklaşık 347 ha. büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Alanda yaklaşık 6084 binada, 13 573 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 4 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Konak sınırları içinde yaklaşık 165 ha. büyüklüğünde alanı kapsamaktadır. Alanda yaklaşık 11 503 bina ve 22 306 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 5 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Çiğli'de Anadolu caddesinin kuzeyinde, Egekent'in doğusunda yer alan yaklaşık 120 ha. büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Alanda yaklaşık 4426 binada, 6934 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 6 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Bornova'da Ege Üniversitesinin güneyi ve doğusu ile otoyolun kuzeyi arasında yer alan 237 ha. büyüklüğündeki bir alanı kapsamaktadır. Alanda yaklaşık 5111 binada, 11 330 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 7 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Buca ve Karabağlar ilçe sınırları içinde, Yeşillik caddesi, DDY, Otoyol arasında bulunan yaklaşık 510 ha. alanı kapsamaktadır. Alanda yaklaşık 15 391 bina, 39 670 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 8 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; İzmir Yeni Kent Merkezi sınırının doğusunda Yeni Kent Merkezi ile Bornova düzenli konut yerleşmeleri arasında yer alan yaklaşık 107 ha. büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Alanda; yaklaşık 2450 binada, 6393 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- 9 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Narlıdere'de Mithatpaşa caddesi ile Narkent-Narbel toplu konut alanları arasında yaklaşık 24 ha. büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Alanda 1301 bina ve 1722 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 10 No'lu Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Konak ilçesi, Gültepe, 26 Ağustos, Ulubatlı, Mehmet Akif, Saygı Mahallelerini içeren yaklaşık 81,5 ha. alanı kapsamaktadır. Alanda 5157 bina ve 11 500 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bunlar haricinde Menemen ilçesinde 4 adet yenileme-sağlıklaştırma alanı belirlendiği görülmekte olup, ayrıca 1990'lı yıllarda yenileme planları yapılan ancak geliştirilemeyen bölgelerin ayrıca ele alındığı belirlenmiştir. Bu kapsamda;

- Altındağ-Çamdibi Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; 1990'lı yıllarda Altındağ-Çamdibi

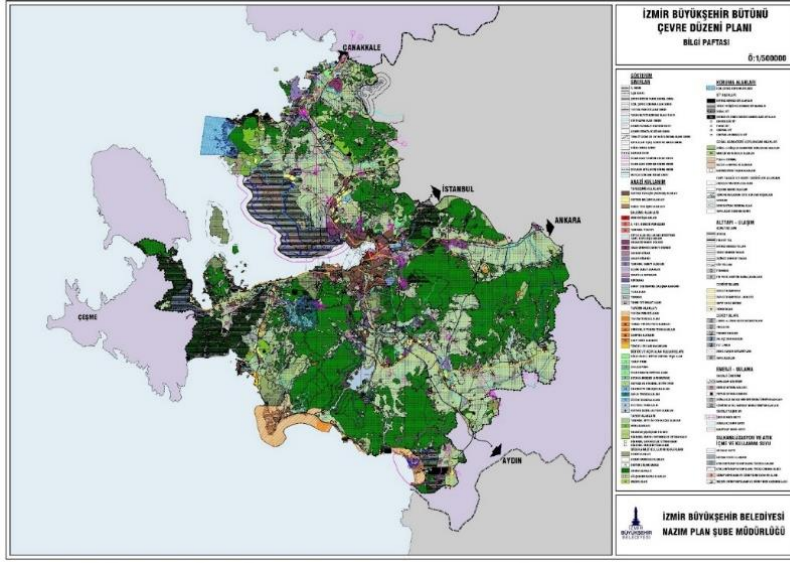
Yenileme Planları ortalama E:3,00 ve hmax:serbest yapılaşma koşuluyla planlanmış ancak boş alanların yapılaşmasının dışında bir gelişme olmamıştır. Yaklaşık 632 ha. büyüklüğündeki alanda yürürlükte bulunan plan kararlarının korunması, yapısal ve teknik standartların geliştirilmesi ile sağlıklaştırmanın gerçekleştirilmesi kabul edilmiştir.

- Karşıyaka Yeni Girne batısı-Anadolu caddesi Çevre yolu arkası Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; 108 ha. büyüklüğündeki alanda Çevre Yolu-Girne bağlantısının gerçekleşmesiyle, yürürlükte bulunan plan kararlarının uygulanabilirliğinin artacağı kabul edilmiştir.
- Yenişehir-Gürçeşme-Yeşildere Yenileme-Sağlıklaştırma alanı; Konak sınırları içinde yaklaşık 322 ha. bir alanı kapsamaktadır. Kemeraltı kentsel sit koruma projelerinin hayata geçmesi, Kadifekale Tarih Parkı düzenlemesinin tamamlanması, Yeşildere-Kadifekale heyelan bölgelerinin boşaltılarak rekreasyon alanı olarak düzenlenmesi gerçekleştiğinde alanın yenileme potansiyelinin artacağı yönünde değerlendirme yapıldığı görülmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2008).

1/25 000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı raporunda (2008: 221), merkez kent sağlıklaştırma ve yenileme program alanlarına ilişkin olarak, aşağıdaki bilgilere yer verilmiştir;

Merkez kentte toplam 9525,6 ha. konut alanı bulunmaktadır. Bu alanın 4310 ha. gecekondulu ve imar afları sonucuna göre gelişmiştir. Bu alanlar, İzmir merkez kentte mevcut konut alanlarının %45,2'sini oluşturmaktadır. Merkez kent 2005 yılı nüfusu 2 558 724 kişidir. Nüfusun %42'sinin gecekondulu bölgelerinde yaşadığı (D.E.1994) tanımlanmaktadır. Aynı oranın kabulü ile 1 074 664 kişinin gecekondulu alanlarında yaşadığı söylenebilir. Bu tespit kapsamında merkez kentin en önemli sorunu, belirtilen sayıda kentlinin, sağlıksız, güvensiz ve standartlar açısından çok yetersiz mekanlardan sağlıklı güvenli kentsel mekanlara kavuşturulması oluşturmaktadır.

İzmir Kentsel Bölge 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar doğrultusunda, güncellenmiş bilgi ve belgeler ışığında hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2009 tarih ve 01.904 sayılı karar ile kabul edilerek 11.11.2009 tarihinde onaylanan 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, açılan iptal davaları neticesinde İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 05.04.2012 tarih ve 2012/743 sayılı kararıyla iptal edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012). 1/25 000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sonrasında ise İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na hazırlanan 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onanmış olup, söz konusu plan halen yürürlükte (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2020) (Harita 4.11).



Harita 4.11. 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012)

1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, 2008 yılı onaylı çevre düzeni planında belirlenen Sağlıklaştırma ve Yenileme Program Alanlarının yer almadığı, onun yerine kentsel yenilemeye ilişkin ilkesel kararlar alındığı görülmektedir. Bu kapsamda plan açıklama raporunun (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012: 133), “4.3.1.1. Merkez Kent Planlama Stratejileri” başlığı altında hedef olarak;

“Kent merkezindeki toplumsal refahı, yaşam kalitesini arttırmak, kentsel teknik ve sosyal altyapı ile sosyal donatı alanlarını geliştirmek ve standartları yükseltmek, sosyal-kültürel yaşam standartlarına en uygun yoğunlukları sağlamak, ..., merkez kentte, onaylı planların elverdiği ölçüde gelişmeyi sınırlandırarak yığılmayı desantralize etmek, ..., kirletici ve büyük sanayinin uzun vadede desantralize edilmesini sağlamak, ..., merkez kentteki yığılmayı kısıtlamak üzere, kentsel alanı çevreleyen, ekolojik ve kültürel öneme sahip alanlardan yeşil kuşak oluşturmak ve bu alanların özenle korunmasını sağlamak”

gibi hususlar belirlenmiştir. Ayrıca alt ölçekli planları yönlendirmek üzere, “merkez kentteki mevcut konut alanlarının yaklaşık %35’i düşük nitelikli konut alanlarından oluşmakta olup, plan uygulama hükümleri ile; bu bölgelerin ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında yenileme ve sağlıklaştırma alanları olarak belirlenerek alt ölçekli imar planlarının yapılması öngörülmüştür.” şeklinde belirtilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012: 135).

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, İzmir kent merkezinde 1980’li yıllarda onaylanan ve farklı tarihlerde yapılan değişikliklerle birlikte geçerliliğini sürdüren imar planlarının; projeksiyon yılını tamamlamasına rağmen birçok bölgede uygulama yapılamamış alanlar olması, kaçak yapılaşmaların yoğun olması, güncel mevzuat doğrultusunda yapılaşmanın mümkün

5. İZMİR'DE KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARI VE ELE ALINIŞ BİÇİMİNDEKİ FARKLILIKLAR

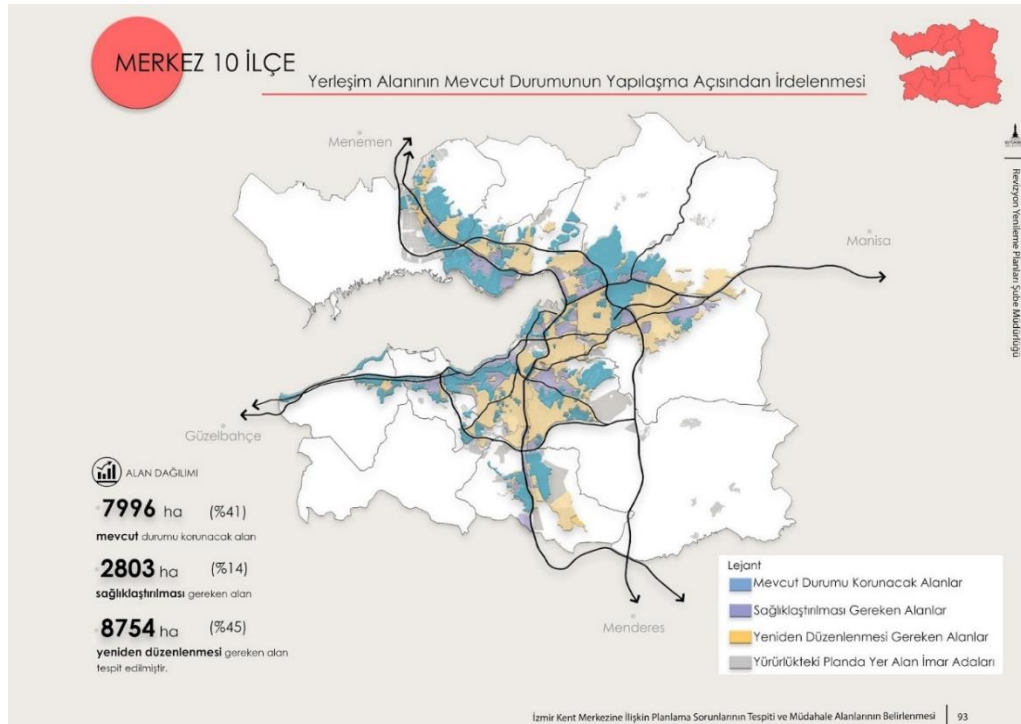
İzmir'in afetlere karşı hassaslığı, ruhsatsız ve denetimsiz yapı oranlarının yüksekliği, ruhsatlı ve denetimli yapı stoğunun ise fiziksel (yaş) ve yapısal (depreme dayanıklılık) özellikleri göz önüne alındığında, kentsel yenileme uygulamalarının kentin geleceği açısından zorunlu olduğu anlaşılmaktadır. Yapılan değerlendirmelere göre, İzmir genelinde binaların yaş ortalaması 25 yıl ve üzerinde olup, Sayıştay raporlarında kentteki kaçak yapılaşma oranı yaklaşık %65 olarak tespit edilmiştir (Url, 10).

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü tarafından, 2020 ila 2024 yılları arasında yapılan saha çalışmaları, analitik çalışmalar, tehlike ve risk değerlendirmeleri ile müdürlük içi atölyeler kapsamında hazırlanan "İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi" adlı çalışmanın (2024a: 84), 'Yerleşim Alanlarının Mevcut Durum Analizi' başlığı altında, İzmir kent merkezi yerleşik alanının yapılaşma açısından mevcut durumu korunacak alanlar, sağlıklılaştırılması gereken alanlar ve yeniden düzenlenmesi gerekenler alanlar olarak üç gruba ayrıldığı, bu alanların;

- Mevcut durumu korunacak alanlar;
- Ruhsatlı yapıların bulunduğu alanlar,
- Park, otopark, afet toplanma alanları ve diğer donatı alanlarının yeterli olduğu alanlar,
- Taşıt ve yaya yollarının sürekli olduğu alanlar,
- Ayrık nizam, bahçeli yapıların bulunduğu alanlar,
- Mevcut kullanım fonksiyonlarının sürdürülmesi gereken alanlar,
- Sağlıklılaştırılması gereken alanlar;
- Ruhsatlı yapıların bulunduğu alanlar,
- Park, otopark, afet toplanma alanları ve diğer donatı alanlarının yeterli olmadığı alanlar,
- Taşıt ve yaya yollarının sürekliliğinin olmadığı alanlar,
- Bitişik nizam yapıların bulunduğu alanlar,
- Mevcut kullanım fonksiyonlarına müdahale edilebilecek alanlar,
- Yeniden düzenlenmesi gereken alanlar;
- Ruhsatsız yapıların yoğun bulunduğu alanlar,
- Kentsel yoksulluğun yüksek oranda yaşandığı gecekondu bölgeleri,
- Park, otopark, afet toplanma alanları ve diğer donatı alanlarının bulunmadığı alanlar,

- Taşıt ve yaya yollarının sürekliliğinin olmadığı alanlar,
- Mevcut kullanım fonksiyonlarının yeniden düzenlenmesi gereken alanlar

olarak tanımlandığı görülmektedir. Bu doğrultuda, yaklaşık 19553 ha. büyüklüğündeki İzmir kent merkezi yerleşik alanının 7996 hektarı (%41) mevcut durumu korunacak alan, 2803 hektarı (%14) sağlıklılaştırılması gereken alanlar, geri kalan 8754 hektarı (%45) ise yeniden düzenlenmesi gereken alan niteliği taşıdığı tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a) (Harita 5.1).



Harita 5.1. Yerleşim alanının mevcut yapılaşma durumu açısından irdelenmesi (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a: 93)

“İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi” adlı çalışmanın devamında (2024a: 708); alan kullanımları, kentsel riskler, güçlü ve zayıf yönler, yıllar içindeki nüfus değişimleri, nüfus ve yapı yoğunlukları, yürürlükteki plan kararları, kamusal alan eksiklikleri, erişilebilirlik, görünürlük ve mevcut yapılaşma durumu gibi konularda, merkez 10 ilçenin mahalle ölçeğinde irdelendiği ve ortaya çıkan mekânsal verilerin harita üzerine işlendiği belirtilmektedir. Bunların sonucunda riskli bölgeler, kaçak yapılaşmaların yoğun olduğu bölgeler, kamusal alanların yetersiz olduğu mahalleler, 17 m. ve üzeri uygulanamayan yol bağlantıları ile nüfus ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu mahalleler ayrı ayrı başlıklarda “öncelikli müdahale alanları” olarak tespit edilmiş, her bir başlık üst üste çakıştırılmak suretiyle “sentez” paftası elde edilmiştir.

kenti tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya afet riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının tespiti gerçekleştirilir.

b) ...

c) 6306 sayılı Kanun kapsamında; Zemin durumu ve/veya üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal güvenliği bakımından risk teşkil eden “Riskli Alanlar” ile Kanun kapsamında yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere “Rezerv Yapı Alanları” tespit edilerek, fen ve sanat normlarına uygun olarak sağlıklı, güvenli ve yaşam alanları oluşturmak amacıyla alan esaslı dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilir (Url, 12).

İzmir kent merkezinde, 5393 ve 6306 sayılı yasalar ile üst ölçekli planlar doğrultusunda, gecekondu ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu bölgeler ile eskiyen yapı stoğuna sahip alanlarda, merkezi ve yerel yönetimlerin yetki alanlarına göre riskli alan, rezerv yapı alanı, afete maruz bölge ve kentsel dönüşüm alanları tanımlanmıştır. Bu kapsam dışındaki kentsel yenileme gereksinimi olan alanlarda ise 5216 ve 3194 sayılı yasalar çerçevesinde imar planı revizyonları gerçekleştirildiği, özellikle son beş yılda imar planı revizyonlarına yönelik çalışmaların kayda değer bir şekilde arttığı, kentin fiziksel ve sosyal dokusunu iyileştirme hedefiyle hız kazandığı gözlemlenmektedir.

5.1. Merkezi Yönetim Tarafından İzmir İli Geneline Yürütülen Kentsel Yenileme Uygulamaları ve Yerel Yönetimlerin Rolü

Türkiye’de devletin idari, ekonomik, hukuki ve siyasi işleyişini tek merkezden düzenleyip denetleyen merkezi yönetim yapısı, Cumhurbaşkanı, Bakanlıklar, Valilikler, Kaymakamlıklar ve diğer merkezi kurumlardan oluşmaktadır. Ülkemiz genelinde kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamalarında merkezi yönetimin temsilcisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığıdır. İzmir ilinde ise ilgili Bakanlığın taşra teşkilatı olan İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Bakanlığın temsilen görev yapmaktadır. Hiç şüphesiz ki merkezi yönetimin yürüttüğü kentleşme ve kentsel yenileme politikalarının İzmir kenti üzerindeki etkisi büyüktür. Özellikle son yıllarda merkezden yürütülen bu politikalar dışında, Bakanlık tarafından 6306 sayılı Kanun’un verdiği yetkilere dayanılarak münferit mekânsal müdahaleler gerçekleştirildiği de görülmektedir.

Türkiye’nin deprem gerçeği ve riskli yapı stoğu göz önünde bulundurularak, afetlerden kaynaklanabilecek can ve mal kayıplarını önlemek ve daha güvenli kentler inşa etmek, kentsel yenileme ve dönüşüm süreçlerini hızlandırarak hem bireysel hem de toplumsal düzeyde güvenli yaşam alanları oluşturmak hedefiyle 2012 yılında, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yayınlanmıştır.

6306 sayılı Kanunun “Tanımlar” başlığının altında yer alan 2. Maddesinde (Url, 19);

- a) Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,
- b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,
- c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda (...) kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,
- ç) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,
- d) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı ... ifade eder.

şeklinde tanımlanmaktadır.

Ayrıca, İzmir ilinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarına ilişkin Bakanlık Makamının 30.11.2021 tarihli ve 2334368 sayılı Olurları ile;

“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında mahalli idarelerin altyapı sistemleri ile ilgili planlama, programlama, projelendirme, işletme, finansman ihtiyacı ve yatırım önceliğinin belirlenmesi işlemleri ile riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde yürütülecek her türlü iş ve işlemlerin İzmir ilindeki yoğunluğu nedeniyle söz konusu işlerin istenen sürat ve seviyede salimen yürütülmesi bakımından İzmir Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü faaliyetlerinin doğrudan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı olacak şekilde yerinden yürütülmesi hususu uygun görülmüştür (Url, 20).”

denilmekte olup, bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Kentsel Dönüşüm Başkanlığı altında İzmir’de görev yapmak üzere Dönüşüm Alanları 5 Dairesi Başkanlığı kurulmuştur. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı teşkilat şeması incelendiğinde, Marmara bölgesi özelinde kurulan daire başkanlıkları haricinde, İzmir özelinde kurulan daire ile birlikte toplamda 7 adet Dönüşüm Alanları Dairesi kurulduğu görülmektedir.

6306 sayılı Kanuna istinaden İzmir genelinde 8 farklı bölgede yaklaşık 918,2 ha. alanın riskli alan olarak ilan edildiği belirlenmiştir (Url, 10). Ayrıca İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü teknik personeli ile yapılan görüşmelerde; İzmir il bütününde yaklaşık 938 ha. alanın da rezerv yapı alanı olarak ilan edildiği tespit edilmiştir. Merkezi yönetim tarafından, İzmir ili genelinde belirlenen riskli alanlarda ve son yıllarda sayıları her geçen gün artan rezerv yapı alanlarında, yürütülen kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarının yerel yönetimler, meslek odaları ve sivil toplum kuruluşları tarafından; “kentsel sorunları gidermediği, bölgesinin ihtiyaçlarını göz ardı ettiği, bütüncül olarak kentin geri kalanı ile entegrasyonunun düşünülmediği ve uygulama sürecine ilişkin herhangi bir

tarif içermediği” gibi eleştiriler getirilerek davaya konu edildiği, merkezi yönetimi temsil eden siyasetçilerin ise, yerel yönetimleri sürece engel olmakla itham ettiği, bu sebeple de merkezi ve yerel yönetimlerin sık sık karşı karşıya geldikleri gözlenmektedir.

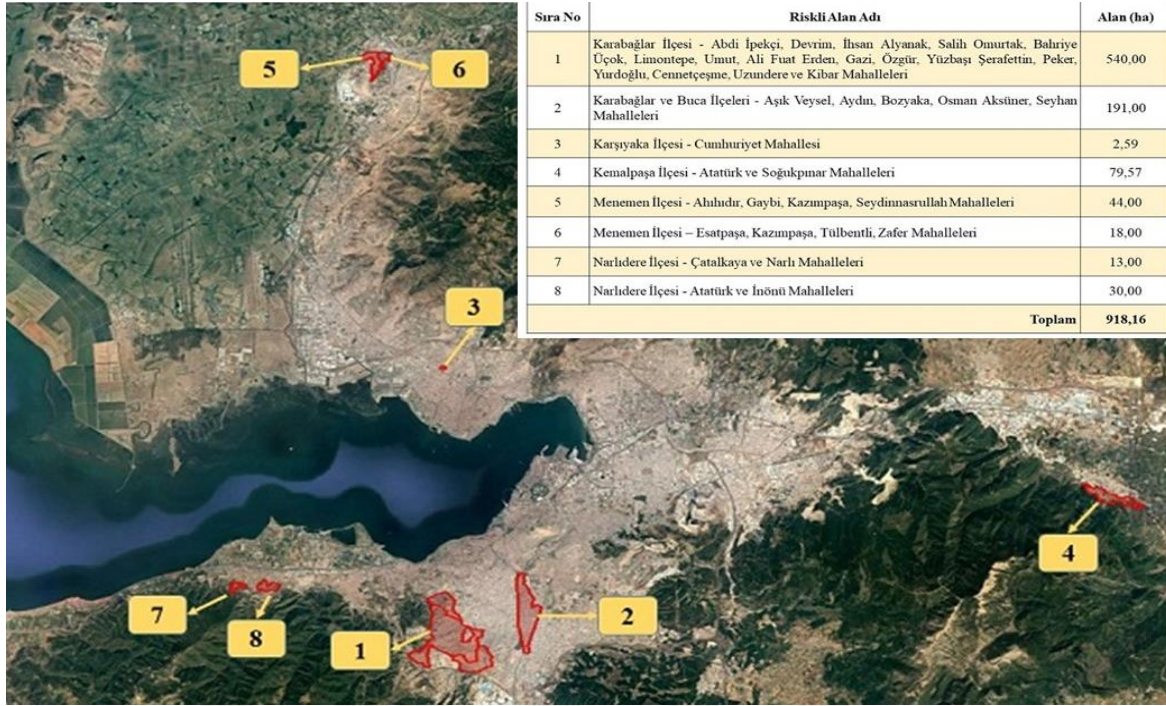
5.1.1. Riskli Alanlar

İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından hazırlanan “İzmir’de Kentsel Dönüşüm” adlı çalışmada (Url, 10); riskli alanların, zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma olmak üzere iki kapsamda değerlendirildiği belirtilmekte olup;

- Zemin yapısı kapsamında değerlendirildiğinde; depremsellik, toprak kayması veya heyelan olabilecek bölgeler, dere yatakları, taşkın bölgeleri, çığ veya kaya düşme olasılığı olan alanlar vb.
- Üzerindeki yapılaşma kapsamında değerlendirildiğinde ise; binaların riskli olduğunun tespit edilmesi, binaların büyük bir kısmının ruhsatsız ve kaçak yapılmış olması ya da proje ve uygulama aşamasında mühendislik hizmeti almamış olması, yapılaşmanın sonucunda oluşan ulaşım ağı ve altyapının yetersiz kalması vb.

sorunlar barındıran alanların müdahale alanı olarak tercih edildiği ifade edilmektedir.

Bu doğrultuda, İzmir ili genelinde, Karabağlar ilçesinde 540 ha. alan, Menemen ilçesinde 44 ha. ve 18 ha. olmak üzere toplamda 62 ha. alan, Narlıdere ilçesinde 13 ha. ve 30 ha. olmak üzere toplamda 43 ha. alan, kısmen Karabağlar ve kısmen Buca ilçesinde kalan 191 ha. alan, Karşıyaka ilçesinde 2.5 ha. alan ve Kemalpaşa ilçesinde 79.5 ha. alandan oluşan toplamda sekiz farklı bölgede yaklaşık 918 ha. büyüklüğünde alan, 6306 sayılı Kanun kapsamında ‘riskli alan’ olarak belirlenmiş olup, altı ilçede, otuz üç mahalleyi kapsayan riskli alanların tamamında yaklaşık 97950 kişi ve 35836 adet bağımsız birim bulunmaktadır (Url, 10) (Harita 5.3.).



Harita 5.3. İzmir ili genelinde, 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen riskli alanlar (Url, 21)

Karabağlar ilçesinde yer alan 540 hektarlık riskli alanın planlama süreci ve bu alanda oluşturulacak konut tipolojilerine ilişkin çalışmalar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından sürdürülmektedir. Öte yandan, Karabağlar'daki 540 hektarlık riskli alan dışında kalan bölgelerde ise, Narlıdere, Karşıyaka, Kemalpaşa, Buca ve Karabağlar Belediye Başkanlıkları, kendi idari sınırları içerisinde olmak kaydıyla, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yetkilendirilmiştir (Url, 10).

Karabağlar (540 hektar)

Karabağlar İlçesi, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Umut, Ali Fuat Erden, Gazi, Devrim, Uzundere, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin, Cennetçeşme mahalleleriyle birlikte Yurtoğlu, Abdi İpekçi, İhsan Alyanak, Peker Mahallelerinin de bir kısmını içeren 540 hektarlık alan, 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesine göre Bakanlar Kurulu'nun 07.12.2012 tarih ve 2012/4048 sayılı kararı ile onaylanarak 31.12.2012 tarihli Resmi Gazete'de "Karabağlar İlçesi, 1-A Nolu Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir (Harita 5.4.).



Harita 5.4. Karabağlar İlçesi, 540 hektarlık riskli alanın İzmir kent merkezindeki konumu (Url, 21)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın onayladığı plan açıklama raporuna (2022a) göre, İzmir'in stratejik bir bölgesinde yer alan ve kentsel gelişim potansiyeli yüksek olan 1-A Nolu Riskli Alan, Anadolu'dan İzmir'e giriş sağlayan otoyolun yanında, eğimli bir topografyada konumlanmıştır. Bu özellikler, alanı İzmir için görsel açıdan önemli bir "vitrin" haline getirmektedir. Karabağlar İlçesi'nde yer alan bu bölgede yaklaşık 53 500 kişi ve 17 000 bağımsız birim olduğu tespit edilmiştir (Url, 10).

Ayrıca, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan "İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi" adlı çalışmada (2024a), 540 hektarlık riskli alanın yapılaşmış bölümleri, 'yeniden düzenlenmesi gereken alanlar' içinde kaldığı ve 'kamusal alan eksikliği yönünden ve mevcut yapılaşma alanları yönünden öncelikli müdahale alanı' olarak belirlendiği tespit edilmiştir. Buradan da anlaşılacağı üzere, 540 hektarlık alanın özellikle yapılaşmış bölümleri, riski alan belirlenme kriterlerini fazlasıyla karşılamaktadır (Harita 5.5.).

Karabağlar İlçesi, 1-A Nolu 540 hektarlık Riskli Alanın, 2012 yılında Resmi Gazete’de ilanından önceki uydu görüntülerinde yaklaşık %80’inin gecekondur ve kaçak yapılaşmalar ile kaplı olduğu, geri kalan ve sonraki yıllarda 1. Etap olarak anılacak kesiminin ise boş durumda olduğu görülmektedir. 540 hektarlık riskli alanın boş durumda olan 101,4 hektarlık 1. etabına ilişkin planlama süreci incelendiğinde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından farklı tarihlerde onaylanan imar planlarına, her defasında meslek odaları ve sivil toplum kuruluşları ile yerel yönetim kurumları olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Karabağlar Belediyesince askı süreleri içinde itiraz edildiği, ancak itirazların Bakanlıkça uygun bulunmaması sebebiyle, söz konusu planların iptali istemi ile yine farklı tarihlerde Bakanlık aleyhine çeşitli davalar açıldığı belirlenmiştir.

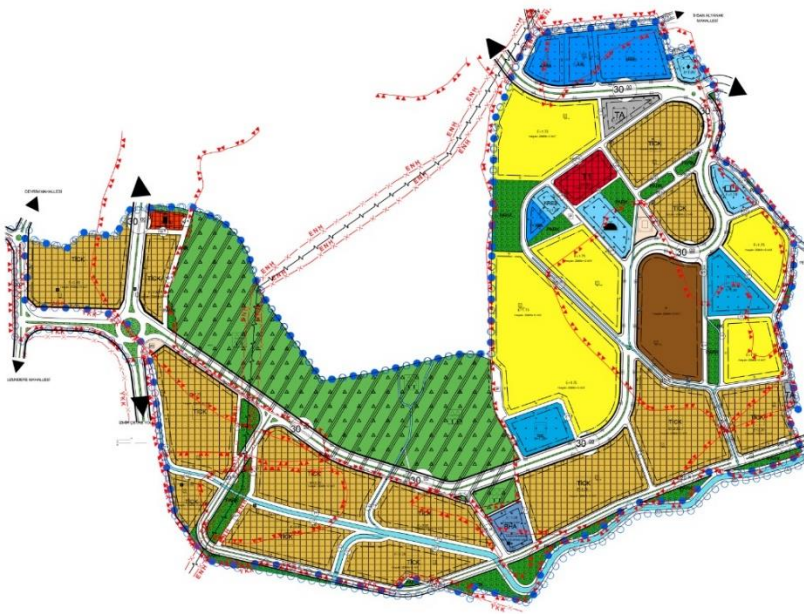
Dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015, 20.10.2015 ve 21.09.2016 tarihlerinde onaylanan ilk üç plana ilişkin açılan davalarda, dava konusu planlama alanına ilişkin Bakanlıkça yeniden onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesiyle birlikte, davaların konusuz kaldığı, bu gerekçeyle Mahkemelerce davada karar verilmesine gerek bulunmadığı sonucuna varıldığı görülmektedir.

540 hektarlık riskli alanın 1. etabına ilişkin 07.12.2016 tarihinde dördüncü kez onaylanan planlara, hem meslek odaları hem de Belediyeler tarafından tekrar dava açıldığı belirlenmiş olup, söz konusu imar planları; TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi tarafından İzmir 3. İdare Mahkemesinin 2017/265 esasına kayden açılan davada alınan 06.11.2018 tarih, 2018/1443 sayılı karar ile iptal edilmiştir. Ayrıca 10.04.2018 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan dava neticesinde Danıştay Altıncı Dairesinin Esas No: 2018/6611 kararıyla söz konusu planın da yürütmesi durdurulmuştur.

Alana yönelik imar planlarının dördüncü kez iptal edilmesi sonucunda Bakanlık tarafından yeniden hazırlanan 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinin, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 6306 sayılı Kanunu'nun 6. maddesi uyarınca 06.01.2020 tarihinde beşinci kez onaylandığı görülmektedir. Söz konusu 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının; yürürlükteki imar mevzuatına,

kamu yararına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu gerekçesiyle tekrar dava edildiği, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2020/528 esasına kayden görülen davada; 03.02.2022 tarihli ve 2022/203 sayılı kararı ile dava konusu işlemin tekrar iptaline karar verildiği belirlenmiştir. Böylelikle anılan tarihte, söz konusu alanın yürürlükte olan herhangi bir üst ve alt ölçekli planı kalmamıştır.

2020 yılı onama tarihli planların da iptalinin ardından, 540 hektarlık riskli alanın Peker, Uzundere, İhsan Alyanak ve Abdi İpekçi Mahalle sınırları içerisinde kalan 151 ha. kısmında müellifi tarafından hazırlanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile, 101.40 ha.'lık kısmına (1. Etap) ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun 6. Maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97(ı) ve 102(e) maddesi uyarınca değerlendirilmiş ve Bakanlık Makamınca uygun görülerek 31.08.2022 tarihinde son kez onaylanmıştır (Url, 22) (Harita 5.7.).



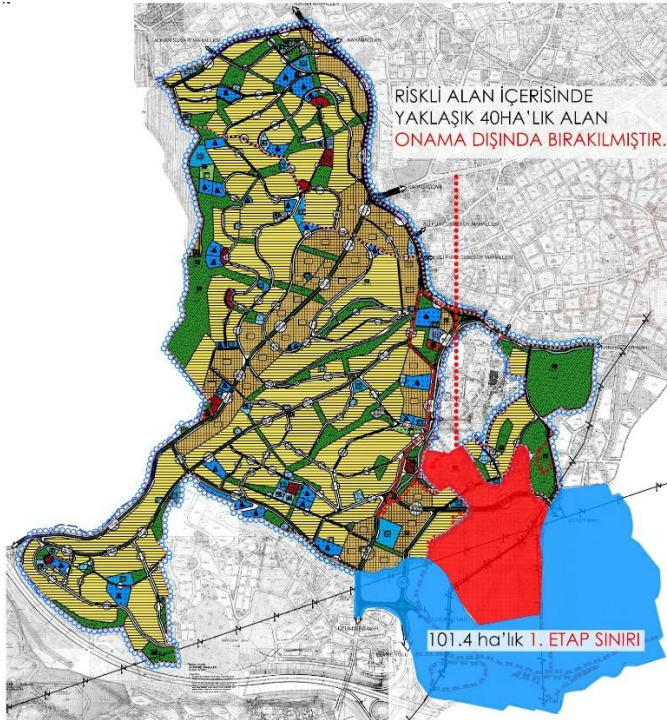
Harita 5.7. Karabağlar İlçesi, 540 hektarlık riskli alanın 101 hektarlık (1. etap) kısmına ilişkin onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (Url, 22)

Söz konusu planın açıklama raporunda (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2022a: 36), plan çalışmasının başlıca gerekçesi;

Afet riskli alanın bir an önce planlı hale getirilmesi ve bölgede gelecekte oluşabilecek çeşitli afet risklerine karşı dirençli, mekânsal açıdan iyi kurgulanmış, çevreyle bütünleşik, sağlıklı yaşam alanlarının yer aldığı, alana gelecek nüfusun yaşam kalitesinin artırıldığı, altyapı ve sosyal donatı açısından eksiksiz bir yaşam alanı oluşturulmasıdır. Planlama alanı aynı zamanda bölgede yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında riskli alanın diğer bölümlerinde yaşayan maliklerin taşınmasına olanak sağlayacak yeni yerleşim yeri olarak dönüşüm sürecinin hız kazanmasına katkı sağlayacaktır.

şeklinde ifade edilmiştir.

Ayrıca, İzmir İli, Karabağlar İlçesi sınırları içerisinde bulunan toplam 540 hektarlık riskli alanın içinde yer alan ve imar planları İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilen 74,34 hektarlık alana (2. Etap) ve toplam yaklaşık 316 ha. alan olan 3, 4, ve 5. etaplara ilişkin müellifi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi kapsamında değerlendirilmiş ve Bakanlık Makamınca uygun görülerek 31.08.2022 tarihinde onaylanmıştır (Url, 22) (Harita 5.8.).



Harita 5.8. Karabağlar İlçesi, 540 hektarlık riskli alanın 390 hektarlık (2, 3, 4 ve 5. etaplar) kısmına ilişkin onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Url, 22)

2022 yılı itibariyle Bakanlık, 540 hektarlık riskli alanın boş olan 101 hektarlık 1. etap kısmının dışında kalan (2, 3, 4 ve 5. etapları) gecekondulu ve kaçak yapılaşmaların bulunduğu alanları ilk defa bütüncül bir şekilde nazım imar planı çalışmasına konu etmiştir. Ancak,

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, söz konusu imar planlarının da;

- Riskli alanın yasal statüsü ve fiziksel özellikleri gereği bir bütün olarak planlaması gerektiği fakat parçacıl hazırlandığı,
- Riskli alan bütününde analiz çalışmalarının yapılması ve bu doğrultuda model, yöntem ve projelerin hazırlanması gerektiği fakat hazırlanmadığı,
- Önerilen bazı taşıt yollarının mevcut durum ve topografyaya uygun olmadığı,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen "Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı" ilkesi Ek-2 Tablosunda belirtilen asgari standartları sağlamadığı,
- Çevre plan kararlarının plan paftalarına aktarılması gerektiği, ancak çevre plan kararlarının imar planlarına aktarılmadığı,
- Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerinin giderilmediği, iptal edilen imar planlarındaki benzer eksikliklerin bulunduğu,

vb. gerekçeleri ile itiraza ve yeniden davaya konu edildiği öğrenilmiştir. Bugüne dek 101 hektarlık 1. etap kısmına ilişkin 6 defa hazırlandığı görülen imar planları, askı ilan işleminin ardından yapılan itirazlar sonrası Bakanlıkça yapılan plan tadilatları ile birlikte toplam 13 kez onaylanmıştır.

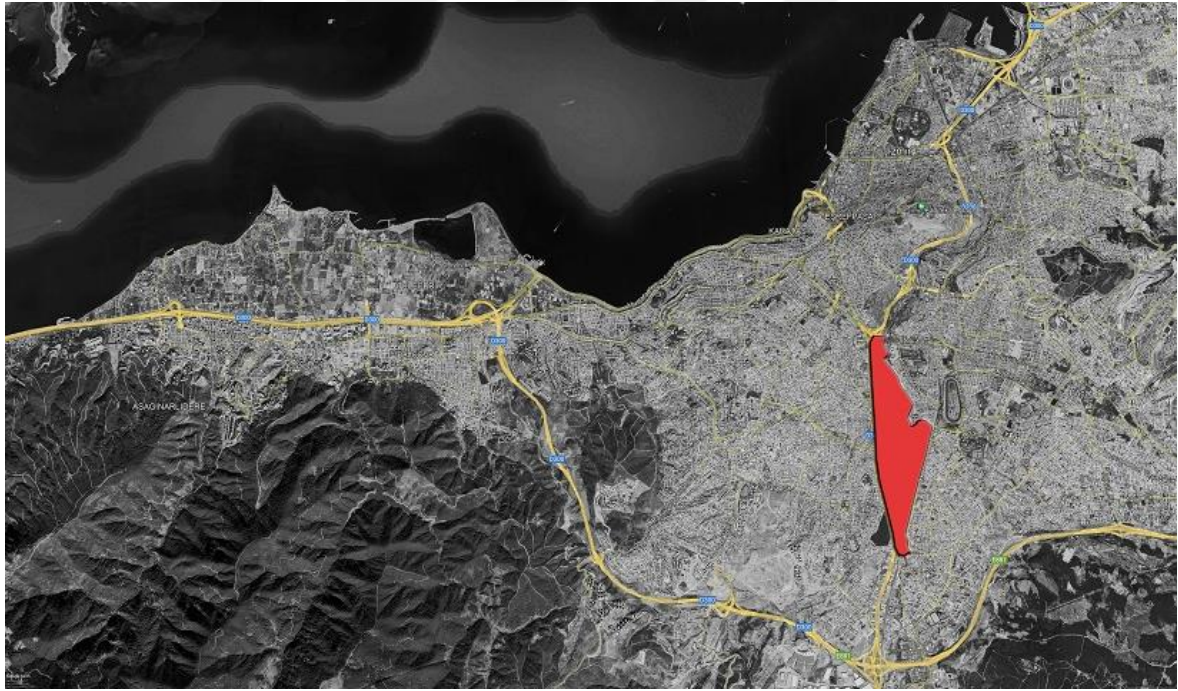
Son olarak, konuyla ilgili Karabağlar Mahalleler Birliği'nin yaptığı açıklamaya göre (Url, 23), haklarının korunmadığını ifade ettikleri planlara her seferinde davalar açarak iptal ettirdikleri, nitekim en son Eylül, Ekim 2022 tarihinde askıya çıkarılan 316 hektarlık alanı kapsayan 2, 3, 4 ve 5. etaplara ilişkin Nazım İmar Planının İzmir 3. İdare Mahkemesince 15.03.2024 tarihinde; aynı 540 hektarlık alanda 101,4 hektarlık alan için 13. defa hazırlanan ve 01.03.2023 tarihinde askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ise İzmir 4. İdare Mahkemesince 23.10.2024 tarihinde bir kere daha iptal edildiği belirtilmektedir.

Karabağlar Mahalleler Birliği'nin açıklamasının devamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 2012 yılında riskli alan ilan edilen 540 hektarlık alanın yaklaşık 101,4 hektarı rezerv alan olarak belirlendiği ve bu alanın riskli alanın geri kalan kısmındaki dönüşüm projelerinde kullanılacağını ifade edildiği, ancak bu rezerv konutların, diğer etaplarda yaşayan hak sahipleri için teklif bile edilmeyip, riskli alan dışından üçüncü şahıslara satıldığı ifade edilmektedir. Ayrıca Bakanlığın, katılımcılık ilkesini gözetmeden ve şehircilik esaslarına uygun olmayan planlar hazırladığı, bu planların dava süreçlerinde iptal

edilmesine rağmen rant odaklı küçük değişikliklerle yeniden sunulduğu belirtilmiş, bölgedeki dönüşüm süreçlerinin şeffaf, katılımcı ve yerel halkın ihtiyaçlarını dikkate alacak şekilde yürütülmesi gerektiği vurgulanmıştır. Öneriler arasında, dönüşüm süreçlerinin hak sahiplerini ve kiracıları kapsayıcı bir yaklaşımla yönetilmesi, katılımcılık ilkesine dayalı planlama süreçlerinin işletilmesi yer almaktadır (Url, 23).

Karabağlar-Buca (191 hektar)

Karabağlar ve Buca ilçe sınırları içerisinde kalan 191 hektarlık alan, 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesine göre 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı Bakanlar Kurulu’nun kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023) (Harita 5.9.).



Harita 5.9. Karabağlar ve Buca ilçe sınırları içinde kalan 191 hektarlık riskli alanın İzmir kent merkezindeki konumu (Url, 21)

191 hektar büyüklüğündeki riskli alanın 106 hektarı, Karabağlar ilçesine bağlı Aşık Veysel, Aydın ve Osman Aksüner Mahalleleri sınırları içinde, 85 hektarı ise Buca ilçesine bağlı Seyhan Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır (Url, 21). Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yürütülen çalışmalarda Karabağlar ve Buca ilçe sınırları içerisinde kalan riskli alanda yaklaşık 8500 kişi ve 5377 bağımsız birim bulunduğu tespit edilmiş olup,

kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarını yürütmek üzere 106 hektarlık alanda Karabağlar Belediye Başkanlığına, 85 hektarlık alanda ise Buca Belediye Başkanlığına yetki verildiği belirlenmiştir (Url, 10) (Harita 5.10.).

İzmir kent merkezinin güney kesiminde Yeşillik Caddesi ve Melez çayının arasında kalan 191 hektarlık riskli alan, kuzeyde Buca köprüsünden, güneyde Gaziemir ilçesine kadar uzanmaktadır. Mevcut durumda çoğunlukla imalat ve ticaret fonksiyonlarının bulunduğu alanda, bu fonksiyonlar konut alanları ile iç içe geçmiş durumdadır. Özellikle Yeşillik Caddesi boyunca mobilya sektörü üzerine yoğunlaşan 3 ve 4 katlı ticaret birimlerinin yer aldığı, Melez çayına doğru ise imalathanelerin konumlandığı gözlenmektedir.



Harita 5.10. 191 hektarlık riskli alanın yetki alanı dağılımı (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

“İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi” adlı çalışmada, 191 hektarlık riskli alanın ‘mevcut yapılaşma alanları yönünden öncelikli müdahale alanı’ olarak belirlendiği tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a). Alana ilişkin ilgili ilçe belediyelerince yapılan detaylı analiz çalışmalarında da mevcut yapıların büyük bölümünün kaçak ve ruhsatsız olduğu belirlenmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023).

İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün imar planı duyuruları sayfasında (Url, 22), Karabağlar Belediye Başkanlığınca; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahalleleri ile Buca İlçesi, Seyhan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 191 hektarlık riskli alanın Karabağlar İlçesi sınırları içerisinde kalan 106 hektarlık kısmına ilişkin 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifinin onaylanması talep edildiği, bu doğrultuda “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak tanımlanan alanın, “2. ve 3. derece alt merkez” ve “kentsel gelişme alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifinin, Bakanlık Makamı'nın 13.12.2021 tarihli Oluru ile onaylandığı belirtilmektedir.

Akabinde, 191 hektarlık riskli alanın 106 hektarlık (2. Etap) kısmına ilişkin Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 31.08.2022 tarihinde Bakanlık Makamınca uygun görülerek onaylandığı görülmektedir (Url, 22) (Harita 5.11.).



Harita 5.11. 191 hektarlık riskli alanın Karabağlar Belediyesi yetki alanında kalan kesimi eski ve yeni uygulama imar planı (Url, 22)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan plan açıklama raporuna (2023) göre; Karabağlar ilçesine bağlı Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahallelerini kapsayan 191 hektarlık riskli alanın 106 hektarlık bölümüne ilişkin, Karabağlar Belediyesi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar

Planı, halk toplantılarıyla kamuoyuna sunulmuştur. Bu toplantılarda bölge sakinlerine bilgi verilmiş, talepler toplanmış ve sorular yanıtlanmıştır. Halktan alınan görüşler, kurumsal veriler ve değerlendirmeler doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde planlama çalışmaları tamamlanmıştır.

Anılan imar planları, İl Müdürlüğünde 30 gün süre ile askıya çıkarılmış, askı ilan süresi içerisinde yapılan toplam 46 adet itiraz başvurusuna yönelik, Bakanlık tarafından kısmi kabul edilen itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Url, 22). Böylelikle Karabağlar Belediyesi yetki alanı içinde kalan kesimde imar planı süreçlerinin tamamlandığı görülmektedir.

Ancak 191 hektarın 106 hektarlık (2. Etap) kısmında yaklaşık 2750 adet parsel olduğu ve bu parsellerin %98 gibi büyük bir oranının şahıslara ait olduğu düşünüldüğünde, her ne kadar merkezi ve yerel yönetim iş birliğiyle yürütülen bir kentsel yenileme projesi olsa da bu denli büyük bir kentsel yenileme ve dönüşüm alanında katılımın birkaç defa yapılan toplu halk toplantıları ile sınırlı tutulması, mevcuttaki 3 ve 4 katlı ticarethanelerin 7 kata çıkarılmasına yönelik bir dağıtım ve uygulama modeli kurgusunun bulunmaması, ayrıca sürece dair sosyal ve finansal politikaların tanımlanmaması gibi hususlar projenin uygulanabilirliği hakkında çokça belirsizlik oluşturmaktadır.

Ayrıca İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü teknik personeliyle yapılan görüşmelerde, Karabağlar ve Buca ilçe sınırları içerisinde kalan 191 hektarlık alanın, Buca Belediyesi yetki sınırları içerisinde kalan 85 hektarlık kesimine ilişkin imar planı çalışmalarının Buca Belediye Başkanlığı tarafından sürdürüldüğü ve çalışmaların henüz tamamlanma aşamasına gelmediği öğrenilmiştir.

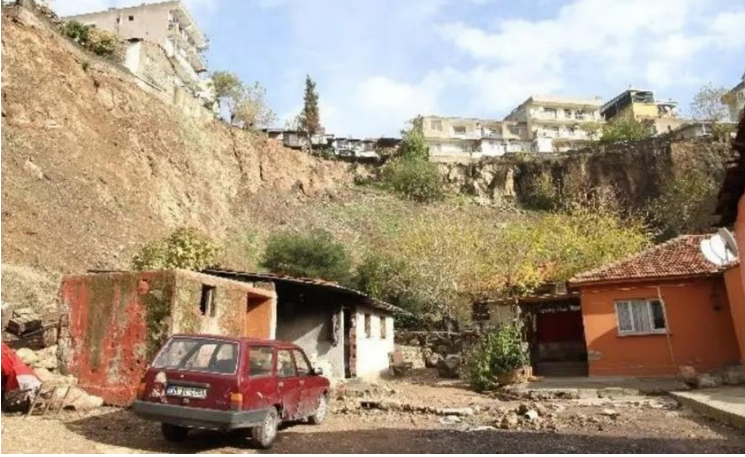
Karşıyaka (2,59 hektar)

Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 2,59 hektarlık alan, 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesine göre 06.09.2013 tarih ve 28 757 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 13.08.2013 tarih ve 5281 sayılı Bakanlar Kurulunun kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir (Url, 10) (Harita 5.12.).



Harita 5.12. Karşıyaka ilçe sınırları içinde kalan 2,59 hektarlık riskli alanın İzmir kent merkezindeki konumu (Url, 21)

Söz konusu alanın riskli alan olarak belirlenme gerekçesi; alan içerisinde eskiden taş ocağı olarak kullanılmış bir bölgenin bulunması ve bu alanda 06.09.2012 ve 23.02.2013 tarihlerinde meydana gelen yağışlardan dolayı kaya düşmesi yaşanması sebebiyle afet riski barındırmasıdır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2021a).

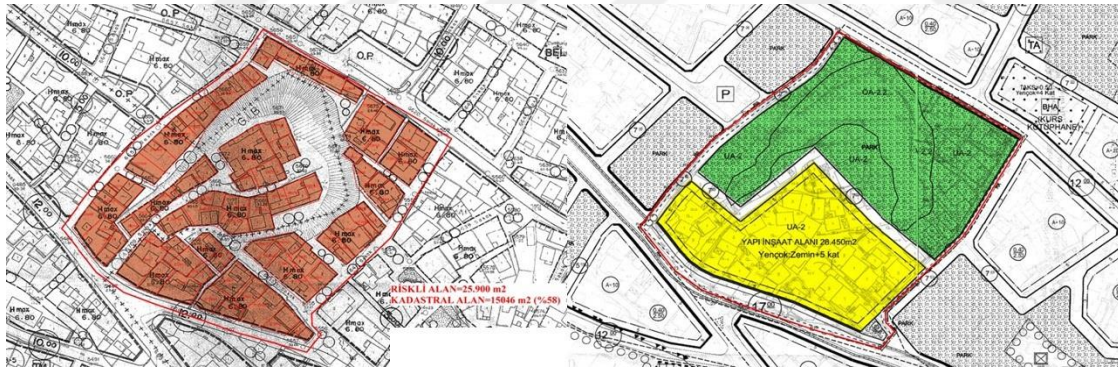


Resim 5.1. Karşıyaka ilçe sınırları içinde kalan ve riskli alan belirlenen taş ocağı mevki (Url, 24)

Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 6620 ve 6709 sokakların olduğu, “taş ocağı mevki” olarak bilinen bölgede, 2012’nin son günlerinde meydana gelen heyelan sonrasında, Karşıyaka Belediyesi tarafından 23 evin tahliye edildiği görülmektedir (Url, 24). Can ve mal kaybını engellemek, bölgede yaşayanların barınma sorunlarını çözmek, geçici önlemlerin

dışında kalıcı çözümler üretmek amacıyla alan, Bakanlık tarafından riskli alan ilan edilerek çalışmalara başlanmıştır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2021a) (Resim 5.1.).

Bakanlık tarafından onaylanan plan açıklama raporuna göre (2021a), Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet Mahallesi büyük ölçüde küçük parseller üzerinde konumlanmış konut alanlarından oluşmaktadır. Alandaki binaların %93'ü düşük katlıdır; bir katlı binalar %53, iki katlı binalar %28, üç katlı binalar ise %12 oranında yer almaktadır. 2,59 hektarlık riskli alanda yaklaşık 400 kişi ve 900 bağımsız birim bulunduğu tespit edilmiştir. Kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmaları kapsamında, 2013 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Karşıyaka Belediye Başkanlığına geçici yetki devri yapılmıştır (Url, 10). Bu doğrultuda, Karşıyaka Belediye Başkanlığınca hazırlatılan riskli alana ilişkin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar Planı teklifleri 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 14.01.2021 tarihinde re'sen onaylanmıştır (Url, 20) (Harita 5.13.).



Harita 5.13. Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan riskli alanın eski ve yeni uygulama imar planı (Url, 22)

Bakanlık tarafından onaylanarak askı ilan işlemleri gerçekleştirilen imar planlarına 98 adet itiraz başvurusunda bulunulduğu, söz konusu itirazların Bakanlık tarafından değerlendirilerek uygun bulunmadığı belirlenmiştir (Url, 22).

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan plan açıklama raporunda (2021a), Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Taş Ocağı Riskli Alanı imar planının amacı; mevcut yerleşme dokusu içerisinde düzensiz ve sağlıklı yapılaşmış konut alanlarının sıhhileştirilmesi, depreme dayanıksız ve risk teşkil eden konutların bir an önce yıkılıp

Belediyesi tarafından hayata geçirilebilmiştir. Cumhuriyet Mahallesi'nin riskli alan dışında kalan kesimlerini içerecek şekilde kentsel yenileme amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanarak onaylanmış, ancak Karşıyaka Belediyesinde 30 gün süreyle askı ilan işlemleri gerçekleşen imar planı revizyonuna 1000'in üzerinde itiraz geldiği belirlenmiştir. Karşıyaka Belediyesi teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, askı ilan sürecinin tam seçim dönemine denk gelmesi, yeni gelen siyasetçilerin eskiyi kötü göstermesi ve popülist söylemlerle inşaat alanının daha da arttırılacağı vaatlerinin bu itirazlara etken olduğu, yeni plan yapılacağı gerekçesiyle ilk revizyonun ilga edildiği ifade edilmektedir. Takip eden süreçte mahalleye ilişkin art arda imar planı revizyonları onaylandığı, ancak vatandaşların inşaat alanı konusunda beklentilerinin artması ve oluşan belirsizlik nedeniyle itirazlarının da her yeni plan ile daha da yoğunlaşarak arttığı ve planların açılan davalar sonucunda yeterli sosyal ve teknik altyapı alanlarını içermemesi nedeniyle iptal edildiği öğrenilmiştir.

Kemalpaşa (79,5 hektar)

Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 79,57 hektarlık alanın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 03.02.2015 tarihli ve 2015/734 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 23.02.2015 tarihli ve 29 289 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak Riskli Alan ilan edildiği tespit edilmiştir (Url, 10) (Harita 5.15.).



Harita 5.15. Kemalpaşa ilçe sınırları içinde kalan 79,5 hektarlık riskli alanın konumu (Url, 21)

79,5 hektar büyüklüğündeki alanın riskli alan belirlenme gerekçesi, Kemalpaşa'daki sanayileşme sürecinin etkisiyle yoğun göç alarak kontrolsüz, plansız ve kaçak yapılaşmaya maruz kalmış olması, çöküntü alanına dönüşmesi ve afet riski taşıyan bir bölge haline gelmesidir. Göç eden nüfusun, akrabalık ve hemşerilik bağları çerçevesinde yoğunlaşması, geldikleri yerel ve kırsal yaşam biçimlerini kentsel alana uyum sağlamaksızın sürdürme çabalarını da beraberinde getirmiştir. Bu durum, çarpık yapılaşmaya yol açarak donatı alanlarında yetersizlik, teknik altyapı eksiklikleri ve erişilebilirlik sorunlarına neden olmuştur. Bölgedeki bu plansız gelişme, Kemalpaşa'nın kentsel kimliğine zarar vermiş, niteliksiz, sağlıksız ve afet riski taşıyan bir yapılaşma düzeni oluşturmuştur. Ayrıca, tarihi kentsel dokunun ve ilk yerleşim alanlarının bulunduğu bölgelerde gerçekleştirilen bu düzensiz yapılaşma, kentin tarihi mirasına da zarar vermiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2024a) (Harita 5.16.).

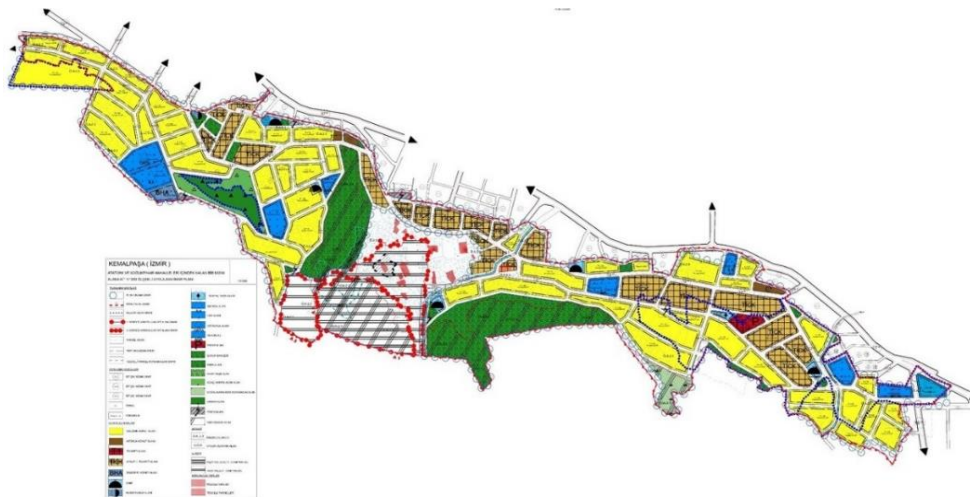


Harita 5.16. Kemalpaşa ilçe sınırları içinde kalan 79,5 hektarlık riskli alanın ilçe merkezindeki konumu (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2024a)

Kemalpaşa ilçe sınırları içerisinde kalan riskli alanda yaklaşık 16 000 kişi ve 5000 bağımsız birim bulunduğu tespit edilmiş olup, kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarını yürütmek üzere 79,5 hektarlık alanda Kemalpaşa Belediye Başkanlığına yetki verildiği belirlenmiştir (Url, 10). Bu doğrultuda, Kemalpaşa Belediye Başkanlığınca hazırlatılan riskli alana ilişkin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave İmar Planları 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında Bakanlık tarafından onaylanarak 22.05.2028 ve 22.06.2018 tarihleri arasında askı ilan işlemi gerçekleştirilmiştir (Url, 22).

Söz konusu imar planları, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2019/359 Esasına kayden açılan dava sonucu 26.06.2020 tarihli 2020/646 sayılı kararla iptal edildiği (Url, 22), İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, anılan mahkeme kararında iptal gerekçesi olarak; afet risklerine karşı koruyucu arazi kullanım kararlarını içermemesi, yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşma öngörmesi, maliyetli ve bütüncül olmayan bir dönüşüm modeli önerilmesi, rezerv alanlarına dayalı dönüşümün somut bir içeriğe sahip olmaması, risk taşımayan yapılar için eşitlik ilkesine aykırı zorlayıcı düzenlemeler getirmesi, mülkiyet hakkının nasıl kullanılacağına ilişkin belirsizlik içermesi, katılımcı bir sürecin tarif edilmemesi ve getirilen kullanım kararlarının kamu yararı açısından bölge özellikleriyle uyumlu olmaması gibi hususların yer aldığı görülmektedir.

Kemalpaşa ilçesinde yer alan riskli alana ilişkin imar planlarının İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2019/359 Esas ve 2020/646 sayılı Kararları uyarınca iptal edilmesi üzerine müellifi tarafından yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97(ı) maddesi kapsamında Bakanlık Makamınca 09.01.2023 tarihinde uygun görülerek onaylanmıştır (Url, 22) (Harita 5.17).



Harita 5.17. Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan riskli alana ilişkin onaylanan uygulama imar planı (Url, 22)

Söz konusu imar planlarına askı ilan süreci içerisinde çok sayıda vatandaş ile birlikte İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından da itiraz edilmiş olup, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar

ve Şehircilik Dairesi arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, İzmir Büyükşehir Belediyesinin itiraz gerekçesi olarak; yenileme ve dönüşüm planlarının yalnızca fiziksel boyutlara odaklandığı, bununla birlikte onaylanan imar planlarında yoğunluk değerlerinin dengesiz düzenlendiği ve bu durumun diğer alanlarda emsal teşkil ederek plan bütünlüğüne zarar verebileceği, ayrıca doğal kaynakların korunması, mevcut yerleşim alanlarının yaşam kalitesini artırarak değerlendirilmesi ve İzmir gibi deprem riski yüksek bir kentte kentsel dönüşüm çalışmalarının bilimsel ve nesnel temellere dayanması gerektiği gibi hususların vurgulandığı tespit edilmiştir.

Son olarak iletilen itirazlar kapsamında Bakanlık tarafından yapılan değerlendirme neticesinde; İzmir Orman İşletme Müdürlüğü, Kemalpaşa Soğukpınar ve Atatürk Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Derneği üyelerinin ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının itirazları kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamınca 09.10.2024 tarihinde uygun görülerek onaylandığı belirlenmiştir (Url, 22).

Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 79,5 hektarlık riskli alanda yürütülen kentsel yenileme ve dönüşüm projesi, her ne kadar merkezi ve yerel yönetim iş birliği ile gerçekleşse de, barındırdığı ciddi nüfus göz önüne alındığında katılım süreçlerinin iyi işletilemediği, sosyal ve finansman politikası içermediği, uygulama modelinin belirsiz olduğu gözlenmektedir.

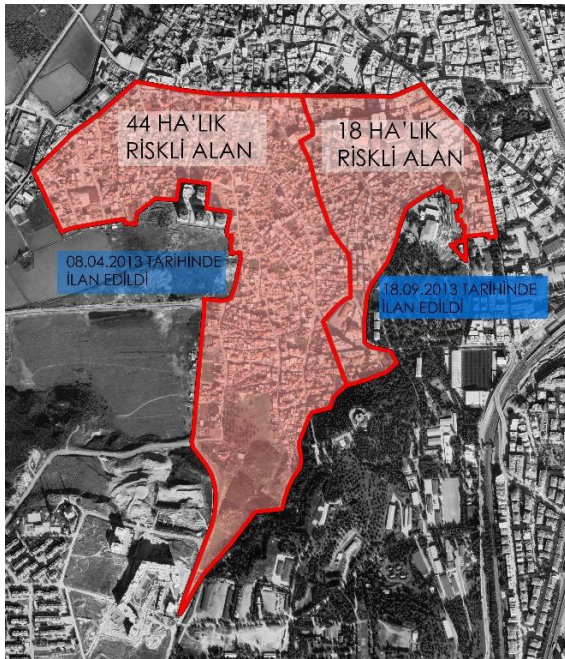
Menemen (62 hektar)

Menemen İlçesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 44 hektarlık alanın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05.05.2013 tarihli ve 28 638 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 2013/4615 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 'Riskli Alan' olarak ilan edildiği, akabinde hemen doğu bitişiğinde bulunan 18 hektar büyüklüğündeki alanın 12.10.2013 tarih/28793 sayı ve 5432 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Resmi Gazetelerde yayımlanarak "Riskli Alan" olarak ilan edildiği tespit edilmiştir (Url, 10) (Harita 5.18.).



Harita 5.18. Menemen ilçe sınırları içinde 62 hektarlık riskli alanın konumu (Url, 21)

Ahıhıdır, Gaybi, Kazımpaşa ve Seydinnasrullah Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan riskli alan 44 hektar, Esatpaşa, Kazımpaşa, Tülbentli ve Zafer Mahallelerinde yer alan riskli alan ise 18 hektar büyüklüğe sahiptir (Url, 21) (Harita 5.19).



Harita 5.19. Menemen ilçe sınırları içinde kalan 62 hektarlık riskli alanın ilçe merkezindeki konumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Menemen ilçe sınırları içerisinde kalan riskli alanda yaklaşık 6550 kişi ve 2866 bağımsız birim bulunduğu tespit edilmiş olup, kentsel yenileme çalışmalarını yürütmek üzere Menemen Belediyesi tarafından 18.06.2014 tarihinde yetki devri talebinde bulunulduğu belirlenmiştir (Url, 10). Ancak geçen süreç içerisinde kentsel yenileme projesine yönelik herhangi bir gelişme olmadığı, İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibiyle yapılan

görüşmelerde, söz konusu riskli alanda hazırlanan imar planı taslağına ilişkin Bakanlık adına Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (GEDAŞ) tarafından kurum görüşü talebinde bulunulduğu belirtilmiş olup, alana yönelik planlama çalışmaları henüz tamamlanmamıştır. Menemen ilçesinde yer alan riskli alanlara ilişkin süreç incelendiğinde, kentsel yenileme uygulamalarına yönelik yönetim modelinin iyi tasarlanmadığı, özellikle bölge halkına yönelik katılım süreçlerinin iyi işletilmediği görülmekte olup, bu durum mekânsal, sosyal ve finansal açılardan projenin sağlıklı ve ağır işlemesine neden olmaktadır.

Narlidere (44,1 hektar)

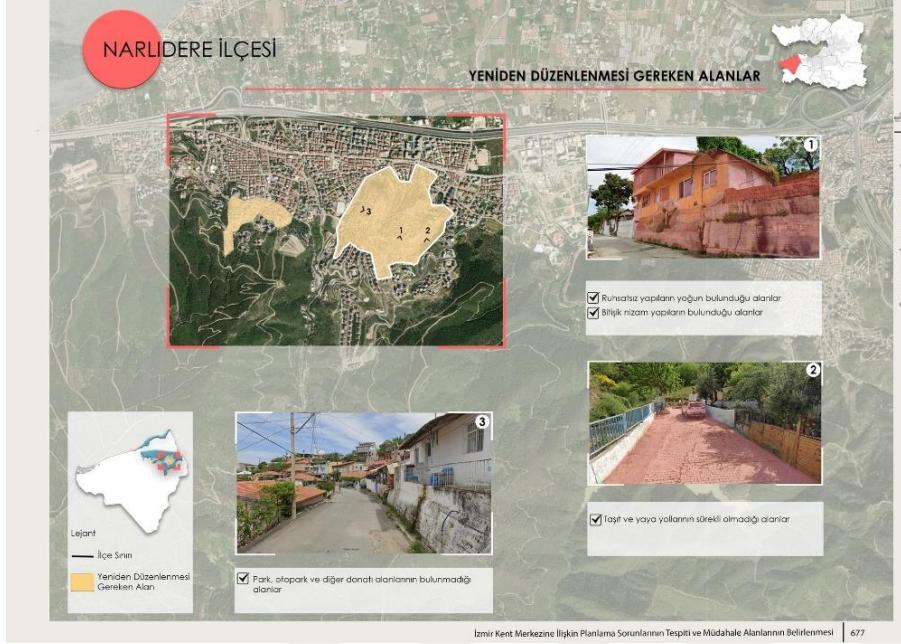
Narlidere İlçesi, Atatürk ve 2. İnönü Mahallelerinde 28,4 hektar alan ile Narlı ve Çataalkaya Mahalleleri sınırları dâhilinde bulunan 15,7 hektar alanın, 6306 sayılı Kanun kapsamında 2013/4831 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 25.06.2013 tarihli ve 28 688 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak riskli alan ilan edildiği tespit edilmiştir (Url, 10) (Harita 5.20.). Narlıdere ilçesinde aynı bakanlar kurulu ile ilan edilen iki ayrı Riskli Alan bulunmakta olup, alanlar arasında fiziksel olarak herhangi bir bağlantı bulunmadığından her bir alan kendi içerisinde ele alınmaktadır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2021b). Riskli alanlarda yaklaşık 6700 kişi ve 5494 bağımsız birim bulunduğu belirlenmiş olup, dönüşüm uygulamalarına esas iş ve işlemleri yürütmek üzere 2013 yılında Bakanlık tarafından Narlıdere Belediyesine geçici olarak yetki verildiği görülmektedir (Url, 10).



Harita 5.20. Narlıdere ilçe sınırları içinde kalan 44,1 hektarlık riskli alanların İzmir kent merkezindeki konumu (Url, 21)

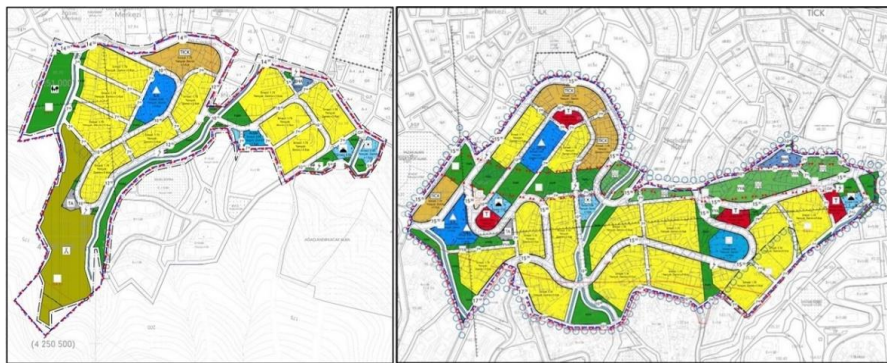
“İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi” adlı çalışmada, her iki riskli alanın da ‘yeniden düzenlenmesi gereken alanlar’

içinde kaldığı ve ‘mevcut yapılaşma alanları yönünden öncelikli müdahale alanı’ olarak belirlendiği tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a) (Harita 5.21.).



Harita 5.21. Narlıdere İlçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a: 677)

Narlıdere Belediyesi tarafından Atatürk ve İkinci İnönü Mahallelerindeki 28,4 hektarlık alanda hazırlatılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı ve Değişikliği tekliflerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlık tarafından 23.09.2021 tarihinde onaylandığı, Narlı ve Çatalkaya Mahallelerindeki 15,7 hektarlık alana ilişkin hazırlatılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı ve Değişikliği tekliflerinin ise 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlık Makamınca 07.10.2021 tarihinde onaylandığı belirlenmiştir (Url, 22) (Harita 5.22.).



Harita 5.22. Narlıdere İlçesi, Narlı ve Çatalkaya Mahalleleri ile Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri içerisinde bulunan riskli alanlara ilişkin onaylanan uygulama imar planları (Url, 22)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan plan açıklana raporunda (2021b), riskli alanların birinci derece deprem bölgesinde yer aldığı ve içerisinden geçen fayların alanda yüksek oranda afet tehlikesi oluşturduğu belirtilmektedir. Zemin durumunun halihazır yapılaşmalar üzerinde oluşturduğu tehdide ilave olarak, söz konusu alandaki yapılaşmaların yapı kalitesi açısından oldukça zayıf olduğu, şahıs parsellerini ve kamu parsellerini işgal eden kaçak yapılar ile tapusu olup tapulu arazisi üzerinde inşa edilmiş olan kaçak yapıların bulunduğu ifade edilmektedir (Resim 5.2). Ayrıca alan içerisinde yer alan dere yatakları ve yakın çevresinde çok sayıda kaçak yapı ve gecekondü bulunduğu, geçmiş yıllarda yaşanan ani yağışlarda yüzeysel sel ve taşkınlar meydana geldiği, nitekim söz konusu dere yatağındaki kaçak yapılarda, 1995 yılında şiddetli yağış nedeniyle meydana gelen taşkında can kayıpları olduğu belirtilmektedir.



Resim 5.2. Narlıdere ilçe sınırları içinde kalan ve riskli alan belirlenen Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibi ile yapılan görüşmede, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve İkinci İnönü Mahallelerindeki 28,4 hektarlık alanda onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı ve Değişikliğine Şehir Plancıları Odası ile vatandaşlar tarafından açılan dava süreçlerinin devam ettiği, ancak Narlı ve Çatalkaya Mahallelerindeki 15,7 hektarlık alana ilişkin onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı ve Değişikliğinin ise Şehir Plancıları Odası ile Orman Genel Müdürlüğü tarafından açılan davalar sonucu İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 28.12.2023 tarihli ve E.2022/1638-K.2023/2398 sayılı, İzmir 3. İdare Mahkemesinin 28.02.2024 E.2023/99- K.2024/328 sayılı kararları ile iptal edildiği tespit edilmiştir. Anılan mahkeme kararlarında iptal gerekçesi olarak, dava konusu alanda dönüşüm gerekçelerinden biri olarak kabul edilen sosyal ve teknik donatı yetersizliği

sorununun kısmen karşılanmadığı, çevre alanlar ile yapılaşma yoğunluğu dengesi açısından bakıldığında, dava konusu Riskli Alan için öngörülen emsal oranının çevre yapı yoğunluğu değerlerinden tolere edilemez düzeyde farklılaşma yaratıldığı gibi hususların yer aldığı ve Narlıdere Belediyesince mahkeme kararları doğrultusunda yeniden imar planı çalışmalarına başlandığı belirlenmiştir.

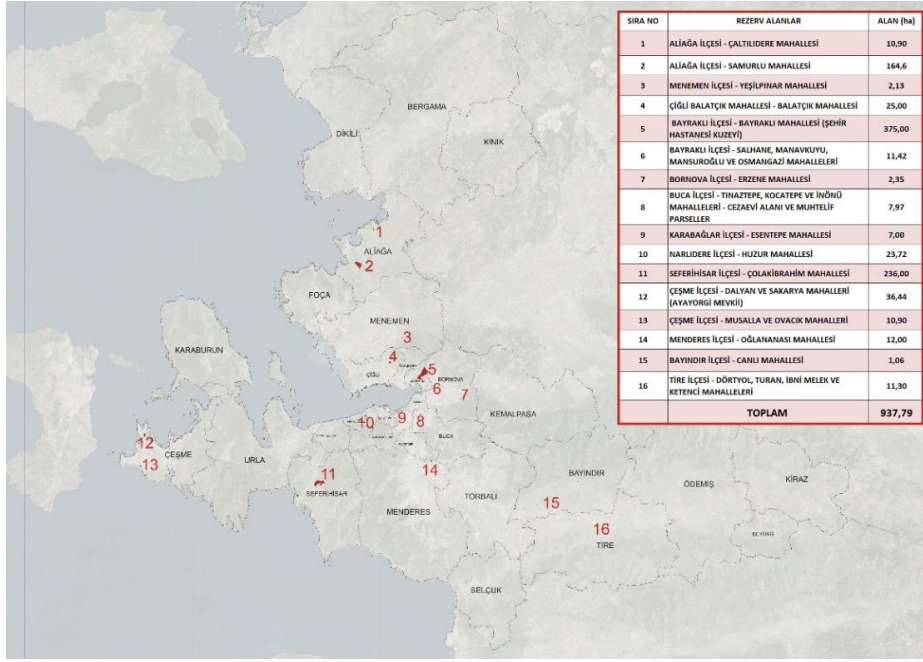
Söz konusu riskli alanlarda kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmaları açısından öncelikli bir alan olduğu kaçınılmazdır. Alanın Bakanlık tarafından riskli alan olarak ilanından günümüze geçen süreçte yalnızca mekânsal politikalar üzerine çalışmalar üretildiği, ancak alanın dönüşümüne ilişkin sosyal ve finansal politikalara yönelik üretilen bir çalışma bulunmadığı gözlenmiştir. Yine merkezi ve yerel yönetim iş birliği ile yürütülen süreçte katılımın sağlanması, uygulama modelinin belirlenmesi ve finansal kaynak sağlanması gibi hususlarda yetki paylaşımının açıkça ortaya konmadığı, bölgede yaşayan vatandaşların bu belirsizlikten memnun olmadıkları görülmektedir.

5.1.2. Rezerv yapı alanları

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar” adlı çalışmaya göre (Url, 12); rezerv yapı alanlarının belirlenmesinde, kamuya ait, yapılaşmamış arazilerin tercih edilmesi gerekmektedir. Seçilen alanların, yeni yerleşim alanı olarak uygun olup, teknik ve sosyal altyapı hizmetlerine erişilebilir olması önemlidir. Ayrıca, bu alanların riskli alan ilan edilen bölgelere yakın konumda olması ve doğal afetlere, özellikle depreme karşı uygun yapılaşma koşullarına sahip olması beklenmektedir. Belirlenen alanların, statülü bölgeler ve özel kanunlara tabi alanlar dışında tutulmasına özen gösterilmelidir.

İzmir ili genelinde yaklaşık 938 hektar büyüklüğündeki alanın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Alan belirlendiği tespit edilmiştir. Özellikle 30 Ekim 2020 tarihinde gerçekleşen depremin etkisiyle, yaşanan yıkımların ardından Bayraklı ilçesinde çok sayıda rezerv alan ilan edildiği, fakat son yıllarda Bakanlığın İzmir ilinin genelinde rezerv alan ilanını artırdığı görülmektedir. Bu kapsamda, depremin ardından Bayraklı ilçesinde yıkım yaşanan alanlarda ilan edilen rezerv yapı alanları haricinde, Bayraklı Şehir Hastanesinin kuzeyinde yer alan hazine mülkiyetindeki 375 hektar boş durumdaki alan rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir. Son yıllarda İzmir ili

genelinde ilan edilen rezerv yapı alanlarına örnek olarak ise, Aliğa ilçesinde yaklaşık 165 hektar alan büyüklüğü ile neredeyse Aliğa kentsel yerleşik alanının dörtte biri büyüklüğünde ve Seferihisar ilçesinde 236 hektar alan büyüklüğü ile neredeyse Seferihisar kentsel yerleşik alanının dörtte üçü büyüklüğündeki alanın Bakanlık tarafından Bakan oluru ile rezerv yapı alanı olarak belirlendiği tespit edilmiştir (Harita 5.23.).



Harita 5.23. İzmir ili genelinde, 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen rezerv yapı alanları (Url, 21)

İzmir ili, Bayraklı, Aliğa, Seferihisar ve Buca ilçelerinde Bakanlık tarafından belirlenen rezerv yapı alanlarından bazılarını irdelemek gerekirse;

Bayraklı (375 hektar)

Bayraklı İlçesinde yer alan yaklaşık 375 hektarlık alanın 6306 sayılı Kanun'un 2 inci maddesinin (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edildiği, Orman vasfının 26.11.2020 tarih ve 31 316 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 25.11.2020 tarih ve 3226 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun ek maddesi uyarınca kaldırıldığı, bununla birlikte planlama alanının "doğal sit alanı" olarak tescillenen yaklaşık 80 hektarlık kısmının sit statüsünün İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 06.11.2020 tarih ve 986 sayılı kararı ile kaldırıldığı belirlenmiştir (İzmir

Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Akabinde 375 hektarlık alanın "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlanmasına yönelik hazırlanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin 16.12.2020 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylandığı, Rezerv Yapı Alanının bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı tekliflerinin ise Bakanlık Makamınca 19.08.2021 tarihinde onaylandığı tespit edilmiştir (Url, 22).

Merkezi yönetimin deprem gibi bir afetin ardından yaşanan mağduriyetleri gerekçe göstererek süreci hızlandırma adına, yerel yönetimleri sürecin dışında bıraktığı, yerel yönetimlerin de yaşanan mağduriyetler sebebiyle neredeyse oldubittiye gelen rezerv alan kararı ve imar faaliyetlerini mahkemeye taşımadığı görülmektedir. Bu doğrultuda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının TOKİ'yle birlikte, depremde yıkılan sekiz binanın bulunduğu Manavkuyu bölgesindeki yedi farklı alan ile Bayraklı Şehir Hastanesi bölgesindeki 375 hektarlık rezerv alanda yapılan konutlardan 4 yılda depremzedelere toplam 4 bin 602 konutun teslimini yaptığı belirlenmiştir (Url, 25) (Resim 5.3).



Resim 5.3. Bayraklı ilçesi 375 hektarlık rezerv alanda yapılan konutlar (Url, 25)

Aliğa Samurlu (164,6 hektar)

Aliğa İlçesi, Samurlu Mahallesiinde yer alan yaklaşık 165 hektarlık alan, 6306 sayılı Kanun uyarınca Bakanlık Makamı'nın 24.02.2020 tarih ve 48 311 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024). Ardından söz konusu alana yönelik Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde ve Hazine

ve Maliye Bakanlığının destekleriyle 2020 yılı içerisinde yapılacak 100 000 Sosyal Konut Projesi kapsamında, mevcut imar planı kullanım kararlarında 750 sosyal konut yapılmasına imkan tanıyacak şekilde değişiklik ve ilave yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği tekliflerinin Bakanlık Makamınca 27.01.2022 tarihinde uygun görülerek onaylandığı tespit edilmiştir (Url, 22).

165 hektar büyüklüğündeki rezerv yapı alanının belirlenmesine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından herhangi bir gerekçe gösterilmemesi, alanın yapılaşmaya açılması durumunda Aliaga ilçe merkezine ciddi yoğunluk getirecek olması, bu durumun İzmir ilinin üst ölçekli plan kararlarına aykırı olması gibi gerekçelerle söz konusu rezerv yapı alanının İzmir Büyükşehir Belediyesince dava edildiği, anılan rezerv alan kararının İzmir 2. İdare Mahkemesinin 19.10.2022 tarih ve 2022/1673 sayılı kararı ile iptal edildiği görülmüştür. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından ayrıca, rezerv alana yönelik Bakanlık Makamınca 27.01.2022 tarihinde onaylanan imar planlarının da dava edildiği ve İzmir 5. İdare Mahkemesinin 12.10.2023 tarih ve 2023/1964 sayılı kararı ile söz konusu planların da iptal edildiği belirlenmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Mahkemelerce verilen iptal kararlarının ardından Bakanlık tarafından sürecin tekrar başlatıldığı ve aynı bölgede Bakanlık Makamının 13.01.2023 tarih ve 5 539 411 sayılı Olur'u ile yeniden "Rezerv Yapı Alanı" ilan edildiği görülmektedir. Anılan karara istinaden İzmir Büyükşehir Belediyesinin de tekrar dava sürecini başlattığı ve İzmir 4. İdare Mahkemesinin 07.02.2024 tarih ve 2024/211 sayılı kararı ile yeni rezerv alan kararının da iptal edildiği anlaşılmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Merkezi yönetim tarafından yerel yönetim kurumlarını dışlayan, yerel yönetimlerin planlama tasarrufundaki alanda yetkilerini elinden alan, yerelin ihtiyaçlarını göz ardı eden ve yerel yönetimler tarafından kurgulanan bölgesel plan kararlarını delen bu türlü büyük ölçekli uygulama girişimlerinin sosyal ve kültürel anlamda bölgeye etkilerinin olumsuz olacağı ve projelerin sürdürülebilirliğinin mümkün olmayacağının anlaşılması gerekmektedir.

Seferihisar (236 hektar)

Seferihisar İlçesi, Çolakıbrahim Mahallesiinde toplam 236 hektar alanın 6306 Sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamının 18.03.2024 tarihli ve 31 087 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edildiği belirlenmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2024b) (Harita 5.24.).



Harita 5.24. Seferihisar İlçesi, Çolakıbrahim Mahallesiinde belirlenen rezerv yapı alanı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2024b: 6)

Ardından alana ilişkin hazırlanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 12.06.2024 uygun görülerek re'sen onaylandığı tespit edilmiştir (Url, 22).

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibiyle yapılan görüşmelerde; Seferihisar ilçesinde 236 hektar büyüklüğündeki alanın, rezerv yapı alanı olarak belirlenmesine ilişkin alınan Bakanlık Olur'unun İzmir Büyükşehir Belediyesine tebliğ edilmediği belirtilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu parsellerin, 6306 sayılı Kanun kapsamında afet riski altındaki alan veya riskli yapıların bulunduğu arsa ve araziler niteliğinde olmadığı, alanın konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak belirlendiğine dair somut ve teknik verilerin bulunmadığı, bunun yerine mera,

yaylak, kışlak, otlak ve çayır alanlarının korunarak verimlilik ve sürdürülebilirliğin sağlanması gerektiği, ayrıca bu alanlardan öncelikle kamunun yani halkın fayda sağlaması gerektiği ifade edilerek rezerv yapı alanı belirleme işleminin ve bu doğrultuda onaylanan tüm kademedeki planların iptaline ilişkin dava açıldığı aktarılmıştır.

Seferihisar ilçesinin tüm mahallelerinin 2023 yılı toplam nüfusu 58 570 kişi olduğu, 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında yürürlükteki planların kapasite nüfusunun 83 422 kişi olarak hesaplandığı görülmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012). Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan plan açıklama raporunda ise (2024b), 236 hektar büyüklüğündeki rezerv yapı alanının 124 hektarı gelişme konut alanı, 38 hektarı ise ticaret konut alanı belirlendiği, ortalama daire büyüklüğü 125 m² kabul edilerek alana gelecek nüfusun 10 584 kişi olacağı öngörülmektedir.

Bu doğrultuda Seferihisar ilçesinin Cittaslow (Sakin Şehir) kimliği altında bölgesel dengeler ve ilkeler gözetildiğinde 2023 nüfusunun yaklaşık beşte biri oranında bir nüfusun Sakin Şehir ünvanına sahip bir kente ilave edilmesinin, sosyal ve kültürel etkilerinin yanında su, elektrik, kanalizasyon gibi yerelden işletilen altyapı sistemine etkilerinin de büyük olacağı kaçınılmazdır. Yaşanması yüksek ihtimal olan her türlü olumsuzluk durumunda kentin ve doğal olarak bölgenin turizm faaliyetlerine de zarar verebileceği göz önüne alınmalıdır. Bu türden büyük kararların merkezi yönetim tarafından dikte edici şekilde yapılmasından ziyade, yerel yönetim kurumları ve yerel halk ile işbirliği halinde yapılması durumunda kamusal kazancın çok daha fazla sağlanabileceği dikkate alınmalıdır.

Buca Cezaevi Alanı (7,97 hektar)

Buca İlçesi, İnönü Mahallesi muhtelif parselleri kapsayan alan, 6306 Sayılı Kanun kapsamında bazı taşınmazların İller Bankasına devrine dair Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile İller Bankası arasında 03.04.2020 tarihinde imzalanan Ek-3 Protokol çerçevesinde ve 6306 Sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamının 04.08.2020 tarih ve 163 086 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2022b).



Resim 5.4. Rezerv yapı alanı olarak belirlenen Buca Cezaevi alanının yukarıdan görünümü (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Bakanlıkça "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen İzmir Kapalı ve açık Ceza İnfaz Kurumu'nun (Buca Cezaevinin), kapalı ve açık cezaevi olarak 1959 yılından itibaren kullanıldığı, yıllar içinde Buca ilçesinin merkezinde kalması nedeni ile kaldırılmasının sürekli gündeme geldiği, depremle birlikte ciddi hasar gören kamusal binanın yıkımına karar verildiği ve kıymetli bir araziye sahip olan bu yerin yıkımının hızlı bir şekilde gerçekleştirildiği görülmektedir (Resim 5.4.).

Yaklaşık 8 hektar büyüklüğündeki rezerv yapı alanına dair 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi ve 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 10.10.2022 tarihinde re'sen onaylanmış ve 10.10.2022- 08.11.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır (Url, 22).

Ancak İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, alanın "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin alınan Bakanlık Oluru'nun İzmir Büyükşehir Belediyesine tebliğ edilmediği, alanın rezerv yapı alanı olarak belirlendiğine ilişkin ilan yapılmadığı veya resmi gazetede yayımlanmadığı gerekçeleri ile söz konusu alana ilişkin plan yapma yetkisinin İzmir Büyükşehir Belediyesinde olduğu göz önüne alınıp, Buca ilçesinde kamusal alanların arttırılması ve nitelikli kentsel yaşam alanlarının oluşturulması

hedefi ile ilçenin kamusal açık alanlara olan ihtiyacının karşılanmasına yönelik gelen talepler doğrultusunda söz konusu alanın 'rekreasyon alanı ve genel otopark alanı' olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisinin 06.10.2022 tarihli yazı ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisine sunulduğu, Meclisin 10.10.2022 tarihli toplantısında ilgili komisyonlara havalesinin yapıldığı, akabinde aynı gün Bakanlık tarafından söz konusu alana ilişkin yapılan planların askıya çıkarıldığının öğrenildiği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin ise 14.10.2022 tarihli toplantısında plan değişikliği önerisini 05.1218 sayılı karar ile uygun gördüğü, lakin bölgenin rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi nedeniyle İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından söz konusu imar planı değişikliğinin askı ilan sürecinin gerçekleştirilerek kesinleştiremedikleri tespit edilmiştir.

Bu gelişmeler üzerine İzmir Büyükşehir Belediyesi, Buca Cezaevinin bulunduğu alanın "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin Bakanlık kararına karşı dava açmıştır. Davada, rezerv yapı alanı kararının, belediyenin planlama yetkisi dışında alınarak acele bir şekilde Bakanlık yetkisine geçirildiği, İzmir Büyükşehir Belediyesinden görüş alınmadığı ve kararın usule uygun ilan edilmediği belirtilmiştir. Alanın, kentsel dönüşüm kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenmesini gerektirecek gözlemsel ya da bilimsel bir gerekçenin sunulmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca, bu kararın, Buca ilçesi gibi yoğun bir bölgenin ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanlarını azaltacağı, yapı ve nüfus yoğunluğunu daha da artırarak kent sağlığına zarar vereceği ve kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülmüş; kararın iptali ve yürütmenin durdurulması talep edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının mahkemeye sunduğu savunmada ise, 6306 sayılı Kanun'un 6/5-a maddesi ve ilgili yönetmelik uyarınca, rezerv yapı alanlarının riskli alanlarda yaşayanların nakledilmesi veya dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde edilmesi amacıyla kullanılabileceğini belirtmiştir. Taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenmesinde usule uygun hareket edildiği, bu işlemin duyurulmasının zorunlu olmadığı ve taraf olan mercilere bilgilendirme yapıldığı ifade edilmiştir. Ayrıca, bu alanların Adalet Bakanlığı ile imzalanan protokol kapsamında değerlendirilerek gelirlerin kentsel dönüşüm projelerine ve Bakanlık ihtiyaçlarına kaynak sağlamak amacıyla kullanılacağı vurgulanmış, bu doğrultuda işlemin Kanun ve ilgili mevzuata uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi talep edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).



Resim 5.5. Buca Cezaevi alanına ilişkin yerel yönetim (solda) ve merkezi yönetim (sağda) tarafından hazırlanan plan değişiklikleri, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi gündeminde (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibiyle yapılan görüşmelerde; davaya konu olan, Buca Cezaevi alanının "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 04.08.2020 tarih ve 163 086 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Olur işleminin İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 29.09.2023 tarih ve 2023/1496 sayılı kararı ile iptaline karar verildiği, rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanda hazırlanan imar planlarının da hukuki dayanağının kalmadığı gerekçesiyle İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 25.10.2023 tarih ve 2023/1862 sayılı kararı ile iptal edildiği, İzmir Büyükşehir Belediyesinin yanı sıra, Şehir Plancıları Odası, Mimarlar Odası, Peyzaj Mimarları Odası, İzmir Tabip Odası ve İzmir Barosu'nun müdahil olduğu davada mahkemenin itiraz gerekçelerini haklı bulduğu tespit edilmiştir.

Merkezi yönetim tarafından İzmir ilinde belirlenen riskli alan ve rezerv yapı alanlarına ilişkin yürütülen uygulamaların yasal dayanakları, süreç içerisine müdahil olan aktörleri, müdahale alan seçim kriterleri ile olumlu ve olumsuz olarak öne çıkan yönleri genel hatlarıyla çizelge 5.1. ve çizelge 5.2.'de özetlenmiştir.

Çizelge 5.1. İzmir ili genelinde belirlenen riskli alanların değerlendirilmesi (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

MERKEZİ YÖNETİM TARAFINDAN İZMİR İLİ GENELİNDE YÜRÜTÜLEN KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARI		
RİSKLİ ALANLAR	Karabağlar (540 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Karabağlar Belediyesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi, Karabağlar Mahalleler Birliği ve yerel halk Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, görünürlük ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Riskli alanın stratejik konumu ve içinde boş alanların bulunması Olumsuz Yönler: Katılımcı yaklaşımın eksikliği, parçacıl planlama ve yargı süreci, kaçak yapıların bulunduğu alanlara çözüm önermemesi ve dönüşüm modeli içermemesi, boş alanda yapılan yapıların riskli alan dışından kişilere satılması
	Karabağlar-Buca (191 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Karabağlar ve Buca Belediyesi, yerel halk Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, görünürlük, donatı yoksunluğu ve kirlilik yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Yerel yönetim katılımı, planlama sürecinin tamamlanması, mevcut plansız yapılaşmaların önüne geçmek ve modern bir kent dokusu oluşturmak hedefi Olumsuz Yönler: Katılımın sınırlı tutulması, 3-4 katlı ticarethanelerin 7 kata çıkarılması için net bir dağıtım modeli bulunmaması, mülkiyet sorunları barındırması ve Buca ilçesinde kalan kısımda planların henüz tamamlanmaması
	Karşıyaka (2,59 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Karşıyaka Belediyesi, bölge sakinleri, sivil toplum kuruluşları ve meslek odaları Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu kentsel dirençlilik yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Yerel yönetim katılımı, afet riski giderme çabası, Cumhuriyet Mahallesi'nin diğer kesimlerine yönelik kentsel yenileme çalışmaları başlatılması Olumsuz Yönler: Katılımcı yaklaşımın eksikliği, planların onaylanmasına rağmen uygulamaya geçilememesi, dönüşüm modeli içermemesi, askı ilan sürecinde itirazların yoğun olması, mahalle genelinde sürekli plan değişikliği yapılması, sosyal ve finansal politikaların eksik olması, teknik yetersizlikler ve popülist siyaset
	Kemalpaşa (79,5 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kemalpaşa Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Kemalpaşa Soğukpınar ve Atatürk Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Derneği Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, görünürlük ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Yerel yönetim katılımı, afet riski giderme çabası, mevcut plansız yapılaşmaların önüne geçmek ve modern bir kent dokusu oluşturmak hedefi Olumsuz Yönler: Katılımcı yaklaşım eksikliği, planlama ve yargı süreci, dönüşüm modeli içermemesi, sosyal ve finansal politikaların eksik olması
	Menemen (62 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Menemen Belediyesi Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Yerel yönetim katılımı Olumsuz Yönler: Yetersiz ilerleme, katılımcı yaklaşım eksikliği, planlama sürecinde belirsizlik, mekansal, sosyal ve finansal politikaların eksik olması
	Narlidere (44,1 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Narlıdere Belediyesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası, yerel halk Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, görünürlük ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Yerel yönetim katılımı, afet riski giderme çabası, mevcut plansız yapılaşmaların önüne geçmek ve modern bir kent dokusu oluşturmak hedefi Olumsuz Yönler: Katılımcı yaklaşım eksikliği, planlama ve yargı süreci, dönüşüm modeli içermemesi, sosyal ve finansal politikaların eksik olması

Çizelge 5.2. İzmir ili genelinde belirlenen rezerv yapı alanlarının değerlendirilmesi (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

MERKEZİ YÖNETİM TARAFINDAN İZMİR İLİ GENELİNDE YÜRÜTÜLEN KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARI		
REZERV ALANLAR	Bayraklı (375 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı), depremzedeler Müdahale Alanı: Boş hazine parselleri, kısmen orman ve sit alanı Olumlu Yönler: Depremi ardından çok hızlı reaksiyon alınması, konutların büyük bölümünün tamamlanarak teslim edilmesi Olumsuz Yönler: Yerel yönetimlerin sürecin dışında bırakılması, orman ve sit statüsünün kaldırılması, mahkeme süreçleri, sosyal ve çevresel etkilerin yeterince irdelenmemiş olması
	Aliğa Samurlu (164,6 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Cumhurbaşkanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Müdahale Alanı: Boş hazine parselleri Olumlu Yönler: Bir kısmının sosyal konut projesi olarak tasarlanması Olumsuz Yönler: Yerel yönetimlerin sürecin dışında bırakılması, planlamada yerel ihtiyaçların göz ardı edilmesi, mahkeme süreçleri, sosyal ve çevresel etkilerin yeterince irdelenmemiş olması
	Seferihisar (236 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve yerel halk Müdahale Alanı: Boş şahıs parselleri, mera alanı Olumlu Yönler: Olumsuz Yönler: Yerel yönetimlerin sürecin dışında bırakılması, planlamada yerel ihtiyaçların göz ardı edilmesi, mahkeme süreçleri, sosyal ve çevresel etkilerin yeterince irdelenmemiş olması, Seferihisar'ın Cittaslow (Sakin Şehir) kimliğine ve turizme etkisi
	Buca (7,97 ha)	Yasal Dayanak: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Aktörler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İller Bankası, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Şehir Plancıları Odası, Mimarlar Odası, Peyzaj Mimarları Odası, İzmir Tabip Odası, İzmir Barosu ve yerel halk Müdahale Alanı: Buca Cezaevi Alanı Olumlu Yönler: Olumsuz Yönler: Yerel yönetimlerin sürecin dışında bırakılması, planlamada yerel ihtiyaçların göz ardı edilmesi, mahkeme süreçleri, sosyal ve çevresel etkilerin yeterince irdelenmemiş olması, yoğun yerleşim alanlarının ortasında ilave yoğunluk getirilmesi, halkın ve meslek odaların tepkisine rağmen sürdürülmesi

5.2. Yerel Yönetimler Tarafından İzmir İli Genelinde Yürütülen Kentsel Yenileme Uygulamaları

Üst ölçekli planlarda, kent merkezinin büyük bir bölümünün kentsel yenileme çalışmalarına konu edilmesi gerektiği saptanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi, bu alanlardaki yenileme ve dönüşüm çalışmalarını 5393 sayılı Belediye Yasasının 73. maddesi kapsamında yürütmektedir (Tekeli, 2018). Aynı zamanda 6306 sayılı yasadaki da faydalanılmakta olup, bunlar dışında 3194 sayılı Kanun ile 5216 sayılı Kanun kapsamında kentsel yenilemeye yönelik imar planı ve/veya revizyonu çalışmaları yürütülmektedir.

1945 yılında gerçekleştirilen nüfus sayımına kadar Türkiye'nin ikinci büyük kenti olan İzmir, o yıllardan itibaren Türkiye'de yaşanan gecekondulaşma sürecinden önemli ölçüde

payını almış ve çarpık kentleşme sonucunda kent büyük bir değişim yaşamıştır. Sağlıksız gelişen kent parçaları hem kendi içinde pek çok fiziksel probleme sebep olmuş, hem de kent bütününe işleyişinde uyumsuzluk yaratarak kentlilerin fırsat eşitliğine darbe vurmuştur. Bugün ise, olumlu anlamda değişime ve yeniliğe ihtiyaç duyulduğu görülmekte olup, bu noktada yerel yönetimlere büyük rol düşmektedir. Sosyal belediyeçilik anlayışına uygun olarak kentlilerin daha sağlıklı bir çevrede yaşamasını sağlamak, kentsel mekânı iyileştirmek, teknik altyapı ve sosyal donatı alanları oluşturmak, günümüzdeki en önemli problem olan “deprem” gibi afetlere karşı dayanıklı ve dirençli bir kent sunmak da, 5216, 5393 ve 3194 sayılı Kanunla yerel yönetimlere verilmiş görevlerdendir. Bu görev sırasında, evrensel bir sorumluluk ile tarihi ve kültürel mirasa sahip çıkarak kültürel zenginlikleri korumak ve gelecek nesillere yaşadığı yerin sahip olduğu eşsiz özellikleri aktarmak yerel yönetimlerin diğer önemli hedefleri arasında yer almalıdır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde; İzmir ilindeki yerel yönetimlerin başı konumunda olan İzmir Büyükşehir Belediyesinin dirençli kent hedefi ile yürüttüğü kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarının; ‘afete maruz alanların boşaltılması ve planlı alanlarda yürütülen kentsel yenileme çalışmaları’ olarak iki başlıkta ele alındığı, ‘planlı alanlarda yürütülen kentsel yenileme çalışmaları’nın ise; ‘yerinde dönüşüm ve uzlaşma’ esaslı yürütülen çalışmalar, plan revizyonu çalışmaları ve risk grubunda bulunan ruhsatlı yapıların dönüşümüne ilişkin yürütülen çalışmalar’ şeklinde alt başlıklara ayrıldığı belirlenmiştir (Şekil 5.1.).



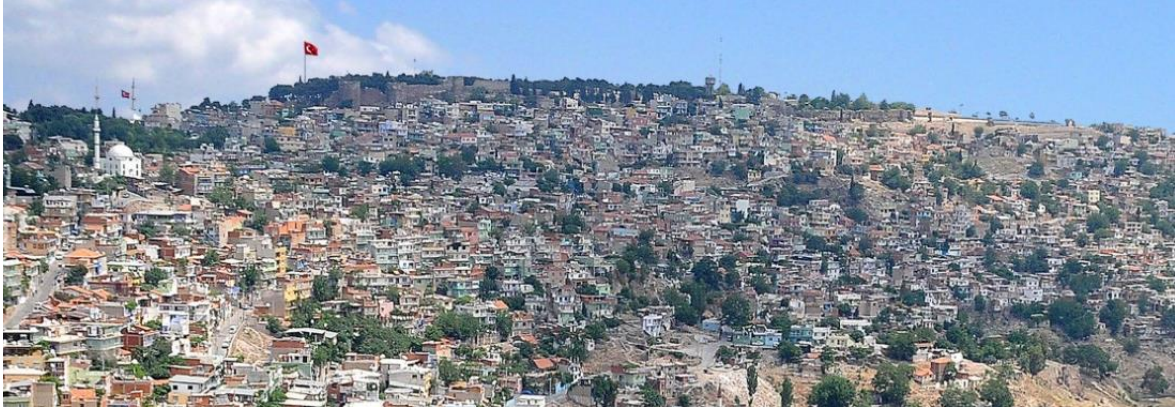
Şekil 5.1. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen kentsel yenileme çalışma başlıkları (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

‘Yerinde dönüşüm ve uzlaşma esaslı yürütülen çalışmalar’ başlığı altında; 5393 sayılı Belediye Kanununun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla ilan edilen kentsel dönüşüm ve gelişim alanları, ‘plan revizyonu çalışmaları’ başlığı altında; 5216 ve 3194 sayılı Kanun kapsamında kent genelindeki düzensiz ve sağlıklı durumda bulunan yerleşim alanlarının yeniden düzenlenmesi ya da sağlıklılaştırılmasına yönelik hazırlanan imar planı ve/veya revizyonları, ‘risk grubunda bulunan ruhsatlı yapıların dönüşümüne ilişkin yürütülen çalışmalar’ başlığı altında ise; düzenli ve sağlıklı kentsel alanlarda bulunan riskli yapıların güvenliğini sağlamak amacıyla güçlendirilmesi veya yıkılıp yeniden inşa edilmesine yönelik kolaylaştırıcı hükümler yer almaktadır.

5.2.1. Afete maruz alanların boşaltılması

İzmir’deki ilk gecekondulaşma, tarihi Kadifekale’nin yer aldığı volkanik kütlenin yamaçlarında ortaya çıkmıştır. 1950 ve 1960 yılları arasında, Kadifekale’nin kuzey yamaçları ile Meles Çayı vadi tabanından başlayarak batı yamaçlarına kadar uzanan bölgeler, hızla gecekondularla kaplanmıştır. Bu erken dönemde, Altındağ Köyü ile Kadifekale arasında yer alan ve Bornova Ovası’na bakan tepelik arazide Samantepe, Ferahlı, İstiklal, Boğaziçi ve Gültepe Mahalleleri; Meles Çayı Vadisi’nin güney yönüne açılan bölümünde ise Ballıkuyu, Gürçeşme, 1. Kadriye ve 2. Kadriye Mahalleleri yoğun bir şekilde gecekondulaşmıştır. Bu alanlarda hazine mülkiyetinin varlığı, özellikle kent merkezinin ve kırsal bölgeler ile bağlantıyı sağlayan demiryolu ve karayolu hatlarının yakınlığı ve Meles Çayı (Yeşildere) boyunca deri işleme sanayisinin büyümesi Kadifekale çevresini gecekondulaşma için cazip hale getirmiştir (Tekeli, 2018) (Resim 5.6.).

Tarihi Kadifekale’nin çevresindeki gecekondulaşma mahalleleri, 1962 ile 2005 yılları arasında farklı tarihlerde ilgili Bakanlık tarafından hazırlanan ve onaylanan sekiz adet “jeolojik etüt raporu” doğrultusunda, jeolojik açıdan sakıncalı alan olarak tespit edilmiştir. Bölge, 1978, 1982, 1998 ve 2003 yıllarında dört ayrı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Afete Maruz Bölge” olarak ilan edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024).

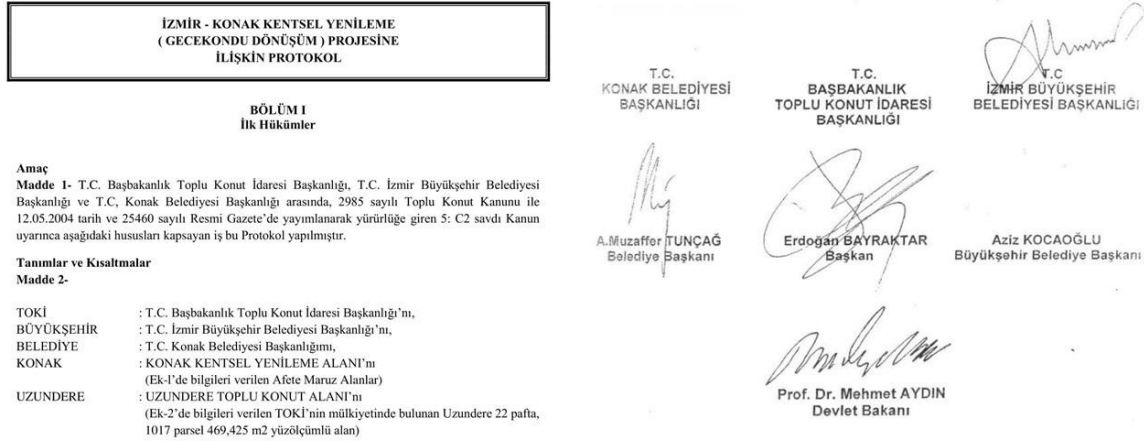


Resim 5.6. Kentsel yenileme projesi öncesi tarihi Kadifekale'nin 'afete maruz bölge' ilan edilen güney yamacı (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2005 yılında tarihi Kadifekale'nin güney ve güneybatısında yer alan “Afete Maruz Bölge” kapsamındaki toplam 46 hektarlık alanda kentsel yenileme projesini hayata geçirmiştir. Projenin başlangıç aşamasında, alan sakinlerinin fiziksel, ekonomik ve sosyal durumlarını analiz etmeye yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiş ve iletişim organizasyonunu sağlamak amacıyla 19.06.2006 tarihinde bir İletişim ve Tanıtım Merkezi kurulmuştur. Bu merkezde proje tanıtımı yapılmaya başlanmış, ayrıca 2006 ve 2007 yıllarında tanıtım toplantıları düzenlenmiştir. Yaklaşık 20 000 kişinin yaşadığı bölgede 3300 civarında hak sahibi tespit edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi, hak sahiplerine; nakdi öneri kapsamında, kamulaştırma bedelinin ödenmesi; aynı öneri kapsamında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından inşa edilen Uzundere Toplu Konut Alanı'nda mülk sahibi olma imkânının sağlanması şeklinde iki farklı seçenek sunmuştur. Kentsel yenileme projesi “Afete Maruz Bölge”yi afet yaşanmadan boşaltmayı amaçladığı için hem kamuoyunda hem de alanda görece daha kolay kabul görmüştür (Tekeli, 2018).

Bu çerçevede, İzmir Büyükşehir Belediyesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 12.05.2004 tarihli, 25460 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5162 sayılı Kanun uyarınca 04.02.2005 tarihinde bir protokol imzalanmıştır. Protokol, Bakanlar Kurulu kararıyla “Afete Maruz Bölge” ilan edilen mahallelerdeki gecekondular ve kaçak yapıların temizlenmesi ve tasfiye edilmesi, TOKİ, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Konak Belediyesi işbirliğiyle kentsel yenileme alanının oluşturulması, “Afete Maruz Bölge”de yaşayan hak sahiplerine TOKİ tarafından Uzundere Toplu Konut Alanı'nda inşa edilecek konutların tahsis edilmesi, ayrıca TOKİ'nin Uzundere'de inşa edeceği ve Büyükşehir ile Konak belediyelerine teslim edeceği konutlar

karşılığında boşaltılan alanda oluşturulacak kentsel yapıların bulunacağı alanların TOKİ'ye devredilmesi konularını kapsamaktadır ((İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024) (Resim 5.7.).



Resim 5.7. İzmir-Konak kentsel yenileme (gecekondu dönüşüm) projesine ilişkin protokol (Tekeli, 2018)

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 2005 yılında başlanan Kadifekale ve Yeşildere Kentsel Yenileme Projesiyle kalenin güney ve güneybatı silüeti ortaya çıkarılmış ve 10.12.2011 tarihinde “Ağaç Dikme Şenliği” düzenlenerek bölge ağaçlandırılmıştır (Tekeli, 2018) (Resim 5.8.).



Resim 5.8. Kentsel yenileme projesi sonrası tarihi Kadifekale'nin 'afete maruz bölge' ilan edilen güney yamacı (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Bu şekilde büyük ölçekli kentsel yenileme projelerinde merkezi ve yerel yönetimlerin rolleri net çizilir ve doğru tanımlanırsa, nasıl başarılı bir sonuç çıkacağını gösterme adına Kadifekale ve Yeşildere Kentsel Yenileme Projesi önemli bir örnek uygulamadır.

5.2.2. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları

‘Yerinde dönüşüm ve uzlaş esası çalışmalar’ başlığı altında yürütülen çalışmalara ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde; İzmir’de imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın yoğun olduğu, altyapı ve üstyapı olarak kent ile bütünleşemeyen alanlarda, %100’e yakın oranda uzlaşma sağlayarak ve yaşayan halkın yine yerinde yaşamlarına devam etmesini sağlayacak çözümler geliştirerek kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirmeyi hedefledikleri belirtilmiştir. Bu çalışmalar yapılırken, yeniden üretilen mekânların kentin gelişme yönlerine ve kentsel tasarımına katkı sağlayacağı bilinciyle, proje alanlarının yapısı ve çevresi ile ilişkileri gözetilerek kararlar geliştirildiği, imar mevzuatında belirlenen kentsel yerleşim standartlarına uygun, sağlıklı, konforlu açık mekânlara ve sosyal ve teknik altyapı bakımından yeterli donatılara sahip, ulaşım bağlantıları yeniden kurgulanmış, kamusal mekânlara kesintisiz yaya erişiminin sağlandığı, depreme ve doğal afetlere karşı güvenilir konutlar üretmek amaçlandığı ifade edilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığınca uzlaş esası sürdürülen kentsel dönüşüm projelerinde, uzlaş sağlanarak tapu devirleri alınan hak sahiplerinin bulundukları etaplarda kura çekimlerinin ardından ihaleye çıktığı, ancak ihalelerin sonuçlanmasının ülkenin piyasa koşulları ile doğrudan ilişkili durumda olduğu değerlendirilmektedir. İzmir’de kontrolsüz yapılaşmanın kentin çoğunluğuna hakim olması, kentlilerin haklı olarak hizmet talepleri ve bu taleplerin düzensiz yapılaşma nedeniyle karşılanamaması veya çözümlerin bütüncül olamaması, parsel bazında olmayan, altyapısıyla, açık alanları, otoparkları vs. ile modern çağın gereklerine uyan bir kent yaratma amacıyla bir müdahale yaklaşımı olarak içinde birden fazla dönüşüm yöntemi bulunduran bir kentsel yenileme ve dönüşüm modeli oluşturulduğu belirtilmektedir.

Ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibi tarafından, yaşayanları yerinden etmeden, yine aynı komşuluk ilişkilerine ve kültürlerine devam ederek daha sağlıklı çevrelerde yaşamalarını, her türlü bilgiye rahat ulaşmalarını, yaşam alanlarında söz sahibi olmalarını sağlamak ve yapılacak uygulamalardan sonra oluşacak değere paydaş olmalarını mümkün kılmanın amaçlandığı ifade edilmektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm modeli ve finansman başlığı altında uygulayıcı kurumlar birden çok farklı yöntem ile uygulama sürecini sürdürmektedir. Kentsel yenileme ve dönüşüm

sürecinde taraflar;

1. Hak sahipleri
2. Uygulayıcı İdare
3. Yatırımcı

olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yürütülen projelerinin başarıya ulaşması taraflar arasında görev dağılımı ve sahip olduğu rollerin belirlenmesi anlamında önem arz etmektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; idarenin, kamu kurumu kimliği ile sahip olduğu kamu gücünü sahada hak sahipleri ve yatırımcı arasındaki ilişkinin sağlıklı kurulması için hakem olarak kullandığı, projelerin denge denetim mekanizması ile yürütülmesi, Türk Medeni Kanuna göre mutlak bir hak olan mülkiyet hakkının dönüşüm projeleri ile yeniden tesisinde yaşanabilecek mağduriyetlerin önüne geçilmesi ve projelerin kısa vadede hayata geçirilmesi yönünde katkı sunarak sürecin sağlıklı işleminin amaçlandığı görülmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarından sorumlu teknik ekibine göre, İzmir Büyükşehir Belediyesince kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yürütülen sürecin basamakları;

1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlanı

5393 sayılı Belediye Kanununun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında;

- Belediye Meclisi Kararıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebilmesi için, fiziksel yapı ile mülkiyet verileri irdelenerek gerekçe raporlarının hazırlanması ve gerekli prosedürün yürütülmesi,
- Belediye Meclisi kararıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan arazi var ise Cumhurbaşkanı kararı alınması için gerekli prosedürün yürütülmesi,

2. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Yönetimi

İlan edilerek yürürlüğe giren ve yerinde dönüşüm / uzlaşma esasları ile tüm çalışmaları belediyece yürütülen alanlarda;

- Fiziksel, ekonomik ve sosyal durum araştırmaları,
- Çevresel analizler ve çevresel etki değerlendirme raporlarının hazırlanması,
- Her türlü pafta, plan, halihazır harita ve mülkiyet haritasının temini, yapılması ya da yaptırılması, bu konuda bilgi ve belge toplanması,
- Tapu kütüğüne şerh konulması, proje hak sahiplerinin isim ve adreslerinin tespiti,
- Hak sahipleri ve haklarının belirlenmesine yönelik tespit ve gayrimenkul değerlendirme

çalışmaları, finans ve fizibilite çalışmaları,

- Model ve strateji belirlemek veya geliştirmek üzere ar-ge çalışmaları,
- Halkla iletişim organizasyonu, iletişim merkezlerinin kurulması,
- Hukuki ve ekonomik yol haritaları,
- Proje yönetimi çalışmaları,
- Jeolojik-Jeoteknik raporların temini,
- İmar planları, imar uygulamaları,
- Fikir projeleri, Vaziyet planları, Peyzaj projeleri, Mimari avan projeleri, bunlara ait maket ve animasyon çalışmaları,
- Sosyal dönüşüm projeleri yürütülmesi,
- Projelerin çeşitli platformlarda tanıtılması, görüşler alınması ve bölge halkına sunulması,
- Alt yapı üst yapı uygulama projelerinin yapılması, yaptırılması,
- Uygulama projeleri ile birlikte; mahal listesi, teknik şartname ve yaklaşık maliyetlerin belirlenmesi,

3. Uzlaşma

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde;

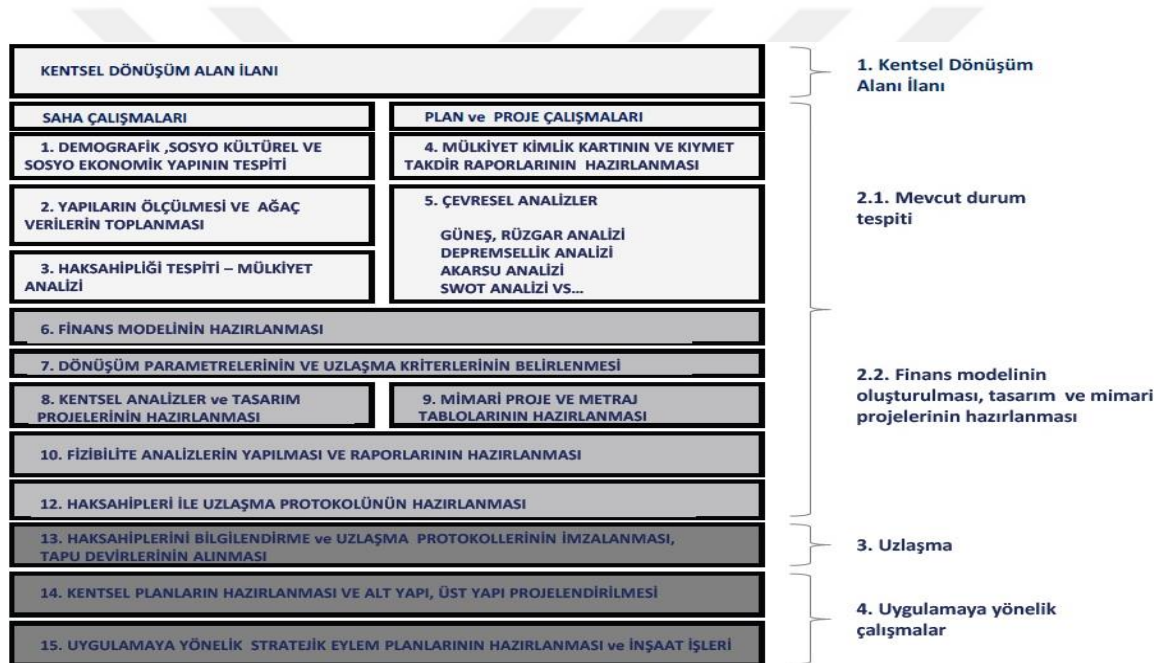
- İlgili yasa ve Belediye Meclis Kararları ile yürürlüğe giren Uygulama Esasları çerçevesinde ve Kentsel dönüşüm ve gelişime yönelik her türlü protokol, sözleşme ve uzlaşma tutanağının hazırlanması,
- Uzlaşmazlık durumlarında mahkemelere gönderilen dosyaların takibi, kamulaştırma ve gereğinde usulüne uygun acele kamulaştırma iş ve işlemlerinin yapılması,
- Uygulama öncesi “kentsel dönüşüm yapmak üzere” taşınmazların belediye adına devri,
- Uzlaşma oranları esas alınarak uygulamaya yönelik stratejik eylem planlarının hazırlanması, etapların belirlenmesi,

4. Uygulama/Yapım/Teslim

Uygulamaya yönelik eylem planları kapsamında ve idarece belirlenen etaplar halinde uygulama/yapım süreci;

- Hak sahiplerinin tahliyesinin sağlanması,
- Geçici iskanın sağlanacağı konutların tahsisi veya kira yardımı yapılması
- Alanda yer alan yapıların yıkım işlemlerinin yetkili birimle veya yapım ihalesi kapsamında yürütülmesi, arazinin uygulamaya hazır hale getirilmesi,
- Yapı ruhsatı dâhil tüm inşaa faaliyetleri için gerekli izinlerin alınması,
- Kat karşılığı inşaat, yapım ihaleleri yolu ile inşaatların yaptırılması, denetim, hakediş ve kontrol hizmetinin yapılması/müşavirlik hizmeti alınması,

- Kat irtifakı kurulması, yapı kullanma izni ve kat mülkiyeti işlemlerinin gerçekleştirilmesi,
 - Gerekli abonelik işlemlerinin gerçekleştirilmesi,
 - Muayene ve kabul işlemlerinin yürütülmesi,
 - Üretilen yapıların teslim alınması için gerekli prosedürün yürütülmesi,
 - Sözleşme karşılığında teslim edilecek konut/ticaretlerin, hesaplanmış borç/alacakları karşılığı hak sahiplerine teslim edilmesi, Büyükşehir Belediyesi payına düşen yapı stokunun yine kentsel dönüşüm amacına yönelik olarak kullanılmak üzere tasarruf edilmesi ve bu işler kapsamında yapılması gereken; mahsuplaşma, tahakkuk ettirme ve benzeri işlemlerin yürütülmesi,
- şeklinde işlemektedir (Şekil 5.2.).



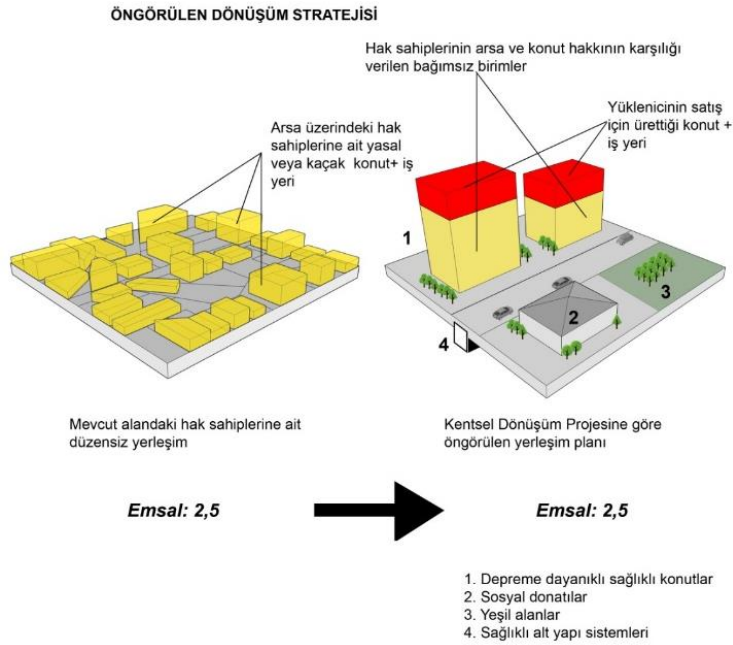
Şekil 5.2. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında proje süreci (Tekeli, 2018)

Ayrıca; her bir dönüşüm alanında ‘İletişim ve Tanıtım Ofisi’ açıldığı, Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı bünyesinde teknik ve sosyal konularda uzman personel ile hak sahiplerini bilgilendirme ve talep alma çalışmaları yürütüldüğü tespit edilmiştir. Teknik ekiplerle yapılan görüşmelerde; bu ofisler aracılığıyla, hak sahiplerinin ekonomik ve sosyal yapısını belirlemek, projeden beklentileri öngörmek, matematiksel modelin oluşturulmasında altlık oluşturacak verileri elde etmek ve dönüşüm alanının güçlü ve zayıf yanları ile fırsat ve tehditlerini belirlemek amacıyla hak sahiplerine anketler uygulandığı ifade edilmiştir (Resim 5.9.).



Resim 5.9. İzmir Büyükşehir Belediyesince yerinde açılan kentsel dönüşüm ofisleri (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibi, bu tarihe kadar gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin stratejisini “üst ölçekli plan” kararları doğrultusunda yoğunluk artışına gidilmeksizin belirlediklerini ifade etmektedir (Şekil 5.3.). Bu kapsamda hazırlanacak imar planı ve kentsel tasarım projelerini ise Belediyenin kendi bünyesinde temin etmenin yanı sıra, Üniversitelerden konusunda uzman akademisyenler ve Meslek Odalarından katılımcıların oluşturduğu Danışma Kurulu gözetiminde yarışma ile de temin edebildikleri belirtilmektedir.



Şekil 5.3. İzmir Büyükşehir Belediyesince dağıtım modelinin oluşturulması şeması (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Ayrıca proje çalışmaları sonrası yine kentsel dönüşüm ofislerinde, hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri ve sözleşme imzalanma işlemleri yürütüldüğü, hak sahiplerinin proje alanında

yer alan zemin üstü taşınmazları ve eklentilerinin değeri ile arsalarına karşılık hak ettikleri imar hakları (m²) veya değeri (TL) toplamında projeye dahil oldukları aktarılmaktadır. Proje alanı ve çevresinde yapılan araştırmalar dahilinde gerçekleştirilecek piyasa oranları göz önünde tutularak alanda yeni üretilecek projenin genel maliyet bedeli çerçevesinde hak sahiplerinin uzlaşma görüşmelerinde belirlenen hakları üzerinden birebir veya borçlanarak Belediye ile sözleşme imzaladıkları, proje alanında hak sahiplerinin mevcut kullanım ve ekonomik yapıları göz önünde tutularak birçok alternatif içeren bağımsız bölüm alanları ile yüksek borçlanmaların önüne geçilmeye çalışıldığı değerlendirilmektedir.



Şekil 5.4. İzmir Büyükşehir Belediyesince hazırlanan borçlanma şeması (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Sürecin devamında İzmir Büyükşehir Belediyesinin, hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin tamamlanmasının ardından Belediye adına tapu devir işlemlerini gerçekleştirip, imar uygulama işlemini tamamlayarak proje alanını yapım ihalesine hazır hale getirdiği görülmektedir. Bu modelde hak sahipleri ve yatırımcı arasında doğrudan bir ilişki kurulmamakta olup, her iki taraf da İzmir Büyükşehir Belediyesini muhatap almaktadır. Ayrıca dönüşüm ve gelişim alanı bütününde matematiksel modelin hazırlanması, paylaşım oranlarının tespiti, uygulama etapları halinde yapım stratejisinin belirlenmesi, alt yapı hizmetleri ve çevre düzenlemesinin alan genelinde sürdürülebilir olarak tamamlanması da İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesinin yapım süreci boyunca hak sahiplerine kendisine ait alanlarda geçici iskan sağlaması veya bağımsız bölüm başına kira yardımı yaparak tahliye işlemlerini tamamlamasının ardından yıkım işlemleri ile alanı yapım için hazır hale getirdiği, akabinde hak sahipleri ile hakları üzerinden sözleşme imzaladıktan sonra projede geriye kalan inşaat alanı üzerinden 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında kat karşılığı

ihaleye çıkıldığı ve ihaleyi kazanan yatırımcıya proje alanında yer teslimi yapıldığı teknik ekiplerce ifade edilmektedir. Süreçte İzmir Büyükşehir Belediyesinin proje alanında oluşan değeri hakem olarak hak sahipleri ile yatırımcı arasında paylaştığı, kendi adına bir pay almadığı değerlendirilmiştir.

Yapım süreci boyunca inşaatların kontrollüğünün yine Belediye personeline yapıldığı, inşaatların tamamlanması sonrasında, İzmir Büyükşehir Belediyesince sözleşme koşulları dahilinde hak sahipleri adına bağımsız bölüm tapularının tescil edildiği belirlenmiştir. Konutların teslimi sonrasında ise yönetim faaliyetlerine destek verilerek kesin kabul sürecine kadar oluşması halinde hatalı/eksik imalatlarla ilişkin müdahaleler yaptırıldığı gözlenmiştir.

İzmir’de belirlenen kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının temel dayanağı üst ölçek plan çalışmaları olmuştur. 2008 yılında onaylanan 1/25 000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planında toplam 2989,4 hektar büyüklüğünde alan “sağlıklaştırma ve yenileme ihtiyacı olan alanlar” olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak kentsel yenileme çalışmalarını yönlendirmesi amacı ile kent genelinde stratejik olarak tercih edilen Bayraklı İlçesi Fuat Edip Baksı, Çiğli İlçesi Güzetepe, Gazimir İlçesi Aktepe ve Emrez Mahalleleri, Karabağlar İlçesi Uzundere, Karşıyaka İlçesi Örnekköy ile Konak İlçesi Ege Mahallesi ve Ballıkuyu bölgelerinde “kentsel dönüşüm ve gelişim alanları” ilan edilmiştir.

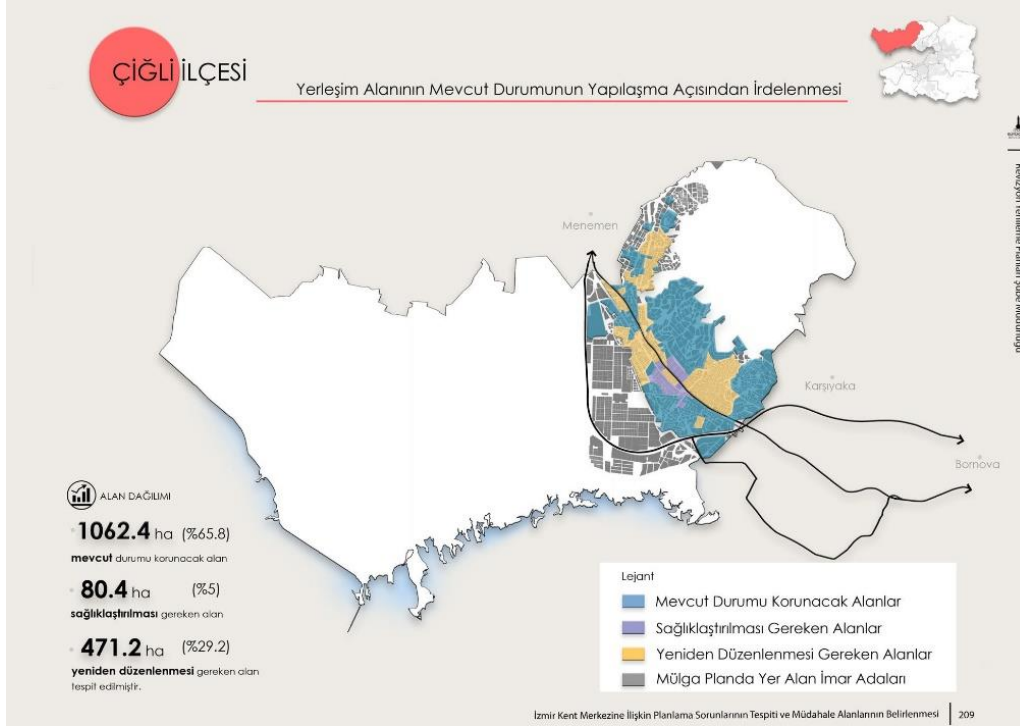
Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 2010 yılında “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” ilan edilen Bayraklı İlçesi Fuat Edip Baksı Mahallesiindeki 60 hektar alanın, Bayraklı Belediye Meclisinin 01.10.2020 tarih ve 93 sayılı kararı ile “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” kararı iptal edilmiştir. Bu kapsamda günümüz itibarıyla “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” olarak ilan edilen 6 bölgede ve toplam 248 hektar alanda, kentsel yenileme ve dönüşüm projelerine yönelik çalışmalar devam etmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.25.).



Harita 5.26. Çiğli ilçesi Güzeltepe kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezindeki konumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Alanda, mevcut imar planına göre değil eski ıslah parselleri altlığında yapılaşmaların gerçekleşmiş olması, yapıların ruhsatsız olması ve buna bağlı olarak bölgenin afet riski taşınması, sağlıksız yaşam koşulları barındırması, sosyal donatıların ve altyapı hizmetlerinin yetersizliği, vb. fiziksel etmenlerin yanında, bölgede yoğun olarak yaşayan halkın alt gelir grubunda olması ve işsizlik gibi sosyal problemlerin bulunması da göz önüne alındığında Güzeltepe Mahallesinin fiziksel/mekânsal ve sosyal/kültürel politikalar açısından kentsel hizmetlerle bütünleşik olarak iyileştirilmesi gerektiği ve bölgede kentsel yenilemeye ihtiyaç duyulduğu kanaatine varılmıştır.

Ayrıca “İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi” adlı çalışmada, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilen 21 hektarlık alanın ‘yeniden düzenlenmesi gereken alanlar’ içinde kaldığı ve ‘mevcut yapılaşma alanları yönünden öncelikli müdahale alanı’ olarak belirlendiği tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a) (Harita 5.27.).



Harita 5.27. Çiğli ilçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a: 209)

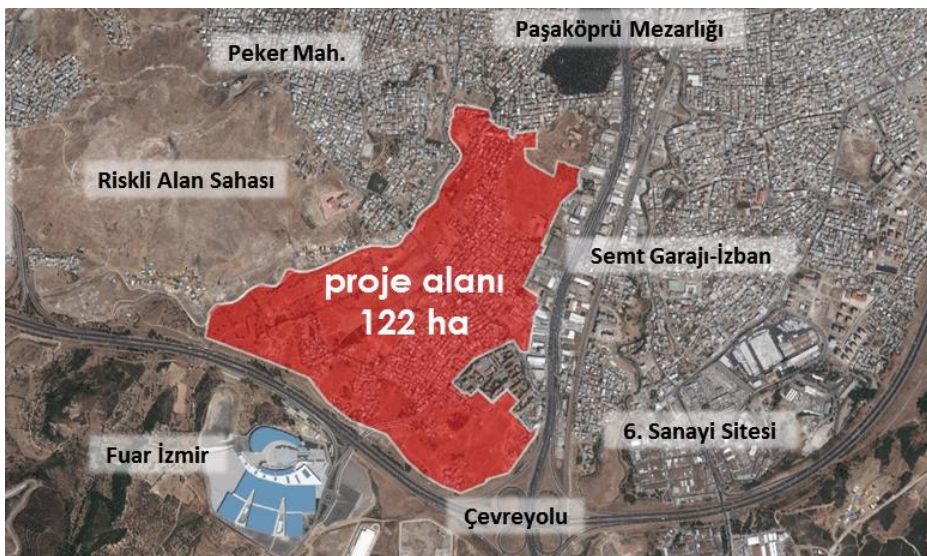
Yaklaşık 21 hektar büyüğündeki kentsel dönüşüm ve gelişim alanı, 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Yerleşik (Meskun) Alan” olarak belirlendiği, planın Uygulama Hükümlerinin 7.1.4.1.Maddesi'nde “Yerleşik (Meskun) Alan”lara ilişkin olarak; "Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir" şeklinde karar altına alındığı görülmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012). 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre ise alanın büyük kısmı E: 1,4 ve hmax: 12 kat yapılaşma koşullu konut alanı kullanımında kaldığı belirlenmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi tarafından yapılan mevcut durum tespiti çalışmalarına göre, alanda imar planına aykırı yapılaşmış toplam 287 yapı ve 295 bağımsız birim bulunmakta ve yaklaşık 1200 kişi ikamet etmektedir (Harita 5.28).

Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanı (122 hektar)

İzmir kentinin güney aksında, Gaziemir İlçesi, Aktepe ve Emrez Mahallelerinde bulunan 122 hektar büyüklüğündeki alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2011 tarih 05.229 sayılı kararı ile “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” olarak belirlenmiştir. 25.04.2011 tarihinde 5393 Sayılı Kanununun, 73.Maddesi uyarınca Bakanlar Kurulunun 16.07.2012 tarih 2012/3434 Sayılı Kararı ile kabul edilmiş ve 05.08.2012 tarih 28 375 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.29.).

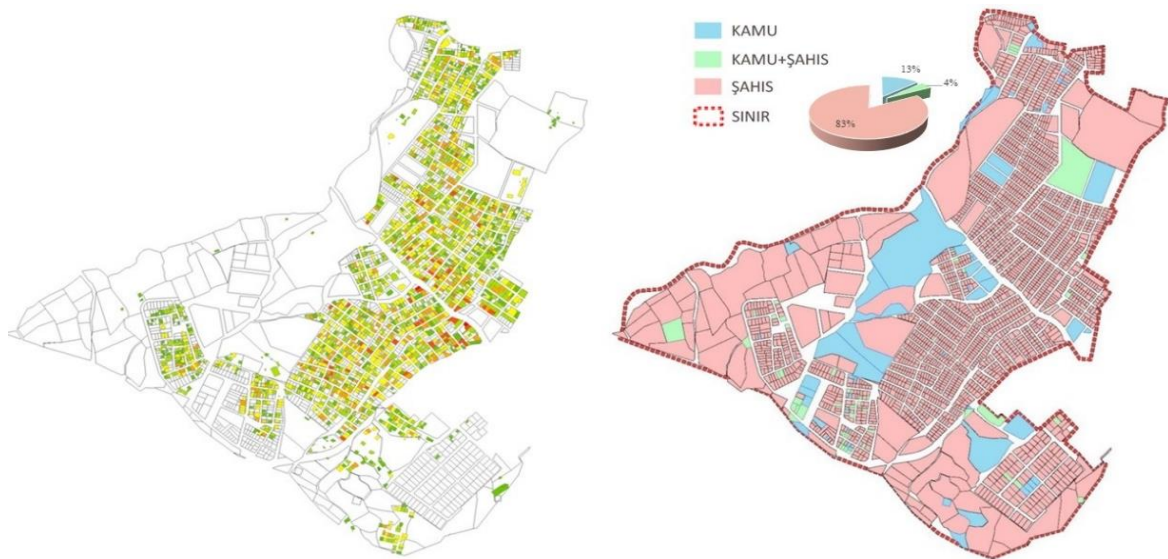
İzmir kentinin güney aksında, Gaziemir ilçesi sınırları içerisinde yer alan Aktepe ve Emrez Mahallelerinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak belirlenmesinde bir dizi etken rol oynamaktadır. Bu etkenler arasında; alanın ıslah parsellerinden oluşması, kaçak yapılaşmanın yoğunluğu, kentin kuzey-güney doğrultusunda gelişen makroformunu destekleyici bir konumda bulunması, güçlü ulaşım bağlantılarına sahip olması, kentin giriş aksında ve havaalanına yakın bir lokasyonda yer alması öne çıkmaktadır. Ayrıca, söz konusu alan, Uzundere Toplu Konut Alanı, Yeni Fuar Alanı ve Uzundere Rekreasyon Alanı gibi projeleri içeren “Uzundere Vadisi Kuşağı”nın devamı niteliğinde bulunmakta ve kentsel dönüşüm projesinin gerçekleşmesi halinde bu aks üzerindeki uygulamaları tamamlayıcı bir işlev üstlenmektedir.



Harita 5.29. Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezinde konumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında 122 hektarlık alanın büyük bir bölümü “Yerleşik (Meskun) Alan” olarak belirlenmiştir. Adı geçen planın Uygulama Hükümlerinin 7.1.4.1. Maddesi'nde “Yerleşik (Meskun) Alan”lara ilişkin olarak; "Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir" şeklinde karar altına alınmıştır. Alanın bir kısmı ise “2. ve 3. derece Merkez” olarak planlanmış olup, Merkezi İş Alanı ile yoğun ilişki içerisinde bulunmaktadır. Alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları incelendiğinde, 29.08.1994 ve 13.02.1995 tarihlerinde plan onaylandığı ve 15.03.1996 ve 23.09.1998 tarihlerinde plan revizyonları yapıldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde ise, İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 30.07.1981 tarihinde, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından da 17.01.1997 tarihinde plan onaylandığı görülmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi tarafından yapılan mevcut durum tespiti çalışmalarına göre, Aktepe ve Emrez Mahalleleri mülkiyet ve yapı analizleri incelendiğinde boş parsellerin genelde Aktepe mahallesinde olduğu görülmektedir. Alan genelinde 2 ve 3 katlı yapılar yoğunlukta olup, 571 adet 2 katlı, 527 adet 3 katlı, 434 adet 1 katlı, 249 adet 4 katlı, 52 adet 5 katlı ve 2 adet 6 katlı yapı bulunmaktadır. Alan genelinde 1836 adet yapı bulunmaktadır. Toplam bağımsız birim sayısı 4968 adettir.



Harita 5.30. Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kat yükseklikleri dağılımı (solda) ve mülkiyet durumu (sağda) (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarından sorumlu teknik ekibinin ifade ettiğine göre, alandaki şahıs tapularında "...metrekareden fazlası Hazineye aittir" şerhi bulunmaktadır. Hazine fazlalığı şerhi yoğun olarak Aktepe Mahallesiinde yer almaktadır. Şerhlerin kaldırılması parsel maliklerinin sorumluluğunda olup Maliye Hazinesi'ne ödeme yapılarak kaldırılabilir. Alanın en büyük problemlerinden birisi olan hazine fazlalıkları kentsel dönüşüm çalışmalarında uzlaşma görüşmelerini vatandaşlar açısından zorlaştırmaktadır.



Resim 5.11. Gazimur ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanının genel görünümü (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Gazimur Aktepe ve Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanı, Akçay Caddesi ile İzmir Çevreyolu kesişiminde, Yeni Fuar Alanının karşısında yer almaktadır. Alanda çalışmaların, 2012 yılında Bakanlar Kurulu Kararı alınması ile başladığı, yapılan ölçüm, tespit ve değerlendirmeler sonucunda hak sahiplilikleri ve veritabanına ilişkin çalışmaların tamamlandığı tespit edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibine göre, alanda daha önce Türkiye'deki hiçbir dönüşüm alanında seçilmeyen bir yol izlenmiş; yaşanabilir, sağlıklı ve mahalle ilişkilerini gözeterek yeni yaşam alanının oluşturulması için 2015 yılında ulusal proje fikir yarışması düzenlenmiştir. Böylelikle sadece yeni konut inşaatı değil, yaşayanları ve çevreyi gözeterek, şehircilik ilkelerine uygun yaşam alanlarının, işin uzmanlarının da fikirleriyle, katılımcı bir süreçle, yeniden inşaatının amaçlandığı belirtilmektedir.

Proje alanı, kuzeydoğu-güneybatı yönelimli iki dere yatağı ve vadi oluşumuyla tanımlıdır. Yarışmayı kazanan projede, bu dereler ve çevresi açık yeşil alanlar olarak planlanmış, dere

yataklarının ıslahı ve vadi peyzajının düzenlenmesi ile gezinti alanları, bisiklet parkurları, açık spor alanları vb. rekreatif aktivitelerin yapılmasına uygun olarak düzenleneceği değerlendirilmiştir. Ayrıca bu iki yeşil alanı birbirine bağlayan kamusal kullanımları içeren alanlar planlanmış, böylece mahallelerde eksik olan kültür tesisi, sağlık tesisi, belediye hizmet alanı vb. kullanımların artması ve aynı zamanda erişilebilir olması amaçlanmıştır. Yine bu alanların ortasında, en üst kotta, yaya kullanımının ve ticari aktivitelerin yoğun olacağı bir arter belirlenmiş, meydanlar, parklar ve donatı alanlarına bağlantı sağlayan bu yaya aksı Aktepe Mahallesiindeki mevcut ağaç kümelerinin bulunduğu alan ile sonlandırılmıştır. Aynı zamanda mevcutta ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü Altan Aydın Caddesi, yine aynı konut altı ticari birimlerin yer alacağı ana ticaret aksı olarak planlanmıştır. Bu alanların arasında, altyapıya erişimi ve ulaşım bağlantıları güçlendirilmiş konut alanları tasarlanmıştır. Proje ile alanda yaklaşık 10 000 bağımsız birimde konut, konut altı işyeri ile turizm-ticaret fonksiyonu barındıran karma kullanımlı alanlar üretilmesi planlanmıştır. 1+1'den 4+1'e kullanımları içeren bu konutlar, açık alanlara, yol genişliklerine ve kullanım cephelerine göre 7 ile 15 kat arası değişen farklı yüksekliklerde inşaa edilmesi planlanmaktadır (Url, 26) (Resim 5.12.).



Resim 5.12. Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanı projesinin 3 boyutlu modellemesi (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivinde yapılan incelemelerde (2024), 2019 yılı Şubat ayından itibaren proje tanıtım faaliyetleri tamamlanarak hak sahipleri ile etaplar halinde görüşmeler başlandığı tespit edilmiştir. Alan bütününde yürürlükteki imar planlarına göre inşaat artışı oluşturmayacak şekilde paylaşım modeli belirlendiği, üretilebilecek inşaat alanı, mevcut piyasadaki kat karşılığı oranları ve 73. maddede belirtilen

yasal zorunluluklar da esas alınarak katsayılar oluşturulduğu belirlenmiştir. Alanda mevcut plandan gelen hakların korunduğu, hak sahiplerinin plan hakları ile parsellerin türleri gözetilerek her bir parsel için ayrı katsayı belirlendiği görülmektedir.

Hak sahiplerine yapılacak dağıtım ve uygulamaları belirleyen, "İzmir Gaziemir Aktepe ve Emrez Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Uygulama Esasları" İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince onaylandığı, bu çerçevede proje tanıtım, bilgilendirme ve uzlaşma görüşmeleri yapılarak yerinde dönüşüm yapmak üzere çalışmaların etaplar halinde yürütüldüğü belirlenmiştir (Url, 26).

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivinde yapılan incelemelerde (2024), Gaziemir Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanında hızla yol almak ve özellikle yapılaşmanın yoğun olduğu alanlarda dönüşümü sağlamak adına buradaki hak sahiplerine boş kısımlarda üretilecek konutları sunabilmek amacıyla, Maliye hazinesinden devir alınarak İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine geçen 1 ve 2. Yapım Etapı olarak belirlenen alanda 2018 yılında imar planı değişikliği hazırlanarak onaylandığı belirlenmiştir (Harita 5.32.).



Harita 5.32. Gaziemir ilçesi Aktepe Emrez kentsel dönüşüm ve gelişim alanı 1. ve 2. etaba ilişkin vaziyet planı ve görselleri (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Gaziemir İletişim Ofisinde etaplar halinde hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde; parsellerin mevcut plandan gelen yapılaşma koşullarına karşılık dönüşüm katsayı/oranları çerçevesinde

hak edilen yeni konut inşaat hakkı ile parsel üzerinde yer alan yapı ve muhdesata karşılık dönüşüm katsayı/oranları çerçevesinde hak edilen yeni konut inşaat hakları toplamı ve bu çerçevede teklif edilebilecek yeni konutlar hakkında bilgilendirme gerçekleştirildiği gözlenmiştir. Söz konusu teklifler, alan bütünü için İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince karar alınan "Uygulama Esasları" ile İzmir Büyükşehir Belediye Encümenince karar alınan "Hak Sahibi Uzlaşma Sözleşmesi" ve "Dönüşüm Parametreleri" çerçevesinde yapıldığı tespit edilmiştir. Emrez Mahallesi'nde Belediye tarafından belirlenen 4 ayrı etapta, haksahipleri ile iletişim ofisinde birebir uzlaşma görüşmeleri yürütüldüğü, 1. Etapta yapılacak bağımsız birimler ile tercih etmeleri halinde bulundukları etaptaki bağımsız birimler teklif edilerek sözleşme imzalandığı değerlendirilmiştir (Url, 26).

Uygulanmaya çalışılan yöntem irdelendiğinde, aslında günümüzde tartışılan imar hakkı transferi yönteminin güvenli bir biçimi olarak değerlendirilebilir. Söz konusu yöntemle kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisindeki sağlıklı ve düzensiz yapılaşmış alanlarda yer alan taşınmaz sahiplerinin, rızaları alınmak suretiyle, belediye tarafından yine kentsel dönüşüm ve gelişim alanı sınırları içerisinde Hazine'den devir alınan boş parsellerde yapılacak konutlara taşınmasının amaçlandığı, böylelikle bir nevi 'doldur boşalt' şeklinde etaplar halinde ilerlenerek projenin tamamlanmasının hedeflendiği görülmektedir.

Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı (32 hektar)

Karabağlar İlçesi Uzundere ve Yurtoğlu Mahallelerinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2011 tarih, 05.880 sayılı kararı ile belirlenen yaklaşık 32 hektar büyüklüğündeki alan; 5393 sayılı Belediye kanunun 5998 sayılı kanun ile değişik 73.maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararı ile 09.09.2012 tarih 28 406 sayılı Resmi Gazetede "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.33.).



Harita 5.33. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezindeki konumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

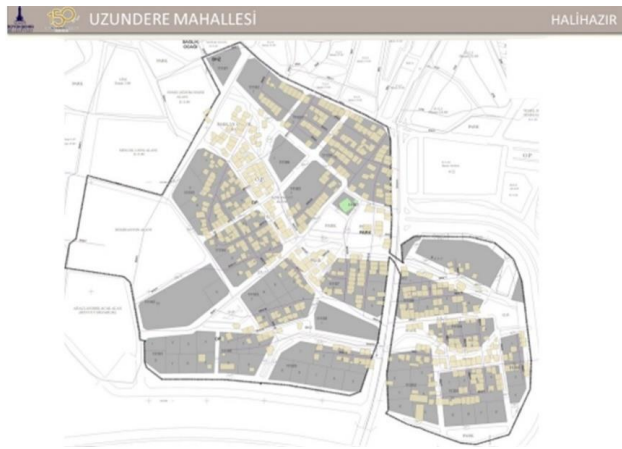
İzmir Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarından sorumlu teknik ekibinin ifade ettiğine göre, İzmir kent çeperinde bulunan Karabağlar İlçesi Uzundere Mahallesi'nin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak belirlenmesini sağlayan öncelikli unsurlar; mevcut yapılaşma dokusu, bölgenin konumu, çevre kullanımlar, ulaşım bağlantılarının elverişliliği, özellikle dönüşüm alanı ve gecekondu önleme bölgesi olarak gelişmiş toplu konut uygulamalarına yakınlığının yanı sıra dönüşümü mümkün kılacak mevcut plana uyumlu parselasyon planlarının hazırlanmış ve tescilinin yapılmış olmasıdır. Bununla birlikte söz konusu mahallenin mevcut fiziksel dokusunun, başka gecekondu bölgelerinden farklı olarak boşluklu, gevşek ve düşük yoğunluklu oluşu da dikkate alınmıştır. Çünkü bölgenin doku özelliklerine bakıldığında, dönüşüm projesinin uygulanabilirliği açısından olumlu olan bu boş alanlara müdahale edilmekte gecikilirse yoğun, çarpık ve zorlayıcı bir kent dokusu ile karşı karşıya kalınacağı aşikârdır (Resim 5.13).



Resim 5.13. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanının genel görünümü (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Ayrıca proje alanının, 1/25 000 Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonunda belirtilen kuzey güney yönlü kentsel gelişme makroformunu destekleyici olarak merkez kentin çeperinde konumlanması ve Olimpiyat Evleri, Meşale Öğretmen Evleri, Cennetçeşme Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Uzundere Rekreasyon Alanı, Kon-Kent Toplu Konut Alanı, Aktepe-Emrez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Yeni Fuar Alanı ve Uzundere Toplu Konut Alanının da içinde bulunduğu “Uzundere Vadisi Kuşağı”nın içinde yer alması önemli etkenler olarak tespit edilmiştir. Bununla birlikte Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı, 1/25 000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı “1 nolu Sağlıklaştırma-Yenileme Program Alanı 4.etap” olarak belirlenmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2009).

Bu doğrultuda tüm alanda mevcut durumun tespit ve ölçümü, değerlendirme ve analizleri yapılmış, vatandaşların proje ile ilgili beklenti ve taleplerinin almak, yerinde doğru bilgiye ulaşmalarını sağlamak amacıyla 23.03.2013 tarihinde dönüşüm alanı içinde Uzundere İletişim ve Tanıtım Merkezi açılmış, ayrıca alanda farklı mekanlarda çok sayıda toplantılar düzenlenmiştir. Yapılan analizler sonucunda alanda imar planına aykırı yapılaşmış 497 yapı ve 1170 bağımsız birim bulunduğu ve yaklaşık 6 bin kişinin ikamet ettiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda, yürürlükteki "Cennetçeşme – Uzundere - Devrim Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kararları doğrultusunda, inşaat yoğunluğu arttırılmadan, bölge insanının yaşam tarzları ve gereksinimleri, mevcut yapı stoğu, yapı karakterleri ve arazinin fiziki durumu dikkate alınarak farklı büyüklük ve plan çözümleri ile proje hazırlanmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024).



Harita 5.34. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanının yapı ve mülkiyet durumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivinde yapılan incelemede, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2013 tarih ve 05.860 sayılı kararı ile “Uzundere Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Esasları”nın hüküm altına alındığı, akabinde İzmir Büyükşehir Belediye Encümeninin 25.07.2013 tarih ve 566 sayılı kararı ile bu tarihte geçerli olan yönetmelik koşulları doğrultusunda “dönüşüm parametreleri”nin onaylandığı, 2013 yılı Temmuz ayından itibaren proje tanıtım faaliyetleri tamamlanarak hak sahipleri ile görüşmelere başlandığı belirlenmiştir. Alanda hak sahiplerinin mevcut plandan gelen inşaat hakları, mevcut piyasadaki kat karşılığı oranları ve 73. Maddede belirtilen yasal zorunluluklar da esas alınarak katsayıların oluşturulduğu, parseller üzerinde yer alan yapı ve muhdesatlar da göz önünde bulundurularak görüşmeler yapıldığı gözlenmiştir. Halen Uzundere İletişim Ofisinde, hak sahiplerinin tüm mevcut haklarına karşılık, Belediye tarafından üretilen projede, hak ettikleri yeni inşaat alanı ve birimler üzerinden görüşmelerin ve arzu eden hak sahipleri ile uzlaşma sözleşmeleri imzalanmasına devam edildiği anlaşılmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibinin ifade ettiğine göre, hak sahipleri ile tespit edilen mevcut taşınmaz haklarına karşılık dönüşüm alanında üretilcek yeni konut/ işyeri tahsisleri hakkında “yerinde dönüşüm “ve “uzlaşma” esasları ile yapılan görüşmeler neticesinde %100 uzlaşma sağlanan ve tapuları kentsel dönüşüm yapmak üzere Belediyemiz adına devredilen alanlarda “Kat Karşılığı Anahtar Teslimi İnşaat Yapım İşleri” ihaleleri yapılmaktadır.

Bir kaynakta belirtilene göre, uzlaşma sağlanan imar adalarında yapım aşamasına etaplar halinde başlanmış ve etap kapsamında yapılacak konutlardan hak sahiplerine ait olanların belirlenmesi amacıyla kura düzenlenmiştir. İnşaat etaplarına ilişkin sözleşme, teknik ve idari şartnameleri içeren ihale dokümanlarının hazırlandığı, 2886 sayılı Kanun kapsamında Encümen tarafından kat karşılığı esasıyla yapılan ihaleler sonucunda 1. ve 2. etap için yüklenici firmaya yer tesliminin gerçekleştirildiği belirlenmiştir. Ayrıca, zemin etütleri, üstyapı uygulama projeleri ve ada içi altyapı projelerinin hazırlandığı; 1. ve 2. etaplar ile altyapı çalışmaları kapsamında alanda mevcut 332 adet bağımsız birimin tahliye edilerek hak sahiplerine, yeni konutları teslim edilene kadar kira yardımı yapıldığı veya belediye mülkiyetindeki konutlarda geçici iskân sağlandığı vurgulanmıştır (Url, 26) (Harita 5.35.).



Harita 5.35. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı proje etapları (Url, 26)

Yine aynı kaynaktan belirtilenlere göre, 1. ve 2. etap çalışmalarında, mevcut 332 bağımsız birimin tahliyesi gerçekleştirilmiş ve hak sahiplerine yeni konutları teslim edilinceye kadar kira yardımı sağlanmış ya da belediyeye ait konutlarda geçici iskan olanağı sunulmuştur. 1. ve 2. etap kapsamında toplamda 817 bağımsız birimin inşaatı gerçekleştirilmiş ve bu süreçte yapı denetim faaliyetleri, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesi uyarınca belediye personeli tarafından yürütülmüştür. İnşaatların tamamlanmasının ardından yapı kullanma izin belgeleri alınarak hak sahiplerine anahtarları ve kat mülkiyet tapuları teslim edilmiştir. Söz konusu etaplarda yer alan dört imar adasındaki konutların teslimiyle birlikte, sosyal uyumun sağlanması amacıyla vatandaşlarla iş birliği içinde site yönetimi hizmetleri gerçekleştirilmiştir (Url, 26).

Ayrıca kentsel dönüşüm alanının tamamında tüm altyapı uygulama projelerinin hazırlanarak ilgili kurumlardan onay alındığı ve 1. ve 2. etap konut adalarının bulunduğu alanın kuzey kesiminde ada dışı altyapı ve üst dere kolu ıslah imalatlarının tamamlanarak altyapı hatlarının ilgili kurumlara devredildiği anlaşılmaktadır. Sosyal donatı alanları kapsamında iki adet belediye hizmet alanı ve pazar yeri için uygulama projelerinin hazırlandığı; etüt merkezi, kreş ve kütüphane gibi fonksiyonların yer aldığı belediye hizmet alanı inşaatının, 4734 sayılı Kanun kapsamında yapılan ihale ile başlatıldığı ve yapım sürecinin devam ettiği belirlenmiştir (Url, 26).

Öte yandan süreç içerisinde alandaki hak sahipleriyle %98 oranında uzlaşma sağlandığı ve alınan tapu devirlerinin %93 oranına ulaştığı döneme tekabül eden 25.07.2019 tarihinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikle henüz inşaat aşamasına geçilemeyen tüm etaplarda inşaat alanı metrekaresinin değişmesi sebebiyle ciddi problem yaşandığı görülmektedir. Bu konuya ilişkin teknik ekiple yapılan görüşmelerde, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı sınırları içerisinde, mevcut imar planı kararları ve dönemin mevzuatına göre Belediye Meclisi Kararı doğrultusunda belirlenen Uygulama Esasları çerçevesinde uzlaşma sağlanan hak sahipleriyle sözleşmelerin de imzalandığı belirtilmiştir. Bu sözleşmelerde, kişilerin inşaat haklarına karşılık, belediyenin anahtar teslim esasına dayalı konutlar vermeyi taahhüt ettiği, ancak kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal, sosyal, fiziksel ve ekonomik boyutlarının yanı sıra uzun süreli projeler olması nedeniyle, uzlaşma görüşmelerinin yapıldığı süreçte imar mevzuatında yapılan değişikliklerin bazı sorunlar yarattığı dile getirilmiştir. Özellikle, kat karşılığı inşaat yapımı ihaleleri öncesinde noter huzurunda düzenlenen kuralar sonucunda, hak sahiplerinin bağımsız birimlerinin yer aldığı katların yapılamaması durumunun ortaya çıktığı değerlendirilmiştir.

Ayrıca, projelerin uygulama aşamasına gelebilmesi için yerinde dönüşüm ve uzlaşma esaslarına dayalı çalışmaların yürütüldüğü vurgulanmış olup, belediye tarafından hak sahiplerine sözleşme karşılığı verilen taahhütlerin yerine getirilebilmesi amacıyla, mevcut imar mevzuatındaki değişikliklerin sebep olduğu sorunların önlenmesi ve projelerin hızlıca hayata geçirilebilmesi için planlama, projelendirme, haritalandırma ve fizibilite çalışmalarının gerçekleştirildiği ifade edilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarından sorumlu teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim projesi tamamlandığında, bölgenin 3500 birim konut ve konut altı ticaret birimlerini içereceği, imar planlarında M2 koşullu alanların da plan notlarına uygun olarak projelendirilen ticaret, ofis ve otel kompleksine ev sahipliği yapacağı belirtilmiştir. Ayrıca, proje kapsamında rekreasyon alanında bir gençlik merkezi, spor ve eğitim odaklı bir spor kompleksi, sosyal ve kültürel merkezler, açık pazar alanı, otopark alanları, daha fazla yeşil alan ve yenilenmiş altyapıyla çevresi için bir çekim merkezi olacak yeni bir yaşam alanının kazandırılacağı ifade edilmiştir (Resim 5.14.).



Resim 5.14. Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı projesinin 3 boyutlu modellemesi (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı (18 hektar)

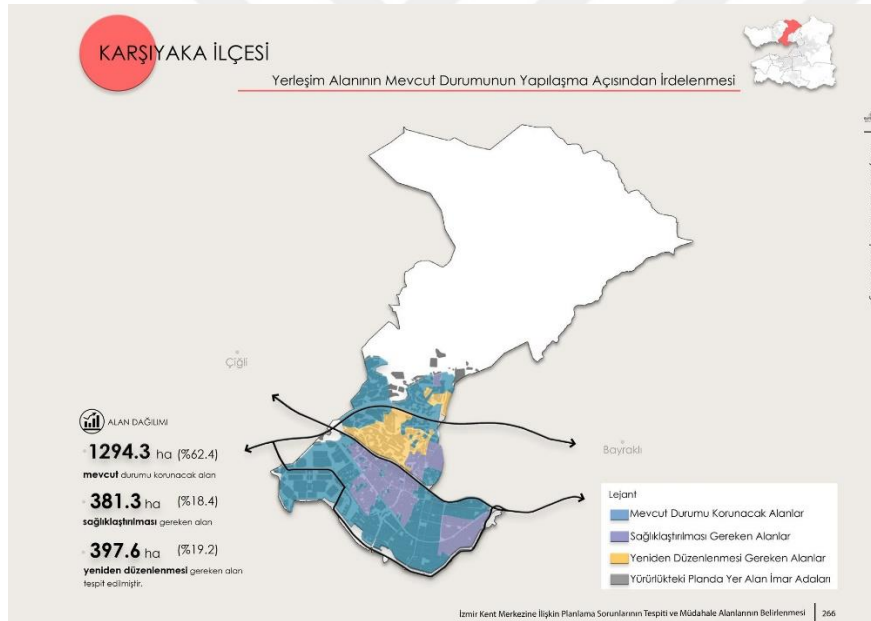
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2011 tarihli kararı ile sınırları belirlenen, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesi'nin bir kısmını içeren yaklaşık 18 hektar büyüklüğündeki alan, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında, 10.09.2012 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenmiş olup 10.10.2012 tarihli Resmi Gazete ilanı ile yürürlüğe girmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.36.).



Harita 5.36. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanının konumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Söz konusu bölgede bulunan imar planlarının bölgenin gereksinimlerini karşılayamadığı, alanın yaşam standartlarının düşük, yapılaşma dokusunun düzensiz, doğal afetlere karşı dayanıksız ve yapı kalitesi açısından sağlıklı olmadığı, bölgede kentsel ve sosyal altyapı alanlarının dengeli ve sağlıklı gelişiminin sağlanamadığı ve imar planının yapılaşma kriterlerine göre yapıların otopark sorunlarının çözülmediği, bu gerekçeler ile alanın kentsel dönüşüm ve gelişim projesi için tercih edildiği görülmektedir.

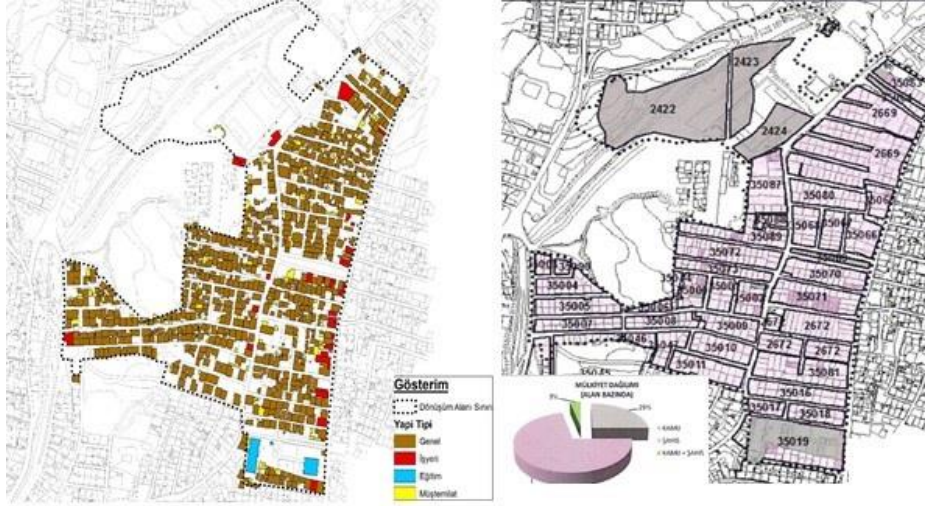
Ayrıca “İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi” adlı çalışmada, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilen 18 hektarlık alanın ‘yeniden düzenlenmesi gereken alanlar’ içinde kaldığı ve ‘mevcut yapılaşma alanları yönünden öncelikli müdahale alanı’ olarak belirlendiği tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a) (Harita 5.37.).



Harita 5.37. Karşıyaka ilçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a: 266)

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi tarafından yapılan mevcut durum tespiti çalışmalarına göre, alanın büyük bölümü ıslah parsellerinden oluşmakta, toplam da ise 678 adet parsel bulunmaktadır. Parsellerin %72'si şahıs mülkiyetinde olup, alanın kuzey batısında kamuya ait mülkiyetler yer almaktadır. Yapılan zemin üstü tespiti çalışmalarında ise 705 adet yapı tespit edildiği, yapıların % 83'ünün 1 ve 2 katlı binalardan oluştuğu tespit edilmiştir. Yapı stoğu oldukça kötü durumda olan alanın büyük bir çoğunluğunun konutlardan oluştuğu, ayrıca sosyal donatı anlamında bir adet ilköğretim okulu ile Örnekköy

futbol sahasının bulunduğu görülmektedir. Alanın doğu sınırını oluşturan Başpehlivan Karaali Caddesi üzerinde yol boyu ticaret kullanımlı yapılar bulunduğu, çoğunluğu anılan cadde üzerinde olmak üzere toplam 91 adet ticaret bağımsız birim tespit edildiği belirlenmiştir.



Harita 5.38. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı arazi kullanımı ve mülkiyet durumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarından sorumlu teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, alan içerisinde bulunan 1290 adet yapıda, 325 adet İmar Affı kapsamına giren ve 22 adet ruhsatlı yapının tespit edildiği belirtilmiştir. Bu bağlamda, alandaki yapıların yaklaşık yarısının yasal statüde olduğu ifade edilmiştir. Ancak, bölgedeki yapıların büyük bir kısmının mühendislik hizmetlerinden yararlanmadığı, genellikle ekonomik ömrünü tamamlamış olduğu ve fiilen kentsel altyapı ve üstyapı hizmetlerinden yeterince faydalanamadığı vurgulanmıştır.

Ayrıca yapılan incelemelerde, kullanım alanları, mekânın kullanım biçimleri ve yapıların fiziki görünüşleri dikkate alındığında, bölgede çoğunlukla alt ve orta gelir grubuna mensup vatandaşların yaşadığı görülmüştür. Özellikle, bölgede ağırlıklı olarak Roman vatandaşların ikamet ettiği, geçim kaynaklarının ise şehrin farklı bölgelerinden taşınan hurda, çöp ve kağıtların toplanması yoluyla sağlandığı ifade edilmiştir. Bu durumun fiziki mekânda da etkilerinin görüldüğü, Ahırkuyu Deresi kenarında çöp yığınları ve evlerin önlerinde hurda arabalarının bulunduğu belirtilmiştir. Ayrıca, alanın sosyal ve teknik altyapı açısından yetersiz olduğu ve yapıların neredeyse tamamının kaçak statüsünde olduğu dile getirilmiştir.



Resim 5.15. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanının genel görünümü (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivinde yapılan incelemede, 18 hektar büyüklüğündeki kentsel dönüşüm ve gelişim alanına ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.06.2015 tarih ve 05.606 sayılı kararı ile “uygulama esasları”nın uygun bulunduğu, akabinde İzmir Büyükşehir Belediye Encümeninin 25.06.2015 tarih ve 01.661 sayılı kararı ile bu tarihte geçerli olan yönetmelik koşulları doğrultusunda “dönüşüm parametreleri”nin onaylandığı belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibinin ifade ettiği üzere, arazi tespit çalışmaları ve hak sahipliklerinin belirlenmesinin ardından, alandaki mevcut sorunlar dikkate alınarak kentsel tasarım ve mimari proje çalışmaları yürütülmüştür (Resim 5.16.). 2015 yılı Temmuz ayından itibaren proje tanıtım faaliyetlerinin tamamlanmasıyla birlikte hak sahipleriyle görüşmelere başlanmıştır. Mevcut plandan kaynaklanan inşaat hakları, piyasa koşullarındaki kat karşılığı oranlar ve 73. maddede belirtilen yasal zorunluluklar esas alınarak katsayılar oluşturulmuş, parseller üzerinde bulunan yapı ve muhdesatlar da göz önünde bulundurularak görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Hâlihazırda Örnekköy İletişim Ofisinde, hak sahiplerinin mevcut haklarına karşılık olarak belediye tarafından üretilen projede hak ettikleri yeni inşaat alanı ve birimler üzerinden görüşmeler devam etmekte; talep eden hak sahipleriyle uzlaşma sözleşmeleri imzalanmaktadır.



Resim 5.16. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı projesinin 3 boyutlu modellemesi ve vaziyet planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarından sorumlu teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ile mevcut ticari aks korunarak, otobüs ve dolmuş duraklarının bulunduğu alanlarda yatay ve düşey yaya akslarıyla bağlantılı toplanma ve dağılma meydanları oluşturulduğu belirtilmiştir. Mevcut ilkokulun bulunduğu alan ise eğitim kampüsü olarak kurgulanmış ve eğitim kampüsü ile meydan arasında kesişen yaya aksı üzerinde bir omurga tasarlanmış; bu omurga üzerinde belediye hizmet alanı, futbol sahası, düğün salonu, dernekler, muhtarlık, spor kulübü, amfi tiyatro ve tematik park gibi interaktif faaliyet alanları yer almıştır.

Konut bloklarının, komşuluk ilişkileri dikkate alınarak ve yaya-taşıt yollarından hizmet alacak şekilde konumlandırıldığı; zemin katlarında ticari birimlerin yer aldığı blokların, mevcut ticaret aksı olan Baş Pehlivan Karaali Caddesi boyunca tasarlandığı belirtilmiştir. Kuzey-güney ve doğu-batı yönlerinde planlanan taşıt yollarıyla alana çok yönlü erişim sağlanırken, güçlü yaya akslarıyla yaya-yeşil sürekliliği ve çevre bağlantılarının güçlendirildiği ifade edilmiştir. Rekreasyon alanlarının, dere boyunca seyir terasları şeklinde tasarlandığı; açık ve kapalı otopark alanlarının yanı sıra, yeni futbol sahasının tribün ve tesis binasıyla birlikte ele alındığı belirtilmiştir. Ayrıca, yaklaşık 4200 m² kapalı alana sahip, 2 katlı pazar alanının yaya ve taşıt bağlantılarıyla rekreasyon alanıyla bütünleşecek şekilde planlandığı aktarılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivinde yapılan incelemede, alandaki hak sahiplerinin yaklaşık % 97'si ile uzlaşma sağlanarak sözleşmeler imzalandığı belirlenmiştir. Etaplar halinde gerçekleştirilmesi planlanan projede, hazırlanan kentsel tasarım projesine göre revize edilen imar planı sonucunda %100 uzlaşa sağlanan hak sahiplerinin Belediye adına tapu devirlerinin gerçekleştirildiği, bu kapsamda tapulu alanın %60'ının Belediye adına devrinin sağlandığı anlaşılmıştır. %100 uzlaşma sağlanarak Belediye adına devralınan parsellerin bulunduğu alanlarda ise, inşaat faaliyetleri öncesi imar uygulaması ve tescil işlemlerine ilişkin çalışmalar yürütüldüğü gözlenmiştir.

Öte yandan Karabağlar ilçesi Uzundere kentsel dönüşüm ve gelişim alanında yaşanan sorunun bir benzerinin de Örnekköy'de yaşandığı görülmektedir. Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı projesinin 1. etabında inşaatların başladığı, 2. 3. ve 4. etaplarda ise yapım ihalesi ile kuraların çekildiği döneme tekabül eden 25.07.2019 tarihinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikle henüz inşaat aşamasına geçilemeyen tüm etaplarda inşaat alanı metrekaresinin değişmesi sebebiyle ciddi problem yaşandığı görülmektedir. Ayrıca, Büyükşehir Belediyesi tarafından Uzundere'de olduğu gibi burada da hak sahiplerine sözleşme karşılığı verilen taahhütlerin yerine getirilebilmesi amacıyla, mevcut imar mevzuatındaki değişikliklerin sebep olduğu sorunların önlenmesi ve projelerin hızlıca hayata geçirilebilmesi için planlama, projelendirme, haritalandırma ve fizibilite çalışmalarının gerçekleştirildiği belirlenmiştir.



Harita 5.39. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı proje etapları (Url, 26)

Teknik ekiple yapılan görüşmelere göre; 18 hektar büyüklüğündeki Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanında, Büyükşehir Belediye Encümeni tarafından 2886 sayılı Kanun kapsamında kat karşılığı esasına dayalı olarak yapılan ihaleler sonucunda 1. etap için yüklenici firmaya yer teslimi gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu süreçte Büyükşehir Belediyesi tarafından zemin etütleri, üstyapı uygulama projeleri ve ada içi altyapı projelerinin hazırlandığı, 1. etap kapsamında alanda mevcut bulunan 25 bağımsız birimin tahliye edildiği ve hak sahiplerine yeni konutları teslim edilinceye kadar kira yardımı ödemesi yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca, 1. etapta 130 konut ve 13 işyerinin inşaatında yapı denetim faaliyetlerinin de İmar Kanunu'nun 26. maddesi doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi personeli tarafından yürütüldüğü öğrenilmiştir. İnşaatların tamamlanmasının ardından ise yapı kullanma izin belgelerinin alındığı, hak sahiplerine anahtar teslimi ve kat mülkiyet tapularının verildiği belirtilmiştir. Konutların teslimiyle birlikte, sosyal uyumun sağlanması amacıyla vatandaşlarla iş birliği içinde site yönetim hizmetlerinin yürütüldüğü de aktarılmıştır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanının 2. etabı kapsamında, alanda mevcut 72 adet bağımsız birim tahliye edilmiş ve hak sahiplerine yeni konutları teslim edilinceye kadar kira yardımı ödemesi yapılmıştır. Yine 2. etap kapsamında 170 konut ve 20 işyerinin inşaatında yapı denetim faaliyetlerinin İmar Kanunu'nun 26. Maddesi kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi personeli tarafından yürütüldüğü öğrenilmiştir. Böylelikle İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından, 1. ve 2. etap inşaat alanlarında 333 adet bağımsız birimin ihaleleri tamamlanmış, inşaatlarda kontrollük faaliyetleri yürütülmüş ve tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Ayrıca 18 hektarlık alanda yapıma yönelik faaliyetlerin devam ettiği, toplamda 1578 biriminin inşa edileceği 3. 4. ve 5. etaplarda ihale sürecinin tamamlandığı ve yüklenici firmaya yer teslimi yapıldığı belirlenmiştir. İhalesi tamamlanan alanlarda ikamet eden hak sahiplerine yeni konutları teslim edilene kadar her bir bağımsız birim için kira ödemelerinin de devam edileceği vurgulanmıştır.



Resim 5.17. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı 1. ve 2. etaplar (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı (48 hektar)

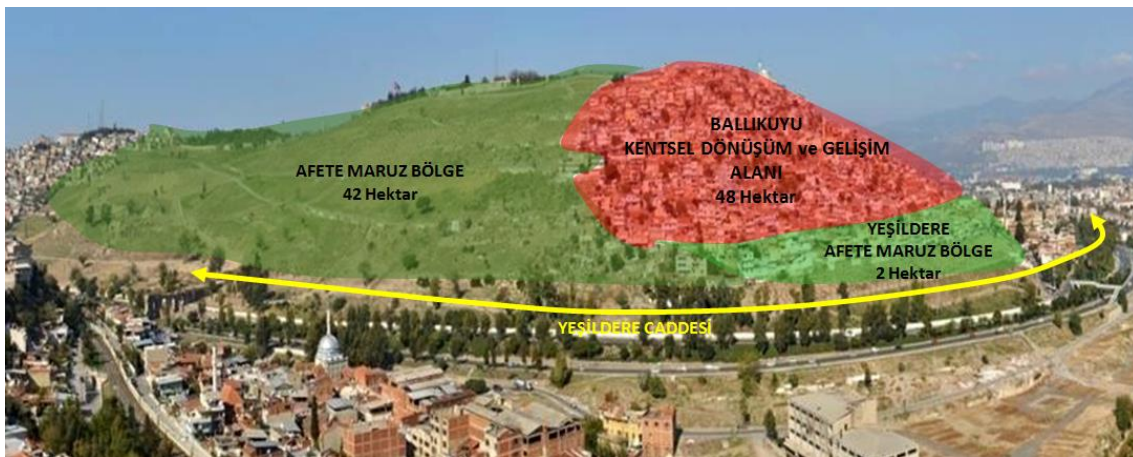
Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 16.09.2011 tarihinde belirlenmiştir. 10.10.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilmiştir. 48 hektarlık proje alanı içerisinde Ballıkuyu, Kosova, Yeşildere, Akarcalı ve Kocakapı olmak üzere beş mahalle bulunmaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.40.).

Ballıkuyu ve çevresinin gecekondü alanı olarak gelişmesi, ıslah imar planları ile yasallaşması, sosyal ve teknik altyapı alanları açısından yetersiz kentsel alanların oluşması nedeniyle 1/25 000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planında "Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı" olarak belirlendiği görülmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2009). Bu bölgede mevcut uygulama imar planları doğrultusunda imar uygulamalarının büyük kısmı yapılmış ve tapuda tesciller tamamlanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibine göre, Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alan sınırının tespitinde üst ölçekli planlar, mülkiyet yapısı, imar planları, hâlihazır durum ve büyük kısmı tamamlanmış parselasyon çalışmaları göz önüne alınmıştır.



Harita 5.40. Karşıyaka ilçesi Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezindeki konumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, Ballıkuyu’da kentsel yenileme ve dönüşüm kararı getirilen bölgelerde; jeolojik etüd, ulaşım, sosyal ve teknik donatıları, mevcut arazi kullanım durumu, fiziksel mekânla birlikte sosyo-ekonomik yapısı ve çevre kalitesine ilişkin veriler dikkate alınarak kentsel dönüşüm ve gelişim alan sınırı belirlendiği ifade edilmektedir. Ballıkuyu konumu itibariyle İzmir’in ana ulaşım akslarından Yeşildere Caddesine, kent merkezine ve Kadifekale Kentsel Yenileme Proje alanına yakınlığı ile Kadifekale’nin kuzey doğu silüetini ortaya çıkaracak bir proje olmasıyla önem taşımaktadır (Resim 5.18.).



Resim 5.18. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı genel görünümü (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

48 hektarlık alanın imar planı süreci incelendiğinde, 1955 yılında onaylanan 1/2000 ölçekli İzmir Planları kapsamında, bölgenin bir kısmının plansız olduğu, diğer kısmının ise “Y:6,80 yapılaşma koşullu Konut Alanı” olarak belirlendiği görülmektedir. Daha sonra, 1983 yılında hazırlanan 1/1000 ölçekli Kadifekale-Yeşildere Islah İmar Planları ile bölge “B-2 yapılaşma koşullu Konut Alanı” olarak tanımlanmıştır. Süreç içerisinde, 14 Nisan 1998 tarihinde Nazım İmar Planı onaylanmış, ardından 16 Ekim 2000 tarihinde Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.41.).



Harita 5.41. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı mülga (solda) ve meri (sağda) imar planları (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Her ne kadar 2000 yılında bölgenin imar planı yürürlüğe girmiş olsa da, mevcut imar planının günümüze kadar hayata geçirilemediği görülmektedir. Bu durumun temel nedenleri arasında, parsel hisselerinin küçük olması, parsellerin birbiriyle şuyulandırılmış olması, imar uygulamaları kapsamında hisse ve hissedar sayılarının fazlalığı, bölgenin topoğrafik yapısının getirdiği zorluklar, mevcut sosyo-ekonomik yapı, kaçak ve imar affi kapsamındaki yapılaşmaların yoğunluğu ve altyapı yetersizlikleri yer almaktadır. Tüm bu etkenler, bölgede düzensiz yapılaşmaya yol açmış ve onaylı imar planlarının uygulanmasını engellemiştir. Sonuç olarak, mevcut yapıların büyük bir kısmının imar planına göre yol güzergâhlarında veya park gibi kamu ortak alanlarının üzerinde kaldığı tespit edilmektedir.



İzmir Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarından sorumlu teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, alandaki mevcut sorunlar göz önünde bulundurularak proje çalışmalarının yürütüldüğü, projenin 1. etabında, 2017 yılı Nisan ayından itibaren proje tanıtım faaliyetlerinin tamamlanarak hak sahipleriyle görüşmelere başlandığı ifade edilmiştir. Mevcut plandan gelen inşaat haklarının, piyasadaki kat karşılığı oranlarının ve 73. maddede belirtilen yasal zorunlulukların esas alınarak katsayıların oluşturulduğu, ayrıca parseller üzerinde yer alan yapıların ve muhdesatların dikkate alınarak görüşmelerin sürdürüldüğü belirtilmektedir.

Bu çerçevede, halen Ballıkuyu İletişim Ofisinde, 1. etap hak sahiplerinin mevcut haklarına karşılık olarak, belediye tarafından üretilen projelerde hak ettikleri yeni inşaat alanı ve birimler üzerinden görüşmelerin devam ettiği ve uzlaşma sözleşmelerinin imzalanmaya devam ettiği gözlenmektedir.



Resim 5.20. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı 1. etap 3 boyutlu modellemesi (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Yapılan araştırmalarda, Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı sınırları içerisinde yer alan bazı taşınmazların, İl Afet Acil Durum Müdürlüğü tarafından hazırlanan 06.06.2018 tarihli jeolojik etüt raporu doğrultusunda, 14.01.2019 tarih ve 2019/615 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Afete Maruz Bölge" sınırları içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Bu kapsamda, vatandaşların can ve mal güvenliğini sağlamak amacıyla İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeni tarafından 26.01.2020 tarih ve 01.288 sayılı karar ile söz konusu

taşınmazların kamulaştırılmasına karar verildiği görülmektedir. Bu süreçte toplam 88 adet hak sahibi ile görüşmelerin tamamlandığı ve 4889 m² büyüklüğündeki zemin ve zemin üstü alanların kamulaştırıldığı anlaşılmıştır. Buna ek olarak, bazı taşınmazların kaya düşme riski bulunan bölgelerde yer alması nedeniyle can ve mal güvenliğinin tehlike altında olduğu tespit edilmiş; bu doğrultuda İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeni tarafından 03.03.2022 tarih ve 173 sayılı karar ile ilgili taşınmazların kamulaştırılmasına karar verildiği tespit edilmiştir (Url, 26) (Harita 5.43.).



Harita 5.43. Konak ilçesi Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim alanında belirlenen afete maruz bölge (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Konak ilçesi Ege Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı (7 hektar)

Konak İlçesi, Ege Mahallesinde yer alan, yaklaşık 7 hektarlık alan; 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 5998 Sayılı Kanun ile değişik 73. maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunun 22.02.2013 tarih ve 2013/4366 sayılı kararı doğrultusunda, 13.03.2013 tarih ve 28586 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilmiştir. Ege Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı, 7 hektarlık alanı ile İzmir metropolitan alan içinde yürütülmekte olan kentsel dönüşüm projeleri arasında en küçük alana sahip olanıdır (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024).

İzmir, Türkiye genelinde önemli bir Roman nüfusa sahip kentlerden birisidir. İzmir tarihçesi incelendiğinde, 1873 yılına ait bir kaynakta nüfusunu oluşturan etnik gruplardan

bahsedilirken Romanların da bu gruplar arasında olduğunu altı çizilmektedir. İzmir kentinde Romanların yaşadığı 31 mahalle olduğu görülmekte, ancak Romanların nüfusu hakkında kesin bir rakamdan bahsedilememektedir. Genellikle bu mahalleler idari alanların dışında konumlanmış olsa da, kimileri ve özellikle Ege Mahallesi İzmir'in kent merkezi içinde kalmaktadır (Yağlıdere, 2007). Bu sebeple Ege Mahallesi, hem kentin yeni markalaşma süreçleri kısırcasında kalması hem de sağlıklı yapılaşma ve yaşam koşullarını barındırmasından dolayı, kentsel yenileme ve sağlıklılaştırma çalışmaları açısından önemli bir konum olarak değerlendirilmektedir.



Harita 5.44. Konak ilçesi Ege Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanının İzmir kent merkezindeki konumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Ege Mahallesi, İzmir'in Konak ilçesinde Alsancak-Kahramanlar semtine komşu bir yerleşim bölgesi olarak, uzun yıllardır sağlıklı kentsel yaşam koşullarıyla dikkat çekmektedir. Bölge nüfusunun önemli bir kısmını oluşturan Roman vatandaşların gündelik ve kentsel yaşam koşullarındaki zorlukların yanı sıra, kentin genel yapısını etkileyen ve geleceğine yön veren Yeni Kent Merkezi projesinin gündeme gelmesi, Ege Mahallesi İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından öncelikli olarak ele alınması gereken bir alan haline getirmiştir. Bununla birlikte, bölgeye yönelik sağlıklılaştırma uygulamalarının yalnızca fiziksel mekânsal düzenlemeleri değil, aynı zamanda bölgenin sosyo-ekonomik yapısını ve barındırdığı diğer dinamikleri kapsayan bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmesi gerekmektedir (Url, 26).

1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve plan notları incelendiğinde, Ege Mahallesi de kapsayan İzmir Limanı arkası bölümünün ‘merkezi iş alanı’ olarak belirlendiği tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2012). Kentin kimliğini etkileyen, önemli yatırım ve gelişme potansiyelleri barındıran bu alandaki üst ölçekli plan kararları, Ege Mahallesi’nin bir yenileme ve dönüşüm süreci geçirmesini de gerekli kılmaktadır.

İzmir Liman arkası bölgesi; yapılaşma, trafik, nüfus ve işlevsel açılardan aşırı yoğunlaşmış olan kent merkezinin gelişme alanı olarak değerlendirilmektedir. Günümüzde ağırlıklı olarak depolama ile bazı atölye ve üretim tesislerinin bulunduğu bu bölgede, Ege Mahallesi’nin de içinde bulunduğu az sayıda konut bölgesi yer almaktadır. Bu bölgedeki yapıların; merkezi konumlarına rağmen, fiilen terk edilmiş, yıpranmış veya niteliğine uygun olmayan biçimde kullanılıyor olmaları nedeniyle, 1/5000 ölçekli nazım imar planında, bu alanlarda ayrıntılı çalışmaya imkân verebilecek “Özel Planlama ve Proje alanları” kararı getirildiği tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.45.).



Harita 5.45. Konak ilçesi Ege Mahallesi 1/5000 (solda) ve 1/1000 (sağda) ölçekli imar planları (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Ege Mahallesi’ni de içeren alan üst ölçekli planlarla uyumlu olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da ‘Özel Planlama Alanı’ olarak belirlenmiştir. Yine bu planın plan notları incelendiğinde “Ege mahallesindeki sosyal dokunun kültürel aktivitelerini sürdürebileceği ve bulunduğu yerde yaşatılması öngörüsünden hareketle belirlenen alan

sınırdır. Bu alan sınırları içerisinde KAKS: 2,50 koşulu ile turizm, konut ve ticaret kullanımı yer alabilir. Diğer yapılaşma koşulları; mülkiyet dokusu, sosyal yapı araştırması ve analizlerinin tamamlanmasından sonra yapılacak alt ölçekli çalışmalarla bütünleştirilerek belirlenecektir” ibaresi bulunmaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.45.).

Tarihsel süreç içerisinde, "tenekeli mahalle" olarak tanımlanan bölgeye yönelik ilk sağlıklaştırma müdahalesinin 1970'li yılların başlarında yaşandığı görülmektedir. Bu dönemde, düzensiz yapılaşmayı engellemek ve bölgede yaşayanlara konut temin edebilmek amacıyla sosyal konut projeleri hayata geçirilmiştir. Toplamda 118 konut biriminden oluşan, 4 katlı ve 7 bloktan meydana gelen bu sosyal konutlar, bölgedeki yapılaşma sorununa belirli ölçülerde çözüm sağlamış olsa da, zamanla sosyal konutlar çevresinde ruhsatsız yapıların inşa edilmesine ve düzensiz yerleşim alanlarının genişlemesine yol açtığı düşünülmektedir (Url, 26) (Resim 5.21).



Resim 5.21. Konak ilçesi Ege Mahallesi'ndeki sosyal konutlar (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Ege Mahallesi, sanayi alanları, demiryolu ve su yolu gibi fiziksel bariyerlerle çevrili, kent merkezine yakın ancak ondan kopmuş bir konumdadır. Alsancak gibi yüksek gelirli bir semtin hemen yanı başında yer almasına rağmen, mahallenin uzun yıllardır kentsel yaşamın dışında kaldığı, sosyal ve ekonomik açıdan marjinalleştiği görülmektedir (Url, 26) (Resim 5.22.).



Resim 5.22. Konak ilçesi Ege Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı genel görünümü (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi tarafından yapılan analiz çalışmalarına göre, 7 hektar büyüklüğündeki proje alanında 809 adet bağımsız birim bulunduğu, Ege Mahallesinde bulunan yapıların yaklaşık %89'unun konutlardan oluştuğu, alanda konut + ticaret, ticaret, tarihi yapı, depo, baraka ve ahır gibi kullanımlar da bulunduğu belirtilmektedir. Ayrıca yapıların yapım şekli incelendiğinde, %61,5'inin yığma, %36,3'ünün de betonerme olduğu görülmektedir. Binaların yaşı incelendiğinde ise alanda ortalama 46,32 yaşında binalar olduğu, buradan da anlaşıldığı üzere alandaki binaların neredeyse tamamının fiziki ömrünü tamamladığı değerlendirilmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024).

İzmir Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarından sorumlu teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, öncelikle bölge halkının kentsel yaşam gelenekleri ve ekonomik, sosyo-kültürel ve fiziksel mekân özelinde günümüzde karşılaştıkları sorunların belirlendiği ifade edilmiştir. Bu kapsamda alanın yalnızca fiziksel durumu ile değil, sosyo-ekonomik yapısı ve barındırdığı diğer dinamikleri de içeren bir bakış açısı ile sağlıklılaştırma uygulamalarına yaklaşıldığı belirtilmiştir. Disiplinler arası uyumlu çalışma, farklı uzman görüşlerinin alınması ve katılımcılığın sağlanması amacıyla “proje danışman kurulu” oluşturulduğu; proje tasarım sürecinin danışman kurulu toplantıları ve halk toplantıları ile birlikte yürütüldüğü, böylelikle süreç içerisinde pek çok geri besleme olduğu aktarılmıştır.

Alanda yaşayan halkın, dernek ve meslek odalarının karar alma sürecine katılması ile bu grupların projeye desteklerinin daha kolay alınacağını değerlendirildiği, toplantılarda hem

kişisel hem de toplumsal bir öğrenme süreci yaşandığı, toplantılarla ilgili grupların beklentilerinin önceden tespit edildiği, herhangi bir grubun aleyhine alınacak kararın önceden engellenmiş olduğu, böylelikle zaman, çaba ve maddi kaynağın boşa gitmesinin önüne geçildiği vurgulanmaktadır (Url, 26).

Yapılan incelemelerde, Ege Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanına ilişkin hazırlanan mimari tasarım öncesi, kentsel tasarım ölçeğindeki projelendirmede;

- Projenin alana karakter ve kendine özgü bir kimlik getirebilmesi,
- Ege Mahallesinin kendine özgü sosyal yaşantısının konforlu ve güvenli bir ortamda iyileştirilerek ve zenginleştirilerek sürdürülmesinin sağlanması,
- Kamusal ve özel mekânların açıkça belirlendiği mekân oluşumunun ve mekânsal sürekliliğin sağlanması,
- Mevcutta olmayan mekânsal ayrışım ve hiyerarşinin yeniden kurgulanarak, gelişigüzel oluşmuş kaotik düzenin kaldırılması, cazip ve iyi kullanılabilen kaliteli kamusal alanların kullanıcılara sunulabilmesi,
- Rekreatyon, spor, eğlence, toplantı, alışveriş vb. aktivitelerin yer alabileceği bir düzenlemenin yapılması, gerek alan içinde ve gerekse alan dışı ile bağlantılarda hareket kolaylığına önem verilmesi,
- Alanın kent ile bütünleşmesinin sağlanması için mevcut fiziksel engellerin aşılması ve yaya öncelikli bir hareket ağının kurulması, kentsel tasarımın proje alanını şeffaf, geçirgen, okunabilir ve kolay algılanabilir kılması,
- Alanın bugünkü içedönük-getto halinin ortadan kaldırılması ve alanın mimari tasarım araçları (landmark, vb.) ile gerek fiziksel ve gerekse görsel olarak kent ile bağlarının kurulması ve bütünleştirilmesi, kentsel tasarım çalışması ile ileride oluşabilecek şimdiden öngörülemeyen değişimlere karşı intibak yeteneğine sahip olunması,
- Kentsel tasarımın ana fikrinde sosyal, ekonomik ve çevresel koşullardaki değişimlere ayak uydurabilecek kentsel ve mimari öğelerin yer alması, Tasarımın çeşitlilik ve farklı seçenek olanaklarını sağlayabilmesi,
- Farklı aktivite ve kullanımlar, farklı mekânsal düzenlemeler ve farklı yapı biçimleri ile kullanıcılara çeşitlilik ve seçim yapabilme hakkının sunulması,

şeklinde temel ilkeler benimsendiği belirlenmiştir (Url, 26).

Ege Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim projesi, yeşil alanlarla çevrili 6 katlı konut kümeleri ve kullanıcı ihtiyaçlarına göre çeşitlendirilen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleri ile

dikkat çekmektedir. Toplam 851 konuttan oluşan projede, büyüklükleri 38 m² ila 114 m² arasında değişen konutların yanı sıra, zemin katlarda 60 adet ticari birim planlanmıştır. Modüler yapıya sahip bu birimlerin, büyüklük ve sayı açısından esnek şekilde düzenlenebildikleri, konutların bodrum katlarındaki otoparklardan dairelere doğrudan erişim sağlandığı belirtilmektedir (Url, 26).

Ege Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim projesi tasarımı, konut kümelerinin ortasındaki yeşil alanlar kamusal kullanım için ayrıldığı ve bakımının belediye tarafından üstlenilecek şekilde tasarlandığı aktarılmaktadır. Yaya bağlantılarının güçlendirilmesi amacıyla platform geçişleri önerildiği, platform altına ticaret merkezi entegre edildiği, platform üzerindeki amfinin ise, meydan ve sokak etkinlikleri için çok yönlü bir kullanım alanı sunmasının planlandığı belirlenmiştir. Alan içinde, gençlerin eğitim görebileceği, kültürel etkinliklerin düzenlenebileceği ve bireysel çalışmaların yapılabileceği çok amaçlı bir kültür merkezi de planlanmıştır. Bunun yanı sıra, tarihi Aya Yarı Ligaria Kilisesinin mevcut kalıntıları korunarak restore edilmesi ve yeni bir işlev kazandırılması amaçlandığı belirtilmektedir. Projenin odak noktası olarak tasarlanan semt meydanında ise küçük ticari birimler, kafeler ve galerilerle hem yerel halk, hem de turistler için cazibe merkezi oluşturulması hedeflendiği ifade edilmektedir (Url, 26) (Resim 5.23.).



Resim 5.23. Konak ilçesi Ege mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı mevcut yapı stoğu ve proje önerisinin 3 boyutlu modellemesi (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2014 tarih ve 05.605 sayılı kararı ile onaylanan “İzmir Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Uygulama Esasları”nın 8.2. maddesinde; "Sözleşmeye konu konutlardan hak sahipleri ile yapılan

uzlaşma görüşmeleri sonucunda arta kalan konut birim(ler)i olması durumunda; öncelikle proje alanında 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine göre konut sözleşmesi imzalanamayan bağımsız konut sahipleri veya kullanıcılarına, 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesine göre işlem yapılır.” ifadesi hüküm altına alınmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024).

2014 yılı Temmuz ayından itibaren proje tanıtım faaliyetlerinin tamamlanmasının ardından, hak sahipleri ile görüşmelere başlanmıştır. Bu süreçte, alan genelinde inşaat artışı yaratmayacak bir paylaşım modelinin belirlendiği ve üretilecek inşaat alanının mevcut piyasa koşulları, kat karşılığı oranları ile 73. madde kapsamında belirtilen yasal zorunluluklar esas alınarak katsayıların oluşturulduğu ifade edilmiştir. Parseller üzerinde bulunan yapı ve muhdesatların da dikkate alınarak görüşmelerin yürütüldüğü belirtilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi yetkilileri, talep eden hak sahipleri ile sözleşmelerin imzalanmaya devam ettiğini vurgulamıştır (Resim 5.24).



Resim 5.24. Konak ilçesi Ege mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim projesi iletişim ofisi (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi yetkilileri, Ege Mahallesi'nde yerinde dönüşümü gerçekleştirmek üzere hazırlanan proje kapsamında, "Kiracı/Kamu veya özel mülkiyette işgal kullanımında olan" yaklaşık 400 bağımsız birime karşılık gelecek şekilde yeni bağımsız birimlerin projelendirildiğini ifade etmiştir. Yetkililer, 10.08.2017 tarih ve 01.925 sayılı Encümen Kararı ile "5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında Konut Sözleşmesi İmzalanamayan Bağımsız Bölüm Sahipleri/Kullanıcılarına Dair Tespit Tutanağı"nın onaylandığını belirtmiştir. Bu düzenleme ile Uygulama Esasları çerçevesinde,

kiracıların ve kamu ya da özel mülkiyette işgal durumunda bulunan kullanıcıların, Belediye Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında alan içinde kalmalarına imkan sağlandığı vurgulanmıştır. Ayrıca, 1. Etap İhale Alanı içinde yer alan 38 işgalci kullanıcı için Belediye Encümeni kararı doğrultusunda gerekli tutanakların düzenlendiği bilgisi paylaşılmıştır.

Yapılan görüşmede, Ege Mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında inşaatların etaplar halinde gerçekleştirilmesinin planlandığı ve %100 uzlaşma sağlanan 1. Etapta 784 konut ve 244 ticari birimin inşasına yönelik ihale sürecinin tamamlandığı ifade edilmiştir. Yetkililer, yüklenici firmaya yer teslimi yapılarak çalışmalara başlandığını ve alan sınırındaki yapıların yıkımının yüklenici tarafından gerçekleştirildiğini belirtmiştir. 1. Etap kapsamındaki yapı denetim faaliyetlerinin ise İmar Kanunu'nun 26. Maddesi uyarınca belediye tarafından yürütüldüğü vurgulanmıştır. Ayrıca, ihale edilen alanlarda ikamet eden hak sahiplerine, yeni konutları teslim edilene kadar her bir bağımsız birim için kira ödemesi yapıldığı bildirilmiştir.

Yetkililer, proje alanına bitişik 30 kaçak yapı ile 16 bağımsız bölümlü bir bloğun, can ve mal güvenliği açısından tahliyesi ve yıkımının zorunlu hale geldiğini belirtmiştir. Bu kapsamda, 30 kaçak yapı için kamulaştırma görüşmeleri yapılmış, yapılar tahliye edilerek yıkılmıştır. Bloкта yer alan hak sahipleriyle uzlaşma sağlandığını, uzlaşmayanlarla ise kamulaştırma görüşmelerinin sürdürüldüğünü ifade etmişlerdir. Yapının boşaltılmasının ardından kira yardımı yapılacağı ve yıkım işlemlerine başlanacağı bilgisi paylaşılmıştır. Ayrıca, 1. Etap alanının hemen bitişiğindeki yaklaşık 4000 m²'lik parselde bulunan hak sahipleriyle uzlaşma sağlanarak hakların 1. Etapta karşılanacağı şekilde sözleşmelerin imzalandığını ve tapu devir işlemlerinin tamamlandığını açıklamışlardır. Tapu devrinin ardından, Encümen tarafından onaylanan Vaziyet Planı doğrultusunda imar uygulaması yapılmış ve bitpazarı ile depo olarak kullanılan yapıların tahliye edilerek yıkımının tamamlandığı belirtilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından İzmir ilinde belirlenen kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarına ilişkin yürütülen uygulamaların yasal dayanakları, süreç içerisine müdahil olan aktörleri, müdahale alan seçim kriterleri ile olumlu ve olumsuz olarak öne çıkan yönleri genel hatlarıyla çizelge 5.3.'de özetlenmiştir.

Çizelge 5.3. İzmir ili genelinde belirlenen kentsel dönüşüm ve gelişim alanların değerlendirilmesi (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

YEREL YÖNETİM TARAFINDAN İZMİR İLİ GENELİNDE YÜRÜTÜLEN KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARI		
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI	Çiğli Güzeltepe (21 ha)	Yasal Dayanak: 5393 Sayılı Belediye Kanunu (5998 Sayılı Kanun ile değişik 73. Madde) Aktörler: İzmir Büyükşehir Belediyesi, Çiğli Belediyesi ve yerel halk Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Alanda tanıtım ofisi açılması, fiziksel ve sosyal iyileştirme potansiyeli, afet riskinin azaltılması, hak sahipliği belirleme çalışmaları ve uzlaşma görüşmeleri Olumsuz Yönler: Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin zaman alması ve proje maliyetleri için kaynak teminin de zorluk yaşanması
	Gaziemir Aktepe-Emrez (122 ha)	Yasal Dayanak: 5393 Sayılı Belediye Kanunu (5998 Sayılı Kanun ile değişik 73. Madde) Aktörler: İzmir Büyükşehir Belediyesi, Gaziemir Belediyesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Yarışma katılımcıları ve yerel halk Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, görünürlük ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Alanda tanıtım ofisi açılması, ulusal proje yarışması ile katılımcı ve uzman görüşlerine dayalı tasarımlar geliştirilmesi, güçlü ulaşım bağlantıları, etap bazlı uygulama, uzlaşma katsayılarıyla adil bir paylaşım Olumsuz Yönler: 2012 yılında başlatılan sürecin yavaş ilerlemesi, hak sahiplerinin farklı beklentileri nedeniyle uzlaşma görüşmelerinin zaman alması ve proje maliyetleri için kaynak teminin de zorluk yaşanması
	Karabağlar Uzundere (32 ha)	Yasal Dayanak: 5393 Sayılı Belediye Kanunu (5998 Sayılı Kanun ile değişik 73. Madde), Usul ve Esaslara ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararı Aktörler: İzmir Büyükşehir Belediyesi, Karabağlar Belediyesi, yüklenici firmalar ve yerel halk Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, görünürlük ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Alanda tanıtım ofisi açılması, alanın konumu, boşluklu ve düşük yoğunluklu fiziksel yapı, parselasyon planlarının hazırlanmış ve tescillenmiş olması, %98 uzlaşma oranına ulaşılması, kira yardımı ve geçici iskân sağlanması Olumsuz Yönler: Mevzuat değişikliklerinden kaynaklanan sorunlar yaşanması, hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin zaman alması, kat karşılığı projelerde piyasa koşullarının değişmesi ve maliyet artışlarının yüklenici firmalarla yapılan sözleşmelere etkisi, tüm etapların henüz tamamlanamaması
	Karşıyaka Örnekköy (18 ha)	Yasal Dayanak: 5393 Sayılı Belediye Kanunu (5998 Sayılı Kanun ile değişik 73. Madde), Usul ve Esaslara ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararı Aktörler: İzmir Büyükşehir Belediyesi, Karşıyaka Belediyesi, yüklenici firmalar ve yerel halk Müdahale Alanı: Kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, erişilebilirlik ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Alanda tanıtım ofisi açılması, parselasyon planlarının hazırlanmış ve tescillenmiş olması, etap bazlı uygulama, yüksek uzlaşma oranlarına ulaşılması, kira yardımı ve geçici iskân sağlanması Olumsuz Yönler: Mevzuat değişikliklerinden kaynaklanan sorunlar yaşanması, hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin zaman alması, kat karşılığı projelerde piyasa koşullarının değişmesi ve maliyet artışlarının yüklenici firmalarla yapılan sözleşmelere etkisi, tüm etapların henüz tamamlanamaması, karar alıcıların değişmesi ile yapım süreçlerinin sil baştan ele alınması
	Konak Ballıkuyu (48 ha)	Yasal Dayanak: 5393 Sayılı Belediye Kanunu (5998 Sayılı Kanun ile değişik 73. Madde) Aktörler: İzmir Büyükşehir Belediyesi, Konak Belediyesi ve yerel halk Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Alanda tanıtım ofisi açılması, alanın konumu, fiziksel ve sosyal iyileştirme potansiyeli, afet riskinin azaltılması, hak sahipliği belirleme çalışmaları ve uzlaşma görüşmeleri Olumsuz Yönler: Parsellerin küçük olması, hissedar sayısının fazlalığı, 2000 yılı onaylı imar planı ile yoğun ve yüksek katlı yapılaşma önerilmesi, bölgedeki yoksulluk ve mevcut ekonomik yapı, hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin zaman alması
	Konak Ege (7 ha)	Yasal Dayanak: 5393 Sayılı Belediye Kanunu (5998 Sayılı Kanun ile değişik 73. Madde) Aktörler: İzmir Büyükşehir Belediyesi, Konak Belediyesi, yüklenici firma ve yerel halk Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, erişilebilirlik, görünürlük, donatı yoksunluğu ve güvenlik yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: Alanda tanıtım ofisi açılması, fiziksel ve sosyal iyileştirme potansiyeli, afet riskinin azaltılması, hak sahipliği belirleme çalışmaları ve uzlaşma görüşmeleri Olumsuz Yönler: Bölgenin fiziksel engeller ve güvenlik sorunları barındırması, parsellerin küçük olması, hissedar sayısı fazlalığı, hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin zaman alması

5.2.3. İmar planı ve/veya revizyonları

‘Planlı alanlarda yürütülen kentsel yenileme çalışmaları’ başlığı altında, 5216 ve 3194 sayılı Kanun kapsamında kent genelindeki düzensiz ve sağlıklı durumda bulunan yerleşim alanlarının yeniden düzenlenmesi ya da sağlıklılaştırılmasına yönelik hazırlanan imar planı ve/veya revizyonları yer almaktadır.

2008 yılında onaylanan 1/25 000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planına göre İzmir kent merkezinde 2989,4 hektar alanın ‘sağlıklaştırma ve yenileme ihtiyacı olan alanlar’ olarak belirlendiği görülmektedir. “İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi” adlı çalışmada ise (2024a), İzmir kent merkezinin 8754 hektarlık kısmının ‘yeniden düzenlenmesi gereken alanlar’ içinde kaldığı ve ‘mevcut yapılaşma alanları yönünden öncelikli müdahale alanı’ olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

İzmir kent merkezinde, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak belirlenen 248 hektar alan ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 2. maddesine göre riskli alan ve rezerv alan ilan edilen yaklaşık 1350 hektar alan haricindeki kentsel yerleşik alanın yürürlükteki imar planlarının uygulanamayan ya da güncel ihtiyaçları karşılayamayan kesimlerine yönelik yenileme ve sağlıklaştırma çalışmaları imar planı ve/veya revizyonu eliyle gerçekleştirilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğünce hazırlanan “İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi” adlı çalışmada (2024a), çanak içi olarak adlandırılan İzmir merkez kent bölgesinde, kentsel kullanım alanlarının doğal, yasal ve fiziki eşiklere dayandığı, onaylı imar planlarından gelen kararlar kapsamında mekansal alanların ve nüfusun ulaştığı yoğunluk nedeniyle 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında merkez kente yeni gelişme alanları öngörülmediği ve çanak içindeki yığılmanın önlenmesinin hedeflendiği, bu ilkeler doğrultusunda, merkez kentte yer alan yerleşmelerde yaşam kalitesini artırmak amacıyla fiziki yapıda “Yenileme ve Sağlıklaştırma İlkesi” benimsenerek, uygulanabilir ve sürdürülebilir modeller çerçevesinde ulaşım sisteminin güçlendirilmesi, kentsel teknik ve sosyal altyapı alanlarının geliştirilmesi ve

standartlarının yükseltilmesinin hedeflendiği belirtilmektedir. Ayrıca yürütülen imar planı ve revizyonlarına yönelik çalışmaların hazırlık ve vizyon, analiz ve sentez, plan kararlarının oluşturulması, teslim/onama, ilan süreci ve plan kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması şeklinde altı aşamadan oluştuğu ifade edilmektedir (Şekil 5.5.).



Şekil 5.5. İmar planı ve revizyonu çalışmalarının aşamaları (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a)

İlk aşama olan ‘hazırlık ve vizyon’ aşamasında; plan yapılma gerekçesinin tanımlandığı, sorun ve fırsatların ortaya konduğu, amacın belirlenerek hedeflerin saptandığı, çalışma alanının tanımlandığı ve ilgili ilçe belediyesi ile birlikte planlama ekibinin oluşturularak sürecin programlandığı belirtilmektedir. İkinci aşama olan ‘analiz ve sentez’ aşamasında ise; saha çalışmalarının yapıldığı, bilgi, belge ve kurum, kuruluş görüşlerinin toplandığı, katılımcı yaklaşım ile vatandaşlar, ilgili kurum, stk ve meslek odalarıyla görüşmeler yapıldığı, nüfus projeksiyonunun hesaplandığı, son olarak toplanan bilgi ve belgelerin haritalandırıldığı görülmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a).

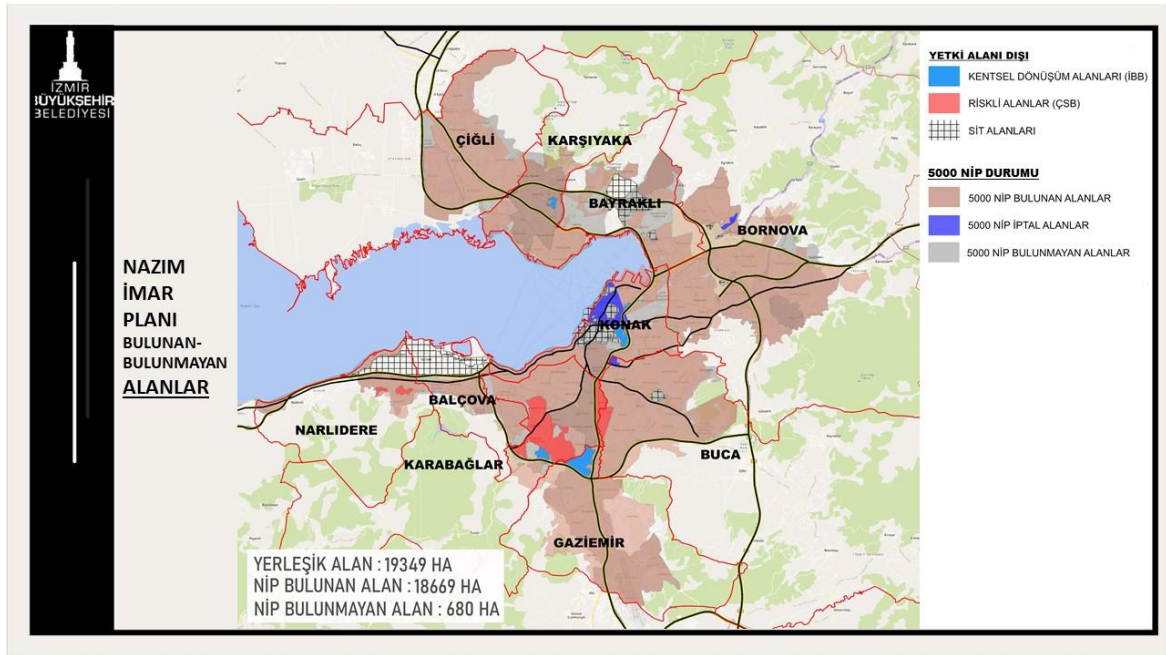
Üçüncü aşama olan ‘plan kararlarının oluşturulması’ aşamasında; hazırlanan analiz ve sentez çalışmalarının değerlendirildiği, kentsel rollerin belirlendiği, ulaşım sisteminin oluşturulduğu, kamusal kullanımların artırılmasına yönelik uygulama modellerinin oluşturulduğu ve nüfus projeksiyonları doğrultusunda tasarım kararlarının üretilerek imar planlarının hazırlandığı ifade edilmektedir. Dördüncü aşama olan ‘teslim ve onama’ aşamasında ise; hazırlanan imar planlarının ölçeğine göre Belediye meclislerine sunulduğu, ardından ilgili ihtisas komisyonlarına aktarıldığı ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan imar planlarının kurum ve kuruluşlara dağıtımının gerçekleştirildiği aktarılmaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a).

İmar planı ve/veya revizyonlarının onay aşamasından sonra gelen beşinci aşamada ‘ilan süreci’ kapsamında; askı süreci içerisinde ilgili mahalle muhtarlıklarında, Belediyenin web sayfasında ve ilan panosunda duyuru yapıldığı, talep edilmesi halinde vatandaşlara, ilgili kurum, STK ve meslek odalarına süreç ve uygulamalar hakkında bilgilendirme yapıldığı, ilan sürecinde imar planlarına itiraz olması durumunda ise itirazların değerlendirilmek üzere meclise iletildiği görülmektedir. Son aşama olan altıncı aşamada ise ‘plan kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması’ amacıyla; kesinleşen planların hukuki süreçlerinin yürütüldüğü belirtilmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a). Söz konusu süreçlerin sonunda ortaya koyulan kararların siyasete kurban edilmemesi ve etkin bir denetim mekanizması ile aykırı yapılaşmaların önüne geçilmesi plan kararlarının sürekliliğini sağlayacak temel etmenlerdendir.

İzmir kent merkezine ilişkin, yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenilemeye yönelik imar planı ve/veya revizyonu çalışmalarının özellikle son yıllarda hızlandığı gözlenmektedir. Bunun gerekçeleri irdelendiğinde, her ne kadar ilk başta İzmir kentinin afetlere karşı dirençli bir hale getirilmesi amacı taşıdığı görülsede, son yıllarda İzmir kenti üzerinde yoğunlaşan yapılaşma baskısının da etkili olduğu değerlendirilebilir. İzmir kentinin doğal çekiciliğinin yanında sosyal ve kültürel olarak da birçok insana cazip gelmesi hâlihazırda göçü tetiklerken, üzerine yakın dönemde açılan İstanbul Otoyolu, yaşanan pandemi ve 6 Şubat depremleri gibi etmenler de eklenince, İzmir kenti afet tehlikesine rağmen yaşanmak istenen bir kent olmuştur. Bu kapsamda da, oluşan bu baskının İzmir kent merkezinin çeperlerinde yer alan doğal alanların imara açılması ile karşılanmasından ziyade, kentsel yerleşik alanın yenileme ve sağlıklılaştırma ihtiyacı bulunan kesimlerinde çalışmalar yürütülerek dindirilmesinin amaçlandığı da görülmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesinin teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde; Belediyenin ilgili tüm birimleri ile birlikte, özellikle kent merkezindeki kaçak yapılaşmaların yoğun olduğu bölgelerde, kentlilerin ihtiyaçları doğrultusunda yol, otopark, yeşil alan, sosyal kültürel alanlar vb. kamusal alanların artırılması ve ilgili mevzuatlar kapsamında yaptırılan veya yenilenen jeolojik-jeoteknik etütlere uygun olarak yapılaşmaya yön verilmesi amacıyla, yapılı çevrenin yenilenmesini ve nitelikli kentsel yaşam alanlarının oluşturulmasını öngören imar planı ve/veya revizyonu çalışmaları hazırlandığı belirtilmektedir.

Bu doğrultuda 2019 ila 2024 yılları arasında İzmir kent merkezinde yer alan 10 ilçenin yaklaşık üçte biri büyüklüğündeki alanda (6270 hektar) imar planı ve/veya revizyonu çalışmaları yürütüldüğü belirlenmiştir. Ayrıca 2013 yılı öncesinde merkez 10 ilçenin yaklaşık %50'sinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunuyorken, 2024 yılı itibarıyla toplamda %96,4'lük kısmında 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının tamamlandığı tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.46.).



Harita 5.46. İzmir kent merkezinde nazım imar planı bulunan ve bulunmayan alanlar (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

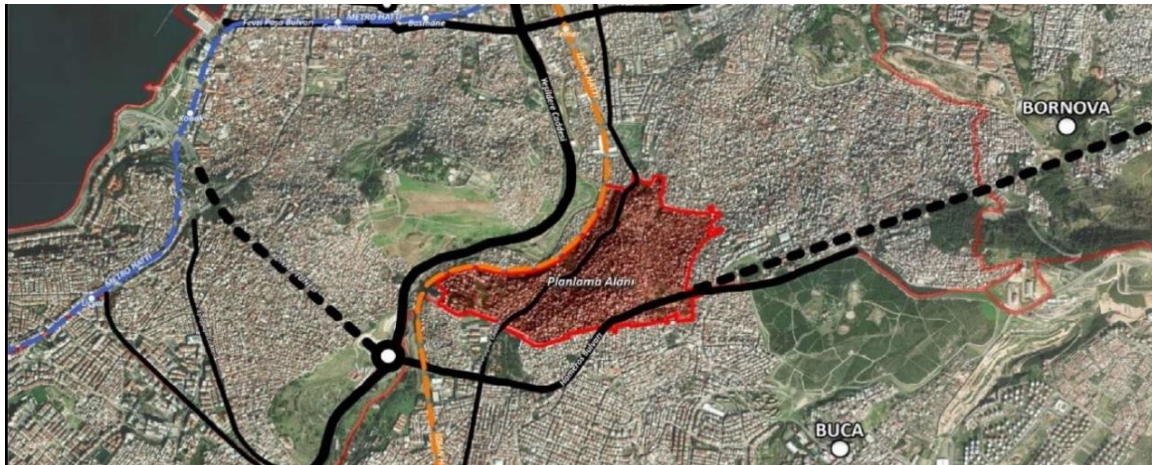
İzmir kent merkezinde yaklaşık 6270 hektar alanda gerçekleştirilen imar planı ve/veya revizyonu çalışmaları incelendiğinde, farklı önceliğe sahip müdahale alanları ile farklı müdahale biçimlerini barındırdığı gözlenmektedir. İmar planı ve/veya revizyonu çalışmalarının genel itibarıyla kentsel dirençlilik yönünden öncelikli müdahale alanlarından kaçak yapıların bulunduğu alanlar ile kentsel donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alanlarda yoğunlaştığı görülürken, bu alanlarda müdahale biçimi olarak yenileme tercih edilmektedir. Ruhsatlı eski yapıların bulunduğu alanlar ile erişilebilirlik ve görünürlük yönünden öncelikli alanlarda da müdahale biçimi olarak yeniden üretim, sağlıklılaştırma, iyileştirme ve canlandırma yöntemi kullanılmıştır. Kentsel dirençlilik yönünden öncelikli alanların altında yer alan afet riski barındıran alanlarda ise alansal temizleme yönteminin müdahale biçimi olarak ele alındığı görülmektedir.



Şekil 5.6. İzmir kent merkezi mevcut yapı durumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Konak ilçesi, Gürçeşme bölgesi imar planı revizyonu (100 hektar)

Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2024 tarih ve 04.66 sayılı kararı ile uygun görüldüğü, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun ise Konak Belediye Meclisinin 01.12.2023 tarihli ve 217/2023 sayılı kararı ile kabul edilmesinin ardından, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2024 tarihli ve 04.76 sayılı kararı ile uygun görüldüğü ve her iki planın 31.01.2024 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca onaylandığı tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

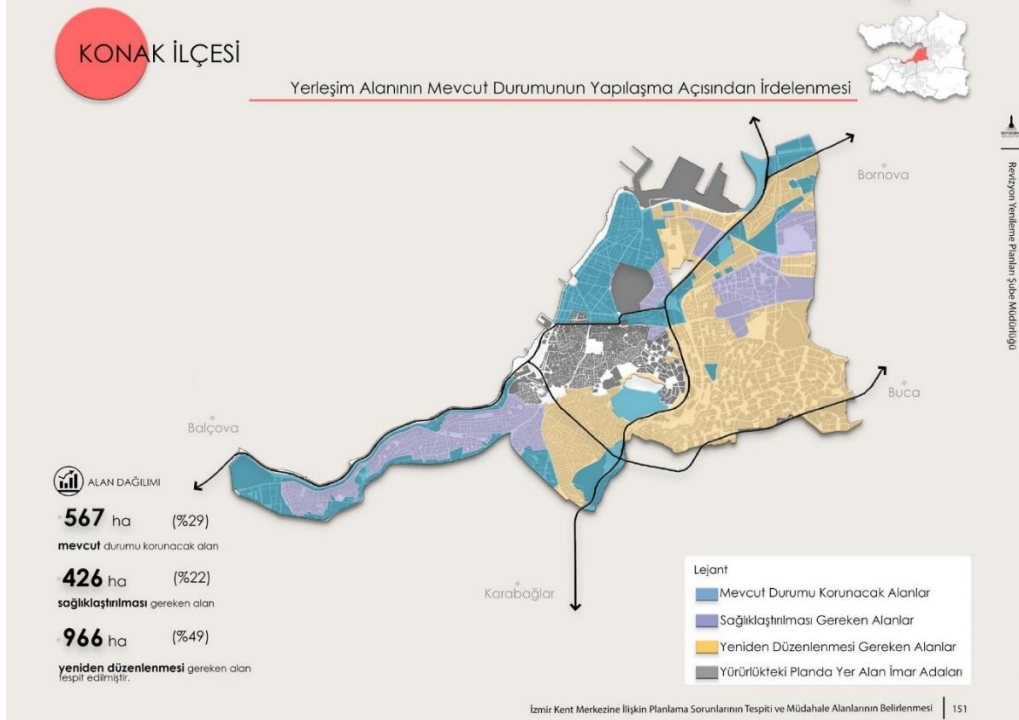


Harita 5.47. Konak ilçesi, Gürçeşme bölgesi 1. etap imar planı revizyonunun İzmir kent merkezinde konumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024b)

Gürçeşme bölgesi imar planı revizyonu, Konak ilçesi sınırları içerisinde Gürçeşme bölgesinin yaklaşık olarak 100 hektarlık bir alanını içerecek şekilde, İsmet Paşa ve Mehtap Mahallelerinin tamamı, Küçükada, Lale ve Ferahlı Mahallelerinin ise bir kısmını kapsamaktadır. Gürçeşme bölgesi 1. etap olarak belirlenen planlama alanı içerisinde kalan mahalle sınırlarına göre ağırlıklı ortalama ile yapılan hesaplama doğrultusunda Ferahlı Mahallesi 5094 kişi, Lale Mahallesi 3061 kişi, çalışma alanındaki kısmının büyük bölümünü Yapı Yasaklı Alanlar oluşturan Küçükada Mahallesi 861 kişi olarak hesaplanmıştır. Özetle, imar planında yer alan mahallelerin toplam nüfusu 20 889 kişi olup, yaklaşık 100 hektarlık planlama alanı içerisindeki nüfusun 16 686 kişi olduğu hesaplanmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024b).

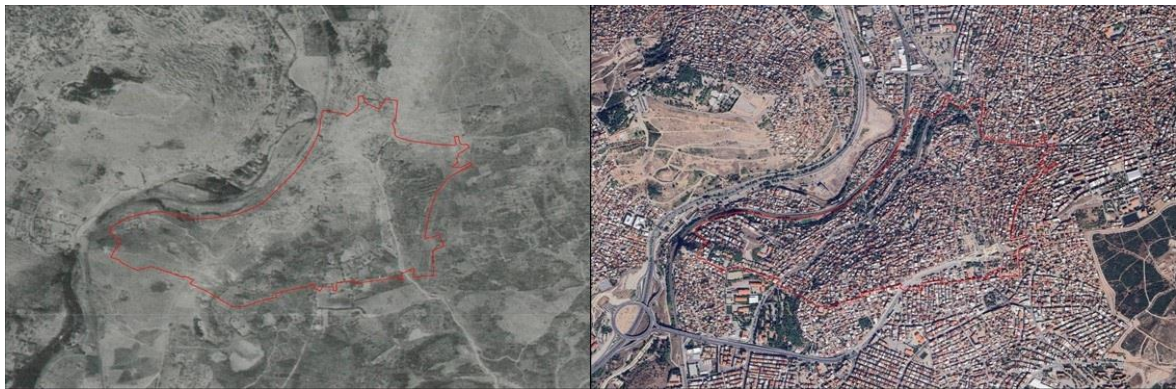
Planlama alanı, İzmir'in önemli ulaşım akslarının kesişim noktasında yer almaktadır. Yeşildere Caddesi, Gürçeşme Caddesi, Homeros Bulvarı gibi önemli karayolu bağlantılarının yanı sıra, yapımı devam eden Buca Onat Tüneli ve planlanan yeni İZBAN istasyonu ile de ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumdadır. Bu durumun, planlama alanının hem kent merkeziyle hem de çevre ilçelerle olan bağlantısını güçlendireceği değerlendirilmektedir.

“İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi” adlı çalışmada (2024a), Konak ilçesinin özel statülü alanlar dışında kalan kentsel alanının yaklaşık %49'u ‘yeniden düzenlenmesi gereken alan’ olarak tespit edilmiştir. İmar planı revizyonuna konu olan Gürçeşme bölgesinin de düzensiz ve sağlıklı dokusuyla bu alanlar içerisinde yer aldığı görülmektedir (Harita 5.48.).



Harita 5.48. Konak ilçesi, yeniden düzenlenmesi gereken alanlar (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a: 151)

Konak ilçesi, İzmir'in merkezinde tarihsel ve kültürel alanların odak noktası olma özelliği ile kentin çekim merkezidir. Yirminci yüzyılın ortalarında yaşanan hızlı kentleşmeden Konak ilçesi de etkilenmiş, ülke genelinde izlenen göç süreçlerinin etkisinde 1940'lı yıllardan itibaren kaçak yapılaşmalara maruz kalarak ilçede yeni gecekondu bölgeleri oluşmaya başlamıştır. Gürçeşme de bu bölgelerden olup, konumu itibarıyla hem kent merkezine hem kırsal ilçeler ile bağlantı sağlayan demiryoluna yakın olması sebebiyle, İzmir kent merkezinde gecekonduların ilk görülmeye başladığı alanlardan olmuştur.



Harita 5.49. Konak ilçesi Gürçeşme bölgesinin 1952 (solda) ve 2023 (sağda) yıllarına ait uydu görüntüleri (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi arşivi, 2024)

Gürçeşme planlama bölgesi gecekondulu yerleşimi yoğunluklu olan, ıslah planları doğrultusunda gelişen bir bölgedir. 1980’li yıllardan itibaren onaylanan ıslah planları, Gürçeşme Caddesinin doğusundaki alanların yerleşim ve gelişme sürecine ilişkin plan kararlarının oluşmasında etkili olmuştur. İmar planı revizyonu öncesi geçerli olan Gürçeşme bölgesine ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları 1998 yılında onaylanmıştır. Ancak geçen süre içerisinde mevzuattaki değişimlere bağlı olarak söz konusu planların uygulanabilirliğini yitirmesi sebebiyle revize edilmesine ihtiyaç duyulduğu ifade edilmektedir. Bu kapsamda imar planı revizyonu çalışması ile sağlıklı ve ruhsatsız yapı stoğunun ve uygulama sorunlarının bütüncül olarak ele alınması, 1/25 000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı hedeflerine ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak çözümlenmesi hedeflendiği belirtilmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024b).

Önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kapasite nüfusu hesaplanırken, yapılaşma nizamlarının değerlendirildiğini ifade eden uzmanlar, imar adalarındaki yapı nizam kararlarının incelendiğini ve genel ortalamasının alınarak emsal hesabıyla inşaat alanlarının belirlendiğini belirtmişlerdir. bitişik nizam 2 kat ve bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanlarının inşaat alanlarının hesaplanabilmesi ve kapasite nüfusun bu doğrultuda tespit edilebilmesi için taban alanı kat sayılarının (TAKS) belirlenmesi gerektiğini vurgulamışlardır. Bu bağlamda, bitişik nizam yapılaşma koşullu konut adalarından çeşitli örnekler seçildiği, seçilen konut adalarının uygun parsel büyüklüklerine göre parsellenerek bu alanlarda yer alabilecek yapı kitlelerinin tespit edildiği dile getirilmiştir. Yaklaşık %10’luk bir örneklem dikkate alınarak seçilen 10 adet konut adası için kitle büyüklüklerinin hesaplandığı ve oluşabilecek parsel büyüklükleriyle oranlanarak taban alanı katsayılarının (TAKS) bulunduğu aktarılmıştır.

İmar planı revizyonu öncesi yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının arazi kullanımı incelendiğinde; konut alanlarının 40,95 ha, açık ve yeşil alanların 12,22 ha, yol ve teknik altyapı alanlarının 38,57 ha olduğu belirlenmiştir. Öte yandan konut alanlarının %51,61’ini oluşturan bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanları için inşaat alanı 376 183 m² olarak, %2,13’ünü oluşturan bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanları için ise inşaat alanı 30 996 m² olarak hesaplanmıştır. Emsal: 3,00 hmax: Serbest yapılaşma koşullu konut alanları için inşaat alanının 568 367 m² olduğu, toplam inşaat alanının 975 547 m² olduğu hesaplanmıştır. Bu hesaplara istinaden önceki planın hedef yılı nüfusunun 26 242 kişi olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda planda kişi başına 1,10 m² eğitim tesisi alanı, 0,12

m² sađlık tesisi alanı, 0,20 m² kreş, 0,16 m² belediye hizmet alanı, 0,10 m² ibadet tesisi, 4.66 m² park alanı bulunduđu, kiři bařına dűřen alansal bűyűklűkler deđerlendirildiđinde eđitim alanı ve yeřil alan dađılımının yeterli olmadıđı gűrűlműřtűr. Ayrıca brűt nűfus yođunluđu 266 kiři/ha, net nűfus yođunluđu 640 kiři/ha, ortalama yapı yođunluđu ise E: 2,38 olarak hesaplanmıřtır (İzmir Bűyűkřehir Belediyesi, 2024b) (Harita 5.50).



Harita 5.50. Konak ilçesi, Gűrçeřme bűlgesi eski 1/1000 ۆlçekli uygulama imar planı (İzmir Bűyűkřehir Belediyesi, 2024b)

1998 yılı onaylı imar planlarının Gűrçeřme bűlgesinin mekânsal kořullarını iyileřtirmek amacıyla yapıldıđı, ancak söz konusu imar planının imar uygulaması sorunları nedeniyle uygulamaya geçemediđi anlařılmaktadır. Planlama alanı, uygulama sorunlarından dolayı planlı ve dűzenli geliřemediđinden sűreç boyunca niteliksiz yapı stođu ve az katlı konutların birbirlerine eklenilerek bugűn ki yerleřme dokusunu ortaya çıkardıđı gűzlenmektedir.

Bu dođrultuda planlama bűlgesindeki mevcut yapı stođu incelendiđinde, alanın bűyűk kısmını 1, 2 ve 3 katlı yapıların oluřturduđu ve bu yapıların homojen bir dađılım sergilediđi gűrűlmektedir. Bűlgenin tarihsel sűreçte planlı geliřmemesi nedeniyle niteliksiz ve az katlı yapılar bir araya gelerek mevcut dokuyu oluřturmuřtur. ۆnceki 1/1000 ۆlçekli uygulama imar planında yűksek yapılařma kořulları ۆngűrűlse de, planın uygulanamaması nedeniyle kat adetlerinin bu planla uyumsuz olduđu tespit edilmiřtir. Planlama bűlgesindeki yapılar malzeme kalitesine, tadilat ihtiyaçına ve cephe silüetine gűre deđerlendirildiđinde, alandaki

yapıların yaklaşık olarak %78'inin orta ve kötü kalitede olduğu, söz konusu yapıların kullanılan malzeme ve inşaat teknikleri açısından sağlıklı ve güvenli barınma ihtiyacını ve gerekliliğini karşılamadığı belirlenmiştir. Ayrıca alanın eğimli olması nedeniyle sosyal ve teknik altyapı alanlarına erişimin güçlüğüle sağlandığı, kuzey güney yönlü ulaşım akslarının yeterli olmadığı görülmektedir (Harita 5.51.).



Harita 5.51. Konak ilçesi, Gürçeşme bölgesi doluluk-boşluk analizi (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024b)

İmar planı revizyonu önerisi ve plan açıklama raporu kapsamında yapılan incelemede ise; mevcut uygulama imar planında 2 ve 4 katlı, bitişik nizamlı konut alanlarının ve E: 3,00, hmax: Serbest yapılaşma koşullu konut alanlarının revizyon imar planında Taks: 0,40, E: 2,50, yençok: 10 kat olacak şekilde plan kararlarının geliştirildiği ve minimum parsel büyüklüğünün 2000 m² olacak şekilde tasarlandığı belirlenmiştir. Bu kapsamda imar planı revizyonu önerisi ile toplam inşaat alanının 1 026 653 m² olduğu, eski plana göre inşaat alanının %5,24 (51 106 m²) oranında arttığı, öneri imar planının kapasite nüfusunun ise 27 123 kişi olduğu ve öneri plan ile önceki plana göre nüfusun %3,36 (881 kişi) oranında arttığı anlaşılmaktadır (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024b).



Harita 5.52. Konak ilçesi, Gürçeşme bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024b)

Ayrıca imar planı revizyonu ile planlama alanının iki farklı düzenleme sahasına ayrıldığı, söz konusu düzenleme sahaslarında bulunan parsellerin daha önce yapmış oldukları terkler de göz önüne alınarak, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında %45 oranında düzenleme ortaklık payı belirlendiği görülmektedir. Bu konunun öneri plan notlarında;

Planlama alanında, düzenleme sahasları kapsamında imar planı uygulamaları bu plan kararlarına uygun olarak yapılıp, yeni imar parselleri tapuya tescil edilmeden, ayrıca oluşan imar parsellerinin planda belirlenen kamu kullanımına ayrılmış kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile belediye hizmet alanlarına denk gelen kök parsellerindeki zemin üstü yapılar bedelsiz kamu eline geçmeden ve yıkımı tamamlanmadan bu parsellere ruhsat verilemez.

Planlama alanı bütününde belirlenen düzenleme sahasları arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmeliğin ilgili maddeleri çerçevesinde encümen kararıyla birleştirilip bölünebilir. Bu durumdaki düzenleme sahasları belirlenirken düzenleme ortaklık payı oranının (dopo) yaklaşık değerlerde olmasına dikkat edilir. hükümleri ile karar altına alındığı da tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024b).

Bu kapsamda önceki imar planında 166 400 m² olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının, imar planı revizyonu önerisi ile 224 800 m² olduğu, böylece bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının yaklaşık %35 (58 400 m²) oranında arttırıldığı, söz konusu sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planı revizyonunda düzenleme sahası içerisine alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yapılacak uygulama ile kamunun eline bedelsiz olarak geçirilmesinin hedeflendiği görülmektedir (Harita 5.52.).

Ayrıca 2016 yılında plan değişikliği ile onaylanan Buca Onat Caddesi ile Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Çevre Yolu Arası Bağlantı Yolu kapsamında bölgenin güneyinden geçen 35 metre genişliğindeki taşıt yolunun alana etkileri dikkate alınarak bölgeyle bağlantısının sağlanmasının amaçlandığı, yol kademelenmesinin 20 m, 14,50 m, 12 m. ve 10 m. genişliğinde olacak biçimde önerilerek toplayıcı ve dağıtıcı ulaşım bağlantılarının düzenlenmesinin hedeflendiği belirlenmiştir.

Öte yandan Bakanlar Kurulunun 04.05.1998 tarihli, 98/11 100 sayılı kararı ve 16.12.2013 tarihli, 2013/5739 sayılı kararı ile “Afete Maruz Bölge” kararı alınan ve alan sınırları İzmir Valiliğince (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) düzenlenen 19.08.2022 tarihli Jeolojik Etüt Raporu ile güncellenen iki adet Afete Maruz Bölgenin ‘ağaçlandırılacak alan’ olarak belirlendiği, ayrıca Kaynak Parkının güneyinde 3505-3505/1 Sokaklar civarında yaşanan yoğun yağışlar sebebiyle toprak kayması meydana geldiği ve önlem alınması gerektiği dikkate alınarak bu bölgenin ‘park alanı’ olarak belirlendiği ve Plan Notlarına herhangi yapı yapılmasına izin verilmeyeceğine yönelik hükümlerin eklendiği anlaşılmaktadır.

Kentlerimiz zamanın akışına ve topluluğun ihtiyaçlarına göre şekillenen, içinde yaşayan toplumun sürekli değiştiği dinamik yapılardır. Bu doğrultuda kentin zaman içerisinde geçirdiği fiziksel ve sosyal değişimler kentsel mekanın yeniden tasarlanması gereksinimini ortaya çıkarmaktadır. Sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı oluşturulması için sorunların bütünsellik yaklaşımı ile çözülmesi önem taşımaktadır.



Resim 5.25. Konak ilçesi Gürçeşme bölgesi planlama alanının mevcut yapı stoğu (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Plan açıklama raporunda, Gürçeşme bölgesinde yürütülen planlama çalışmaları ile imar mevzuatında belirlenen kentsel standartları karşılayan teknik ve sosyal altyapı alanlarının sağlanabilmesi, bölgenin zaman içerisinde geçirdiği fiziksel ve sosyal dönüşümler sebebiyle oluşan kentle bütünleşme sorununun çözülmesi, bölgenin batısında yer alan afete maruz bölgeler ve çevrelerine yönelik risklerden arındırılmış sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı oluşturulması amaçlandığı belirtilmektedir. Bu doğrultuda alanın konumu, ulaşım ve erişilebilirlik kriterleri ve potansiyelleri dikkate alınarak, değişen mevzuat koşullarının neden olduğu uygulama sorunlarının, büyük ölçüde sağlıksız ve ruhsatsız yapıların varlığının ve parsel bazında yapılan inşaat uygulamalarından kaynaklanan sorunların bütüncül olarak ele alınması ve çözümünün bütünsellik yaklaşımı ile çözümlenmesinin hedeflendiği ifade edilmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024b).



Resim 5.26. Konak ilçesi Gürçeşme bölgesi imar planı revizyonu önerisinin 3 boyutlu modellemesi (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi imar ve planlamadan sorumlu teknik ekiple yapılan görüşmelerde; Gürçeşme bölgesine ilişkin yürütülen imar planı revizyonu çalışmasında Konak Belediyesi teknik ekibi ile koordineli şekilde hareket edildiği belirtilmiştir. Özellikle alt ölçek planlarda ve uygulamada karşılaşılan sorunlara ilçe belediyelerinin daha hakim olduğu, bu durumun yerel yönetim birimi olmasına karşın yerelde merkezi konumda olan Büyükşehir Belediyesine nazaran ilçe belediyelerinin yerele daha yakın konumda

olmalarından kaynakladığı, böylece yerelin kendi içinde dahi ayrıştığı görülmektedir. Ancak her zaman olmasa da çoğu konuda yerel-yerel arasında, merkezi-yerel arasında yaşanan derecede ayrışma olmadığı da aşıkardır.

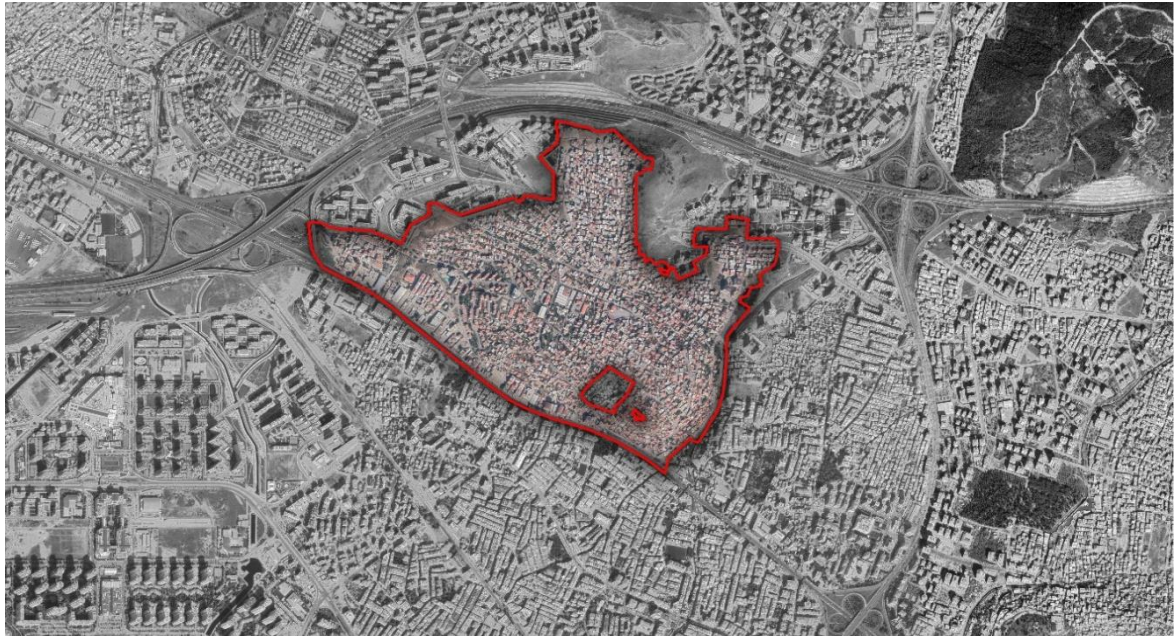
Belediyelerin teknik ekipleri tarafından imar planı revizyonunun analiz ve sentez aşaması ile ilan aşamasında katılımcı yaklaşım ile ilgili kurumlar, meslek odaları ve vatandaşları temsilen mahalle muhtarları ile görüşmeler yapıldığı, analiz ve sentez aşamasındaki görüşmelerde bölgeye ilişkin sorunlar ve taleplerin dinlendiği, planın onaylanmasından sonra askı ilan aşamasında da getirilen önerilerin paylaşıldığı ifade edilmiştir. Yapılan bu görüşmeler neticesinde imar planı revizyonuna ilişkin katılımcıların kafasındaki soru işaretlerinin giderildiği, bu sebeple yaklaşık 16686 kişinin yaşadığı alanda, söz konusu planlara yaklaşık 40 adet civarında itiraz olduğu, meslek odalarından herhangi bir itiraz gelmediği belirlenmiştir.

İmar planı revizyonunun uygulama yöntemine ilişkin, imar planı revizyonunda belirlenen düzenleme sahalalarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında imar uygulamasının Konak Belediyesi tarafından resen yapılacağını ifade eden yetkililer, bu duoğrultuda yeni imar adalarına göre yeni imar parsellerinin oluşturulacağını belirtmektedir. Böylelikle zeminde yenilemenin önünün açılacağı değerlendirilmekte olup, zemin üstünde yer alan gecekondular için ise, parsel maliklerinin ya kendi aralarına birleşerek ya da yüklenici üzerinden yeni parsellerinde yeni daireleri için kat karşılığı anlaşma yapabileceğini dile getirmektedir.

Ancak mevcutta parseli küçük olanlar, çocukları vs. için mevcut yapılaşma hakkından fazla katlı kaçak yapı yapanlar yahut kiracılar gibi ekonomik durumu yetersiz olan vatandaşlardan yüklenicinin inşaat için ilave ücret talep etmesi durumunda bunu karşılamalarının zor olması sebebiyle izalay-i şüyu davası gibi yöntemler ile güçlü olanın zayıf olanın elinden mülkünü zorla alabileceği bir gerçektir. Bu durumda söz konusu alanda her ne kadar planın amacı yerinde dönüşüm olsa da yerinden etmeye sebep olabileceği değerlendirilmektedir. Söz konusu yöntemin güncel mevzuatın bu hususlara yönelik bir tanımlama yapmamasının bir sonucu olduğu, imar planı ve/veya revizyonu eliyle yapılması hedeflenen kentsel yenileme uygulamalarında bu sorunların kaçınılmaz olduğu öngörülmektedir.

Karşıyaka ilçesi Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy mahallelerinin bir kısmına ilişkin imar planı revizyonu (137 hektar)

Planlama alanı; güneyinde Anadolu Caddesi, kuzeyinde ve batısında İzmir Çevre yolu, doğusunda ise Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ile sınırlanmakta olup, yaklaşık 137 ha'lık alanı kapsadığı belirlenmiştir. Alanın batısında kapalı konut sitelerinin yer aldığı, güneyinde ticaret dokusunun hâkim olduğu, kuzeye doğru gidildikçe ise bu dokunun yerini konut alanlarına bıraktığı gözlemlenmektedir (Harita 5.53.).



Harita 5.53. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi imar planı revizyonunun İzmir kent merkezindeki konumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2020)

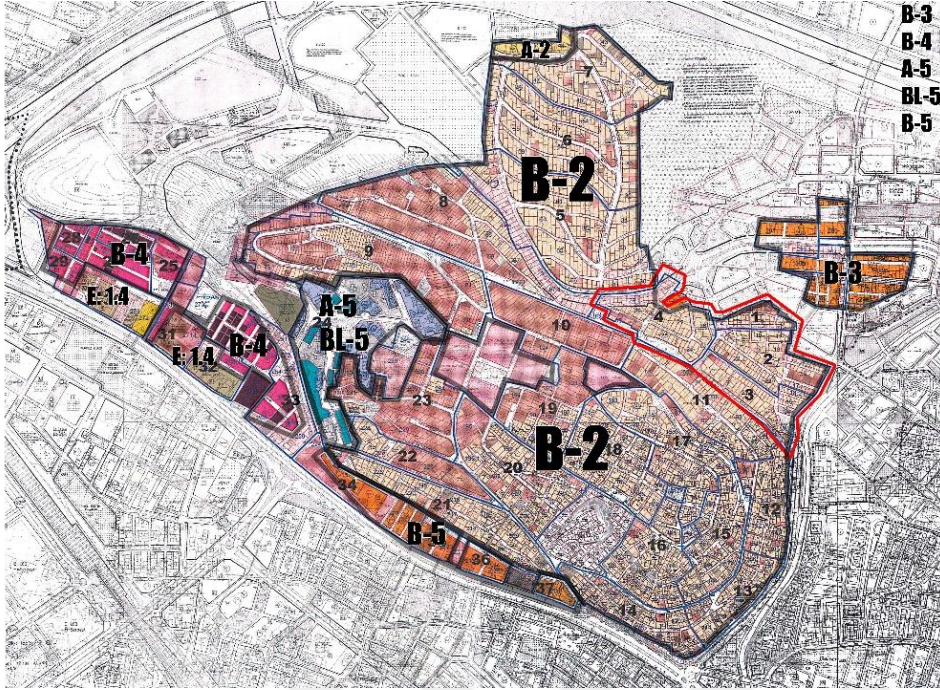
Alanın topografyası incelendiğinde; bölgenin kuzey kesiminde eğimin fazla olduğu, ayrıca alan içinde afet önleme bölgeleri ile taş ocağı alanlarının olduğu görülmektedir. Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde ise; büyük bir bölümünün ıslah parsellerinden, bir kısmının da kadastral parsellerden oluştuğu fark edilmiştir. Alanda şahıslara ait parsellerin yanı sıra Karşıyaka Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde parseller de bulunduğu, kamuya ait parsellerin üzerinde 775 sayılı yasaya istinaden şahısların hak sahipliği olduğu saptanmıştır. Ayrıca Karşıyaka Belediyesi mülkiyetinde bulunan parsellerin bir kısmında 775 sayılı yasadaki hak sahibi olan kişilerin, borçlarını ödemeye devam ettikleri, bölgedeki bina kaliteleri irdelendiğinde 2981 ve 775 sayılı yasalardan yararlanmış olan yapıların durumlarının kötü olduğu tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2020).

Plan açıklama raporuna göre (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2020), bölgenin mevcut durum analizleri değerlendirildiğinde; planlama alanında yapılaşma koşullarına uygun olmayan birçok kaçak binanın bulunduğu tespit edilmiştir. Alan içerisinde kat adetlerinin 1 ile 10 kat arasında değiştiği, örneğin; alanın kuzeyindeki yapılaşma koşulu bitişik nizam 2 kat iken bu alandaki kat adetlerinin arasında 3 katlı ve 4 katlı yapılaşmalar görmenin mümkün olduğu belirtilmektedir. Her ne kadar alanın diğer bölgelerinde de bu tarz usulsüz yapılaşmalar göze çarpsa da İnönü Mahallesi sınırları içerisinde bu durumun daha yaygın olduğu görülmektedir. Kat adetlerinin alan içindeki dağılımı incelendiğinde; 1 katlı yapıların %60'lık oran ile en büyük alanı kapladığı, bunu %2'lik oran ile 2 katlı yapıların izlediği görülmektedir. Alanın kuzeyinde 1 ve 2 katlı yapılaşmaların olduğu, güneye ve Anadolu Caddesine yakın bölgelerde ise meri plana göre 4 ve 5 katlı (kottan kat kazanılabilen ve bodrum katlı) ruhsatlı yapılaşmaların olduğu ifade edilmektedir.

Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 137 hektar büyüklüğündeki planlama alanı, Anadolu Caddesi ve İzmir Çevre Yoluna cepheli olmasının yanında Mavişehir bölgesi gibi kent içinde yüksek rant değerine sahip bir alana da 1-2 km civarı mesafede konumlanmaktadır. Karşıyaka ilçesi gibi gözde olan ve kentsel alanının neredeyse tamamının dolduğu bir yerleşmede, Cumhuriyet mahallesi ve civarı barındırdığı potansiyel ile ön plana çıkmış, bu sebeple de özellikle son yıllarda imar planı süreçlerinden fazlasıyla nasibini aldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alana ilişkin alt ölçekli planlama süreci incelendiğinde durumun vahameti ortaya çıkmaktadır.

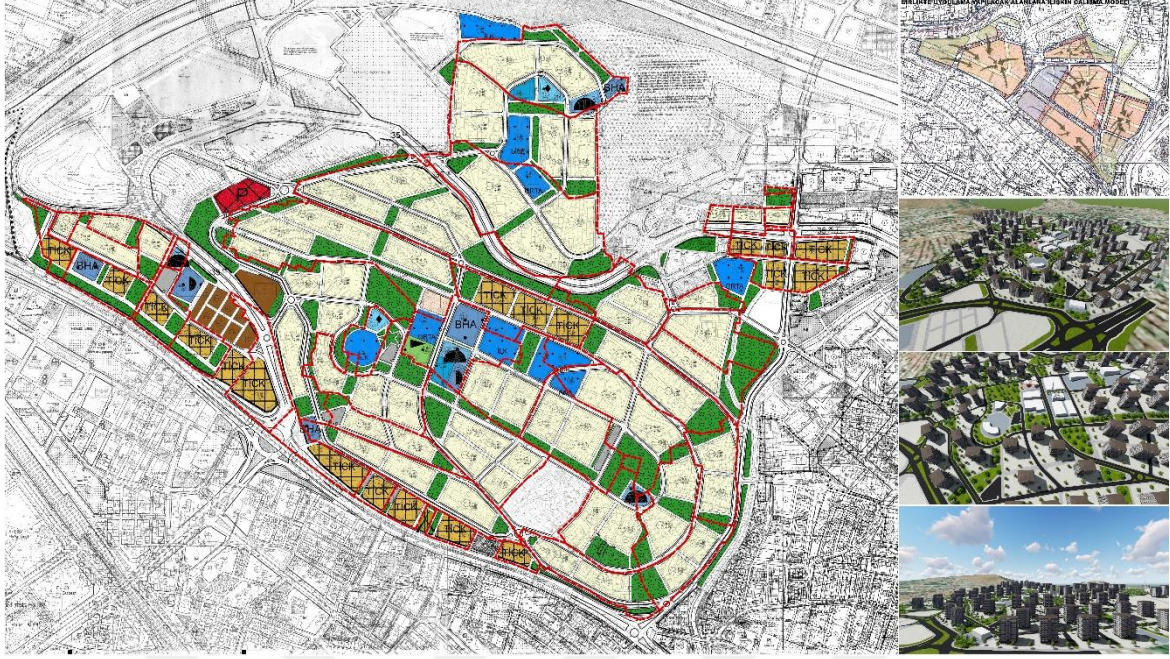
İlk olarak alanın batısında kalan ve küçük bir kısmını içeren bölgeye ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Örnekköy Mevzii İmar Planının, Karşıyaka Belediye Başkanlığının 15.02.1984 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 26.04.1984 tarihli kararı ile onaylandığı, alanın büyük bir kısmını içeren bölgeye ilişkin ilk planın ise; 1/1000 ölçekli Cumhuriyet Örnekköy, Yamanlar Mahallesi Uygulama İmar Planı olduğu ve Karşıyaka Belediye Başkanlığının 14.01.1986 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 02.10.1987 tarihli kararı ile onaylandığı belirlenmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.54.). 1987 onaylı planın genel DOP oranının %27 civarında olduğu, ayrıca çok sayıda parselin kamusal kullanımda kalması sebebiyle kamulaştırmaya konu olduğu, alana ilişkin genel olarak bitişik nizam 2 kat kararı getirildiği, yapılan ada kitle etüdlerinde yapıların bulunduğu parselin yaklaşık %90'ı kapladığı, 2 kat olduğu için yaklaşık KAKS oranının

1,80'e tekabül ettiği tespit edilmiştir.



Harita 5.54. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 1987 yılı onaylı imar planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Bölgeye ilişkin 1987 tarihinden 2019 tarihine kadar farklı tarihlerde onaylanan imar planı değişiklikleri bulunduğu saptanmış, yaklaşık 20 yıl aradan sonra ilk defa bütüncül olarak hazırlanan Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nin tamamı, İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planının, Karşıyaka Belediye Meclisinin 03.12.2018 tarih ve 184 sayılı kararı ile kabul edilerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2019 tarih 05.249 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylandığı tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.55.). Söz konusu imar planı revizyonu ile bölgeye ilişkin ilk kez kentsel yenileme kararları getirildiği, DOP oranının %27'den %40'a çıkartıldığı, başta yeşil alanlar olmak üzere kamusal alanların arttığı, birlikte uygulama yapılacak alan sınırları belirlenerek bölgedeki vatandaşların parsellerinin en yakınında önerilen konut adasından hak alması ve kamu kullanımına ayrılan alanların bedelsiz olarak kamunun eline geçirilmesinin tarifi edildiği, ayrıca konut alanlarında yapılaşma koşulunun genel olarak Emsal: 2,20 Yençok: 10 kat olarak belirlendiği görülmektedir.



Harita 5.55. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 2019 yılı onaylı imar planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Ancak İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibiyle yapılan görüşmelerde, planın onama sürecinin hemen akabinde 29.03.2019 tarihinde yerel seçimlerin olması sebebiyle, söz konusu planın kentsel yenilemeyi amaçlayan teknik bir iş olmaktan çıkarılıp, siyasi bir malzeme haline çevrildiği anlaşılmıştır. Öyleki yerel yönetimlerin katılımcılık sürecini de iyi işletememesi sebebiyle yerel seçimler arefesinde vatandaşlara mağduriyet korkusu aşılanarak itiraza yönlendirildiği, bu kapsamda plan açıklama raporuna göre (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2020), yaklaşık 34 000 kişinin yaşadığı alanda, söz konusu imar planı revizyonlarına 1000 civarında itiraz geldiği aktarılmıştır. Yerel yönetimlerde Belediye Başkanlığını kazanan siyasal parti geçmiş dönem ile aynı olsa da, çoğu zaman halef selef arasında yaşanan tartışmaların bu duruma sebebiyet verebildiği gözlenmektedir.

Bu doğrultuda yeni seçilen üyelerden oluşan Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.07.2019 tarih ve 91 sayılı Kararı ile söz konusu planların kendilerince yeniden hazırlanacağı belirtilerek iptal edildiği, söz konusu kararın İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2019 tarih ve 05.857 sayılı kararı ile de uygun bulunduğu belirlenmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Bunun üzerine yeni yönetim tarafından 137 hektar alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Uygulama İmar

Planının Karşıyaka Belediye Meclisinin 02.03.2020 tarih 63 sayılı kararı ile kabul edildiği ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2020 tarih 05.720 sayılı kararı ile;

- Anadolu Caddesine cepmeli durumda bulunan ve Emsal: 2,00 ayırık nizam 10 kat önerilen imar adalarında yapılaşma koşullarının, 1987 onay tarihli imar planı yapılaşma koşulları dikkate alınarak Emsal: 1,50 ayırık nizam 10 kat şeklinde düzenlenmesi,
- Yine 1987 onay tarihli imar planında bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşulu olan ancak öneri uygulama imar planında Emsal: 3,50 ayırık nizam 10 kat şeklinde belirlenen imar adalarında yapılaşma koşullarının, 1987 onay tarihli imar planı dikkate alınarak, Emsal: 3,00 ayırık nizam 10 kat şeklinde düzenlenmesi,

koşuluyla değişiklikle uygun görülerek onaylandığı, söz konusu imar planının 03.12.2020 ve 04.01.2021 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024) (Harita 5.56.). Söz konusu planın hazırlandığı dönemde Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin yürürlüğe girmesiyle %45 oranına kadar ilave DOP kesintisi alınmasının önü açılmış, böylelikle 2020 onaylı planın DOP oranı %45 olarak belirlenmiştir. Anılan planda da düzenleme sahaları belirlenerek kamusal alanların kamuya kazandırılmasının tariflendiği görülmektedir. Ayrıca konut alanlarında yapılaşma koşulunun 2019 yılı onaylı plana göre daha da arttırılarak Emsal: 2,50 10 kat olarak belirlendiği görülmektedir.



Harita 5.56. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 2020 yılı onaylı imar planı (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2020)

Ancak yeni yönetim tarafından hazırlanan 2020 yılı onaylı planlara 2019 yılı onaylı planlardan da fazla sayıda itiraz geldiği, öyle ki dönemin genel başkanının Karşıyaka'da

katıldığı bir etkinlik sırasında mahallelinin söz konusu yenileme planlarına tepki gösterdiğinin basına yansıdığı görülmektedir (Url, 27). Ayrıca imar planının çok sayıda vatandaş ile birlikte meslek odaları tarafından da mahkemeye taşındığı belirlenmiştir.

Bu gelişmeler üzerine Karşıyaka Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarih ve 116 sayılı kararı doğrultusunda anılan planlara ilişkin “İmar planlarının yeniden çalışılması, plan çalışması sürecinde bölgedeki uygulamaların durdurulması, bölgeye ilişkin gerekli analiz ve sentez çalışmaları sonrasında imar planı çalışmalarının planlama hiyerarşisi kapsamında etaplar halinde ele alınması..” şeklindeki kararın kabul edilmesini takiben söz konusu karar Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih ve 05.616 sayılı kararı ile de uygun görülmüştür. Bu kapsamda söz konusu plan yürürlükte kalmakla birlikte, plan doğrultusunda uygulama yapılmamasına karar verilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Dönemin Karşıyaka Belediye yönetimi tarafından yeniden hazırlanmasına karar verilen Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerine ilişkin imar planlarının bu kez etaplar halinde onaylanmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda önceliğin 137 hektarlık alan içindeki diğer bölgelere göre çok da geçekundu sorunu barındırmayan 23 hektar büyüklüğündeki Anadolu Caddesine bitişik konumdaki alana verildiği görülmektedir. Karşıyaka Belediyesi tarafından söz konusu bölgeye ilişkin hazırlanan 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.10.2021 tarih ve 221 sayılı kararı ile uygun görülüp, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2022 tarih ve 05.222 sayılı kararı ile değişiklikle onaylandığı belirlenmiştir. Karşıyaka Belediyesi teknik ekibince hazırlanan imar planı revizyonunda yürürlükteki planda bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşulu bulunan alanlara yine Emsal: 3,50 ayrık nizam 10 kat önerildiği, yürürlükteki planlarda Emsal: 1,50 yapılaşma koşulu bulunan Anadolu Caddesine cepheli imar adalarına ise bu sefer Emsal: 2,50 önerildiği, ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince Emsal: 3,50 önerisinin yine Emsal: 3,00 olacak şekilde düzenlendiği, ayrıca Emsal: 2,50 önerisinin de yine Emsal: 1,50 olarak değişiklikle onaykandığı tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).



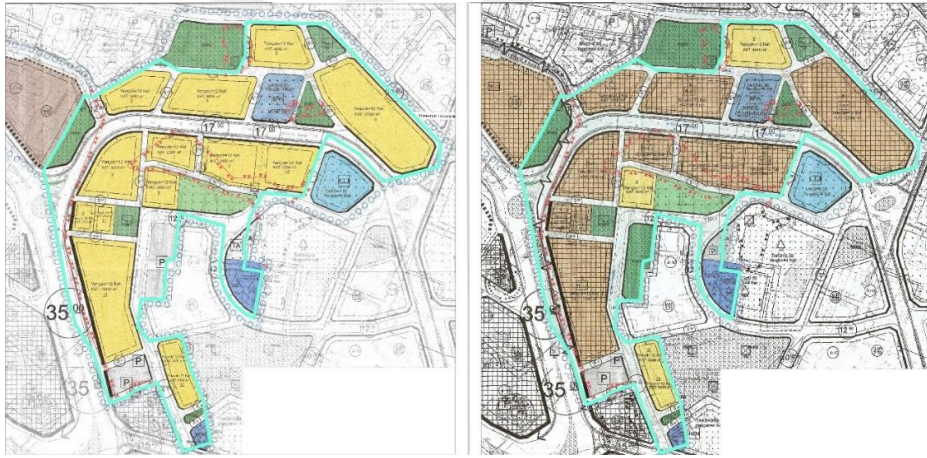
Harita 5.57. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi imar planı revizyonu etap sınırları (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Karşıyaka Belediyesinin 1. Etap olarak belirlediği Anadolu Caddesine bitişik 27 hektar alan ile birlikte, bu alanın hemen kuzeyinde kalan ve üzerinde 5 katlı sosyal konutların bulunduğu, plan sınırları dışında bırakılan çevredeki gecekonduılara nazaran daha sağlıklı bir yapılaşma barındıran 7 hektarlık alanı da 2. Etap olarak belirlediği anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının da Karşıyaka Belediye Meclisinin 06.10.2021 tarih ve 228 sayılı kararı ile uygun görülüp, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2022 tarih ve 05.221 sayılı kararı ile onaylandığı belirlenmiştir. Yine dönemin Karşıyaka Belediyesi teknik ekibi tarafından hazırlanan imar planı revizyonu ile 1987 onay tarihli imar planında blok nizam 5 kat yapılaşma koşulu bulunan ve ortalama Emsal kabulü 2,00 olan konut alanlarına ortalama Emsal değeri 2,21 olacak şekilde herhangi ilave bir DOP kesintisi yapılmadan %10'luk inşaat artışı getirecek şekilde katlar alanı toplamı (KAT) yazıldığı tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

TMMOB Mimarlar ve Şehir Plancıları Odaları tarafından Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve dayanağı nazım imar planına İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2022/579 E. sayısıyla, Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve dayanağı nazım imar planına İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2022/572 E. sayısıyla dava açıldığı; 21.06.2023 tarihinde 7. İdare

Mahkemesince yürütmeyi durdurma kararı aldığı öğrenilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 1. ve 2. Etap olarak belirlenen alanlara yönelik Karşıyaka Belediyesi teknik ekibince yeniden hazırlanan imar planı revizyonlarının, Karşıyaka Belediye Meclisince 05.09.2023 tarih 148 ve 149 sayılı kararlar ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2023 tarih 05.537 ve 05.538 sayılı kararları ile onaylandığı belirlenmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024). Anılan plan revizyonları ile daha önce onaylanan ve inşaat artışının sebep olduğu nüfus artışı ve sosyal donatı alanı eksikliği sebebiyle mahkemeye takılan hususları gidermek amacıyla plandaki kullanım kararlarının konut alanından ticaret-konut alanına çevrildiği, ancak yine sosyal donatı alanlarında herhangi bir iyileştirme yapılmadan inşaat artışı gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Söz konusu planların da vatandaşlar ve meslek odaları tarafından askı ilan süreci içerisinde itiraza konu edildiği ve akabinde mahkemeye taşındığı öğrenilmiştir (Harita 5.58.).

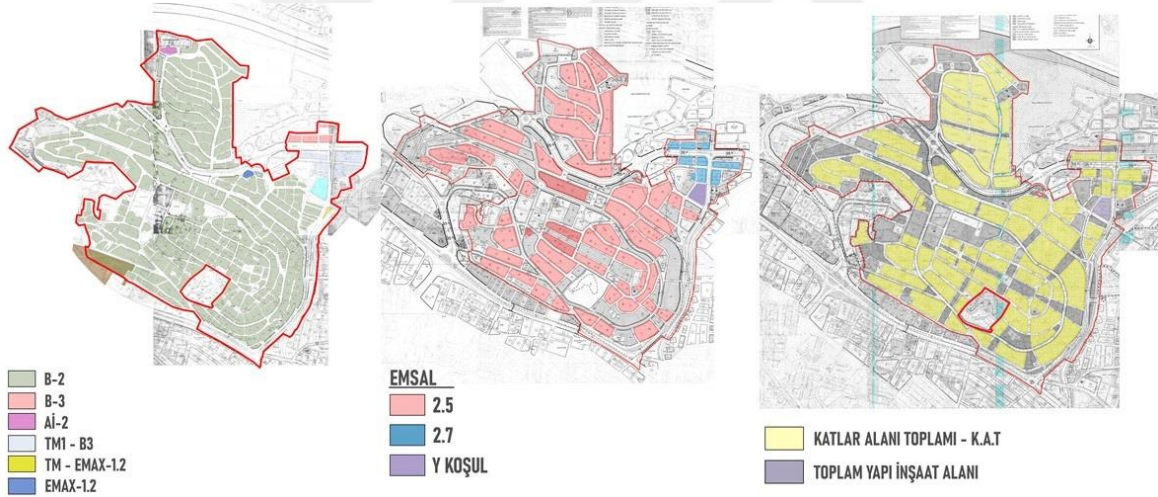


Harita 5.58. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 2. etaba ilişkin 2022 (solda) ve 2023 (sağda) onama tarihli imar planı revizyonları (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Hali hazırdaki durumu itibariyle asıl kentsel yenilemeye ihtiyacı bulunan gecekondu alanlarının, 1. ve 2. Etap olarak belirlenen 30 hektarlık alanın dışında kalan alanlarda yoğunlatığı görülmektedir. Bu kapsamda Karşıyaka Belediyesince hazırlattırılan Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan, 1. ve 2. Etap plan sınırları dışında kalan 108 hektarlık alana ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının Karşıyaka Belediye Meclisinin 17.04.2023 tarih ve 103 sayılı kararı ile kabul

edildiği ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2023 tarih ve 05.809 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek onaylandığı, Karşıyaka Belediye Başkanlığı ilan panosunda 07.09.2023 ve 06.10.2023 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı tespit edilmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Böylelikle, 1987 yılında bitişik nizam 2 kat ve yaklaşık 1,80 emsal ortalaması bulunan gecekondular ve kaçak yapılaşmaların asıl yoğunlaştığı bölgelerin, 2019 yılında artan DOP oranı ile birlikte 2,20 emsal oranına ulaştığı, Belediyelerin yeni yönetimlerinin etkisi ile 2020 yılında emsal oranının 2,50'ye artırıldığı, itirazlar, talepler ve artan beklentilerin nihayetinde 2023 yılı onaylı plan ile birlikte emsal ortalamasının yaklaşık 2,78 ile 2,95 arasında bir orana çıkarıldığı saptanmıştır. Öyleki emsal oranının iyice yükselmesi ile birlikte son hazırlanan planlarda imar adalarının üzerin emsal oranı yerine inşaat alanını gösteren katlar alanı toplamı (KAT) yazıldığı görülmektedir (Harita 5.59.).



Harita 5.59. Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet mahallesi 3. etaba ilişkin 1987 (solda), 2020 (ortada) ve 2023 (sağda) onama tarihli imar planı revizyonları yapılaşma kararları (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Ayrıca, söz konusu imar plana yapılan itirazlar kapsamında Karşıyaka Belediye Meclisinin 07.11.2023 tarih ve 190 ve 191 sayılı kararları ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin de İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2023 tarih ve 05.1356 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunduğu belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, anılan planlara yönelik TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi tarafından “dava konusu imar planlarının,

ticaret-konut alanı kararının, planların kademeli birlikteliği ve planlama hiyerarşisine aykırı olduğu; üst ölçekli çevre düzeni planlarıyla örtüşmediği; %45 konut ve %55 ticaret oranının ulaşım, ticari eğilim ve bölgenin gelişme dinamikleriyle uyumlu olmadığı; nüfus projeksiyonu yapılmadan hazırlandığı; uygulamaların uzlaşması yerine resen yapılmasının hüküm altına alındığı ve uygulama alanının büyüklüğünün uygulamaları zorlaştıracak gerekçeleriyle” revizyon imar planlarının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle, İzmir 3. İdare Mahkemesinin 2024/489 Esasına kayden yeniden dava açıldığı, dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

İzmir ilinde yerel yönetimler tarafından kentsel yenileme ve sağlıklılaştırmaya yönelik yürütülen plan revizyonlarının yasal dayanakları, süreç içerisine müdahil olan aktörleri, müdahale alan seçim kriterleri ile olumlu ve olumsuz olarak öne çıkan yönleri genel hatlarıyla çizelge 5.4.’de özetlenmiştir.

Çizelge 5.4. İzmir ilinde yerel yönetimler tarafından kentsel yenileme ve sağlıklılaştırmaya yönelik yürütülen plan revizyonlarının değerlendirme tablosu (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

YEREL YÖNETİM TARAFINDAN İZMİR İLİ GENELİNDE YÜRÜTÜLEN KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARI		
İMAR PLANI VE/VEYA REVİZYONLARI	Konak Gürçeşme (100 ha)	Yasal Dayanak: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Aktörler: İzmir Büyükşehir Belediyesi, Konak Belediyesi, Meslek Odaları ve Mahalle Muhtarları Müdahale Alanı: Afet riski barındıran ve kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, erişilebilirlik, görünürlük, donatı yoksunluğu ve güvenlik yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: İzmir’in ana ulaşım akslarına yakın konumu, afete maruz bölgeler ve çevresindeki risklerin ortadan kaldırılması, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılması, mahalle muhtarları ve yerel halkla yapılan görüşmeler ile katılımcı bir yaklaşım benimsenmesi ve ilan sürecinde çok az sayıda itiraz gelmesi Olumsuz Yönler: Plan revizyonu ile yerinden etme riskinin ortaya çıkabileceği, ekonomik durumu zayıf olan vatandaşların yeni yapılaşma süreçlerine uyum sağlamalarının zor olacağı, yenilemenin sadece fiziksel değil sosyal anlamda da zorluklar yaratabileceği
	Karşıyaka Cumhuriyet (137 ha)	Yasal Dayanak: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Aktörler: Karşıyaka Belediyesi, Vatandaşlar ve Meslek Odaları Müdahale Alanı: Kaçak yapıların bulunduğu, kentsel dirençlilik, erişilebilirlik, görünürlük ve donatı yoksunluğu yönünden öncelikli alan Olumlu Yönler: İzmir’in ana ulaşım akslarına yakın konumu, afete maruz bölgeler ve çevresindeki risklerin ortadan kaldırılması, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılması Olumsuz Yönler: 2019 yerel seçimleri sonrasında imar planlarının siyasi malzeme haline gelmesi, ilçe belediyesi teknik ekibinin Büyükşehir Belediyesi teknik ekibini sürecin dışında bırakması, ilçe belediyesi teknik kadrosunun yetersizliği, katılımcılık süreçlerinin etkin yürütülmemesi, imar planlarına yapılan çok sayıda itiraz gelmesi, planların halk ve uzmanlar tarafından yetersiz bulunması ve yasal süreçlere taşınması, mahkemelerin iptal gerekçelerine rağmen her plan değişikliği ile inşaat yoğunluğunun daha da artırılması, inşaat artışıyla birlikte sosyal donatı alanlarında herhangi bir iyileştirme yapılmaması plan revizyonu ile yerinden etme riskinin ortaya çıkabileceği, ekonomik durumu zayıf olan vatandaşların yeni yapılaşma süreçlerine uyum sağlamalarının zor olacağı, yenilemenin sadece fiziksel değil sosyal anlamda da zorluklar yaratabileceği

5.2.4. Risk grubunda bulunan ruhsatlı yapıların dönüşümüne ilişkin yürütülen çalışmalar

Deprem gibi tüm doğal afetlerin yarattığı can ve mal kayıplarının önlenabilir veya azaltılabilir olduğu, bunun da şehircilik faaliyetlerinin deprem gibi tüm afet riskleri göz önünde bulundurarak planlı şekilde yürütülmesi, binaların yer seçimi, üretimi, kullanımı ve denetimi sonunda sağlanabileceği açıktır.

İzmir'in bazı bölgelerinde yapı yoğunluğunun oldukça yüksek, sosyal ve teknik altyapı alanlarının ise yetersiz kentsel bir yapıya sahip olması nedeniyle, 30 Ekim 2020 tarihinde gerçekleşen ve İzmir'de yıkıcı etkilere neden olan deprem sonrasında, konut alanları içerisinde yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının (park alanları, otoparklar, açık pazar yerleri vb.) 'toplanma alanı' olarak kullanıldığı ve planlı yapılaşma ile açık kamusal alanların hayati önemde olduğu görülmüştür.

"İzmir Kent Merkezine İlişkin Planlama Sorunlarının Tespiti ve Müdahale Alanlarının Belirlenmesi" adlı çalışmada (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024a); yaklaşık 19553 ha. büyüklüğündeki İzmir kent merkezi yerleşik alanının 7996 hektarı (%41) mevcut durumu korunacak alan, 2803 hektarı (%14) sağlıklaştırılması gereken alanlar, geri kalan 8754 hektarı (%45) ise yeniden düzenlenmesi gereken alan niteliği taşıdığı tespit edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekibiyle yapılan görüşmelerde, İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlı ilgili tüm birimler ile birlikte; özellikle kent merkezindeki gecekondu ve kaçak yapılaşmaların yoğun olduğu bölgelerde, kentlilerin ihtiyaçları doğrultusunda yol, otopark, yeşil alan, sosyal kültürel alanlar vb. kamusal alanların artırılması ve ilgili mevzuatlar kapsamında yaptırılan veya yenilenen jeolojik-jeoteknik etütlere uygun olarak yapılaşmaya yön verilmesi amacıyla, yapılı çevrenin yenilenmesini ve nitelikli kentsel yaşam alanlarının oluşturulmasını öngören revizyon imar planları ve mahalle ölçeğinde yerinde uzlaşılı kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirildiği belirtilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi teknik ekipleri ile yapılan görüşmede, 30 Ekim depreminde Bakanlık verilerine göre İzmir il sınırları içerisinde 79272 adet bağımsız bölüm ağır/orta/az hasar gördüğü, yıkılan veya hasar alan bu binaların önemli bir kısmının depremde en çok

yarayı alan Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde olduğu ayrıca Bornova, Karşıyaka, Karaburun, Karabağlar, Çeşme, Konak, Buca, Menderes, Aliaga, Çiğli, Bayındır, Seferihisar ve Urla ilçelerinde de hasarlı binalar bulunduğu, diğer yandan yine elde edilen verilere göre depremde hasar gören yapıların büyük bölümünün 1998 tarihli Deprem Yönetmeliği öncesinde ruhsat alarak yapıldığı, tekrar benzer bir afetin yaşanması durumunda söz konusu yapıların risk kat sayısının daha yüksek olacağının anlaşıldığı vurgulanmıştır (Harita 5.60.).



Harita 5.60. Bayraklı ilçesi Manavkuyu bölgesinin 30 Ekim 2020 tarihinde meydana gelen depremden önceki (solda) ve sonraki (sağda) durumu (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Bu doğrultuda 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan deprem sonrası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20 Kasım 2020 tarihli toplantısında; İzmir kentinde ruhsatlı, gabarisinde yapılaşmış yapıların dönüşümünün kolaylaştırılarak hızlandırılması amacıyla, söz konusu yapıların yapılaşma haklarında, mevcut kitle ve gabarisinde herhangi bir kayıp olmadan yeniden yapılabilmesi ve/veya gereğinde ada bazında kitle etüdü ve kentsel tasarım projeleri de yapılabilmesi için gerekli imar düzenlemelerinin araştırılması ve hayata geçirilmesine yönelik önerge oluşturulmuştur (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Dünya geneline yayılan COVID-19 pandemisinin Türkiye'de de kapanmaya yol açtığı dönemde söz konusu Başkanlık önergesi doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi teknik ekibinin, Yapı Kontrol Dairesi ve ilgili diğer daire başkanlıkları ile birlikte 'risk grubunda bulunan ruhsatlı yapıların dönüşümünde karşılaşılan sorunların tespiti ve çözüm önerileri' başlığı altında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi ilgili ihtisas komisyonu üyeleri ile 7 defa, ilçe belediyelerinin imar ve planlamadan sorumlu teknik

ekipleri ile 3 defa, ilgili meslek odaları ile de 2 defa toplantı gerçekleştirildiği belirlenmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024) (Resim 5.27.).



Resim 5.27. İzmir Büyükşehir Belediyesinin imar ve planlamadan sorumlu teknik ekibi tarafından gerçekleştirilen bir toplantı (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Dönemin imar ve planlamadan sorumlu teknik ekibiyle yapılan görüşmelerde; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgili İhtisas Komisyonları, İzmir Büyükşehir Belediyesinin ilgili Daire Başkanlıkları, ilçe belediyeleri ve ilgili meslek odalarının da görüşleri alınarak yapılan çalışmalar neticesinde; döneminin mevzuatları ve plan notlarına göre ruhsatlı olarak yapılaşmasına karşın, bugün yıkılıp yürürlükteki yönetmeliklere uygun, dayanıklı bir bina yapılmak istenmesi durumunda yaşanan alan kayıpları nedeniyle vatandaşların riskli binalarını dönüştürmeye istekli olmadıkları ve bu binalarda yaşamaya devam ettiklerinin gözlemlendiği ifade edilmiştir. Yine vatandaşların bir kısmı ile yapılan şifahi görüşmelerde söz konusu alan kayıpları nedeniyle yeterli büyüklükte daireler oluşmadığı, bu nedenle de apartmandaki kat maliklerinden bir kısmının haklarının diğer maliklerden biri ya da birkaçı tarafından satın alınması gerektiği, bu durumun da ekonomik koşullar ve özünde kimsenin mülkiyet hakkını satmak istememesi sebebiyle çözümü mümkün olmayan bir duruma dönüştüğü, bu gerekçelerle de riskli yapılarda oturmaya devam etmeyi tercih ettiklerinin belirtildiği dile getirilmiştir. Dolayısıyla anılan yapıların ruhsat alarak inşa edildiği dönem yürürlükte olan ancak bugün mülga kalmış mevzuatlar ve plan notları nedeniyle, oluşan kat mülkiyetleri ve yıkıp yeniden yapılması halinde yaşanan hak kayıpları nedeniyle mağduriyetler yaşandığının tespit edildiği aktarılmıştır.



Şekil 5.7. İzmir kentinde ruhsatlı yapıların dönüşümünde karşılaşılan sorunlar (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Teknik ekibe göre, alınan görüşler kapsamında hazırlanan ‘Usul ve Esaslar’ doğrultusunda yapılacak uygulamaların yol, park, otopark vb. sosyal ve teknik altyapı alanlarından yoksun kent parçalarını da içeren tüm kentsel doku içerisinde yapılmaması, söz konusu alanlarda yaşayan vatandaşların refahı adına bu bölgelerde yukarıda da belirtildiği üzere kentlilerin yararlanacağı kamusal alanlar oluşturmak adına imar planı revizyonu ve yerinde uzlaşısı esaslı kentsel dönüşüm projesi çalışmalarının devam edilmesinin kararlaştırıldığı belirlenmiştir.

İzmir ilinin kapsadığı 30 ilçenin de aynı planlama süreçlerine, ekonomik, fiziksel ve coğrafi özelliklere sahip olmaması ve süreç içerisinde ilettikleri görüşleri dikkate alınarak anılan usul ve esasların tüm kent parçalarında uygulanmaması için öncelikle ‘Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ gösterim tablosunda da yer alan ‘Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırları (K)’nın ‘Usul ve Esaslar’da belirtilen tanımlar doğrultusunda belirlenmesi ve yalnızca bu sınırlar içerisinde uygulanabilmesinin tariflendiği anlaşılmıştır (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Böylelikle planlı ve sağlıklı kent parçaları belirlenerek, bu bölgelerde yer alan riskli yapıların dönüşümünün önünde karşılaşılan sorunların çözülmesi, vatandaşların döneminin imar planı kararlarına ya da mevzuatına göre ruhsatlı olarak inşa edilen yapısını riskli görüp tekrar yaptırmak istediğinde hak kaybı yaşamaması, günümüz ekonomik koşullarında artan inşaat maliyetleri de göz önüne alındığında artan kayıplarının daha da artmaması, öte yandan mevcut ruhsatlı yapılarının inşaat haklarının aynen devam ettirilerek her ne kadar planlı ve

sağlıklı kentsel mekânları kapsayacak olsa da ilave inşaat artışının getirilmemesi ve söz konusu bölgelerin mevcut durumlarının korunması amaçlandığı ifade edilmiştir.



Resim 5.28. İzmir kentinde ruhsatlı yapıların dönüşümünde karşılaşılan sorunlardan biri olan kat sıkıştırma sorunu (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

Bu kapsamda hem yeterli sosyal ve teknik altyapı alanına sahip olmayan sağlıklı kentsel mekânlarda yaşayan vatandaşların sağlıklı kentsel mekânlardaki vatandaşlarla eşit imkanlara erişmesi için yerel yönetimler olarak yürütülen çalışmaların sürdürüldüğü, hem de yukarıda da tariflenen planlı ve sağlıklı kentsel mekanlarda yaşayan ancak yasal yollarla yapılan ruhsatlı yapısının dönüşümünde kayıplar yaşayan vatandaşların yaşadığı sorunların mevcut ruhsatlı yapılarda herhangi bir yoğunluk artışı olmadan ortadan kaldırılması amacıyla İzmir ili genelinde 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda 7269 sayılı kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen yapılar ile 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" öncesinde ruhsat alarak yapılmış yapılar veya 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapıların dönüşümüne ilişkin yapılacak plan ve uygulama çalışmalarında uyulacak usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli olağanüstü toplantısında, 05.196 sayılı karar ile kabul edildiği görülmektedir (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024) (Resim 5.29.)



Resim 5.29. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli olağanüstü toplantısı (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesinin teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, 01.03.2021 tarihinde tek gündem maddesi için olağanüstü toplanan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinde karar altına alınan 'Usul ve Esaslar'a ilişkin hükümler ile planlı ve sağlıklı bir kentsel mekana sahip olmasına karşın yapı stoğu olarak risk grubunda bulunan yerleşmelerin tespit edilerek bu bölgelerde mevcut ruhsatlı yapıların yeniden inşasında, yürürlükteki mevzuatlardan kaynaklanan taban alanı ve toplam yapı inşaat alanı kayıplarının önlenmesinin amaçlandığı, düzenleme sonucunda riskli yapıların dönüşümünün hızlandırılması ve modern yapı standartlarına uygun bir dönüşüm süreci sağlanması hedeflendiği ifade edilmektedir.

Hatta bu kapsamda anılan meclis kararı ile ilçe belediyelerine, kendi ilçelerine ilişkin “daha sonraları K sınırları olarak anılacak olan”; yeterli yol, otopark, yeşil alan gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarına sahip planlı ve sağlıklı kentsel mekanların ‘mevcut plandaki durumu korunacak alan’ olarak belirlenmesi için 5 ay gibi kısa bir süre tanındığı belirtilmiştir. Bunun üzerine başta merkez ilçeler olmak üzere çok sayıda ilçe belediyesinin ‘K sınırları’ ile plan hükümlerini meclis kararı olarak iletmediği, ancak bazı ilçelerin belirlenen ‘Usul ve Esaslar’a uymayıp, yeterli kamusal açıklığa sahip olmayan alanları da ‘K sınırı’na dahil etmesi üzerine, söz konusu çalışmaların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından uygun bulunmadığı vurgulanmıştır.



Harita 5.61. Usul ve esaslar doğrultusunda Bayraklı ilçesinde belirlenen ‘mevcut durumu korunacak alan (K) sınırları’ (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivinde yapılan incelemelerde; usul ve esaslar doğrultusunda bugüne kadar; Aliağa, Balçova, Bayraklı, Bergama, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Gaziemir, Karabağlar, Karşıyaka, Konak, Menderes, Narlıdere ve Tire ilçelerinde olmak üzere toplamda 16 ilçe belediyesi tarafından “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı(K) ve bu alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik iş ve işlemleri belirleyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu önerileri”nin ilçe belediye meclislerince uygun görülerek iletildiği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından da uygun bulunması ile birçok ilçede usul ve esaslar kapsamında uygulamalara başlandığı belirlenmiştir.

Teknik ekip ile yapılan görüşmelerde, söz konusu çalışma ile güncel inşaat maliyetleri ve ekonomik koşullar da göz önüne alındığında İzmir’de ruhsatlı eski yapılara yönelik önemli oranda bir yenilenme çalışması başladığı dile getirilmiş olup, çalışmanın içeriğine dair Türkiye genelinde birçok Belediyeden bilgi talep edildiği ve örnek bir çalışma olarak literatürde yerini aldığını ifade etmişlerdir. Ancak aynı dönemde, pandeminin ve ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın da etkisiyle inşaat maliyetlerinin ciddi oranda attığı görülmüştür. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca her yıl düzenlenen “yapı yaklaşık birim maliyetleri” tablosuna göre III. Sınıf B grubu yapılar kategorisinde yer alan ‘Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m’den az yapılar)’ın metrekaresi; 2018 yılında 966 TL’ye

mal edilirken, 2019 yılında 1210 TL'ye, 2020 yılında 1450 TL'ye, çalışmanın gerçekleştirildiği 2021 yılında ise 1800 TL'ye mal edilebildiği, 2024 yılı itibarıyla ise bu rakamın 14 400 TL'ye çıktığı görülmektedir (Url, 28).

İnşaat maliyetlerinin bu denli artması, ülke genelinde yaşanan ekonomik sorunlar nedeniyle alım gücünün azalması, depremde mağdur olan vatandaşların arasında emekli gibi düşük gelirli insanların olması, devlet tarafından hibe ya da ucuza kredi sağlanamaması gibi etmenlerin vatandaşları zor durumda bıraktığı görülmüştür. Yaşanan bu mağduriyeti kullanmak isteyen bazı çıkar odaklarının da yönlendirmesiyle, çaresiz kalan mağdur vatandaşların dönüşümün finansmanını sağlamak amacıyla, çareyi son olarak Belediyeleri inşaat (emsal) artışı yapmaları konusunda baskılamakta bulmuşlardır (Resim 5.30).



Resim 5.30. 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan depremde mağdur olan vatandaşlarca gerçekleştirilen eylemler (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024)

İzmir Büyükşehir Belediyesinin teknik ekibi ile yapılan görüşmelerde, depremin ardından yaşanan bu eylemlere istinaden ilk olarak yıkımlardan en çok etkilenen Bayraklı ilçesine yönelik Bayraklı Belediyesinden “ruhsat eki projesinde belirlenmiş KAKS değerine %10 ilave edilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu önerisi”nin İzmir Büyükşehir Belediyesine iletiliği, ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarih ve 05.231 sayılı kararı ile bu önerinin planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı olması gerekçesiyle uygun bulunmadığı belirlenmiştir. Akabinde aynı karar Karşıyaka, Buca ve Menderes gibi ilçe Belediyelerinin de aldığı, ancak yapı ve parsel bazlı tüm bu inşaat (emsal) artışı taleplerinin İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından uygun bulunmadığı görülmüştür.

Ancak, yaklaşık bir yıl boyunca devam eden eylemlerin ardından vatandaşların baskısının yerel yönetim kurumlarında karşılık bulduğu, bu kapsamda Bayraklı Belediyesince yeniden hazırlanan ve Bayraklı Belediye Meclisinin 04.10.2021 tarih ve 108 sayılı kararıyla kabul edilen “ruhsat eki projesinde belirlenmiş KAKS değerine %10 ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu önerisi”nin, bu kez İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarih ve 05.1146 sayılı kararıyla “inşaat alanı artışının %10’dan %20’ye çıkarılması; ada bütününde müracaat edilmesi halinde bu oranın %30 olarak değerlendirilmesi” şeklinde değiştirilerek uygun bulunduğu tespit edilmiştir. Akabinde Bayraklı özelinde alınan kararın, dönemin Karşıyaka Belediyesi başta olmak üzere birçok ilçe belediyesince talep edilmesi sonucunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2021 tarih ve 05.1286 sayılı kararı ile “İzmir il sınırları içerisinde (Bayraklı Belediyesi sınırları içinde uygun görülen alanlar hariç) 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan deprem sonrası 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen ruhsatlı yapıların, can ve mal güvenliği açısından dönüşümlerinin ivedilikle yapılması amacıyla, yapıların dönüşümüne ilişkin yapılacak olan yeni inşaat ruhsatı müracaatlarında; bu binalarda yapı ruhsatı ve eki mimari projesinden hesaplanan toplam yapı inşaat alanına % 20 ilave edilir. Yeni yapılacak yapılarda, toplam yapı inşaat alanına ilave edilen % 20 artış; ruhsat ve eki mimari projesinde belirlenen kat adedinden 2 kat fazla olarak kullanılabileceği gibi, taban alanında da kullanılabilir. Ancak taban alanı yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile parsel alanının % 60’ını geçemez.” şeklindeki düzenlemenin onaylandığı belirlenmiştir (İzmir Büyükşehir Belediye İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

Depremde hasar gören ruhsatlı yapıların dönüşümünde finansman sağlamak amacıyla alındığı ifade edilen inşaat (emsal) artışına ilişkin Belediye meclis kararları, ilgili meslek odalarını temsilen TMMOB Genel Merkezi tarafından mahkemeye taşınmış, söz konusu Meclis kararları, İzmir 2. İdare Mahkemesi tarafından “yürürlükteki planların nüfus ve donatı alanı öngörüsünü etkileyerek inşaat alanını artırmasına rağmen artan nüfusun ihtiyaç duyduğu teknik ve sosyal altyapıya ilişkin bir düzenleme içermediği, bu durumun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesine aykırılık teşkil ettiği, ayrıca düzenlemenin onaylı bir jeolojik-jeoteknik etüde dayanmadığı, yeterli analiz ve öngörüyle hazırlanmadığı, dolayısıyla planlama tekniği ve yasal mevzuatla uygun olmadığı” gerekçeleriyle iptal edildiği ve dava sürecinin devam ettiği anlaşılmıştır (İzmir Büyükşehir Belediye İmar ve Şehircilik Dairesi arşivi, 2024).

5.3. İzmir’de Yürütülen Kentsel Yenileme Uygulamalarına İlişkin Paydaş Görüşleri

Kentsel yenileme süreçleri, karmaşık ve çok yönlü bir yapıya sahip olması sebebiyle, tek bir aktörün çabalarıyla başarıya ulaştırılabilecek nitelikte değildir. Bu nedenle, kamu kurumları, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk gibi farklı paydaşların aktif katılımını gerektiren çok paydaşlı bir yaklaşım benimsenmesi elzemdir. Farklı disiplinlerden gelen uzmanların ve çeşitli toplumsal kesimlerin temsilcilerinin bir araya gelmesi, projelerin çok yönlü değerlendirilmesine olanak tanıyarak daha kapsamlı ve etkili çözümler üretilmesini sağlayacağı ve projedeki her bir paydaşın rolü ve sorumluluklarının net bir şekilde belirlenmesine yardımcı olacağı düşünülmektedir. Ayrıca, farklı kurum ve kuruluş temsilcileri ile yerel halkın bilgi ve deneyimleri, proje sürecinde karşılaşılabilecek olası engel ve risklerin önceden öngörülmesine imkân tanıyacağı, bu durumun da projelerin daha başarılı ve sorunsuz bir şekilde ilerlemesini destekleyeceği ön görülmektedir.

Kentsel yenileme projeleri, sadece beton ve çelikten ibaret olarak görülmemeli, aynı zamanda bir kentin ruhunu, kültürünü ve kimliğini şekillendiren sosyal bir süreç olduğu her daim bilinmelidir. Bu nedenle, bu süreçte farklı disiplinlerden gelen uzmanların, meslek odalarının ve kentsel yenileme alanı sakinlerinin görüşlerinin büyük önem taşıdığı, çok paydaşlı bir yaklaşım ile projelerin daha demokratik, katılımcı ve sürdürülebilir olmasının sağlanabileceği değerlendirilmektedir. Gerçekleştirilen görüşmelerde, farklı perspektifler bir araya getirilmiş, beklenmedik sorunlar tespit edilmiş ve getirilen çözüm önerileri ile tez çalışmasının sonuç ve öneriler başlığı şekillenmiştir.

Bu doğrultuda, İzmir ilinde yürütülen kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin gerçekleştirilen paydaş görüşmelerinde elde edilen görüş ve cevaplar, ‘Çizelge 5.2.’de ifade edildiği gibi iki bölüme ayrılarak; merkezi ve yerel kamu kurumu temsilcileri, STK ve meslek odası temsilcileri ile yerel halk temsilcileri olmak üzere üç aktör grubu altında ele alınmıştır. Öncelikle kamu kurumlarından merkezi yönetim kurumu olarak İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü temsilcileri, yerel yönetim kurumlarından İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Bayraklı Belediyesi temsilcileri, ardından STK ve meslek odaları aktör grubundan İzmir Kent Konseyi Başkanı ve TMMOB Şehir Plancıları Odası temsilcileri, son olarak da kentsel yenileme alanları sakinleri ile yapılan görüşmelerde alınan cevap ve görüşler, belirtilen sıra ile aşağıda yer almaktadır.

5.3.1. Mevcut kurumsal yapı ve uygulamalara yönelik görüşler (Derinlemesine görüşmeler 1. bölüm soruları)

Merkezi ve yerel yönetim temsilcilerinin, kurumları tarafından yürütülen kentsel yenileme süreçlerine (yasal dayanakları, müdahale alanı belirleme kriterleri, müdahale biçimleri, ekonomi-finance politikaları, karşılaşılan sorunlar ve temel aşamaları) ilişkin görüşlerinde öne çıkan konular şu şekildedir:

İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü geçmiş dönem İl Müdür Yardımcısı Dr. Zühre Çam ile 26.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede konuyla ilgili olarak;

“Kurumumuzca 6306 sayılı Kanun kapsamındaki yenileme uygulamaları, rezerv yapı alanı ve riskli alan belirleme işi ile buralardaki her türlü uygulamayı kapsamaktadır. Kentsel yenileme uygulamalarında öncelikli müdahale alanları hem yapı stoğu hem de zemin durumu açısından afet riski taşıyan alanlar olmalı, bunlardan birinin bile o alanda olması yenileme için gerekli olmalıdır. Kurumumuzca riskli alan belirlenirken hem zemin durumuna hem de yapı stoğunun durumuna bakılıyor. Rezerv yapı alanı belirlenirken ise ayrıca hazine mülkiyeti olması öncelikli kriterdir. Kurumumuzca yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında, projenin uygulanabilirliğini sağlamak adına TOKİ ve İlbank yapım sürecinde devreye girmektedir. Çoğu zaman bu kurumlarca, ihale yoluyla ve kat karşılığı sözleşmelerle yapım işi yürütülmekte, Dünya Bankası desteği de alınabilmektedir. Bu konuda, devlet tarafından vatandaşlara uzun vadeli düşük faiz oranlarıyla kredi desteği sağlanmalıdır. Kentsel yenileme uygulamalarında en sık karşılaşılan sorunlar arasında finansman sıkıntısı, merkezi ve yerel yönetimler arasındaki koordinasyon eksikliği, siyasi kararların etkisi, imar planlarına açılan davalar ve vatandaşların memnuniyetsizliği yer almaktadır. Özellikle İzmir gibi büyükşehirlerde, 6306 sayılı kanun kapsamında yetki belediyelere verilmiş olmasına rağmen, süreçlerin yavaş ilerlemesi önemli bir sorundur. Kentsel yenileme süreci, 6306 sayılı kanun çerçevesinde yürütülmektedir. Ancak, planlama aşamasında yaşanan sorunlar nedeniyle süreçler sıklıkla yargıya taşınmakta ve bu da projelerin gecikmesine neden olmaktadır. Planlama sürecinde katılımcı bir yaklaşım benimsenmeli ve vatandaşların görüşleri alınmalıdır.”

hususlarından bahsetmiştir.

Yine geçmiş dönemde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü yapmış olan Erkan Yaşacan ise (25.11.2024);

“Kurumumuzca yürütülen kentsel yenileme uygulamalarının yasal dayanakları 6306, 3194 ve 7269 sayılı kanunlar olmakla birlikte, müdahale alanları belirlenirken rant, uygulanabilirlik ve mevcut yapı stoğu gibi önemli hususlar dikkate alınmaktadır. Projelerin uygulanabilirliği için dönüşümün devlete bırakılmaması, bunun yerine dönüşümün kendiliğinden gerçekleşeceği altyapının hazırlanması ve dönüşümü teşvik edici yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Ayrıca, dönüşüm alanlarındaki mevcut kötü yapıya hizmet götürülmemesi ve altyapı hizmetlerinin pahalı olması gibi uygulamalar dönüşümü teşvik edecektir. Yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında karşılaşılan en önemli sorun otorite eksikliğidir. İlgili idareler daha sert bir tutum sergileyerek halka fazla söz vermemesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm sadece ilgili mahalle sakinlerini değil, tüm şehri etkileyen bir süreç olduğu için vatandaş odaklı olmamalıdır. Kurumumuzca yenileme uygulamalarında alan belirleme, plan yapma ve halkı ikna etme aşamalarının ardından sıklıkla yürütmeyi durdurma veya iptal kararları alındığı ve halkın kazan-kaldır yaklaşımı benimsediği görülmektedir.”

şeklinde, konu ile ilgili görüşlerini belirtmiştir.

Yapılan değerlendirmede, geçmiş dönem Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürü'nün genel olarak kentsel yenileme projelerinin daha hızlı ve etkin bir şekilde yürütülmesi için daha merkeziyetçi ve otoriter bir yaklaşımın gerekli olduğunu savunduğu görülmektedir. Bu yaklaşım, geçmiş dönem İl Müdür Yardımcısı'nın yaklaşımının aksine, halkın katılımını sınırlamanın karar alma süreçlerini hızlandıracağı ve projelerin daha başarılı olacağı yönünde bir inanç taşımaktadır. Yukarıda ifade edilen görüşler, kentsel yenileme konusunda farklı yaklaşımların olduğunu ve bu konuda hala tartışmaların devam ettiğini göstermektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde uzman şehir plancısı Berin Kaya Yıldırım (29.11.2024);

“Kurumumuzun yürüttüğü kentsel yenileme uygulamalarında, 6306 ve 3194 sayılı kanunlar yasal dayanak olarak ele alınsa da, uygulamaların yürütülmesinde önemli eksiklikler ve sorunlar yaşanmaktadır. 2012 yılından 2014 yılına kadar belirlenen riskli alanların hangi kriterlere göre belirlendiği konusunda İl Müdürlüğümüzde herhangi bir teknik gerekçe raporu veya bilgi belge bulunmamaktadır. Son yıllarda

parşel bazlı rezerv yapı alanı ilanları fazlalaşmıştır. Ancak, bunun yine sonradan yapılan yasal düzenleme ile gelir elde etme amacıyla yapıldığı görölmektedir. Bakanlık tarafından proje uygulanabilirliği için ekonomik ve finansal politikalar geliştirilmemekte, İl Müdürlüğü bu konularda sadece sekreteryaya görevi görmekte ve aktif bir rol oynayamamaktadır. Özellikle Karabağlar 540 hektar riskli alanda yaşanan 12 yıllık imar planı sorununun nedeni, Bakanlığın katılımcı ve şehircilik ilkelerine uygun olmayan planlar onaylamasıdır. Bu sebeple belediyeler ve meslek odaları hem mesleki, hem teknik, hem siyasi olarak bu planları anında mahkemeye götürmektedir ve sonuç olarak planlar sekiz kez iptal edilmiştir. Alanın büyüklüğü, yanlış müdahale biçimi, siyasi anlaşmazlık alandaki uygulamaları kilitlemektedir. Bakanlık tarafından yürütölen kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamalarında İl Müdürlüğü'nün yetkisi bulunmamaktadır. Temel aşamalar olarak Bakanlığın riskli alan için kurumlardan öncelikle kentsel strateji belgesi hazırlayarak onaylatmasını istemekte, bu rapor sonucunda çıkacak riskli bölgeler riskli alan olarak onaya sunulmaktadır. Rezerv yapı alanı tekliflerinde ise gerekçe raporu, alan sınırı, mülkiyet durumu ve muhtelif bilgi ve belgeleri ile teklifler değerlendirmeye alınmaktadır.”

hususlarından bahsetmiştir.

Yine aynı kurumda uzman şehir plancısı olarak görev yapan Perihan Çalışkan ile 29.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“Kurumumuzca yürütölen kentsel yenileme uygulamalarında 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı Kanun kullanılmaktadır. Müdahale alanları belirlenirken ise yasal mevzuatın yaptığı tanımlar doğrultusunda hareket edilmektedir. Ancak, rezerv yapı alanı ve riskli alan gibi müdahale alanları Bakanlığımız merkez teşkilatı tarafından belirlenmekte ve inceleme karar verme süreçleri de bu birimlerde tamamlanmaktadır. Dolayısıyla il müdürlüklerine sadece o da iletilirse sonuç bildirilmektedir. Bu sebeple halihazırda tam olarak nasıl bir süreç yürütöldüğüne yönelik il müdürlüklerinde bilgi bulunmamaktadır. Kentsel yenileme uygulamalarında projenin uygulanabilirliğini sağlamak adına yürütölen ekonomi ve finans politikaları da, bir önceki cevabımda olduğı gibi il müdürlüklerinin bilgisi ya da aktif görevi bulunmayan bir süreçtir. Karşılaşılan sorunlar finansman, halk katılımının az olması ve siyasi kararları olarak gösterilebilir. Rezerv yapı alanı ve riskli alan ilan edilen alanlarda Bakanlığımızca yürütölen ve İl Müdürlüğü'nden

yapılması istenen iş ve işlemler göz önünde bulundurulduğunda bu kriterleri seçemeyiz ama genel olarak baktığımızda yukarıdakiler söylenebilir. Kurumumuzca yürütülen kentsel yenileme süreçlerinin temel aşamaları ise Bakanlık merkez teşkilatı alanı ilan eder, imar planı ve parselasyon planını yapar ya da ihale eder, TOKİ ya da İller Bankası imalatı yapar ya da ihale ederek özel firmalara verir, Bakanlık merkez teşkilatına teslim edilir. Bazen Bakanlık, İl Müdürlüğü'ne teslim yapılması için talimat verir, bazen de teslimi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yapar. Borçlandırmaları Bakanlık belirler ve yine Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü hakedişler ile borçlandırma çalışmalarını tamamlar. Bu esnada kat mülkiyeti işlemleri Bakanlık tarafından tamamlanır ve yine Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından borçlarını ödeyen hak sahiplerine taşınmazların tapuları verilir.”

konularını aktarmıştır.

Geçmiş yıllarda Bakanlığın Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü ve Kentsel Dönüşüm 5 Daire Başkanlığında görev yapan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü uzman şehir plancısı kadrosunda bulunan Selin Özdemir (21.11.2024) ise;

“Kurumumuz için yürütülen kentsel yenileme uygulamalarının yasal dayanakları 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı Kanun ile 5366 sayılı Kanun'dur. Müdahale alanları belirlenirken afete maruz bölgeler, yapı kalitesi düşük alanlar ve zemin yapısı kötü alanlar kentsel yenileme için yapısal ölçekte ve alan bazlı tercih edilmektedir. Ayrıca kurumumuz tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında projenin uygulanabilirliğini sağlamak adına ekonomi finans politikaları geliştirilmektedir. Bakanlık bünyesinde geliştirilen projeler bulunmaktadır. Dünya Bankası'ndan alınan hibe kredi, faiz desteği ve kira yardımı desteği, rezerv yapı alanı ilanı ve sonrası satışlarından elde edilen gelirler ve eksiklikler ortaya çıktıkça mevzuatta yenileme yapılabilir. Kentsel yenileme uygulamalarında karşılaşılan sorunlar ilk olarak finansman, merkezi ve yerel yönetim kurumları arasındaki uyumsuzluk ve imar barışını söyleyebilirim. Kurumumuzca yürütülen kentsel yenileme süreçlerinin temel aşamaları ise, 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanı belirlenmektedir. Riskli yapıda kira yardımı ve itirazlar İl Müdürlüğü bünyesinde yürütülmektedir. 2020 itibarı ile İzmir, Ankara ve İstanbul illerinde ilçe belediyelerine devredilmekle birlikte, diğer illerde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı sorumluluğunda riskli yapı tespiti

ve onayı gerçekleştirilmektedir. İzmir özelinde hem İzmir Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı hem de İl Müdürlüğü içerisinde yer alan Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü bulunması bir karmaşa yaratmaktadır.”

şeklinde konuyla ilgili görüşlerini aktarmıştır.

İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü temsilcileri ile Bakanlığın kentsel yenileme sürecindeki rolüne dair yapılan derinlemesine görüşmelerin ilk bölümüne ilişkin olarak genel tespitler şu şekilde özetlenebilir:

- Sürecin merkezinde yer alan bir otorite olarak Bakanlık, ilgili mevzuatın düzenlenmesi, riskli ve rezerv yapı alanların belirlenmesi, planlama, uygulama ve finansman gibi temel aşamaları yürütmekte ancak bu süreçlerin uygulanmasında mekânsal, sosyal ve finansal açılardan çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır.
- Bakanlık, 6306, 3194, 5366 ve 7269 sayılı kanunlara dayanarak kentsel yenileme projelerini yönlendirirken, özellikle riskli alanların tespiti ve rezerv yapı alanlarının belirlenmesi konularında merkezi bir rol üstlenmektedir.
- Buna karşın, uygulama süreçlerinde yerel yönetimler ve il müdürlükleriyle koordinasyon eksikliği, finansal yetersizlikler, halk katılımının sınırlı olması ve siyasi etkilerin süreçleri zorlaştırdığı görülmektedir.
- İl Müdürlüğü'nün genellikle sekreteryaya rolü üstlenerek sürecin detaylarına hâkim olamaması, uygulama başarısını olumsuz etkileyen bir başka faktör olarak öne çıkmaktadır.
- Proje uygulamalarında imar planlarının uygunluğu, finansal sürdürülebilirlik ve vatandaşların endişelerinin yeterince gözetilmemesi, yenileme süreçlerinde dava ve iptallere neden olarak sürecin tıkanmasına yol açmaktadır.
- Bakanlığın, projelerin uygulanabilirliğini artırmak için daha katılımcı, şeffaf ve uzun vadeli bir yaklaşımı benimsemesi gerektiği sıklıkla vurgulanmaktadır.

Kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin süreci, yerel yönetimler açısından değerlendirmek adına önceki dönem İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkan Vekili Av. Murat Aydın ile 25.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“Kentsel yenilemenin temelde imar uygulamalarıyla yapılması gerektiği, yalnızca binaları yıkıp yeniden yapmanın kentsel yenileme anlamına gelmediği; imar uygulamalarında kamusal çıkarlarla kişisel çıkarların dengelenememesinin temel bir sorun olduğu ve bunun sağlanabilmesi için siyasi bir kararlılığın gerektiği; halkın, yaşadığı kentin sosyal donatı alanlarına sahip olmasını isterken kendi arsasında maksimum inşaat alanı talep ettiği, ancak bu durumun kamulaştırmalarla çözülmesinin hem insanları yerinden etmesi hem de kamu kaynaklarının israfına yol açabileceği, kamulaştırma yerine, kişisel çıkar ile kamu yararı arasında denge

kurulması gerektiği”

ifade edilmiştir.

Ayrıca, *“Türkiye’deki siyasetin, gerek yerel gerekse genel düzeyde halkın katılımını dışlayan, siyasi elitlerin devamlılığına dayalı bir sistemle işlediği, bu durumun rant ve baskılara boyun eğme sonucunu doğurduğu, bu bağlamda, toplumun duyarsızlığının da siyasetçileri etkilediği ve imar uygulamalarını rant odaklı hale getirdiği; İzmir Büyükşehir Belediyesi özelinde, kentsel dönüşüm ve imar uygulamalarının mevcut siyasi, hukuki ve toplumsal koşullarda başarıyla yürütülemeyeceği ve halkın talep ve katılım eksikliğinin bu durumu daha da zorlaştırdığı, bazı bölgelerde kamunun doğrudan para harcaması gerektiği durumların bulunduğu ve sadece imar uygulamalarıyla dönüşüm sağlanamayacağı; mülkiyet hakkının mutlak olmadığı, mevcut ekonomik sistemde bile kamusal ihtiyaçlar doğrultusunda mülkiyet hakkına kısıtlama getirilebildiği, ancak bu hakkın kötüye kullanımı durumunda güven sorununun ortaya çıkacağı, mevcut iktidarın bu bağlamdaki uygulamalarının talana ve rant odaklı bir anlayışa dönüştüğünün bir çok örnekte görüldüğü”*

belirtilmiştir.

Sonuç olarak, *“merkezi yönetim ve yerel yönetim arasında iş birliği olmadan kentsel yenilemenin yapılamayacağı, ancak merkezi yönetimin bu süreçte daha az müdahil olması gerektiği, yerel yönetimlerin yetkilerinin artırılması, kaynak sağlanması ve bu kaynakların doğru şekilde kullanılmasının denetlenmesi gerektiği, bununla birlikte, merkezi hükümetin bütçeyi kontrol etmek istemesi nedeniyle yerel yönetimlere planlama yetkisi verilip uygulama yetkisinin merkezi hükümete bırakılmasının bir diğer çözüm olabileceği”*

hususları dile getirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi’nde kentsel yenileme ve dönüşümden sorumlu Genel Sekreter Yardımcısı İsmail Mutaş (20.11.2024) ise;

“İzmir Büyükşehir Belediyesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında işlem yapmakta ve bu kanunlara dayalı projeler yürütmektedir. İzmir’in 2008 yılında onaylanan İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı’nda belirlenen sağlıklılaştırma

bölgelerinde, imara uygun olmayan alanların rehabilite edilerek kente kazandırılması hedeflenmektedir. Bununla birlikte, 6306 sayılı Kanun yalnızca imar uyumsuzluğunu değil, afet risklerini de kapsamakta ve bu çerçevede öncelik can ve mal güvenliği sağlanması gerekmektedir. Örnek olarak, Kadifekale’de afete maruz alanların tahliyesi ve sonrasında imar planına uygun düzenlemelerin yapılması süreçleri yürütülmüştür. İzmir Büyükşehir Belediyesi, kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında imar planında inşaat artışıyla finansman sağlama yolunu tercih etmemektedir. Bunun yerine hakem rolü üstlenerek vatandaşla müteahhit arasında köprü oluşturmayı hedeflemekte, bu yaklaşım çerçevesinde, mevcut planlardaki yoğunluğun kendi kendini finanse etmesi amaçlanmaktadır. Ancak, 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlık tarafından sağlanan finans, kredi ve kira desteği, 5393 sayılı Kanun’un 73. maddesinde bulunmamakta ve bu nedenle belediyeler projeleri kendi finansmanlarıyla yürütmek zorunda kalmaktadır. Bu durum, kentsel yenileme projelerinin yalnızca yerel yönetimlerin yüklenebileceği bir sorumluluk olmadığını göstermektedir”

şeklinde görüşlerini ifade etmiştir.

Devamında, “Kentsel yenileme süreçlerinde karşılaşılan temel sorunlar arasında finansman eksikliği, merkezi ve yerel yönetimler arasındaki uyumsuzluk, çok hisseli mülkiyet sorunları ve kaçak yapıların yarattığı beklentiler bulunmaktadır. Bu sorunların çözümü için Bakanlık, 5393 ve 6306 sayılı kanunları birleştirerek belediyelere finansal destek sunması gerekir. Öte yandan, boş hazine arazilerinin bu amaçla rezerv alan ilan edilmesiyle vatandaşların taleplerinin bir kısmının karşılanmasının, uzlaşma süreçlerini hızlandırabileceğini düşünmekteyim. İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin kentsel yenileme süreçlerindeki adımları; üst ölçekli plan kararlarına göre dönüşüm alanlarının belirlenmesi, bu alanların Bakanlar Kurulu veya Cumhurbaşkanlığı kararıyla dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesinin talep edilmesi, iletişim ofisleri aracılığıyla halkın bilgilendirilmesi, katılımcı süreçler çerçevesinde imar planları ve kentsel tasarımın oluşturulması ve ardından uzlaşma ve yapım süreçlerinin başlatılmasıdır. Ayrıca, belediye projelerde üçüncü bir pay sahibi olmaktan ziyade hakem rolünü üstlenerek, Dünya Bankası gibi uluslararası kuruluşlardan uygun krediler temin etmeyi ve bu kredilerle projelerin uzun vadeli ve düşük maliyetlerle finanse edilmesini hedeflemektedir”

hususlarını dile getirmiştir.

Yine İzmir Büyükşehir Belediyesi’nde kentsel yenileme ve dönüşümden sorumlu olarak son döneme kadar uzun yıllar boyunca Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev yapan Abdurrahman Suphi Şahin ile 20.11.2024 tarihinde yapılan görüşmede;

“Kurum tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarının, 3194 sayılı Kanun, 5366 sayılı Kanun ve 5393 sayılı Kanun’un 73. maddesi gereğince, her bir proje alanına ilişkin hazırlanan uygulama esaslarına dayandığı; müdahale alanlarının, imar planına aykırı yapılaşmış bölgeler, imar planına uygun olmakla birlikte eski ve depreme dayanıksız yapı dokuları ile kültürel mirasın tahrip edildiği alanlar olarak belirlendiği; ayrıca, Bakanlık ile ortak bir proje kapsamında Kadifekale heyelan bölgesinin boşaltılmasının gerçekleştirildiği; projelerin uygulanabilirliğini sağlamak adına ekonomik finans politikalarının geliştirildiği, bu çerçevede kat karşılığı inşaat modeliyle finansman sağlandığı, yenileme ve dönüşüm alanlarında altyapı ve rekreasyon giderlerinin belediyece karşılandığı, kira yardımı yapıldığı ve anahtar teslim sürecinin tamamen belediye tarafından yürütüldüğü, karşılaşılan sorunlar arasında inşaat yapım sürelerinin uzun olması nedeniyle enflasyonist ortamdan kaynaklanan yapı maliyetlerindeki anormal artış ve arz-talep dengesinin bozulması gibi hususların yer aldığı; sürecin temel aşamalarına ilişkin olarak, kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri için Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının kurulduğu, bu başkanlığın Türkiye’de öncü bir yapı olduğu, tüm işlerin tek bir daire başkanlığı tarafından yürütüldüğü, her proje alanında iletişim ofislerinin açıldığı ve çalışmaların yerinde dönüşüm ile şeffaflık ilkesi doğrultusunda yürütüldüğü”

konularını bahsetmiştir.

Kentsel yenileme sürecine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin üst düzey yöneticileri ile yapılan görüşmelerden, bu sürecin yalnızca bina yenileme değil, kamu yararı ile kişisel çıkarların dengelenmesi gereken, sosyal, ekonomik, hukuki ve siyasi boyutları olan bir süreç olduğu anlaşılmaktadır. Yerel yönetimlerin yetki ve finansman yetersizlikleri, merkezi yönetimle uyumsuzluklar, çok hisseli mülkiyet, kaçak yapıların yarattığı beklentiler ve halkın katılım eksikliği temel sorunlar olarak öne çıkmaktadır. Kentsel yenilemede halkın taleplerini gözeten, katılımcı ve şeffaf süreçlerin geliştirilmesi; merkezi ve yerel yönetimler arasında iş birliğinin artırılması ve finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi gerektiği ortak bir görüş olarak ifade edilmiştir.

Aynı kurumda Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanı olarak görev yapan ve daha öncesinde uzun yıllar Emlak Bankası ve TOKİ’de görev almış olan Ayşe Arzu Özçelik (20.11.2024) ise;

“İzmir Büyükşehir Belediyesi olarak, kentsel yenileme projelerinde 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi ve 6306 sayılı Kanun kullanılmaktadır. Müdahale alanlarının belirlenmesinde mevcut yapı dokusu, çevreyle uyum, sosyal donatı eksikliği ve ulaşım sorunları dikkate alınmaktadır. Müdahale biçimi olarak alan bazında planlama yapılarak sosyal donatılar, altyapı ve çevre düzenlemeleriyle çağdaş yaşamın gerekliliklerini karşılayan bir yaklaşım benimsenmektedir. Projeler, kamu kaynaklarının etkin kullanımı amacıyla genellikle kat karşılığı esasına göre planlanmakta, ancak piyasa koşullarının uygun olmaması durumunda belediye şirketleri aracılığıyla projeler yürütülmektedir. Hızlı ilerleme için başlangıçta bir finansman kaynağı ayrılması gerekmektedir. Süreçte karşılaşılan sorunlar arasında finansman eksikliği, merkezi yönetimle uyum sorunları, mülkiyet fazlalığı ve çok sayıda muhatap bulunmasının yanı sıra yasal eksiklikler de etkilidir. Ayrıca, finansman yaratmak adına düşük kredilendirme gibi alternatif yöntemler gündeme gelmelidir.”

hususlarını dile getirmiştir.

Ayrıca “Kentsel yenileme süreçlerinde, alan belirleme ve ilan etme işlemlerinin yanı sıra saha tespit çalışmaları ve veritabanı hazırlıkları yapılmakta, bu veritabanları doğrultusunda mevcut durum analiz edilerek, yeni kentsel tasarım projeleri oluşturulmakta ve hak sahipliği ile paylaşım modelleri belirlenmektedir. Vatandaşlarla uzlaşmaya dayalı bir süreç izlenmekte, ancak teknik ve ailevi sorunlar gibi nedenlerle yüzde yüz uzlaşma her zaman sağlanamamaktadır. Bu durumlarda ise uzlaşma oranının yüzde 60-70 seviyesine ulaşmasıyla kamulaştırma yöntemine başvurulmaktadır. Hak sahipliğinin belirlenmesi aşamasında, mevcut mülkiyet durumu, işgalci konumundaki bireylerin durumu ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda her alan için özel uygulamalar geliştirilmekte, alanların özelliklerine bağlı olarak paylaşım modelleri ve kat sayılarına ilişkin uygulama esasları hazırlanmaktadır. Bu esaslar da meclis kararıyla kesinleştirilmekte, böylece idaredaki personel değişikliklerinden bağımsız olarak projelerin ilkesel bir bütünlükle yürütülmesi amaçlanmaktadır”

şeklinde konuya ilişkin görüşlerini aktarmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nde yine son döneme kadar uzun yıllar boyunca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığını yürüten Zeliha Demirel ile 29.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamaları, 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi ile 3194 sayılı Kanun'un hükümleri doğrultusunda yapılmaktadır. Bu uygulamalarda, çarpık yapılaşma, sosyal donatı alanlarının yetersizliği ve afet riski yüksek bölgeler öncelikli müdahale alanı olarak belirlenmiştir. Çalışmalar, vatandaş mağduriyetini en aza indirme amacıyla planlanarak, uygulanmıştır. Ayrıca, kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yürütülen projelerin uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla çeşitli ekonomi ve finans politikaları geliştirilmiş, ancak bu politikalar yetersiz kalmıştır. Bu bağlamda, kentsel yenileme projeleri devlet desteği ile güçlendirilmesi gerekmektedir. Özellikle vatandaşlara uygun koşullarda kredi sağlanması ve bu kredilerin kolay ödenebilir şekilde düzenlenmesi önemlidir. Kentsel yenileme süreçlerinde karşılaşılan başlıca sorunlar finansman eksikliği, merkezi ve yerel yönetim kurumları arasındaki uyumsuzluk ile yasal düzenlemelerdeki eksikliklerden kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yürütülen sürecin temel aşamaları ise yenileme alanlarının belirlenmesi, vatandaşlarla uzlaşma, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından analiz ve planlama çalışmalarının yapılması, ardından yapım aşamasına geçilmesi şeklinde ilerlemektedir. Ancak, özellikle yapım aşamasında zorluklarla karşılaşmakta ve firmalar bu alanlarda ihalelere katılmak istememektedir. Bu nedenlerle, kentsel yenileme sürecinin daha etkin bir şekilde yürütülebilmesi için finansal ve kurumsal desteklerin artırılması gerekli olduğu düşüncesindeyim.”

şeklinde görüşlerini ifade etmiştir.

Büyükşehirlerde, imar planlarının uygulanması, imar planı doğrultusunda yapıların ruhsatlandırılması ve kaçak yapılaşmanın denetlenmesi ilçe belediyelerinin görev sorumlulukları arasındadır. Ancak, diğer uygulamalarda olduğu gibi bu hususlarda da bütüncül denetimi sağlama ve dil birliği oluşturma görevi Büyükşehir Belediyelerinin sorumluluğundadır.

Bu doğrultuda İzmir ili genelinde imar denetiminden sorumlu olan İzmir Büyükşehir Belediyesi Yapı Kontrol Dairesi Başkanı Seha Özmen ile 22.11.2024 tarihinde, kentsel yenileme uygulamalarına yönelik gerçekleştirilen görüşmede;

“Belediyemiz tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamaları, 5393 sayılı Kanunun 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm çalışmaları ve 3194 sayılı Kanun kapsamında imar planı revizyonu çalışmaları yapılarak yürütülmektedir. Müdahale alanlarının belirlenmesinde, deprem yönetmeliği öncesinde inşa edilmiş ve yapısal olarak risk taşıyan, taşıyıcı sistem özelliklerini zamanla kaybetmiş, ekonomik ömrünü tamamlamış yapı gruplarının bulunduğu alanlar tercih edilmektedir. Bu alanlar üst ölçekli planlarda belirlenip, sonrasında revizyon imar planı yapılarak müdahaleler gerçekleştirilmektedir. Belediyemizce projelerin uygulanabilirliğini sağlamak adına ekonomi ve finans politikaları doğrultusunda çalışmalar yapılmakta, bu kapsamda dönüşüm projelerinde donatı alanlarının artırılmasıyla daha yaşanabilir mekânlar yaratılması amaçlanmaktadır. Ayrıca, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı dışındaki müdahale alanlarındaki planlar hazırlanırken inşaat alanlarında bir miktar artış yapılmak suretiyle müteahhit payı oluşturulmaya çalışılmakta ve böylece parsel ve yapı sahiplerinin, belediyenin ve projeyi finanse edecek grupların dönüşüm sürecine katkı sağlamaları hedeflenmektedir. Kentsel yenileme uygulamalarında karşılaşılan temel sorunlar finansman yetersizliği, muhatap fazlalığı, yanlış müdahale biçimleri, yasal eksiklikler ve imar barışdır. Sürecin temel aşamaları ise, öncelikle sorunlu alanların ilçe belediyelerince daha iyi bilinmesi nedeniyle iki kurumun ortaklaşa ve hızlı bir şekilde alanda tespitler yapması, analizler sonrasında plan hazırlıklarının gerçekleştirilmesi yer almaktadır. Bunun yanı sıra, inşaat alanı artışı gibi yasal mevzuata takılabilecek önerilerde meslek odalarının, alanda yaşayanların ve siyasilere iyi bir şekilde bilgilendirilmesi önem arz etmektedir.”

hususlarından bahsetmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi’nde kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin süreçlerin yürütüldüğü, alandaki vatandaşlar ile en çok etkileşim halinde olan birimler hiç şüphesiz şube müdürlükleridir. İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin görev, yetki ve sorumluluğunda bulunan kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında aktif olarak görev alan Kentsel Dönüşüm Şube Müdürü Rahmi Alper, 25.11.2024 tarihinde yapılan görüşmede konuya ilişkin olarak;

“Kurumumuz tarafından, 5393 Sayılı Kanun’un 5998 Sayılı Kanun’la değişik 73. Maddesi gereğince, Bakanlar Kurulu kararı alınarak ve Resmî Gazete’de ilan edilerek kentsel dönüşüm çalışmaları yürütülmektedir. Çarpık kentleşme sonucunda kentte önemli değişimler yaşanmakta, sağlıklı gelişen kent parçaları hem kendi içinde pek çok fiziksel probleme neden olmakta hem de kentin genel işleyişinde

uyumsuzluk yaratarak kentlilerin fırsat eşitliğini olumsuz etkilemektedir. Günümüzde ise, olumlu bir değişim ve dönüşüme ihtiyaç duyulmaktadır. Belediyenin öncelikli hedeflerinden biri, sosyal belediyecilik anlayışı doğrultusunda, daha sağlıklı bir çevre sunmak, teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarını barındıran, deprem gibi afetlere karşı dayanıklı ve güvenli konutlar inşa etmektir. Bunların yanı sıra, tarihi ve kültürel mirasın korunarak gelecek nesillere aktarılması da önemli hedeflerden biridir. Kentsel dönüşüm projelerinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında kat karşılığı ihale yöntemi kullanılmaktadır. İhaleyi kazanan yatırımcıya proje alanında yer teslimi yapılmakta; ayrıca, alanda oluşan değer, hak sahipleri ile yatırımcılar arasında hakem sıfatıyla paylaştırılmakta ve Belediyemiz bu süreçte kendi adına herhangi bir pay almamaktadır. Bununla birlikte, yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde birçok sorunla karşılaşmaktadır. Özellikle yüzde yüz uzlaşma prensibinin benimsenmesi, süreci zaman açısından olumsuz etkilemekte, bu nedenle binlerce hak sahibi ve varisle yürütülen uzlaşma süreçlerinde belirli bir zaman diliminin tanımlanması gerektiğini düşünmekteyim. Ayrıca, kat karşılığı esası yerine kamu kaynaklarının kullanılması mümkün olabilse, süreç daha etkin ve verimli yürütülebilir. Kentsel dönüşüm süreci, kentsel dönüşüm/gelişim alanı ilanı, kentsel dönüşüm/gelişim proje yönetimi, uzlaşma, uygulama/yapım/teslim aşamalarından oluşmakta ve tüm bu süreçler, kurum bünyesinde görev yapan teknik personeller tarafından yürütülmektedir.”

şeklinde detaya yönelik bilgileri paylaşmıştır.

Son döneme kadar uzun yıllar boyunca İmar ve Şehircilik Dairesinde yöneticilik yapan eski Şube Müdürü Sevimser Çağlayan (29.11.2024) ise;

“Belediye tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin olarak, geçmişten günümüze çeşitli yasal dayanaklar bulunduğu, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılarla İlgili Kanun, gecekondu alanlarında imar ıslah planları oluşturma olanağı sağladığı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu gibi mevzuatların yürütülen projelere dayanak oluşturan yasal düzenlemeler arasında yer aldığı, ayrıca, 5273 sayılı Arsa Ofisi ve Toplu Konut Kanunu, kamu kurumlarının arazi ve arsa ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla düzenlenmişken, 5366 sayılı Kanun ise tarihi ve kültürel varlıkların korunarak yenilenmesini öngördüğü; kentsel yenileme projelerinde, müdahale alanlarının belirlenmesinde sosyal ve demokratik yapı, altyapı durumu,

risk faktörleri, ekonomik yapı gibi unsurların dikkate alındığı; bu projelerin, fiziksel iyileştirmeler ve yaşam kalitesinin artırılması gibi hedeflerle yürütüldüğü, sosyal yapının güçlendirilmesi, yeşil alanların artırılması ve ortak sosyal donatı alanlarının oluşturulması gibi müdahale biçimlerinin tercih edildiği; projelerin uygulanabilirliğini sağlamak için, finansal sürdürülebilirlik adına ekonomik kaynak politikalarının belirlendiği ve kamu-özel sektör işbirliği modeli ile mali yükün azaltılabileceği, ayrıca, düşük gelirli mahallelerde Avrupa Birliği hibeleri, devlet destekli fonlar ve uzun vadeli kredilerin devreye sokulabileceği, yenilenen alanlarda gayrimenkul değer artışı sağlanarak sürdürülebilirliğin desteklenmesinin hedeflendiği, kurumun yürüttüğü kentsel yenileme uygulamalarında karşılaşılan sorunlar arasında finansal zorluklar, sosyal ve toplumsal sorunlar, planlama ve uygulama aşamasındaki eksiklikler ve yasal bürokratik engellerin bulunduğu, finansal zorluklar, kaynak yetersizliği, yatırımcı çekme güçlüğü ve piyasa dalgalanmalarından kaynaklanan risklerle ilişkilendirildiği, sosyal sorunlar arasında yerel halkın projeye güvenmemesi ve yerinden edilmesi gibi engeller olduğu, planlama ve uygulama aşamasında ise altyapı eksiklikleri, koordinasyon sorunları ve karmaşık bürokratik süreçlerin yaşandığı; kurum tarafından yürütülen kentsel yenileme süreçlerinde, başarılı bir sonuç elde edebilmek için veri toplama, analiz yapma, halkın katılımını sağlama ve yerel ihtiyaçlara uygun projeler geliştirme çalışmalarının önem taşıdığı, ayrıca, projelerin planlama aşamasında çevresel ve sosyal etkilerin değerlendirilmesi gerektiği, halkın projeye olan güveninin artırılması gerektiği, yasal süreçlerin hızlandırılması ve dijital sistemlerin kullanılması gerektiği; proje tamamlandığında düzgün bir anahtar teslim süreci yaşanmasına rağmen, teslim sonrası bakım ve izleme konusunda yaşanabilecek eksikliklerin olabileceği, halkın yeni alanları nasıl kullanacağına dair bilgilendirme eksikliklerinin, geri bildirimlerin toplanmasındaki gecikmelerin önüne geçebilmek için hızlı yanıt sistemlerinin kurulması gerektiği”

şeklinde görüşünü belirtmiştir.

İzmir kentinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanları dışında müdahaleye konu olması gereken bölgelerinde imar planı ve/veya revizyonu çalışmalarından sorumlu olan İmar ve Şehircilik Dairesinde Şube Şefi B. Barış Yurdakul ise 22.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede konuya ilişkin olarak;

“Kurumumuzca yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında yasal dayanaklar

olarak 5393 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nu kullanılmaktadır. Kentsel yenileme projelerinde müdahale alanlarını belirlerken, kent merkezlerinde kontrolsüz yapılaşma, ıslah imar planları ve yoğun inşaat ile nüfus yoğunluğu gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu alanlar genellikle revizyon imar planlarıyla yeniden düzenlenmekte ve yenileme uygulamaları yapılmaktadır. Bu süreçlerde afet riski, altyapı eksiklikleri ve kamusal alan yetersizlikleri gibi faktörler de dikkate alınmaktadır. Ancak, kurum olarak kentsel yenileme uygulamalarında karşılaşılan en büyük sorunlardan birisi finansmandır. Ayrıca, yasal eksiklikler ve siyasi kararlar da süreci zorlaştıran diğer unsurlar arasında yer almaktadır. Kurumumuz, proje uygulamalarında mikro ölçekte finansal modeller geliştirmiş olsa da, genel ekonomik politikalar ve kaynak yönetimi konusunda eksiklikler bulunmaktadır. Kamu kaynaklarının etkin bir şekilde kullanılması, yerel ve merkezi yönetimler arasındaki işbirliğinin güçlendirilmesi gerekmektedir. Kentsel yenileme çalışmalarında, plan yapım süreci genellikle nitelikli bir şekilde ilerlese de, ilçe belediyesi ve büyükşehir belediyesi arasındaki koordinasyon eksiklikleri, siyasi faktörler ve yerel beklentiler nedeniyle uyumsuzluklar yaşanabilmektedir. Bu durum, planların uygulanmasında sorunlara yol açabilmektedir. Ayrıca, piyasa koşullarının ve dönüşüm beklentilerinin büyümesi, sorunların daha da derinleşmesine neden olmakta, kamunun bu süreçteki rolü geliştirilmesi gerekmektedir.”

hususları vurgulanmıştır.

Yine İmar ve Şehircilik Dairesinde uzun yıllardır kentsel yenileme konularında uzman şehir plancısı olarak görev yapmakta olan Taner Eminoğlu (22.11.2024) ise;

“Kurumumuz tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarının yasal dayanakları, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Kentsel yenileme uygulamalarında müdahale alanları, kentsel sosyal altyapı alanlarının, ulaşımın ve teknik altyapının yetersiz olduğu çarpık kentleşme alanları analiz edilerek belirlenmektedir. Bu süreçte mülkiyet durumu, yapı durumu, yapı niteliği, zemin yapısı ve kentsel teknik altyapı gibi kriterler dikkate alınarak kentsel dönüşüm ve planlama çalışmaları yapılmaktadır. Kentsel yenileme projelerinin uygulanabilirliğini sağlamak için bütçeden daha fazla kaynak aktarılması gerektiğini düşünüyorum. Ayrıca, uygulamalarda karşılaşılan başlıca sorunlar finansman eksiklikleri, imar barışı ve siyasi kararlardır. Ancak, kentsel yenileme projelerinin hayata geçirilmesi için daha fazla kaynak ve personel

ayrılması gerekmektedir.”

hususlarına değinmiştir.

Yerel yönetimlerden İzmir Büyükşehir Belediyesi dışında, ilçe sınırları içinde çok fazla gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma alanı barındırması, ayrıca imar planı doğrultusunda yapılaşan bölümlerinin de 30 Ekim 2020 tarihinde gerçekleşen deprem ile ciddi hasar görmesi sebebiyle Bayraklı Belediyesi temsilcilerinin kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin görüş ve değerlendirmeleri alınmıştır.

Bu doğrultuda Bayraklı Belediyesi Plan ve Proje Şube Müdürlüğünde görevli uzman şehir plancısı Ahu Aksoy ile 28.11.2024 tarihinde yapılan görüşmede konuya ilişkin olarak;

“Belediyemiz tarafından yürütülen kentsel yenileme süreci, 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yapılan imar planı ve revizyonları ile şekillenmektedir. 1980’li yıllarda onaylanan imar planları günümüzün ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Özellikle afetler, ulaşım ve altyapı eksiklikleri gibi sorunların giderilmesinde imar planı revizyonları önemli bir rol oynamaktadır. Fakat ulusal ölçekte yaşanan ekonomik kriz nedeniyle belediyeler kaynak sıkıntısı yaşamakta, kamulaştırma araçlarının yeterince etkin kullanılamaması nedeniyle, plan revizyonlarında kamulaştırmayı ortadan kaldıracak yöntemler tercih edilmektedir. Ancak bu durum plan uygulama süreçlerini uzattığı için kısa vadede kamu kaynaklarının artırılması gerekmektedir. Belediyelerce hazırlanan imar planı revizyonlarında kamulaştırma aracı kullanılamamakta, ıslah planları ile oluşmuş küçük ve çok sayıda mülkiyet bulunmaktadır. Ayrıca, yapı stoğu niteliksiz olmakla birlikte, imar barişi sebebiyle dikkate alınan bağımsız birim sayısı artmış ve bu durum planlarda hukuken karşılanamamaktadır. Bazı bölgelerdeki plan çalışmaları ise oluşturulan siyasi algı ile halk tarafından kabul görmemesi sebebiyle süreçler uzamaktadır.”

hususlarını aktarmıştır.

Devamında, *“Bayraklı Belediyesince yürütülen kentsel yenileme süreçlerini, 30 Ekim 2020’deki deprem öncesi ve sonrası olmak üzere iki ayrı döneme ayırabiliriz. Afet öncesi dönemde planların eski olması nedeniyle modern koşullara uyum talepleri ve siyasi talepler dikkate alınmaktayken; afet sonrası dönemde eski ve niteliksiz ruhsatlı yapı stoğunun güvenli şekilde yenilenmesi, kent dokusunun hızla*

dönüştürülmesi ve halkın mağduriyetlerinin çözülmesi gibi plan çalışmalarına öncelik verilmeye başlanmıştır. Ancak, depremin hemen ardından ilçe ve Büyükşehir Belediyesi bu konuda insanüstü bir çaba gösterse de inşaatların hantallığı, ekonomik kısıtlar ve hukuki süreçlerin uzaması nedeniyle dönüşüm beklenen hızda sağlanamamıştır. Afet görmüş bölgelerin planlama ve kentsel yenileme süreçleri yalnızca yerel yönetimlere bırakılması adil bir yaklaşım değildir. Bu noktada bakanlıklar ve belediyeler arasında iş birliği yapılarak, öncelikli dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve ülke kaynaklarının bu alanlarda yoğunlaştırılması, ayrıca noktasal ve müdahaleci kriz dönemi uygulamaları yerine, kent vizyonunun sürdürülebilir bir çerçevede yeniden oluşturulması gerekmektedir.”

şeklinde ifade etmiştir.

Belediye temsilcileri ile yerel yönetimlerin kentsel yenileme sürecindeki rolüne dair yapılan derinlemesine görüşmelerin ilk bölümüne ilişkin olarak genel tespitler şu şekilde özetlenebilir:

- Sürecin yerelde yürütücüsü konumunda yer alan Belediyelerin, kentsel yenileme ve dönüşüm süreçlerine yalnızca binaların yıkılıp yeniden yapılması şeklinde bakmadığı, bu süreçlerin imar uygulamaları, sosyal donatı alanları ve kamusal fayda dengesi ile birlikte ele alınmaya çalışıldığı değerlendirilmiştir.
- Kentsel yerleşik alanlarda üst ölçekli planlar ve yapılan analizler sonucunda belirlenen afet riskleri, sosyal donatı eksiklikleri ve çarpık yapılaşmanın yoğun olduğu alanların öncelikli müdahale alanları olarak belirlendiği görülmektedir.
- İzmir Büyükşehir Belediyesinin 5393 sayılı Kanun'un 73. Maddesi kapsamında ilan edilen kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında, müteahhit ve vatandaş arasında hakem rolü üstlenerek, yoğunluk artışıyla finansman yaratmaktan kaçındığı ve bu kapsamda sürdürülebilir bir yaklaşımı benimsediği anlaşılmaktadır.
- Kentsel dönüşüm projelerinde en büyük sorunlardan birinin finansman eksikliği olduğu, belediyelerin çoğu projeyi kendi bütçeleriyle yürütmek zorunda kaldığı genel olarak vurgulananlar arasındadır. Bu durumun projelerin uygulanabilirliğini zorlaştırdığı, aynı zamanda enflasyonist ortamda artan maliyetlerin süreci daha da karmaşık hale getirdiği görülmektedir.
- Devlet desteği, uygun kredi imkanları ve finansal kaynakların eksikliğinin kentsel dönüşüm süreçlerini olumsuz etkilediği önemli bir gerçektir. Finansal sürdürülebilirlik açısından merkezi yönetim desteği ile uygun kredi ve kaynak sağlanmasının kritik önemde olduğu, kamu-özel sektör iş birliği veya uluslararası kuruluşlardan uzun vadeli krediler kullanılması gibi öneriler dile getirildiği, bunların kentsel yenileme sürecinin finansal yükünü hafifletebileceği değerlendirilmiştir.

- Ayrıca, kamusal alanların etkin kullanımı kapsamında, boş hazine arazilerinin kar odaklı yaklaşımdan ziyade, kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi için rezerv alan ilan edilmesinin daha çok kamusal fayda sağlayacağı vurgulanmaktadır.
- İzmir Büyükşehir Belediyesinin uygulamalarında, yerinde dönüşüm, halkın bilgilendirilmesi ve katılımcı süreçlere büyük önem verildiği, Kadifekale gibi afet riski altındaki bölgelerde yapılan tahliye, rehabilitasyon ve yeniden planlama çalışmalarının buna örnek teşkil ettiği görülmektedir.
- Merkezi yönetim ve yerel yönetimler arasındaki işbirliği eksikliğinin de süreci aksattığı anlaşılmaktadır. Planlama yetkisinin yerel yönetimlerde olması gerektiği, ancak merkezi hükümet müdahalelerinin süreci karmaşıklaştırdığı görülmektedir.
- Yasal düzenlemelerdeki eksikliklerin, halkın projelere olan güvenini azalttığı ve sürecin yavaşlamasına neden olduğu dile getirilmiştir. Özellikle imar barışı, plansız yapılaşma ve çok hisseli mülkiyet sorunlarının dönüşüm projelerinde büyük engeller yarattığı yine çok olarak vurgulanan konulardan olmuştur.
- Bununla birlikte, yasal düzenlemelerde 5393 ve 6306 sayılı kanunların birleştirilerek belediyelere daha fazla yetki verilmesi ve merkezi yönetimin müdahalesinin azaltılması gerektiği vurgulanmaktadır.
- Öte yandan, toplumsal katılımın yetersizliği, halkın projelere güvenmemesi ve yerinden edilme korkusu gibi sosyal sorunların kentsel yenileme uygulamalarına karşı önemli bir direnç yarattığı görülmektedir. Bu doğrultuda, halkın projelere katılımını artırmak için şeffaf ve katılımcı süreçlerin güçlendirilmesi gerektiği, projelerin yerel ihtiyaçlara uygun şekilde geliştirilmesinin önem taşıdığı anlaşılmaktadır.
- Mülkiyet hakkının mutlak olmadığı, ancak kamu yararı çerçevesinde sınırlandırılmasının da halkta güven sorununa yol açmaması gerektiği vurgulanmaktadır.
- Siyasi baskılar ve rant odaklı kararların imar uygulamalarını olumsuz etkilediği anlaşılmakta, uzlaşma süreçlerinin uzun sürmesine rağmen bu süreçlerin sürdürülebilir bir dönüşüm için vazgeçilmez olduğu görülmektedir.

İzmir ilinde merkezi ve yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamaları incelendiğinde, çoğu projede katılım sürecinin başarılı işletilmediği görülmektedir. Kurumlar her ne kadar katılımcı bir yaklaşım sergilemese de İzmir özelinde gerek sivil toplum kuruluşları ve meslek odaları, gerek ise vatandaşların özellikle kentsel yenileme çalışmalarını yakından takip ettikleri, çok hızlı reaksiyon gösterdikleri, itiraz ve dava süreçlerinde “biz de varız!” dedikleri görülmektedir. Hatta zaman zaman çalışmaları itiraz ya da mahkeme yoluyla iptal ettirdikleri, özellikle vatandaşların, siyasileri popülist kararlara zorladıkları anlaşılmaktadır.

Derinlemesine görüşmelerin devamında sivil toplum kuruluşları ve meslek odaları temsilcileri ile kentsel yenilemeye konu olmuş alan sakinlerinden, İzmir'deki kentsel yenileme süreçleri hakkında genel bir değerlendirme yapmaları talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, sivil toplum kuruluşu temsilcisi olarak İzmir Kent Konseyi Başkanı Av. Nilay Kökkılınç ile 18.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“Öncelikli müdahale alanları afet riski, çarpık kentleşme ve altyapı sorunları doğrultusunda belirlenmesi gerekmektedir. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi üyesi ve grup sözcüsü olarak görev aldığım süreçte, merkezi idare ile yerel yönetim arasındaki uyumsuzluklar, vatandaşların ekonomik kayıplarından çekinerek yenilemeye geçilememesi ve yargı uyuşmazlıklarının çözilememesi gibi sorunlar yaşandığını gördüm. Ayrıca, kamu kurumlarını yargı uyuşmazlıklarını uzlaşi yoluyla sonlandıramamaları, kentsel dönüşüm, afet riski ve imar yasaları çelişkileri, vatandaş ile yerinde dönüşüm konusunda uzlaşi süreci başarısız olarak bulduğum alanlardır.”

hususları vurgulanmıştır.

İzmir’de planlama ve kentsel yenileme çalışmalarına aktif bir rol üstlenen TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesini temsilen Yönetim Kurulu Sekreteri Ayşegül Yarış ise (22.11.2024);

“Türkiye’nin, deprem riski taşıyan bir ülke olması nedeniyle kentsel yenileme uygulamalarında öncelikli müdahale alanlarının afet riski taşıyan bölgeler olması gerektiği, ancak, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen afet riskli alanların hangi kriterlere göre riskli alan olarak ilan edildiğine dair bir araştırma yapılmadığı, kültürel mirasın tahrip edilmesi, kentsel ulaşım sorunları, görüntü kirliliği, kamusal alan eksikliği, halk sağlığının bozulması ve güvenlik sorunları gibi diğer kriterlerin daha uzun vadeli ve bütüncül müdahaleler gerektiren yenileme alanlarına ilişkin unsurlar olduğu; İzmir ilindeki kentsel yenileme uygulamaları sürecinde, merkezi ve yerel yönetimler arasında uyumsuzluk, yanlış müdahale biçimleri, imar barışı ve siyasi kararlardan dolayı sorunların yaşandığı; kentsel yenileme ve dönüşüm süreçlerinde planlama aşamasının büyük bir önemi olduğu, ancak yerel yönetimlerin geçmişten günümüze yürüttüğü hatalı ruhsat işlemleri, denetimsizlik ve merkezi yönetim tarafından uygulanan imar barışı gibi faktörlerin, planlama sürecini çıkmaza soktuğu; ayrıca, yerel yönetimlerin arşivlerinin güncel olmaması ve sayısallaştırılmamış olması gibi veri eksikliklerinin de bu sürecin aksamasına neden olduğu, bu durumun, kentsel yenileme sürecinde yer alan paydaşların yanlış müdahalelerde bulunmalarına yol açtığı”

hususlarını aktarmıştır.

Yine TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi temsilcilerinden Yönetim Kurulu Üyesi Ceylin Ekin Işık ile yapılan görüşmede (22.11.2024);

“Kentsel yenileme uygulamalarında öncelikli müdahale alanları afet riski, kamusal alan eksikliği ve halk sağlığının bozulması kriterlerine göre belirlenmelidir. İzmir ilinde yürütülen kentsel yenileme uygulamaları sürecine ilişkin bir gecekondulu mahallesinde çocuklara dönüşüm öncesi fikirlerini almaya dönük bir dizi atölye gerçekleştirdim. Bu çeşitteki atölyeleri plana işletmek oldukça kritik ve zorlu bir süreç oluyor. Burada hem bürokratik zorluklar, hem öncelik sorunları olduğunu düşünüyorum. Planlamanın analiz sürecinde halk katılımı yeterince kapsayıcı olmuyor. Kimi öznel siyasi ve ekonomik açıdan belirleyici rolde oluyorlar.”

şeklinde ifade etmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası Yönetim Kurulu Üyesi M. Arben Aktaş ise (22.11.2024) kentsel yenileme uygulamalarına yönelik;

“Geçmişteki sektörel planlama yaklaşımlarının kentsel alanlarda çöküntü alanlarını yenileme ve sosyo-ekonomik problemleri çözme çabalarına odaklandığı, ancak günümüzde, özellikle pandemi sonrası dönemde, "dirençli kentler" paradigmasının önem kazandığını, kentlerin kırılganlıklarını anlamaya yönelik bir planlama anlayışının daha yaygın hale geldiği; kırılganlıkların doğaya dayalı (afetler, küresel ısınma etkileri gibi) ve insana dayalı (göç, savaş, ekonomik krizler gibi) olarak ikiye ayrıldığı, her iki tür kırılganlık için de planlama süreçlerinde farklı önlemlerin ve yaklaşımların gerektiği, İzmir örneği üzerinden, merkezi hükümet ile yerel yönetim arasındaki siyasi farklılıklar nedeniyle kentsel yenileme projelerinde uyumsuzluk yaşandığı, merkezi yönetimin güçlü araçlarına rağmen bu süreçlerin, yerelde halkın ihtiyaçlarını tam olarak karşılayamadığı, örnek olarak Karabağlar'daki 540 hektarlık riskli alanda planlama süreçlerinin tamamlanmadan konut üretimine başlanmasının eleştirildiği”

hususlarını belirtmiştir.

Devamında, *“Yerel yönetimlerin projelerinde ise barınma ihtiyacının bir kullanım değeri olarak ele alınması yerine, bir meta olarak değerlendirildiği, bu yaklaşımın, emsal artışları gibi uygulamalar yoluyla mülk sahiplerinin yeniden mülklerine kavuşmasını sağladığı, ancak daha çok ekonomik piyasa odaklı bir bakış açısıyla şekillendiği; sonuçta, yapılaşma ve toplumun ihtiyaçları arasında daha dengeli bir*

modelin bulunabileceği, ancak mevcut ekonomik koşullar ile siyasi iklimin bu tür tartışmaları desteklemediği, bu durumun süreç içerisinde hak kayıplarına, yerinden edilmelere ve mağduriyetlere neden olduğu, merkezi ve yerel yönetimlerin işbirliği yapması, katılım süreçlerinin daha kapsayıcı hale gelmesi ve gerçek anlamda taleplerin karşılık bulduğu bir modelin oluşturulması, konutun bir meta olarak görülmesinden ziyade barınma hakkını temel alan bir yaklaşımın benimsenmesi ve piyasa mekanizmasının dışında, sosyal devlet anlayışıyla sübvans edici politikaların devreye alınması gerektiği; ayrıca, ekonomik sistemin kentsel yenileme ve dönüşüm üzerindeki etkisinin, toplumsal fayda önceliği doğrultusunda yeniden ele alınması”

hususlarını vurgulamıştır.

STK ve meslek odası temsilcileri ile merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel yenileme sürecindeki rolüne dair yapılan derinlemesine görüşmelerin ilk bölümüne ilişkin olarak genel tespitler şu şekilde özetlenebilir:

- Afet riski, çarpık kentleşme, altyapı sorunları ve kamusal alan eksikliğinin öncelikli kriterler arasında yer alması gerektiği vurgulanmıştır.
- Ancak, merkezi ve yerel yönetimler arasındaki uyumsuzluk, vatandaşların ekonomik kaygıları, yargı uyuşmazlıkları ve imar yasalarındaki çelişkiler nedeniyle süreçlerin sağlıklı bir şekilde ilerlemediği ifade edilmiştir.
- Yerel yönetimlerin geçmişteki hatalı ruhsat işlemleri, veri eksiklikleri ve merkezi yönetimin imar barışı gibi politikaları, planlama süreçlerini daha da karmaşık hale getirmiştir.
- Katılımcı süreçlerin önemine değinilerek, özellikle çocuklar ve halkın dahil olduğu çalışmaların gerekli olduğu ancak bürokratik engeller ve siyasi farklılıkların bu tür katılım süreçlerini zorlaştırdığı belirtilmiştir.
- Dirençli kentler paradigması çerçevesinde, doğa ve insana dayalı kırılganlıkların analiz edilerek planlama yapılmasının önemi vurgulanmış; ancak İzmir’de örnek olarak Karabağlar gibi alanlarda planlama tamamlanmadan yapılan müdahalelerin olumsuz etkileri eleştirilmiştir.
- Piyasa odaklı dönüşüm modellerinin konutu bir barınma hakkı yerine meta olarak değerlendirdiği, bunun da hak kayıplarına ve yerinden edilmeye yol açtığı ifade edilmiştir.
- Çözüm önerileri arasında, merkezi ve yerel yönetimlerin iş birliği yapması, katılım süreçlerinin kapsayıcı hale gelmesi ve sosyal devlet anlayışıyla toplumsal faydayı gözetken politikaların devreye alınması gerektiği belirtilmiştir.

Derinlemesine görüşmelerin birinci bölümünün sonunda kentsel yenileme alanı sakinlerinden, yaşadıkları bölgede gerçekleştirilen kentsel yenileme projesi süreci hakkında olumlu ve olumsuz deneyimlerini paylaşmaları talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, merkezi yönetim olarak Bakanlığın yetki ve sorumluluğundaki Karabağlar İlçesi Osman Aksüner Mahallesi, 191 ha Karabağlar-Buca Riskli Alanda yaşayan Cenk Bıykoğlu ile 26.11.2024 tarihinde yapılan görüşmede;

“İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Osman Aksüner mahallesinde yaşıyorum. Yaşadığım bölgede afet riski, çarpık kentleşme ve kamusal alan eksikliği bulunmaktadır. 2019 yılı verilerine göre Karabağlar, İzmir ilinin en büyük ikinci ilçesi olmasına rağmen yaşadığım mahalle Karabağlar’ın Tırazlı Mahallesinden sonra en küçük ikinci mahallesidir. Sekiz senelik ilkokul eğitimimi mahallemizde bulunan Halide Edip Adivar ilkokulunda aldıktan sonra, ilkokulumun geçtiğimiz yıllarda önce İmam Hatip Orta Okuluna daha sonra ise Mesleki Eğitim Merkezine çevrilmesiyle mahallede (riskli alanda) eğitim tesisi kalmamış olup, en yakın eğitim tesisi karşıda bulunan Cennetoğlu Mahallesindedir. Altyapısı 1980’li yıllardan önce yapılaşmanın gerçekleştiği haliyle devam etmektedir ki zaten kentsel dönüşüm alanı olduğu için 2013 yılından beri yeni yapılaşma yasağı vardır. Mahallede kot farkı olduğundan dolayı bazı sokaklarda ciddi eğimler mevcut olup, eski Aydın yolu olarak bilinen 5733 sokak üzerinde genelde oto tamircisi olan ticari amaçlı dükkânlar mevcuttur. Arka sokaklar ancak iki aracın geçebileceği genişlikte olmasına rağmen ön sokak araçların tamir edilmesi veya yük indirip bindirmek için kullanılan yol halini almıştır. Özellikle bir otopark alanı bulunmamaktadır. Mahallemizde sadece Osman Aksüner Mahallesi parkı bulunmakta olup, çevrede başka bildiğim park yoktur. Ayrıca Aşık Veysel Mahallesinde bir adet sağlık ocağı bulunmakta olup, yaklaşık 750 kişilik nüfusa sahip mahallemiz buradaki sağlık ocağını kullanmaktadır. En yakın hastane ise Bozyaka’da bulunan hastanedir. Tarihi kültürel miras olarak mahallemiz tarihi su kemerlerinin sınırında bulunmaktadır.”

şeklinde bölgeyi genel olarak tariflemiştir.

Devamında, “Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahallerini kapsayan proje ilk olarak İzmir Ticaret Odası ve Karabağlar Belediyesi ile ortaklaşa çalışıp Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilmesi için girişimde bulunmuştur. Ancak Ticaret Odası kanunen proje yapamayacağından, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı Bakanlar Kurulu’nun kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiştir. Yetki Çevre Şehircilik Bakanlığında olmasına rağmen Karabağlar Belediyesinin kısmi yetkisi vardır. Bu

yetki süreci baya tıkamış olup, ancak 2021 yılı sonunda planlar hazırlanabilmiştir. Yeterince bilgi akışı sağlanmamaktadır. Katılım toplantısı oldu, fakat ya muhtardan sözlü olarak ya da başka vatandaşların kullandığı sosyal medya hesaplarından duyduğumuz kadarıyla katılabildik. Yaklaşık 7-8 kere toplantı yapılmasına rağmen sadece 3 tanesine katılım sağlayabildim. Proje 2013 yılında sunuldu, fakat vaat verilmedi çünkü daha planları bile 2021 yılının sonunda yapılabilir ve 2022 yılından bugüne hiçbir adım atılmadı. Başarı veya başarısızlık yapılan işlerle ölçülebileceği için şu ana kadar bir başarı da maalesef yok. Plan konusunda ise o planların kentsel dönüşüm alanında özellikle Osman Akşüner Mahallesinde işlemeyeceği defalarca iletilmesine rağmen kimse dinlememiştir. Sadece 15 olan kat sayısı mahallenin topoğrafik yapısının kuruma anlatılması ile ve uygulanamayacağının söylenmesi ile 7 kata indirilmiştir. Ayrıca parselasyon uygulaması ile kesintiler olacağı, emsal değerinin 2,40 olacağı da söylendiği için, yine mevcuttaki 2 kat imar değerine geri gelecek olup, mahallede sadece yapılmak için yapılmış bir plan değişikliği yapılmıştır. Proje henüz başlamadığı için kentsel yenileme sürecinde mahallemizden ayrılmak durumunda kalan kimse olmadı. Yürütülen kentsel yenileme uygulamasının sonucundan memnun muyuz, şu an için hayır daha önce verdiğim yanıtı binayen planlar uygulanamaz şekilde üretilmiştir.”

hususlarını dile getirmiştir.

Ayrıca, yerel yönetim olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğunda bulunan Karşıyaka İlçesi Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin Örnekköy Mahalle Muhtarı Avni Yüksel ile mahalle sakinlerinden Birol Bulmuş, Murat Gököz ve Raffet Yaralı'yla 28.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“Kentsel yenileme sürecinde birçok önemli sorun olduğunu ve bunların halk üzerinde etkileri olduğunu; kentsel yenilemenin, özellikle yapı stoğu eski ve riskli olan bölgelerde, insanların daha güvenli ve modern yaşam alanlarına kavuşmasını hedeflemesi gerektiğini, ancak mahallenin 18 hektarlık kentsel dönüşüm alanı dışında kalan, özellikle bitişik nizam yapıların bulunduğu yerlerde bu sürecin planlama aşamasından itibaren hatalı ilerlediğini, mevcut imar planları vatandaş yararına görünse de vatandaşları mağdur ettiğini, eski yapıların yenilenmesi sırasında modern şehircilik anlayışına uygun projeler geliştirilmediğini, bunun yerine yan yana dizilmiş ‘kuş yuvası gibi’ binaların ortaya çıktığını, İnsanlar, eski binalarını yıkıp müteahhitlere yenilerini yaptırırken, yapılan yenilemelerde otopark,

yeşil alan veya çocuk oyun alanı gibi sosyal donatıların planlanmadığını, bunun sonucu olarak da sadece binaların yenilendiğini ama yaşam kalitesinin artmadığını” belirtmişlerdir.

Ayrıca, *“İzmir Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda olan Örnekköy kentsel dönüşüm projesi alanının da ise, gecekondular ve kaçak yapıların yoğun olduğunu, belediye tarafından burada sosyologlar ve şehir plancılarından yardım alınarak bir çalışma yapıldığı, bu süreçte halkın sosyo-ekonomik yapısının ve taleplerinin dikkate alındığını, lüks konutlar yerine mütevazı, halkın ihtiyaçlarına uygun binalar tasarlandığını; buna rağmen, projenin planlama aşamasında alınan kararların istenen şekilde uygulanmadığını ve zamanın uzamasıyla bölge halkının mağdur olduğunu, insanların kira ödemeleri ve aidatlarla ilgili zorluklar yaşadığını, sürecin aksaklıklarının sadece planlamada değil, uygulamada da kendini gösterdiği, belediye ve müteahhitler arasındaki uyumsuzluklar, kooperatiflerin mali sıkıntıları ve işlerin zamanında bitirilememesinin, sürecin daha karmaşık hale gelmesine yol açtığı; Belediyenin bazı proje etaplarını kendi üzerine aldığı ve kooperatifler kurduğu, ancak bu kooperatifler için gerekli sermaye ve kaynak sağlanamadığı, bunun da işleri aksatıp ve birçok kişinin mağduriyetine sebep olduğu; Belediyenin kooperatifler üzerinden yapılan kentsel dönüşüm projelerinin yönetiminde yetersiz kaldığı, daha önce diğer etaplarda özel sektör üzerinden uygulamaların daha hızlı ve verimli bir şekilde gerçekleştirildiği”* vurgulanmıştır.

“Süreç boyunca ortaya çıkan mağduriyetlerin, yönetim değişiklikleri ve siyaset kaynaklı sorunlar nedeniyle daha da büyüdüğü, aynı siyasi partiye mensup yöneticilerin bile uyumlu çalışmadığı, yönetim değişiklikleri ve siyasetin projelerin aksamasına yol açtığı; örneğin, önceki dönem büyükşehir belediye başkanının görevden ayrılmasının ardından yeni başkanın göreve gelmesiyle, iki belediye başkanı arasında iletişimsizlik ve çatışmalar yaşandığı; eski başkan döneminde kurulan kooperatiflerin ve hazırlanan projelerin, yeni başkanla feshedilmesi, sözleşmelerin iptali ve mahkeme süreçleri gibi problemlerden dolayı kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinin olumsuz şekilde etkilendiği, bu durumun binlerce kişinin mağdur olmasına sebep olduğu; siyasi çekişmelerin, halkın ihtiyaçlarından önce geldiği, dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinin başarısız olduğu, kentsel

yenilemenin bazı bölgelerde zorunlu yapılması gerektiğini, yoksa halkın katılmayacağını, ancak bu zorunluluğun da aşırı baskılara neden olmaması gerektiği; yenileme sürecinde mahalleden ayrılmak zorunda kalan ve başka bölgelere göç etmek zorunda kalan vatandaşların ciddi zorluklarla karşılaştığı; özellikle, maddi durumu daha iyi olanların aynı mahallede yeni yapılan binalara taşındığı, ancak daha düşük gelirli olanların ise Karşıyaka, Bayraklı, Çiğli ve Menemen'deki gecekondu bölgelerine ve daha kenar mahallelere gitmek zorunda kaldığını, bunun da, yenileme ve dönüşüm sürecinin sosyal doku üzerindeki etkisini gözler önüne serdiği”

hususlarına değinilmiştir.

Kentsel yenileme sürecine dair yenileme alanı sakinlerinin görüşlerinden genel tespitler şu şekilde özetlenebilir:

- Sürecin güvenli ve modern yaşam alanları sağlama amacı taşıdığı, ancak planlama ve uygulama aşamalarındaki eksiklikler nedeniyle halkın beklentilerini karşılayamadığı anlaşılmaktadır.
- Kentsel yenileme süreci, İzmir'in farklı bölgelerinde önemli zorluklar ve mağduriyetler yaratmış olup, bu sürecin tasarım ve uygulama aşamalarındaki aksaklıkları halk üzerinde olumsuz etkiler bırakmıştır.
- Osman Aksüner Mahallesi ve Örnekköy Mahallesi sakinleri, özellikle planlama aşamasında yapılan hataların ve uygulamaların yetersizliğinin, kentsel yenileme sürecinin başarısını olumsuz etkilediğini belirtmişlerdir.
- Özellikle merkezi yönetim tarafından arazinin yapısına uygun olmayan planlamaların yapıldığı, yeterli sosyal donatıların sağlanmadığı ve yalnızca binaların yenilendiği, bu nedenle yaşam kalitesinin artırılmadığı hususlarına dikkat çekilmiştir.
- İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen kentsel yenileme ve dönüşüm sürecinde ise sosyo-ekonomik yapının ve halkın taleplerinin dikkate alınmasının olumlu bulunduğu, ancak uygulamadaki gecikmelerin ve aksaklıkların halkı mağdur ettiği belirtilmiştir.
- Belediyenin kooperatifler aracılığıyla projeleri yürütmedeki yetersizliklerinin eleştirildiği, buna karşın özel sektörle yapılan uygulamaların daha hızlı ve verimli olduğu yönünde görüşler dile getirilmiştir.
- Ayrıca, siyasi çekişmelerin ve yönetim değişikliklerinin süreci olumsuz etkilediği, bu durumun halkın mağduriyetini artırdığı ifade edilmiştir
- Her iki mahalle sakinleri de, kentsel yenilemenin zorunlu bir ihtiyaç olduğunu kabul etmekle birlikte, sürecin sosyal dokuyu bozmayacak şekilde ve halkın katılımını artıracak yöntemlerle ilerlemesi gerektiğini vurgulamışlardır.

5.3.2. Kentsel yenileme uygulamalarından beklentiler, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri üzerine görüşler ve öneriler (Derinlemesine görüşmeler: 2. bölüm soruları)

Bu bölümde, tüm katılımcılardan kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan beklentileri, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri hakkındaki düşünceleri ve İzmir özelinde bu projelerin başarılı ve başarısız buldukları yönleri hakkında kişisel görüşleri sorulmuş, ayrıca mekansal, sosyal ve finansal açıdan istenen sonuçlara ulaşabilmek için hangi stratejilerin izlenmesi gerektiği hakkında önerileri talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü geçmiş döndem İl Müdür Yardımcısı Dr. Zühre Çam ile 26.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede konuyla ilgili olarak;

“Başarılı bir kentsel yenileme için finansman, merkezi ve yerel yönetim kurumları arasında işbirliği ve halk katılımının gerekli olduğunu düşünüyorum. En önemli konu ise finans modeli geliştirmektir. Vatandaş 6306 kapsamında parsel ölçeğinde riskli yapı ile binasını yenilemede zorlanmaktadır. Kaldı ki revizyon planlarla bunu sağlamak oldukça zordur, plan ile değer artışı sağlamak çözüm olabilir. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında başarısız bulduğum hususlar finansman, yerel yönetim kurumları ile işbirliği, doğru müdahale biçimi olabilir. İmar planları mahkeme kararları ile durdurulmaktadır. Kente kimlik kazandıracak projeler geliştirilememektedir. Sorun sadece barınmak ve güvenli binalarda oturmak değildir. Alt ve üst yapısı ile, donatı alanları ile yaşanabilir, ekolojik yerleşim alanları hedeflenmelidir. Ancak, Bakanlık uygulamada daha çok, hızlı konut yapmayı tercih etmektedir. İzmir genelinde yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında başarısız bulduğum hususlar ise finansman, merkezi yönetim kurumları ile işbirliği ve devlet desteğidir. Yerel yönetimler çok yavaş kalmaktadır. Dönüşüm konusunda yapım süreçlerinde doğru model kullanılamamaktadır. Kimlikli alanlar oluşturulamamaktadır. İzmir'de örnek bir yenileme alanı hakkında bilğim bulunmamaktadır. Böyle bir örnek bugüne kadar görmedik. Kentsel yenileme uygulamalarında merkezi ve yerel yönetimlerin rolleri, planlama süreçleri yerel yönetimlerce yürütülmelidir, Bakanlık finans ve uygulama modellerinde rehberlik yapmalıdır. Kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan beklentim fiziksel-mekansal iyileşme, ekonomik-finansal iyileşme ve sosyo-kültürel iyileşmedir. Afetlere dayanıklı dirençli kentler, ekolojik yerleşim alanları, sosyal ve

teknik altyapı sorunları olmayan yerleşim alanları oluşturulması beklentimdir. Son olarak, acil olarak zemin ve yapı stoğu sebebiyle yenilenmesi gereken alanlarda dönüşüm çalışmaları başlatılmalı, yenilemede kullanılacak rezerv yapı alanları oluşturulmalıdır. Bu alanlar, konutları yenilenecek bireylerin yeni yapıları yapılana kadar barınma alanları olarak kullanılmalıdır. Yapıları yenilenecek kişilerin kiralık ev bulması önemli bir sorundur, 6306 sayılı yasa kapsamında yapılan kira desteği yeterli değildir. Ayrıca, ülkemizde ve İzmir'de sağlıklı bir yapı stoğu çalışması bulunmamaktadır. Yenilenmesi gerekli yapıların adedi ve bulundukları yerlere ilişkin bilimsel bir çalışma yoktur, hep tahminler üzerinden gidilmektedir.”

hususlarından bahsetmiştir.

Yine geçmiş dönemde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü yapmış olan Erkan Yaşacan ise (25.11.2024);

“Başarılı bir kentsel yenileme için, kamu otoritesinin zorlayıcı yasalar çıkarması gerekmektedir. Kentsel yenileme rant kazandırılarak özel sektör eliyle yapılmalı ve bu rant eşit şekilde paylaştırılmalıdır. İzmir’de yeni yapılaşma alanlarının açılması gerekmekte olup, tarım alanlarının bir kısmının kaybedilmesi şehir için ciddi bir sorun yaratmayacaktır. Ancak alanların doğal sit, tarım veya orman alanı olması durumunda yapılaşmaya kapalı olmakıdır. Merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında başlangıç aşaması iyi, ancak devamı getirilemiyor. Yerel yönetimlerin yürüttüğü kentsel yenileme uygulamalarında ise vatandaş odaklı bir yaklaşım izlenmekte, ancak bu sebeple uygulama pratikte imkansızdır, münferit örnekler yanıltıcı olabilir. Yıllık 2000 konut yenileme hedefi var, bu hiçbir işe yaramaz ve bu hedef ciddi bir etki yaratamaz. Mevcut durumda ıslah imar planları üzerinden hareket edilen bu şehirde, bu şartlarda kapsamlı bir kentsel yenileme yapılması imkansızdır. Ankara’daki gecekondü dönüşümü müteahhit-vatandaş modeliyle başarılı bir şekilde gerçekleştirilmiştir. Bu başarı, doğru planlamadan kaynaklanmaktadır. İzmir’de ise gecekondü yerine kontrolsüz ve vahşi bir yapılaşma bulunmaktadır. Bu durumun sebebi, yerel yönetimler tarafından geçmişte müdahale edilmemesi ve halen edilmiyor olmasıdır. Gecekondü kavramı masum bir kavramdır. Ancak, İzmir’deki durum çok daha vahim bir tablo oluşturmaktadır.”

şeklinde, konu ile ilgili görüşlerini belirtmiştir.

Geçmiş dönemde İl Müdür Yardımcılığı görevini üstlenen Dr. Zühre Çam, yaşadığı deneyim ve tecrübelerine istinaden kentsel yenileme sürecinde katılımcı yaklaşımın önemini vurgularken, yine geçmiş dönemde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü yapmış olan Erkan Yaşacan deneyim ve tecrübeleri doğrultusunda, kentsel yenileme uygulamalarında başarının ancak kamunun otoriter bir tavır sergilemesi ile mümkün olacağını vurgulamıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde uzman şehir plancısı olarak görev yapan Berin Kaya Yıldırım ise konuya ilişkin olarak (29.11.2024);

“Başarılı bir kentsel yenileme için merkezi ve yerel yönetim kurumları arasında işbirliği, doğru müdahale biçimi ve yerinde yenilemenin gerekli olduğunu düşünüyorum. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetim kurumları ile işbirliği, doğru müdahale alanının seçimi ve müdahale biçimi başarısızdır. İzmir genelinde yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında yasaların başarılı sayılabileceği, ancak finansman, merkezi yönetim kurumları ile işbirliği, doğru müdahale alanı seçimi, devlet desteği gibi hususlarda başarısız olduğunu düşünmekteyim. Kentsel yenileme uygulamalarında merkezi yönetimin şimdi olduğu gibi uygulanabilir ihtiyaçları ve uygulama problemlerini çözen, kolaylaştıran bir yasa hazırlaması, süreçleri hızlandırması, yerel yönetimlere destek sağlaması gerekmektedir. Yerel yönetimlerin ise mevzuata uygun olarak, yerelde ihtiyaçları görerek, hızlı ve etkin bir planlama ile halka sağlıklı yaşam alanlarını oluşturması gerekmektedir. Kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan fiziksel-mekansal iyileşme, sosyo-kültürel iyileşme ve sürdürülebilirlik beklentidir. Son olarak, kentsel yenilemeyi ülke siyaseti ve ekonomisinden bağımsız düşünmek çok çözümcül olmayacaktır. Yenilemenin her aşamasında yapılması gerekenlerin önemsenmesi, konuya önem verilmesi, devlet eliyle yasal maddi ve vizyon desteği için uzmanlarının kadrolarda yer alması, bu kadroların liyakat ile gerçekten halkı düşünerek hizmet etmesi, bunun yanı sıra vizyonlu, ahlaklı ve pratik olmaları, doğru alan seçmeleri, doğru müdahale etmeleri, oluşan sorunların neler olduğu, bunların yinelenmemesi adına onay, talimat, görüş ve uygulamaların yürütülmesi, tüm ilgili kurum ve kuruluş, odalar, yerel yönetimler, STK'lar ve paydaşlar ile işbirliği halinde katılımcı ve çözümcül olmaları ve daha birçok husus sıralanabilir. Aksi halde İzmir'de de görüldüğü üzere, 12 yıldır çözülemeyen, tamamlanamayan hektarlarca alan bu

“çözumsuzlük ile olduğu gibi yerinde sayacaktır.”

hususlarını dile getirmiştir.

Yine aynı kurumda uzman şehir plancısı olarak görev yapan Perihan Çalışkan ile 29.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“Başarılı bir kentsel yenileme için finansman, merkezi ve yerel yönetim kurumları arasında iş birliği, doğru müdahale alanı seçimi ve uygun müdahale biçimi gereklidir. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme projelerinde, yerel yönetim kurumlarıyla iş birliği ve zaman kullanımını başarısız buluyorum. Ancak, doğru müdahale alanı seçimi ve riskli yapı tespitlerinde de başarılı buluyorum. Yerel yönetimlerin yürüttüğü projelerde ise merkezi yönetimle iş birliğini başarısız buluyorum. Ancak, doğru müdahale alanı seçimini başarılı bulmaktayım. Merkezi ve yerel yönetimlerin rolleri hakkında ise aslında şu an tanımlanmış olan yasal çerçeve, alan belirlenmesi konusunda yeterli ama önemli olan bunun sahaya yansımastır. Siyaset bakış açısı ve müdahalesi ortadan kalkmadığı sürece de, en azından mevcut süreçte başarı sağlanması mümkün değildir. Merkezi ve yerel yönetimler birlikte çalışmıyor maalesef. Bu sebeple de her iki yönetimin de müdahale alanları birbirinden ayrışıyor. Kentsel yenileme uygulamalarının sonucunda fiziksel-mekânsal, ekonomik-finansal ve sosyo-kültürel iyileşme ile sürdürülebilirlik gibi beklentilerim bulunmaktadır. Ancak, yerel grupların talepleri genellikle kamu yararından çok bireysel çıkarlarına hizmet etmektedir, Bu durum süreçlerin tıkanmasına neden olmakta, ayrıca, yerel grupların nitelik ve niceliklerine uygun olmayan mekânlar üretildiğinde kullanım dengesi sağlanamamaktadır. Bu durumda, hak sahipleri yerlerinden edilmiş gibi hissetmekte, ülkede dönüşüm süreçleri genellikle yapısal dönüşüme odaklandığı için alansal dönüşüm zor ve zaman alıcı bir hal almaktadır. İmar planlarının sürdürülebilir şekilde uygulanmasında zorluklar bulunmakta ve bu nedenle kentsel yenilemede nadiren başarıya ulaşılabilmektedir.”

ifadelerini kullanmıştır.

Geçmiş yıllarda Bakanlığın Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü ve Kentsel Dönüşüm 5 Daire Başkanlığında görev yapan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü uzman şehir plancısı kadrosunda bulunan Selin Özdemir (21.11.2024) ise;

“Başarılı bir kentsel yenileme süreci merkezi ve yerel yönetimler arasında işbirliği,

doğru müdahale yöntemleri ve halk katılımıyla mümkün olabilir. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme projelerinde finansman, zaman kullanımı ve personel yönetimi açısından başarı sağlanmakta, ancak yerel yönetimle işbirliği konusunda eksiklikler bulunmaktadır. Yerel yönetimler tarafından yürütülen projelerde ise doğru müdahale alanlarının ve yöntemlerinin seçimi, personel yönetimi ve halk katılımı açısından başarılı çalışmalar yapılmakta, ancak zaman yönetimi ve merkezi yönetimle işbirliği konularında sorunlar yaşanmaktadır. Merkezi yönetimin mevzuat oluşturma ve denetim görevlerini üstlenmesi, yerel yönetimlerin ise yerel sorunlara hakimiyetleri ve veri temini konusundaki güçlü yönleri nedeniyle projelerin hazırlanması ve uygulanmasında aktif roller üstlenmesi gerektiğini düşünmekteyim. Kentsel yenileme uygulamalarının başarısı, alanın özelliklerine ve ihtiyaçlarına uygun dönüşüm modelinin belirlenmesine bağlıdır.”

şeklinde konuyla ilgili görüşlerini aktarmıştır.

Yapılan görüşmelerde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü temsilcilerinin İzmir özelinde bu projelerin başarılı ve başarısız buldukları yönleri ve merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri hakkındaki düşüncelerine ilişkin olarak genel tespitler şu şekilde özetlenebilir:

- Kentsel yenileme çalışmalarının başarılı olabilmesi için merkezi ve yerel yönetimlerin iş birliği, doğru müdahale alanı ve yöntemi seçimi, halk katılımı ve sürdürülebilir bir yaklaşımla süreçlerin yürütülmesi gerektiğini düşündükleri görülmektedir.
- Ayrıca yerel yönetimler tarafından yürütülen projelerde halk katılımı ve doğru müdahale yöntemleri takdir edilmekle birlikte, merkezi yönetimle iş birliği ve finansman gibi konularda eksiklik buldukları anlaşılmaktadır.
- Siyaset ve bireysel çıkarların süreci olumsuz etkilediği, liyakate dayalı ve katılımcı bir yaklaşımla bu sorunların aşılabileceği belirtilmektedir.
- Merkezi yönetimin mevzuat hazırlama ve kolaylaştırıcı bir rol üstlenmesi, yerel yönetimlerin ise yerel ihtiyaçlara yönelik planlama ve uygulama yapması gerektiği ifade edilmektedir.

Kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan beklentileri, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri ve İzmir özelinde bu projelerin başarılı ve başarısız buldukları yönleri, yerel yönetimler açısından değerlendirmek adına önceki dönem İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkan Vekili Av. Murat Aydın ile 25.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“Türkiye'deki esas problemin şehirleşme değil, metropolleşme olduğu ve bu sorunların merkezi iktidar döneminde otoriter ve merkeziyetçi bir anlayışla daha da

derinleştirdiği; merkezi yönetimin yerel yönetimlerle ilişkisinin yetersiz olduğu ve bu durumun yerel hizmetlerde aksamalara yol açtığı, yerel yönetimlerle merkezi hükümet arasında sıkça görülen krizlerin büyük ölçüde iktidar-muhalefet çekişmesinden kaynaklandığı, ancak bu çekişmenin yer yer faydalı sonuçlara da yol açabildiği; öte yandan, iktidar partisine ait belediyelerde bu tür bir denetim ya da muhalefet bulunmadığından çıkar ilişkilerinin daha rahat bir şekilde yürütülebildiği ve akademik çalışmalarda bu durumun da incelenmesi gerektiği, kentsel yenileme ve yapılaşma konusunda, merkezi yönetimin mevcut uygulamalarının yanlışlıklarla dolu olduğu; imar planlarının yetersizliği, altyapı eksiklikleri ve kamusal alanların göz ardı edilmesi gibi sorunların gelecekte daha büyük maliyetlere neden olacağı; özellikle, İzmir’de yaşanan deprem sonrası verilen emsal artışlarının sadece bireysel mülk sahiplerini zenginleştirdiği, kente yük getirdiği ve konutsuz insanlara çözüm sunmadığı; kentsel yenileme sürecinde adaletli bir yaklaşımın benimsenmesi gerektiği, tek evi olan düşük gelirli vatandaşlara destek sağlanması için kredi, vergi muafiyeti ve benzeri teşviklerin getirilmesinin önemi, özellikle emekli veya dar gelirli vatandaşların evlerini yenileme sürecinde desteklenmesi gerektiği; ancak bu süreçte, toplumun yeterli talep ve baskı oluşturmamasının ve merkezi yönetimin siyasi tavrının değişmemesinin sürecin önündeki temel engeller olduğu”

ifade edilmiştir.

Merkezi hükümetin ve yerel yönetimlerin eksiklerini değerlendirirken, “toplumsal talep ve demokratik baskının kritik bir rol oynadığı, örnek olarak, yerel yöneticilerin popülist talepler doğrultusunda değil, uzun vadeli ve doğru kararlar alması gerektiği, İzmir'deki Cumhuriyet Mahallesi örneğinde, daha fazla inşaat alanı talebi karşısında, doğru olduğuna inanılan kararların siyasi risk alınarak uygulanması gerektiği; son olarak, şehirleşme ve kentsel dönüşüm süreçlerinde merkezi hükümetin uzun vadeli bir strateji ve güçlü bir hukuk altyapısıyla hareket etmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu süreçlerde yerel yönetimlerin daha fazla yetki alması, ancak finansman ve denetim konularında merkezi hükümetle iş birliği içinde olması gerektiği vurgulanmıştır. İzmir gibi şehirlerin ise toplumsal talep ve demokratik baskı olmaksızın da doğru projelerle yol alabileceği”

hususları vurgulanmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nde kentsel yenileme ve dönüşümden sorumlu Genel Sekreter Yardımcısı İsmail Mutaş (20.11.2024) ise;

“Kentsel yenileme uygulamaları kapsamında başarılı bir dönüşüm için finansman ve halk katılımı oldukça önemlidir. Bu bağlamda, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi ile 6306 sayılı Kanun’un avantajlarını karşılaştırdığımızda, 6306 sayılı Kanun’un imar uygulamalarında daha esnek ve hızlı müdahalelere imkan tanıdığı, örneğin tapu devir işlemleri ve tebligat süreçlerinde daha pratik bir yaklaşım sunduğu; buna karşın, 73. maddede bu tür kolaylıkların bulunmadığı görülmektedir. Bunun için her iki yasanın birleştirilerek yerel yönetimlere daha geniş yetkiler ve finansal destekler sağlanması gerektiğini düşünmekteyim. Bu birleşimle kentsel dönüşüm süreçleri daha hızlı ilerleyebilir. Ayrıca, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı’nın kurulması doğru bir adım oldu. Ancak, bu kurum üst düzey bir denetleme kurumu olarak çalışması gerekir. Yerel yönetimlere yetkiler tanınarak iş ve işlemlerin koordineli şekilde kontrol edilmesi gerektiğini düşünüyorum. Merkezi yönetimin İzmir özelinde yürüttüğü çalışmalarda, halk katılımının eksikliği nedeniyle uzlaşma süreçlerinin zor yürütüldüğünü görüyoruz. Ancak, İzmir Büyükşehir Belediyesi olarak uzlaşma öncelikli hedefimizdir. Bu süreçte alan sakinlerimizle uzlaşma sağlanıyor. Ancak, finansal eksiklikler sebebiyle yapım süreci tıkanmakta, ekonomik dalgalanmalar nedeniyle müteahhitlerden yeterli oranda katılım alınamamaktadır. Yasal çerçevede, 73. madde merkezi yönetim ile işbirliğini öngörmemekte, ancak 6306 sayılı Kanun çerçevesinde yeni alanların ilan edilmesiyle bu işbirliğinin doğal olarak gelişebileceğini düşünüyorum.”

şeklinde konu ile ilgili görüşlerini aktarmıştır.

Kentsel yenileme süreçlerinde merkezi ve yerel yönetimlerin rollerine ilişkin olarak, *“yerel yönetimler sahada daha etkin, bölge halkının ihtiyaçlarını daha iyi tespit edebilir. Merkezi yönetim ise denetleyici bir rol üstlenmesi gerekiyor. Merkezi yönetim ekonomik ve teknik destek sağlayarak yerel yönetimleri güçlendirdiğinde, yerel yönetimlerin uzlaşma süreçlerini daha etkili bir şekilde yürütebileceğini düşünüyorum. Yapım süreçlerinde ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve benzeri kuruluşlar aracılığıyla destek sağlanması sürecin başarıyla tamamlanmasını sağlayacaktır. Afet riski oluşmadan önlem alınması, can ve mal kaybı yaşanmadan kentin afete hazırlanması gerekmektedir. Ayrıca, altyapı ve ulaşım gibi sorunların çözülerek, kentin imara aykırı ve sağlıklı yapılaşmasının dönüştürülmesi ve*

yaşanabilir bir hale getirilmesi gerekmektedir. Kentsel yenileme ve dönüşüm tek bir yasa çerçevesinde birleştirilmeli, finansman yöntemi olarak yalnızca imar artışına dayanmayan modeller geliştirilmeli, hazine arazileri değerlendirilerek sosyal konut projeleri ve hak sahiplerini mağdur etmeyecek finansal çözümler sunulmalı. İzmir Büyükşehir Belediyesi olarak bir deprem master planı hazırlık çalışması yapmaktayız. Afet öncesi ve sonrasına yönelik acil müdahale planları hazırlıyoruz. Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı, kentin ihtiyaç duyduğu alanlarda uzlaşma ve yapım süreçlerini organize etmekte, ilçe belediyelerine Bakanlık tarafından yetki devri yapılan alanlarda, teknik destek ve bilgi birikimi aktarımını hedeflemekteyiz. Bu kapsamda resmi olmasa da teknik işbirliği ve tecrübe paylaşımı yapmayı planlıyoruz.”

diyerek, konuya ilişkin görüş ve önerilerini dile getirmiştir.

Yine İzmir Büyükşehir Belediyesi’nde kentsel yenileme ve dönüşümden sorumlu olarak son döneme kadar uzun yıllar boyunca Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev yapan Abdurrahman Suphi Şahin ile 20.11.2024 tarihinde yapılan görüşmede;

“Başarılı bir kentsel yenileme uygulaması için öncelikle finansmanın kamu tarafından sağlanması, sürecin şeffaf bir şekilde yürütülmesi ve tüm tarafların bu ilkelere bağlı kalması gerektiği; İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarının daha çok boş alanlarda gerçekleştirildiği, bu durumun yeni yapı stoğunu artırdığı ancak depreme dayanıksız binaların dönüşümünde etkili olmadığı; yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme projelerinde ise imar planları üzerinden emsal artışıyla finansman sağlanmasının uzun vadede faydalı olmayacağı, bu tür projelerin başarısız sonuçlar doğuracağı; kentsel yenileme uygulamalarında merkezi yönetimin finansman sağlama ve denetleme rolünü üstlenmesi, yerel yönetimlerin ise sürecin yürütücüsü olması gerektiği; sonuç olarak, kentsel yenileme uygulamalarının, depreme dayanıklı, kente uyumlu ve yaşanabilir şehir parçaları oluşturmayı hedeflemesi gerektiği”

hususlarına işaret edilmiştir.

Kentsel yenileme sürecinde rol dağılımının nasıl olması gerektiği sorusuna İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin üst düzey yöneticileri tarafından, merkezi yönetimin finansman sağlayarak kaynak temin etmesi, sonrasında da sağladığı finansmanın yerel yönetimler tarafından nasıl

uygulandığının denetlenmesi, yerel yönetimlerin ise yereli bilenler olarak vatandaşla uzlaşma sürecini ve uygulamaları yürütmesi gerektiği dile getirilmiştir. Bunun için de ortak görüş olarak, mevzuatın tek bir kanunda toplanması ve burada rollerin düzenlenmesi gerektiği savunulmaktadır.

Aynı kurumda Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanı olarak görev yapan ve daha öncesinde uzun yıllar Emlak Bankası ve TOKİ’de görev almış olan Ayşe Arzu Özçelik (20.11.2024) ise;

“Başarılı bir kentsel yenileme sürecinin yasal düzenlemelerle desteklenmesi gerekir. Türkiye’de 6306 sayılı Kanun ile 5393 sayılı Kanun’un 73. maddesi arasında hak sahipliği, mali destek ve uygulama yöntemleri açısından farklılıklar bulunduğu için, bu durum sahada uygulamalarda farklılıklar yaratıyor. 73. maddenin bir uygulama yönetmeliği bulunmaması nedeniyle belediyeler meclis kararları ve kendi yorumlarıyla süreçleri yürütmek durumunda kalıyor. Buna karşın 6306 sayılı Kanun’un sık sık güncellenen uygulama yönetmelikleriyle desteklendiğini görüyoruz. Kentsel yenileme sürecinde yerinde yenileme modeli önemlidir. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen projelerde somut bir başarı görülüyor. Merkezi yönetimin yasal düzenlemeler yapma ve finansal destek sağlama gücü ile yerel yönetimlerin sahadaki tecrübesi ve halkla ilişkilerinin birleşmesi gerektiğini düşünüyorum. Ancak mevcut durumda merkezi ve yerel yönetimler yeterli iş birliği içinde çalışmıyor. Bu durum da sahadaki uygulamaları zorlaştırıyor tabi. Yerel yönetimler kentsel yenileme projelerinde özellikle uzlaşma süreçlerinde daha başarılı, ancak yapım aşamasında kat karşılığı modele bağımlılık nedeniyle süreçler yavaş ilerliyor. Belediyeye ait şirketlerin yapım süreçlerinde daha etkin rol üstlenmesi gerekiyor. Bu kapsamda başlangıçta bir sermaye ayrılarak projelerin kendi kendini finanse eden bir döngüye sokulmasını önemli buluyorum. Merkezi hükümet düşük faizli kredi gibi finansman desteği sağlamalı, ancak bu konuda merkezi yönetim ile yerel yönetimler yeterli uzlaşmaya varamadı bugüne dek.”

şeklinde vurgulamıştır.

Devamında, “Kentsel yenileme projelerinde merkezi yönetim yasa ve finansman desteği sağlama, yerel yönetimler ise doğrudan vatandaşla uzlaşarak dönüşümü gerçekleştirme yönleriyle çalışması gerekir. Ancak siyasi değişiklikler ve yönetsel öncelik farklılıkları, uzun süreli bu tür projelerde sürekliliğin sağlanamamasına yol

açıyor. Bu durum da tabii kentsel yenileme ve dönüşüm süreçlerinde hız kaybı ve projelerin durma noktasına gelmesi gibi olumsuz sonuçlar doğuruyor. Kentsel yenileme projelerinin amacı, vatandaşların sağlıklı altyapı ve üstyapı olanaklarıyla donatılmış, sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılandığı alanlarda yaşamasını sağlamaktır. Ancak mevcut durumda iki farklı kanun üzerinden kentsel yenileme ve dönüşüm yapılmaya çalışılması sorunlara sebep oluyor. 73. maddenin 6306 sayılı Kanun ile entegre edilerek yerele daha fazla eklemlenmesi gerektiğini düşünüyorum. TOKİ'nin yapım süreçlerindeki uzmanlığı ile belediyelerin vatandaşla uzlaşma konusundaki tecrübelerinin birleştirilmesi gerekir, bu iş birliğinin siyasi değişikliklerden etkilenmeyecek şekilde ortak bir kurum üzerinden sürekliliğinin sağlanması gerekir.”

hususlarına dikkat çekmiştir. Yapılan görüşmeden, İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanının da özellikle mevzuatın tek bir yerde toplanması konusunda diğer paydaşlar ile aynı görüşte olduğu anlaşılmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nde yine son döneme kadar uzun yıllar boyunca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığını yürüten Zeliha Demirel ile 29.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“Başarılı bir kentsel yenileme için finansman, merkezi ve yerel yönetim kurumları arasında işbirliği ve yasal düzenleme yapılması gerekmektedir. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında, yerel yönetim kurumları ile işbirliği, doğru müdahale alanının seçimi, doğru müdahale biçimi ve yerinde yenileme süreçlerinin yetersiz olduğunu gördük. Buna karşılık, yerel yönetimler tarafından yürütülen uygulamalarda doğru müdahale alanı seçimi, doğru müdahale biçimi ve yerinde yenileme süreçlerini başarılı buluyorum. Ancak, halk katılımının her iki durumda da başarısız olduğunu düşünüyorum. Yerel yönetimlerin, yenileme alanlarının tespit edilmesi ve sorunların belirlenmesi aşamasında işin sahibi olması gerekir, merkezi yönetimin ise finansal destek sağlayarak yerel yönetimlere maddi kaynak aktarması gerekir. Ayrıca, yapım aşamasında da yerel yönetimlerin liderliği üstlenmesi, merkezi yönetimin ise denetim ve kontrol sağlaması gerektiğini düşünüyorum. Kentsel yenileme, yalnızca müteahhit ve vatandaşın birlikte yürütebileceği bir süreç olarak görülmemeli, bu süreçte merkezi yönetim tarafından maddi destek sağlanmalı ve yasal düzenlemelerle yeni modeller tarif edilmeli. Bu çerçevede, merkezi yönetimin finansal desteğinin kentsel

yenileme uygulamalarının başarısı için kritik öneme sahip olduğunu düşünüyorum.” hususlarından bahsetmiştir. Kentin planlarından sorumlu Dairede uzun yıllar Daire Başkanlığı yapmış olan Zeliha Demirel’in de kentsel yenileme sürecinin başarılı olabilmesi için merkezi ve yerel yönetim iş birliğinin önemine vurgu yaptığı görülmektedir.

İzmir ili genelinde imar denetiminden sorumlu olan İzmir Büyükşehir Belediyesi Yapı Kontrol Dairesi Başkanı Seha Özmen ile 22.11.2024 tarihinde, kentsel yenileme uygulamalarına yönelik gerçekleştirilen görüşmede ise;

“Başarılı bir kentsel yenileme için finansmanın kamu ve özel sektör ortaklığı ile sağlanması gerekmektedir. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında, yerel yönetim kurumları ile işbirliği, doğru müdahale alanı seçimi ve doğru müdahale biçimlerini başarısız buluyorum. Yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında ise finansman, doğru müdahale biçimi ve devlet desteği konularında eksiklikler bulunuyor. Kentsel yenileme sürecinde merkezi yönetimin ve yerel yönetimin rollerine ilişkin olarak, öncelikle yerel yönetimlerin dönüşüm alanını iyi belirlemesi gerekiyor. Merkezi yönetimin ise yerel yönetim ile eşgüdümlü plan çalışmaları yapması gerekiyor. Ayrıca, merkezi yönetim tarafından finansman desteği sağlanması ve yerel yönetimler tarafından hızlı bir şekilde uygulamaya geçilmesi gerekiyor. Kentsel yenileme uygulamalarının sonucunda fiziksel ve mekânsal iyileşmenin yanı sıra ekonomik, finansal ve sosyokültürel iyileşmeler beklerim. Kentsel yenileme alanlarında dönüşümlerin planlanması için ayrı bir mevzuat oluşturulması gerekmektedir. Bu kapsamda, donatıları yüksek ve daha sağlıklı mekânlar oluşturulmaya çalışılırken finansman ve maliyet konularında destek sağlamaya yönelik mevzuat düzenlemelerinin yapılması gerekiyor.”

hususlarına dikkat çekmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin görev, yetki ve sorumluluğunda bulunan kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında aktif olarak görev alan Kentsel Dönüşüm Şube Müdürü Rahmi Alper, 25.11.2024 tarihinde yapılan görüşmede konuya ilişkin olarak;

“Kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamalarında sürecin başarılı bir şekilde ilerleyebilmesi için katılımcı bir yaklaşım benimsenmelidir. Bu süreçte, vatandaşların rızasının alınması, bilgilendirilmesi ve yerinden etme politikalarından kaçınılması önemli bir prensiptir. Ayrıca, kentsel dönüşüm çalışmaları kamu eliyle

yürütülmelidir. Bu kapsamda merkezi ve yerel yönetimlerin iş birliği kaçınılmazdır. İzmir genelinde yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme çalışmalarında, mevcut yapılar ve tüm altyapılar yıkılarak yeniden yapılmaktadır. Bu projeler katılımcı bir süreçle ilerlemekte, mahalle sakinlerinin neredeyse %100 onayı alındıktan sonra ve herhangi bir hak kaybı yaşanmadan tekrar kendi mahalle sınırları içerisine yerleşmeleri esas alınmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi olarak, hazırlanan projeler ve belirlenen paylaşım modeli doğrultusunda vatandaş ve yapım şirketleri arasında garantörlük ve aracılık görevi üstlenmekteyiz. Bu süreçte İzmir Büyükşehir Belediyesi, vatandaşın rızasıyla tapuları geçici olarak kendi üzerine almakta ve iş bitiminde tekrar sahiplerine teslim etmektedir. Projelerin, bir yandan mevcut kültürel ve tarihi mirası korurken diğer yandan sağlıklı kent parçaları ve sürdürülebilir yapılar oluşturması amaçlanmaktadır.”

şeklinde vurgulanmıştır.

Kentsel yenileme uygulamalarında, merkezi ve yerel yönetimlerin rolleri üzerine, “ortak çalışma prensibiyle hareket edilmesi gerektiğini düşünüyorum. Yasa ve yönetmeliklerle merkezi ve yerel yönetimlere verilen görev, yetki ve sorumlulukların ortaklaştırılması gerekiyor. Yürütülen entsel yenileme projeleri ile dönüşüme ihtiyaç duyan altyapı ve üstyapı eksikliklerinin giderilmesiyle birlikte, yapılan bu çalışmalar İzmir genelindeki 11 bin hektarlık benzer kentsel alanlar için de örnek teşkil edecektir. Merkez ilçelerde yenilemeye ihtiyaç duyan tüm alanlar için bu projeler, kentin ve kentlinin gelecekteki refahı için birer fırsat. Her İzmirlinin metropolün sunduğu modern imkânlardan faydalanması hedefleniyor. Bu projelerin, kentin strateji ve eylem planlarına uyumlu bir şekilde gerçekleştirilmesinin, kentin iklim değişikliğine adaptasyonuna katkı sağlayacağı ve ekonomik seviyesi ne olursa olsun tüm kentlilerin "kent hakkı"na kavuşmasını mümkün kılacağı düşüncesindeyim.”

hususlarına dikkat çekmiştir.

Son döneme kadar uzun yıllar boyunca İmar ve Şehircilik Dairesinde yöneticilik yapan eski Şube Müdürü Sevimser Çağlayan (29.11.2024) ise;

“Başarılı bir kentsel yenileme için doğru müdahale alanlarında, kamu eliyle, yetkin personel ile yerel halkın katılımı ile yerinde yenileme yapılmasının önemli olduğu; bu bağlamda, 6306 sayılı kanunun verdiği yetkilerle bakanlık tarafından kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarının acele kamulaştırma kararları gibi agresif bir

tutumla yürütüldüğü, kentin uygulama kolaylığı sağlayan hazine arazilerinin yer seçimi için kullanıldığı, gecekondu bulunan alanların belediyelere bırakıldığı ve uzlaşma süreçlerinin ihmal edildiği; İzmir’de, merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında, 6306 sayılı kanun ile kentsel dönüşüm faaliyetlerinde yetkinin kurum olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilmesi nedeniyle, yerel yönetimlerin süreçte etkin bir şekilde yer alamadığı; ayrıca, riskli alanlarda yerel idarelere yetki devri yapılmasında yaşanan sorunlar ve başvuru süreçlerinin yavaş işlediği, İzmir’de, yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme projelerinde, deprem riski ve gecekondu alanlarının gözetildiği, İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı revizyonuyla kentsel dokunun bütüncül bir şekilde ele alındığı ve sağlıklılaştırma, yenileme program alanlarının belirlendiği, bu alanlardan olan Kadifekale projesinin, Türkiye için bir örnek teşkil ettiği; uygulamalara başlanan alanlarda bütüncül dönüşüm stratejilerinin benimsenmesi gerektiği, İzmir Büyükşehir Belediyesinin yoğun bir uzlaşma süreciyle yerinde dönüşüm yaparak yeni donatı alanları oluşturma amacında olduğu; yenileme çalışmalarının İstanbul ile kıyaslandığında daha yavaş görülebileceği, ancak planlı ve uzlaşmacı yaklaşımın benimsenmesinin doğru bir yöntem olduğu”

belirtilmiştir.

Kentsel yenileme uygulamalarında, merkezi yönetimin ve yerel yönetimin rollerine de değinilmiş olup, “merkezi yönetim tarafından çıkarılan yasal düzenlemelere rağmen, kentlerin hızlı dönüşüm sürecini planlayacak yasal düzenlemelerin aynı hızda üretilmediği; ayrıca, farklı kanunlar arasında bütüncülük sağlanması, kamu yararının ön planda tutulması ve kurumlar arası yetki ile mülkiyet çatışmalarının sonlandırılması gerektiği; yerel yönetimlerin ise, kentsel yenileme uygulamalarını hayata geçirecek uzman teknik elemanlar seçerek, yerelin özgünlüğüne uygun projeler geliştirmeleri gerektiği, ayrıca standart dönüşüm modellerinden vazgeçilerek daha sürdürülebilir ve yaşanabilir mekanların yaratılması gerektiği, kentsel yenileme uygulamalarının sonucunda, sosyal yapıya uygun politikaların belirlenmesi, istihdam olanaklarının artırılması, kentsel hizmetlerin eşit dağıtılması ve afet güvenliğinin sağlanması gerektiği; İzmir’de, dönüşüm projelerini hazırlayanlar, yasal zeminini oluşturanlar, finanse edenler ve kentteki halk temsilcileri, üniversiteler, sivil toplum kuruluşları ile yerel ve merkezi yönetimlerin birlikte çalışarak, temiz enerji kaynakları kullanan, afet güvenliği olan ve sosyal

açıdan sürdürülebilir bir kent oluşturmak için çalışmalarına başlaması gerektiği” hususlarına dikkat çekmiştir.

İzmir kentinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanları dışında müdahaleye konu olması gereken bölgelerinde imar planı ve/veya revizyonu çalışmalarından sorumlu olan İmar ve Şehircilik Dairesinde Şube Şefi B. Barış Yurdakul ise 22.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede konuya ilişkin olarak;

“Başarılı bir kentsel yenileme için finansman, merkezi ve yerel yönetimlerin işbirliği ve doğru müdahale alanlarının seçiminin önemli olduğunu düşünüyorum. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yapılan kentsel yenileme uygulamalarında finansman, yerel yönetimlerle işbirliği ve devlet desteği konusunda başarısızlıklar yaşanıyor. Buna karşın yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yayılma uygulamalarında ise finansman başarısız, ancak doğru müdahale alanı seçimini başarılı buluyorum. Kentsel yenileme süreçlerinde merkezi yönetim, yerel yönetim ve halk arasındaki rol dağılımına dikkat edilmesi gerekiyor. Bu süreçte ekonomik modellerin geliştirilmesi, kentliye finansal destek sağlanması ve bazı noktalarda kamulaştırma işlemlerinin dikkatlice ele alınarak uygulamaların kolaylaştırılması gerekiyor. Sonuç olarak, kentsel yenileme uygulamalarının fiziksel mekânsal iyileşme, sosyo-kültürel iyileşme ve sürdürülebilirlik açısından olumlu sonuçlar doğurmasını beklerim.”

hususlarını belirtmiştir.

Yine İmar ve Şehircilik Dairesinde uzun yıllardır kentsel yenileme konularında uzman şehir plancısı olarak görev yapmakta olan Taner Eminoglu (22.11.2024) ise;

“Başarılı bir kentsel yenileme için doğru müdahale biçimi, finansman desteği ve kamu tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Merkezi yönetimin İzmir genelindeki projeler için daha fazla kaynak aktarması gerekir. Bu bağlamda, kentsel yenileme projeleri için vatandaşlara finansman desteği ve uzun vadeli kredi imkanları sağlamalıdır. Ayrıca, yerel yönetimler ise halkı bilgilendirerek nitelikli projelerin hayata geçmesini sağlamalıdır. Yine yerel yönetimlerin de daha fazla kaynak ve personel ayırması gerekir. Kentsel yenileme uygulamalarında merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin rollerini koordineli bir şekilde yürütülmeleri gerekmektedir. Kentsel yenileme uygulamalarından beklediğim sonuçlar fiziksel mekânsal iyileşme, sosyo-kültürel iyileşme ve sürdürülebilirliktir. Son olarak, kentsel

yenileme çalışmalarında fiziksel dönüşümün gerçekleştirilmesi için imar planları ve kentsel dönüşüm projelerinin doğru yönlendirilmesi gerektiğini düşünüyorum. Bunun için mevcut mülkiyet durumu ile dönüşüm sonrasındaki mülkiyet durumunu düzenleyecek matematiksel dönüşüm modelinin hazırlanması ve yasalarla düzenlenmesinin zorunlu hale getirilmesi gerekmektedir.”

hususlarını ifade etmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi temsilcileri ile yapılan görüşmelerde, genel olarak benzer bakış açısına sahip olduğu görülmektedir. Özellikle kentsel yenileme süreçlerinin başarı ile sonuçlanmasının merkezi ve yerel yönetimlerin koordineli çalışması, doğru müdahale alanlarının seçimi, halk katılımı ve sürdürülebilir çözümler üretmesi ile mümkün olduğu düşünülmektedir.

Bayraklı Belediyesi Plan ve Proje Şube Müdürlüğünde görevli uzman şehir plancısı Ahu Aksoy ile 28.11.2024 tarihinde yapılan görüşmede konuya ilişkin olarak;

“Başarılı bir kentsel yenileme için öncelikle finansman, doğru müdahale seçimi ve halk katılımının gerekli olduğunu düşünmekteyim. Mevcut ülke koşullarında revizyon çalışması yapmak oldukça zor ve meşakkatli bir süreç olduğundan revizyon kararı vermenin oldukça radikal bir karar olduğunu belirtmek isterim. Özellikle de yerinde bir dönüşüm olmasını istiyorsak bölgenin dönüşüm planı senaryosu çok doğru bir şekilde tanımlanmalı, finansal boyutu önceden yapılan hesaplarla öngörülmeli, kaynaklar devlet tarafından arttırılmalı, mevzuat ise bu kapsamda revize edilmelidir. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında finansmanı, doğru müdahale alan seçimini, doğru müdahale biçimini ve devlet desteğini başarısız bulmaktayım. Belediyemiz ile merkezi yönetim arasında afet anında kriz durumunda anlık bir iletişim söz konusu oldu. Ancak bu sadece afet bölgesinde noktasal yıkılan binaların, sitelerin içinde bulunduğu parselleri kapsayan rezerv yapı alanlarının planlamaları ile sonuçlandı. İlerleyen süreçte büyük ölçekte yaptıkları müdahale ile belirlenen yeni yerleşim alanı ve planları olumlu bir gelişme olmakla birlikte, bu alandan sadece çok hasarlı yapı sahiplerinin faydalanması durumu az hasarlı yapı sahiplerinin mağduriyetine sebep oldu. Özetle Bakanlık tarafından kriz odaklı bir politika ile sadece en hasarlı yapıların olduğu bölgelere destek sağlandı. Az hasarlı ama büyük çoğunlukta olan yapı stoğunun bulunduğu bölgelerde ise herhangi bir planlama politikası

geliştirilmeyerek, bu yapıların dönüşüm konusu yerel yönetimlerin omzuna bırakıldı. Yerel yönetimler ise bu bölgelerde plan çalışması yapsa da, bu çalışmalar siyasi beklentiler veya spekülasyon gerekçeleriyle davalara konu edilerek uygulama aşamasına geçmeleri güç hale getirildi. Özetle çok da başarılı bulmadım. İzmir genelinde yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında ise öncelikle seçimler sonrasında belediye başkanlarının değişmesi durumunda planlama çalışmalarının sıfırdan, yeni ve farklı taleplerde yapılması istenmektedir. Bu devlette devamlılık ilkesini zedeleyen bir durum olmakla birlikte, geciken uygulamalar nedeniyle kentsel sorunların giderek artmasına ve giderek çözümsüz hale gelmesine sebep olmaktadır. Plan işleri kısır bir döngüye girmekte ve bununla beraber emek ve zaman kayıpları yaşanmaktadır. Hazırlanan planlara açılan davalar, davalar sonucu yaşanan plan iptalleri nedeniyle bölgenin plansız kalması ve sıfırdan plan yapılması durumları da sıklıkla yaşanmakta olup, hedeflenen plan etapları sektöre uğramakta kentsel sorunlar ise kemikleşmektedir.”

şeklinde vurgulanmıştır.

Devamında, “Kentsel yenileme uygulamalarında merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin rolleri hususunda daha önce de belirttiğim üzere ortak bir politika geliştirilmeli, öncelikli müdahale bölgelerini belirlemek kaydıyla kent bütününde bir strateji geliştirilmelidir. Yapılan plan işleri siyaset üstü olarak yürütülmeli, mevzuat güncellemesi yapılmalı, imar barışı, imar affı süreçleri tekrarlanmamalı, bu şekilde planların meşruiyetini zedeleyen süreçler önlenmeli, planlama disiplinin kentli gözündeki saygınlığı arttırılmalı, plan iptalleri konusunda ara bir hukuki mekanizma geliştirilmeli, örneğin arabuluculuk. Kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan beklentilerim fiziksel ve mekansal iyileşme, sosyokültürel iyileşme ve sürdürülebilirliktir. Gerçekleştirdiğimiz revizyon imar planı çalışmalarında ilk önceliğimiz daima yerinde dönüşüm ilkesi olmuştur. Bu şekilde uygulamaların yapılması sonucunda bölge halkının modern koşullarda afete dayanıklı yapılarda yaşamasını ve güvenli bir yaşam alanına kavuşmasını öngörmekteyiz. Son olarak plan çalışmaları ciddi emek ve zaman gerektiren meşakkatli bir süreçtir. Ancak bazen yıllar geçse de hiç mesafe kat edilemeyen bölgeler olabiliyor. Yapılan plan revizyonları akabinde plan modelinin değiştirilmesini gerektiren mevzuat değişiklikleri yapılması, uygulama taleplerinin olmaması, siyasi talepler ve benzeri sebepler ile kısa vadede yeniden hazırlanan plan revizyonları sonrasındaki süreçte

yoğun baskı, itiraz ve akabinde genelde öznel sebeplerle açılan parsel bazlı veya meslek odalarının düzenli olarak açtığı davalar sonucunda yaşanan bütüncül plan iptalleri. Bu şekilde kent sorunlarına müdahalede güçlük, ekonomik ciddi kayıplar yaşanması ve halkın mağduriyetinin artmasına paralel imar planlarına olan inancının azalması gibi bir döngü yaşanmaktadır. Bu döngü sonucunda kentli imarlı bir yapı yapmak yerine ruhsatsız yapılaşma eğilimine yönelmekte ve bu da mevcut sorunların katmerlenerek çözümsüz bir hale gelmesine sebep olmaktadır. Buna ilişkin daha önce sunduğum çözüm önerileri geliştirilebilir ise belki planlama adına olumlu gelişmeler yaşanabilir, bizlerde emeklerimizin karşılığını alıp mesleki bir huzura kavuşabiliriz.”

şeklinde düşüncelerini dile getirmiştir.

Yerel yönetim temsilcilerinin deneyimlerinden yola çıkarak kentsel yenileme süreçlerinde karşılaşılan temel sorunlar ve çözüm önerilerine ilişkin genel tespitler şu şekilde özetlenebilir:

- Öncelikle, yasal mevzuat eksiklikleri ve düzenlemelerdeki uyumsuzluklar dikkat çekmektedir. 6306 sayılı Kanun ve 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi arasındaki farklılıklar uygulamada belirsizlik yaratmakta, ayrıca 73. madde için bir uygulama yönetmeliği bulunmaması, yerel yönetimlerin süreçleri kendi yorumlarına göre yönetmesine yol açmaktadır. Bu doğrultuda, yasal düzenlemelerin entegrasyonu sağlanarak, yerel yönetimlerin daha etkin rol alabileceği yeni bir mevzuatın hazırlanması önerilmektedir.
- Bunun yanı sıra, merkezi ve yerel yönetimlerin iş birliği eksikliği de önemli bir sorun olarak öne çıkmaktadır. Merkezi yönetim, finansman sağlama konusunda daha etkin olurken; yerel yönetimler vatandaşlarla doğrudan uzlaşma süreçlerinde başarılıdır. Ancak bu rollerin sürdürülebilir bir model çerçevesinde koordinasyonu gerekmektedir. Finansman sorunlarına yönelik olarak, merkezi yönetimin düşük faizli krediler ve uzun vadeli finansman desteği sağlaması, belediyelerin ise kendi kendini finanse edebilecek mekanizmalar geliştirmesi önerilmektedir.
- Halk katılımının eksikliği, kentsel yenileme projelerinin sosyokültürel bağlamda yeterince etkili olmamasına neden olmaktadır. Vatandaşların süreçlere aktif katılımının sağlanması, bilgilendirme çalışmalarının güçlendirilmesi ve yerinde yenileme modellerinin önceliklendirilmesi, toplumsal uyumun sağlanması açısından kritik önemdedir. Ayrıca, yapım süreçlerinde belediyelere ait şirketlerin etkinliği artırılmalı ve uzlaşma süreçleri hızlandırılarak dönüşümün sosyal boyutları göz önünde bulundurulmalıdır.
- Siyasi ve yönetsel sürekliliğin sağlanamaması, projelerin kesintiye uğramasına sebep olmakta; bu durum, kentsel yenileme politikalarının uzun vadeli planlamalarla desteklenmesini gerektirmektedir. Ayrıca, yenileme projelerinin sosyal yapıya uygun istihdam yaratacak politikalarla desteklenmesi, afet güvenliği, temiz enerji kullanımı ve

sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Başarılı uygulama örneklerinden hareketle, bütüncül bir strateji benimsenmesi ve bu stratejinin uzman kadrolar tarafından yürütülmesi, kentsel yenilemenin etkinliğini artıracak temel unsurlar arasında yer almaktadır.

Bu değerlendirmeler ışığında, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve benzeri yerel yönetimlerin, kentsel yenileme süreçlerindeki sorunları aşabilmek için daha planlı, sürdürülebilir ve uzlaşmacı politikalar geliştirmesi önem arz etmektedir.

Derinlemesine görüşmelerin devamında sivil toplum kuruluşları ve meslek odaları temsilcileri ile kentsel yenilemeye konu olmuş alan sakinlerinden, kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan beklentileri, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri hakkındaki düşünceleri ve İzmir özelinde bu projelerin başarılı ve başarısız buldukları yönleri hakkında kişisel görüşleri sorulmuş, ayrıca mekansal, sosyal ve finansal açıdan istenen sonuçlara ulaşabilmek için hangi stratejilerin izlenmesi gerektiği hakkında genel bir değerlendirme yapmaları talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, sivil toplum kuruluşu temsilcisi olarak İzmir Kent Konseyi Başkanı Av. Nilay Kökkılınç ile 18.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“İzmir ilinde yürütülen kentsel yenileme uygulamaları sürecinde yargı uyuşmazlıklarının sulh yoluyla sonlandırılmaması, imar yasaları çelişkileri ve vatandaş ile yerinde dönüşüm ve uzlaşma süreci konularında kurumları başarısız bulmaktayım. İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin görüşü alınmadan yol alınması ve her yerde kültürel değerler ile tarihi ve mimari hafıza dikkate alınmadan tek tip uygulamalar yapılmasını başarısız bulmaktayım. Yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında ise yetki alanının sınırlı olması, uygulama yasalarının çatışmasının ortasında kalması, meclis iradesinin insiyatif alabilir şekilde mevzuata dayalı yansımamasını eksiklik olarak görmekteyim. Kentsel yenileme uygulamalarında merkezi ve yerel yönetimlerin rolleri hususunda ise birlikte çalışabilecekleri ortak bir kurum oluşturulması gerektiğini düşünüyorum. Kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan ise sosyokültürel iyileşme, mekansal iyileşme ve dirençlik, kent tarihi ve kültürel değerlerine sahip çıkan bir kent beklentim vardır. Son olarak kentsel yenileme çalışmalarında belediye meclislerinin planlama sürecinde daha özgür olması, yerinden yönetim anlayışına göre yerel yönetimin

öncelikli söz sahibi olması, hibe projelerine önem verilmesi, sivil toplum ve meslek odalarının süreç içinde olması, dışarıda bırakılmaması gerektiğini düşünmekteyim.”

şeklinde konuya ilişkin katılımcı yaklaşımın önemini vurgulamıştır.

İzmir’de planlama ve kentsel yenileme çalışmalarına aktif bir rol üstlenen TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesini temsilen Yönetim Kurulu Sekreteri Ayşegül Yarış ise (22.11.2024);

“Başarılı bir kentsel yenileme için merkezi ve yerel yönetim kurumları arasında iş birliği yapılmasının önemli bir husus olduğu; 2024 yılı itibarıyla İzmir’de merkezi yönetim tarafından Dünya Bankası ortaklığında düşük faizli kredi desteği verilerek bir finansman modeli sunulduğu ve saha çalışmalarının özel sektör tarafından yürütüldüğü; ancak bu projede yerel yönetimlerin yalnızca veri alışverişi yaptığı, katılımcı bir sürecin yürütülmediği ve kamunun yalnızca aracı olduğu bir sistemin sunulduğu; İzmir genelinde merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında halkın sürece katılımının yetersiz olduğu, bu durumun yanlış müdahalelere neden olduğu ve bu müdahaleler sonucunda Şehir Plancıları Odası tarafından yasal süreçlerin işletildiği ve projelerin mahkemelerce iptal edildiği, yerel yönetimlerin kentsel yenileme uygulamalarına yeterli bütçe ve zaman ayırmadığı gözlemlendiği, buna karşın kamusal alanlara yönelik yenileme çalışmalarında kentsel tasarım yarışmaları aracılığıyla projelerin uzmanlar ve kamuoyu tarafından değerlendirilmesinin başarılı bir yöntem olduğu, ancak bu projelerin bütçe ve devlet desteği eksikliği gibi nedenlerle uygulama aşamasına geçirilemediği; kentsel yenileme uygulamalarında merkezi yönetimin finansman modeli sunması, paydaşlar arasındaki süreci yönetmesi ve denetim yapması gerektiği, yerel yönetimlerin ise hazırlık süreci, müdahale biçimi geliştirme, etaplama ve halk katılımını sağlama gibi görevleri üstlenmesi gerektiği; ayrıca, kentsel yenileme süreçlerinde öncelikli alanlara göre farklı beklentiler oluşabileceği, ancak şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak fiziksel ve mekânsal iyileşme sağlanması, kamusal alanların yaratılması, yerinde dönüşümün gerçekleştirilmesi, sosyo-kültürel iyileşmenin sağlanması ve uygulamaların uzun erimli bir şekilde tasarlanması gerektiği”

hususları dile getirilmiştir.

Yine TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi temsilcilerinden Yönetim Kurulu Üyesi Ceylin Ekin Işık ile yapılan görüşmede (22.11.2024);

“Başarılı bir kentsel yenileme için kamu tarafından gerçekleştirilmesi, doğru müdahale alanının seçimi ve halk katılımı önemlidir. Merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında henüz daha yerinde dönüşüm açısından ülkemizde iyi bir örnek hala yok diye düşünüyorum. Kamu kurumları dönüşümün asıl aktörü olmadığı sürece orada yaşayan insanların hepsinin karşılayabileceği bir ekonomik model olması zor. Ekonomik açıdan bir yerinde dönüşüm modeli eksikliği var. Bu anlamda şuan gördüğümüz örnekler henüz başarılı değil bence. İzmir genelinde yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında ise özellikle başarısız bulduğum uygulama aşaması ekonomik yani finansal bölüm ve uygulamadaki kamu eksikliği. Ayrıca genel anlamda kentsel dönüşüm alanlarının yerinde dönüşüm modeli sağlamaması, yapılan yapıların kültürel ve sosyolojik açıdan yerel ihtiyaçları karşılamıyor oluşu, kentsel dönüşüm hedefinin finansal ve siyasi açıdan önceliklendirilmesi gibi sorunlar görüyorum, kentsel yenileme uygulamalarında merkezi yönetimin ve yerel yönetimlerin rolleri hususunda öncelikle analiz süreci çok kritik bu anlamda, yerel yönetimin öncelikli görevi halk katılım ve analiz süreçlerini takip etmek olabilir. Sonuçta bu yalnızca yapı anlamında değil kültürel ve sosyolojik anlamda kimi yerlerde tarihi ve kültürel dengeleri de değiştiren hatta bozan bir noktaya geliyor. Burada yerel dinamikleri iyileştirmek, daha sağlıklı yaşanabilir alanlar yaratmak anlamında yerel yönetimlerin kritik rolleri vardır diye düşünüyorum. Ancak maalesef biliyoruz ki, çoğu ilçe belediyesinde yeterli plançı dahi bulunmuyor. Bu sebeple, yerel yönetimlerin de, bu tarz kapsayıcı işlerde ihale vb. yöntemlerle özel sektör desteği aldığını görüyoruz. Buradaki kamu özel iş birliğinde de kimi sorunlar oluyor. Sonuç olarak gerçekte gördüğümüzde bu sürecin içinde yerel ve merkezi yönetim dışında özel sektörde var. Bu kimi zaman fayda, kimi zaman ayrı bir sorun yaratabiliyor. Merkezi yönetim bu anlamda sürecin sağlıklı ve halkı önceleyen bir şekilde gidişinin kontrolünü sağlayabilir diye düşünüyorum. Kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan fiziksel-mekansal iyileşme, sosyo-kültürel iyileşme ve sürdürülebilirlik beklentim vardır. Son olarak, kentsel dönüşüm konusu çok uzun yıllardır gündemimizde, temel mantığı aynı olan uygulama metodları benzer yerinden etme sonuçlarını doğuruyor. Barınma hakkı çerçevesinde farklı bir ekonomik ve uygulama metdou ihtiyacı var. Ancak elbette ki, bu mekansal dönüşümler sadece barınma değil, sosyal çevre, ulaşım yani bütünlüklü bir planlama sorunudur. Bu anlamda kentsel dönüşüm ve yenileme alanlarını genel planlama uygulamaları ile yürütmek gerekmektedir. Ancak, yasaların ve uygulayıcısı olan

devlet kurumlarının da, kentsel yenileme alanlarındaki uygulamaların perspektifini değiştirmek amaçlı yenilenmesi gerektiğini düşünüyorum.”

şeklinde ifade etmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası Yönetim Kurulu Üyesi M. Arben Aktaş ise (22.11.2024) kentsel yenileme uygulamalarına yönelik;

“Başarılı bir kentsel yenileme için merkezi ve yerel yönetimlerin birlikte çalışmasının kesinlikle gerekli olduğu, bu işbirliğinin her iki yönetimin farklı araçları ve ekonomik kaynakları olduğu ve sadece katılım sağlanması amacıyla değil, aynı zamanda gerçek taleplerin ve önerilerin uygun bir şekilde yer bulduğu bir modelin oluşturulması amacıyla gerektiği; katılımın sadece katılımcı formlarının imzalanmasından ibaret olmaması, daha derin bir etkileşim ve işbirliği sürecinin gerektiği; mevcut kentsel yenileme projelerinin birçok kez iptal edilip yeniden yapıldığı ancak inşaatların durmadığı, planlamaların sonradan geldiği, bu tür projelerin uzamasının, katılımcılığın sadece yönetimlerin projelerine katılmak olarak algılanmasından kaynaklandığı ve bu anlayışın süreçleri uzatmakla sonuçlandığı; ayrıca, kentsel yenileme süreçlerinde konutun bir yatırım aracı olarak değil, temel barınma ihtiyacı olarak ele alınması gerektiği, eğer konutlar yalnızca meta olarak görülürse, hak kayıpları ve kentsel kırılğanlıkların ortaya çıkacağı; bu noktada sosyal devlet anlayışının devreye girmesi, piyasa mekanizmalarının dışına çıkılması ve devletin sosyal politikalarla bu süreçte müdahale etmesi gerektiği; yerel yönetimlerin ise kendi bölgesinin dinamiklerine göre hareket etmesi ve kentsel yenilemeyi sadece inşaat sektörü olarak değil, aynı zamanda toplumun bütününe yönelik bir dirençli kent modeline dönüştürmesi gerektiği”

hususlarını savunmuştur.

STK ve meslek odası temsilcileri ile merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel yenileme sürecindeki rolüne dair yapılan derinlemesine görüşmelerin ikinci bölümüne ilişkin olarak genel tespitler şu şekilde özetlenebilir:

- İzmir’de yürütülen kentsel yenileme projelerine ilişkin yapılan görüşmelerde, merkezi ve yerel yönetimler arasındaki iş birliği eksikliğinin temel bir sorun olduğu ortak bir görüş olarak öne çıkmaktadır.
- Katılımcılar, projelerde halkın sürece yeterince dahil edilmemesi, finansman modellerinin yerinde dönüşüm için uygun olmaması ve sosyo-kültürel ihtiyaçların göz ardı edilmesi gibi eksikliklere dikkat çekmiştir.

- Ayrıca, kentsel yenilemenin yalnızca fiziksel dönüşümle sınırlı kalmayıp, toplumsal dirençliliği artıran, kültürel ve tarihi değerlere duyarlı bir anlayışla yürütülmesi gerektiği vurgulanmıştır.
- Sonuç olarak, merkezi ve yerel yönetimlerin rolleri netleştirilerek, katılımcılığı esas alan, sosyal politikalarla desteklenen ve bütüncül planlama ilkelerine dayalı bir yenileme modeline ihtiyaç olduğu ifade edilmiştir.

Derinlemesine görüşmelerin ikinci bölümünün sonunda yine kentsel yenileme alanı sakinlerinden kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan beklentileri, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri ve İzmir özelinde bu projelerin başarılı ve başarısız buldukları yönleri hakkında görüşlerini paylaşmaları talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, merkezi yönetim olarak Bakanlığın yetki ve sorumluluğundaki Karabağlar İlçesi Osman Aksüner Mahallesi, 191 ha Karabağlar-Buca Riskli Alanda yaşayan Cenk Bıykoğlu ile 26.11.2024 tarihinde yapılan görüşmede;

“Merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında başarı veya başarısızlık yapılan işlerle ölçülebileceği için şu ana kadar bir başarı da maalesef yok. Cevaba ek olarak yetki tek yerde toplanmadığı için sorumluluk da tek yerde toplanmıyor. Kısmi yetki ile Karabağlar Belediyesi’nin ilerlemesi çok zor. Karabağlar Belediyesi’nce hazırlanarak Bakanlık tarafından onaylanan imar planları da mahalleyi, alanı tanımadan yapılmış bir projedir. Alanın büyük çoğunluğu sanayi olduğu için sorunlar çözülmeden ortada sorun yokmuş gibi plan yapılmış olup, mevcuttaki sorunlar görmezden gelinmiştir. Sanayinin, mobilya imalathanelerinin ve diğer imalathanelerin ne olacağı konusu hala çözüme kavuşmamıştır. Projeye başlanabilecek tek yer oturduğum yer olan Osman Aksüner Mahallesi olmasına rağmen orada bile adım atılmamıştır. Özellikle yetkinin tek yerde olmaması, alana çıkılmadan iş ve işlemlerin yürütülmesi ve sorunların çözümü olmadan yola çıkılması kentsel yenileme sürecinde, merkezi yönetimin ve yerel yönetimlerin rollerin net olmadığını gösteriyor. Kentsel yenileme uygulamalarının sonucundan beklentim, 11 yılda sadece uygulanamaz plan yapılması açıkçası çok beklenti doğurmamaktadır, ancak annemin beklentisi sosyal donatısı olan yeni ve sağlıklı bir binada yaşamak. Bunlar dışında fiziksel-mekansal iyileşme, sosyo-kültürel iyileşme, ekonomik-finansal iyileşme olmalı tabi. Son olarak tek beklentimiz uygulanabilir, sorunları çözülmüş bir plan ile kentsel dönüşümün bir an önce başlaması.”

şeklinde kentsel yenileme sürecine ilişkin görüşlerini iletmiştir.

Ayrıca, yerel yönetim olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğunda bulunan Karşıyaka İlçesi Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin Örnekköy Mahalle Muhtarı Avni Yüksel ile mahalle sakinlerinden Birol Bulmuş, Murat Gököz ve Raffet Yaralı'yla 28.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen görüşmede;

“Merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin, özellikle 6 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen depremlerde TOKİ'nin depreme dayanıklı yapılar inşa ettiğinin vatandaşlar tarafından açıkça görüldüğü, deprem öncesinde TOKİ'ye karşı olumsuz görüşlerin yaygın olduğu, hatta bazı insanların TOKİ'nin bölgelerine gelmesini istemediğini, ancak, deprem sonrası TOKİ binalarının yıkılmayan yapılar olarak sağlam kalması, bu görüşlerin değişmesine ve TOKİ'ye duyulan güvenin artmasına neden olduğu; bununla birlikte, TOKİ'nin Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim bölgesine dahil olmasının pek olası olmadığını düşündükleri, TOKİ'nin genellikle şehir dışında bulunan boş hazine arazilerinde toplu konut projeleri yürüttüğü ve bireysel hak sahipleriyle detaylı pazarlık süreçlerine girmedeği, Örnekköy'deki gibi yerinde dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin bireysel haklarının hesaplanarak bir anlaşma sağlandığı, ancak TOKİ'nin bu tür karmaşık süreçlere girmeyip daha toplu bir yaklaşımla konutlar inşa ettiği, en büyük sorunun projelerin zamanında tamamlanmaması olduğu, 2016 yılında başlatılan projede tapuların Belediyeye devredildiği, projenin hala tamamlanmamasının vatandaşların tapularını alamaması, evlerini satamaması ya da kiraya verememesi gibi sorunlara yol açtığı; çoğunun yıllardır kirada oturduğu, 2024 yılı itibarıyla kiraların çevre bölgelerde ortalama 15 000 ile 20 000 TL civarında olmasına karşın Belediyenin 5000 TL kira yardımı yaptığı, bu durumun vatandaşları maddi ve psikolojik olarak zor durumda bıraktığı, uygulamaların bittiği etaplarda kalan vatandaşların, aldıkları evlerin kapı, pencere gibi temel unsurlarında zaman zaman eksiklikler çıktığı, bunları kendi imkanlarıyla düzeltmek zorunda kaldıkları, ancak yine de tamamlanmayan etaplardakilere göre, sahip oldukları evleri görmenin onları bir nebze de olsa rahatlattığı”

aktarılmıştır.

Kentsel yenileme alanı sakinlerinin anlatımlarından merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel yenileme sürecindeki rolüne dair genel tespitler şu şekilde özetlenebilir:

- Merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin yetki ve sorumluluklarının net olmamasının sürecin temel sorunlarından biri olduğu vurgulanmaktadır.
- Yerinde dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin beklentilerinin karşılanamaması, sürecin sorunları görmezden gelen planlamalarla ilerlemesi ve projelerin zamanında tamamlanmaması vatandaşları ekonomik ve psikolojik açıdan zor durumda bıraktığı belirtilmektedir.
- TOKİ'nin depreme dayanıklı yapılar inşa etmesi güven oluşturmuş olsa da, toplu ve standart bir yaklaşım benimsemesi, yerinde dönüşüm projelerinde karmaşık hak sahipliği süreçlerine dahil olmaması eleştirilmektedir.
- Her seçim döneminde siyasi karar alıcıların değişmesi ile süreçlerin sil baştan ele alınmasının mağduriyeti arttırdığı, bu nedenle sürecin siyasetten temizlenmesi gerektiği dile getirilmektedir.
- Vatandaşlar, uygulanabilir, sorunları çözülmüş planlarla kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinin hızla tamamlanmasını talep etmektedir.

5.3.3. Bölüm sonu değerlendirme

Çalışma kapsamında gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerden elde edilen bulgular ile, kapsamlı bir nitel veri analizi imkanı sağlayan Atlas.ti 24 programı aracılığıyla kelime sıklığı analizi ve kelime bulutu analizleri gerçekleştirilmiştir. Böylece görüşmelerde öne çıkan kavramlar hem her bir soru grubu için ortaya konulmakta hem de karşılaştırmalı olarak değerlendirilme imkanı olmaktadır.

Mevcut kurumsal yapı ve uygulamalara yönelik görüşler (Derinlemesine görüşmeler 1. Bölüm soruları) incelendiğinde “kentsel yenileme, dönüşüm ve imar” gibi kelimeler genel cümle içeriklerinde bulunmaları sebebiyle ön plana çıkmaktayken, hemen ardından “ekonomik ve finansman, yasal ve kanun, siyasi” gibi kelimelerin karşılaşılan sorunları aktarmak amacıyla sıklıkla tekrar edildiği görülmektedir. Kentsel yenileme uygulamalarından beklentiler, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri üzerine görüşler ve öneriler (Derinlemesine görüşmeler 2. Bölüm soruları) incelendiğinde ise “kentsel yenileme, dönüşüm, merkezi ve yerel yönetim” gibi genel kelimelerin hemen ardından “ekonomik ve finansman, sosyal ve kültürel, iş birliği, kamu, destek, tek mevzuat ve yerinde” gibi kavramların ön plana çıktığı gözlenmektedir (Çizelge 5.5.). Derinlemesine görüşme gerçekleştirilen merkezi ve yerel yönetim temsilcileri, STK ve meslek odası temsilcileri ile alan sakinlerinin kentsel yenileme sürecine dair görüşlerinden ortak çıkarım; finansal ve sosyal politika geliştirilememiş uygulamaların sürdürülebilir olmadığı, başarılı bir kentsel yenileme için paydaşlar arasında iş birliği ve kamusal desteğin sağlanması,

sürecin tek bir elden yürütülmesi ve yerindelik ilkesinin korunması gerektiği olmuştur.

Çizelge 5.5. Derinlemesine görüşmelerden elde edilen bulgular ile hazırlanan kelime sıklığı ve kelime bulutu analizleri (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

	
Mevcut kurumsal yapı ve uygulamalara yönelik görüşler (Derinlemesine görüşmeler 1. Bölüm soruları)	Kentsel yenileme uygulamalarından beklentiler, merkezi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolleri üzerine görüşler ve öneriler (Derinlemesine görüşmeler 2. Bölüm soruları)

Merkezi ve yerel yönetim temsilcileri, STK ve meslek odası temsilcileri ile kentsel yenileme alanı sakinlerinin anlatımlarından kentsel yenileme sürecine dair ortak çıkarım; sürecin başarısı finansman kaynaklarının doğru yönetilmesi, merkezi ve yerel yönetimler arasında etkin iş birliğinin sağlanması, doğru müdahale alanlarının belirlenmesi ve doğru müdahale biçimi ile kaynakların etkin kullanımı ve halkın sürece katılımının sağlanmasıyla mümkün olabileceği değerlendirilmektedir. Merkezi yönetim, sürecin yasal çerçevesini oluşturarak, kaynak bulmalı, bu kaynağı doğru projelere finanse etmeli ve sonrada bu projeleri denetlemeyerek süreçte kritik bir rol oynamalı, yerel yönetimler ise öncelikli müdahale alanı ve bu alanların ihtiyacına binaen doğru müdahale biçimi tespitlerini yapmalı, alana yönelik mekânsal, sosyal ve ekonomik politikalarını belirlemeli, sahadaki uygulamalarda da aktif bir sorumluluk üstlenmelidir. Ancak mevcut uygulamalarda, hem merkezi hem de yerel yönetimler arasındaki uyumsuzluk, yetersiz koordinasyon, kaynak eksikliği ve hatalı müdahale yöntemleri süreci olumsuz etkilemektedir. Ayrıca, yerinde yenilemenin teşvik edilmesi ve sosyal konut projelerinin önceliklendirilmesi, başarı için kritik adımlar olarak öne çıkmaktadır.



6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışma ile kentsel yenileme süreçlerinde merkezi ve yerel yönetimlerin uyguladığı farklı yaklaşımları, iş birliği mekanizmalarını ve yasal düzenlemelerdeki farklılıkları analiz ederek, mevcut uygulamalardaki güçlü ve zayıf yönlerin belirlenmesi, sonucunda da Türkiye'nin kentsel yenileme hedeflerine ulaşmasına katkı sağlayacak bir politika çerçevesi çizilmesi amaçlanmıştır.

Çalışma, kentsel yenileme sürecinde merkezi ve yerel yönetimlerin rollerini, özellikle İzmir örneğinde derinlemesine incelemeyi amaçlayan karma bir yöntemle yürütülmüştür. Literatür taraması, durum çalışması ve nitel araştırma yöntemlerinin bir araya getirildiği çalışmada, İzmir'de yürütülen kentsel yenileme projelerine ilişkin kapsamlı bir veri toplanmıştır. Bu veriler, proje uygulayıcıları olan merkezi ve yerel yönetim temsilcileri, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve vatandaşlarla yapılan görüşmeler yoluyla elde edilmiştir. Toplanan veriler değerlendirilerek, İzmir'deki kentsel yenileme uygulamalarının güçlü ve zayıf yönleri belirlenmiş ve Türkiye genelinde uygulanabilecek bir kentsel yenileme stratejisi önerilmiştir.

Kentsel yenileme, fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlarda bozulma gösteren kentsel alanların, güncel ihtiyaçlara cevap verecek şekilde yeniden düzenlenmesi, canlandırılması ve kente kazandırılması sürecidir. Bu süreç, eskiyen ve işlevini yitirmiş yapıların, altyapının ve kamusal alanların iyileştirilmesini, yeniden geliştirilmesini veya dönüştürülmesini kapsamaktadır.

Kentsel yenileme sürecinde, sınırlı kaynakların etkin kullanımı ve dönüşümün başarıya ulaşması için öncelikli müdahale alanlarının titizlikle belirlenmesi gerekmekte olup, kentsel yenileme projelerinin etkinliği, öncelikli müdahale alanlarının doğru belirlenmesine bağlıdır. Bu alanlar, afet riski taşıyan bölgeler, kaçak yapılar, mühendislik hizmeti görmesine rağmen yıpranmış yapılar gibi fiziksel risklerin yanı sıra, sosyal ve ekonomik dezavantajların yoğun olduğu bölgeler, tarihi ve kültürel dokusu zayıflamış alanlar, ulaşım ve altyapı sorunlarının yaşandığı bölgeler ve kamusal alanların yetersiz olduğu bölgeler gibi kriterlere göre önceliklendirilmelidir. Kentsel dirençlilik, erişilebilirlik, görünürlük, donatı yoksunluğu, kirlilik ve güvenlik gibi başlıklar altında toplanan bu alanlara yönelik gerçekleştirilecek çalışmalar, kentin yaşam kalitesini artırırken, aynı zamanda sosyal adaleti sağlama,

ekonomik gelişmeyi destekleme ve sürdürülebilir bir gelecek oluşturma hedeflerine hizmet edeceği değerlendirilmektedir.

Kentsel yenileme yaklaşımı ve kentleşme süreci, Türkiye özelinde incelendiğinde; Cumhuriyet öncesi dönemde afetlere karşı güvenlik önlemleri ön plandayken, Cumhuriyetin ilk yıllarında mevcut kent altyapısının iyileştirilmesine odaklanılmıştır. 1950’lerden itibaren sanayileşmeden ziyade, tarımda makineleşme ve kentlere yönelik oluşan yüksek beklentilerden dolayı kırsal alanlardan kentlere yoğun göç başlamış, gecekondu bölgelerinin yayılmasına neden olmuş ve bu sorunlar, planlama eksiklikleri nedeniyle çarpık kentleşmeyi doğurmuştur. 1960 ve 1970’lerde çıkarılan yasal düzenlemeler, gecekondu alanlarının yasallaştırılması ve apartmanlaşma gibi dönüşümleri teşvik etmiştir. 1980’lerden itibaren neoliberal politikalar ve kamu-özel sektör işbirlikleri kentsel yenileme projelerini şekillendirmiş, ancak rant odaklı uygulamalar sosyal adaletsizlikleri artırmıştır. İslah planları ve imar aflarıyla kaçak yapılar meşrulaştırılmış, bu durum kentleşme sorunlarını derinleştirmiştir. 2000’li yıllarda Marmara ve Van depremleri gibi afetler, kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamalarını hızlandırmıştır.

Özellikle 1945 yılı sonrası dönemde başlayan göç ve düzensiz kentleşme olgusu, yine ilk defa bu dönemde çıkarılan kısmi aflar ile sönümlenmeye çalışılmıştır. Ancak böylelikle af jargonunun Türkiye’de bir kere yerini edindiği, bu dönemden günümüze kadar gelen süreçte her dönem içinde, farklı ideolojiye sahip, farklı siyasi karar alıcılar tarafından, aynı popülist yaklaşım ile benzer kararlar alındığı ve kaçak yapılaşmalara tekrar tekrar yasal meşruiyet kazandırıldığı görülmüştür. Son olarak 24 Haziran 2018’de yapılan Türkiye genel seçimleri öncesinde 6 Haziran 2018 tarihinde “İmar Barışı” adı altında Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren imar affı, günümüz kentlerinde yer alan kaçak yapıların çok büyük bir bölümünü meşrulaştırarak kentsel yenileme projelerinin önüne büyük bir engel koymuştur. Günümüzde kentleşme ve kentsel yenileme mevzuatının yetersizlikleri, kentleşme sorunlarının daha da derinleşmesine ve daha kalıcı hale gelmesine neden olmaktadır.

Günümüzde Türkiye’nin üçüncü büyük kenti olan ve tarih boyunca savaş, göç ve afet gibi birçok etmene maruz kalan İzmir kenti, yerel yönetimlerin kentsel gelişim ve kentsel yenileme süreçlerindeki rolünü okumak ve çok uzun yıllardır merkezi hükümete muhalif siyasiler tarafından yönetilmesinden mütevellit, merkezi yönetim tarafından alınan kararların kent üzerindeki etkilerini incelemek için iyi bir örnektir. İzmir’in tarihsel dönüşümü

incelendiğinde, yerelde denetlenmemesi ve merkezin affetmesi şeklinde yürütülen hatalı kentleşme politikaları sebebiyle kentin yerleşim alanlarının birçok sorun barındırdığı ve günümüz itibariyle doğal, yasal ve fiziki eşiklere kadar dayandığı gözlenmektedir. Öyle ki kentteki yoğun kentleşme baskıları ve temel sorunların çözümünde merkezi ve yerel yönetimler arasındaki işbirliğinin eksikliği, günümüzde kent sakinleri tarafından olumsuz şekilde hissedilmesine neden olmuştur.

Mevcut yapı bazlı yenileme çalışmaları, fiziksel yapı kalitesini artırmakla birlikte, sosyal donatılar ve kentsel alanlar çağdaş planlama ilkelerine uygun şekilde dönüştürülmediği için yaşam kalitesine sınırlı katkı sağlamakta, bu durum da kentin geleceği için risk oluşturmaktadır. İzmir'de 30 Ekim 2020 depremi, kentin sınırlı yerleşim alanları ve yüksek yapı yoğunluğuna karşın sosyal ve teknik altyapının yetersizliğini açıkça ortaya koymuştur. Özellikle afet sırasında sosyal ve teknik altyapı alanlarının (ör. parklar, otoparklar, pazar yerleri) toplanma alanı olarak kritik bir rol oynadığı görülmüştür. 1. derece deprem bölgesinde yer alan kentte, olası depremlere karşı hızlı ve etkili müdahale sağlanabilmesi için yol genişlikleri başta olmak üzere “toplanma alanı” olabilecek sosyal ve teknik altyapının artırılması gerektiği anlaşılmıştır.

İzmir kent merkezinin yerleşik alanı içinde öncelikle müdahale edilmesi gereken kentsel alanların; dar yollara sahip, otopark ve yeşil alan ile diğer kamusal alanları büyük oranda eksik olan, genel olarak düzensiz, ruhsatsız, kaçak yapılaşmaların bulunduğu, gecekondular tarzı yapılaşmayla plansız olarak oluşan, daha sonra ıslah imar planları ile yasallaştırılarak kontrol altına alınmaya çalışılan, ancak zaman içinde hem alansal hem de yapısal olarak büyümesi ile yaşam standartlarının daha da düştüğü mahalleler olduğu görülmektedir. Bu alanlardaki imar planları ve yapılaşma düzeni, parsel bazında yapılan uygulamalar yerine, etki alanı dikkate alınarak daha geniş bölgelerde yeniden düzenlenmelidir. Bu yaklaşımın, mahalle ölçeğinde daha büyük ve düzenli bir parselasyon dokusu oluşturulmasını sağlayarak, kamusal alanlar (yol, meydan, park, eğitim tesisleri vb.) yaratılmasına olanak tanıyacağı düşünülmektedir. Ayrıca, bu kamusal alanlar olası afet durumlarında geçici barınma ve toplanma alanı olarak kullanılabilecek potansiyel alanlar olarak değerlendirilecektir. Bu alanlardaki kritik konu, müstakil parsel bazlı uygulamalara izin verilmemesi, alansal ve bölgesel düzenlemelerin zorunlu tutulması gerekmektedir.

Cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze değin Türkiye’de kentleşme ve kentsel yenileme süreçleri, merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki güç dengesi ve bu iki yapı arasındaki ilişkiler doğrultusunda şekillenmiştir. Ülkemizin hızlı ve kontrolsüz büyüyen kentlerinde, kentsel yenileme ve dönüşüm süreçlerine zemin hazırlayan koşullar oluşmuş, ancak bu süreçte kurumların rolleri zamanla değişiklik göstermiştir. 1980’lere kadar kentsel yenileme politikalarında merkeziyetçi bir yaklaşımın sergilendiği ülkemizde, 1980’ler ile birlikte yerel yönetimlerin daha etkin rol oynamaya başladığı ve bu durumun 2000’li yılların başında Avrupa Birliği ile yakınlaşma politikası kapsamında sürdürüldüğü görülmüştür. 2011 sonrasında ise kentsel yenileme uygulamalarındaki hâkimiyet, yasal düzenlemelerle yeniden merkezi yönetim yapısına devredilerek yerel yönetimlerin etkisini zayıflatmıştır. Bu merkeziyetçi yapının kentsel sorunlara yeni dinamikler ekleyebileceği tartışılmakta olup, merkeziyetçi yaklaşımlar hızlı karar almayı sağlasa da, yerel halkın katılımını teşvik eden yerel yönetim odaklı süreçler, projelerin sürdürülebilirliğini artırmakta ve yerel ihtiyaçlara daha uygun çözümler sunmaktadır.

Belediyeler, son yıllardaki yasal düzenlemelere rağmen kentsel yenileme ve dönüşüm projelerini planlama, uygulama ve denetleme konusunda hâlâ önemli bir role sahiptir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarını belirleme, uygulama ve yapı ruhsatı verme, ayrıca 3194 ve 5216 sayılı kanunlar ile imar planlarını hazırlama, onaylama ve uygulama gibi yetkiler verilmiştir. Bu sayede belediyeler, kentlerin gelişimini yönlendirerek, yaşanabilir ve sürdürülebilir ortamlar oluşturmayı hedeflemektedir. Ancak, yerel yönetimlerin bu önemli görevi yerine getirirken bazı zorluklarla karşılaştığı da bir gerçektir. Siyasi baskılar, çıkar çatışmaları, yönetim değişiklikleri, mevzuat eksiklikleri, teknik yetersizlikler ve kaynak sıkıntısı gibi nedenlerle, yerel yönetimler zaman zaman kentsel yenileme projelerini istenilen şekilde yürütemeyebilmektedir. Yerelin bu tür baskılara karşı daha yumuşak karınlı olduğu kesindir. Bu durum, kaçak yapılaşma, imara aykırı uygulamalar, parçacıl ve yoğunluk artışı getiren imar planı kararları ile doğal afetlere karşı dirençsiz yapılaşma gibi sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Türkiye’nin idari yapısı, 1982 Anayasası’nda belirlenen merkezi yönetim ile yerinden yönetim sistemlerinin birlikte çalışmasını öngörmektedir. Kentsel yenileme sürecinde yerel yönetimlerin rolünün artırılabilmesi için merkezi yönetimle yerel yönetimler arasında etkin bir işbirliği ve koordinasyon gereklidir. Ayrıca, yerel yönetimlerin teknik kapasitesinin

güçlendirilmesi, şeffaflık, hesap verebilirlik ve vatandaş katılımının sağlanması önemlidir. Bu unsurlar, kentsel yenileme projelerinin mekansal, sosyal, ekonomik ve kültürel yapıyı iyileştirerek daha yaşanabilir ve adil şehirlerin inşasına katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Öte yandan, yerelin sorunlarına ve ihtiyaçlarına tam olarak odaklanamayan merkezi yönetimin, önerdiği müdahale biçimlerinin genel kanı olarak yerel yönetim kurumları, meslek odaları ve STK'lar ile alanda yaşayan vatandaşlar tarafından memnun karşılanmadığı görülmektedir. Türkiye genelinde benzer bir yaklaşım sergileyen Bakanlık, gecekondulu ve çarpık yapılaşmanın görüldüğü alanlarda, sosyal ve ekonomik yapıyı gözetken mekânsal kararlar üretememekte, finansman gücünü de etkin kullanamamaktadır. Bu tür uygulamalarda daha çok inşaata odaklanılmakta, yerinde dönüşüm, katılımcılık ve sürdürülebilirlik gibi kavramlar dikkate alınmamaktadır. Bunların yanı sıra, bazen kentin ortasındaki bir kamusal alanın, bazen de kentin çeperinde boş durumdaki büyük hazine arazilerinin 'gelir elde etme' anlayışı ile konut, ticaret ve turizm gibi özel mülkiyete konu olacak yeni fonksiyonlara dönüştürülmesi şeklinde tezayür eden 'rezerv yapı alanı' sürecinde, Bakanlık merkez teşkilatının, yerel yönetimler bir yana dursun, kendi taşra teşkilatının dahi görüşünü almadığı veya yeterli bilgilendirme yapmadığı anlaşılmaktadır.

Diğer yandan, İzmir kent merkezinde belirlenen kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında İzmir Büyükşehir Belediyesi, tek tek uzlaştığı tüm vatandaşların tapularını kamu kurumu olarak kendi üzerine devir işlemi yapmaktadır. Ayrıca kiracıların ve kamu ya da özel mülkiyette işgalci durumunda bulunan kullanıcıların, Belediye Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında alan içinde kalmalarına imkan sağlandığı öğrenilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesinin uzlaşma esaslı bu yaklaşımının ister istemez sürecin uzamasına sebep olduğu, bu durumun gerek tapu devri yapan alan sakinleri nazarında, gerekse siyasi arenada hoş karşılanmadığı ve Belediyenin üzerinde baskı oluşturduğu anlaşılmaktadır. Alan sakinleri ile gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerde yaklaşık 10 yıl kadar önce tapusunu Belediyeye devir eden, ancak halen konutunu teslim alamayan vatandaşlar olduğu saptanmıştır. Özellikle Belediyenin uzlaşma ve projelendirme sürecinde başarılı olduğu ancak, yapım aşamasında kaynak yetersizliği, değişen siyasi karar alıcılar ve müteahhitlerin yüksek kar beklentisi nedeniyle sürecin tıklandığı vurgulanmıştır. Son yıllarda geliştirilen kooperatif eliyle yapım işinin de süreci hepten çıkmaza soktuğu, TOKİ gibi kamu iştirakleri üzerinden bu sürecin tamamlanmasının kendilerine güven vereceği dile getirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında, vatandaş ve müteahhit arasında hakem rolü üstlenerek imar planının mevcut yoğunluklarıyla projelerin kendini finanse etmesini hedeflediği görülmektedir. Ancak, 6306 sayılı Kanun'un sunduğu finansman, kredi ve kira desteği 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi kapsamında yer almadığından, belediyelerin projeleri kendi kaynaklarıyla yürütmek zorunda kaldığı öğrenilmiştir. Ayrıca, 6306 sayılı Kanun'un tapu devirleri ve tebligat süreçlerinde sağladığı esneklik ve hızlı müdahale imkanlarının 73. maddede bulunmaması sebebiyle, uygulama sürecinin uzadığı vurgulanmıştır. Bu durum, kentsel yenileme ve dönüşüm projelerine yönelik yasal düzenlemelerin yeniden ele alınması ve tek bir düzenleme altında toplanması gerektiğini göstermektedir.

Bunların yanı sıra, son yıllarda İzmir'e karşı artan ilgi ve yapılaşma baskısının, kentsel yenileme çalışmalarını da hızlandırdığı tespit edilmiştir. Afet riskine karşı dirençli bir kent oluşturma hedefiyle başlayan bu çalışmalar, imar planı revizyonlarıyla kentsel alanların yenilenmesi ve yaşam kalitesinin artırılmasını hedefleyen daha kapsamlı bir yapıya dönüşmüştür. Ancak, belediyeler her ne kadar yürütücü kurumlar olsa da aynı zamanda siyasi kurumlardır. Kendi içerisinde yasama ve yürütme olarak ayrılmaktadır. Yürütme kanadını bürokrasi oluştururken, yasama kanadı Belediye Meclisinden oluşmaktadır. Bu kapsamda ilçe belediyesi tarafından hazırlanan uygulama imar planı da öncelikli olarak kendi Belediye Meclisinden uygunluk almak zorundadır. Akabinde alınan meclis kararı bağlı olunan Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulur. Siyasilerden oluşan meclislerin ise, imar planı ve/veya revizyonu tartışmalarını teknik boyuttan alıp, siyasi boyuta taşıdıkları bilinmektedir. Halbuki planlama siyasete uyumlanmamalı, siyaset planlamaya uyumlanmalı ve planların uygulanabilirliğinin takipçisi olmalıdır.

Özellikle ilçe belediyelerinin vatandaşlar ve yerel siyasetçiler ile daha fazla temas halinde olmasından kaynaklı, yoğunluk artışı ve kamusal alan kesintisi gibi konularda daha fazla baskıya uğradığı anlaşılmaktadır. Ayrıca her yeni seçim döneminde bir önceki Belediye yönetiminin aldığı imar planı kararlarının yeniden tartışmaya açıldığı ve siyasi kaygılar ve çıkarlar doğrultusunda taleplere göre yeniden düzenlemeye gidildiği görülmektedir. İzmir örneklerini ele aldığımızda da benzer durumların göze çarptığı, kimi ilçe belediyesinin Büyükşehir Belediyesi ile koordineli çalışıp, mevzuata ve alanın ihtiyaçlarına göre çalışma yürüttüğü gözlemlenmekteyken, kimi ilçe belediyelerinin ise, Büyükşehir Belediyesini devre dışı bırakıp, siyasi kaygılar ile hareket ederek mevzuata uymayan veya alanın ihtiyaçlarını

gözetmeyen kararlar aldıkları görülmüştür. Yerel yönetimlerin kendi arasında yaşanan bu koordinasyonsuzluk, her ne kadar siyasetleri arkasına alarak süreci tamamlasa da, bu kez meslek odaları ve STK'lar gibi yerel paydaşların itirazlarına konu olarak mahkeme doğrultusunda iptal edildikleri belirlenmiştir.

Meskun mahallelerde gerçekleştirilen imar planı ve/veya revizyonu çalışmalarının sonucunda, sürecin katılımcı yaklaşımı da içerecek şekilde herşeyi ile sağlıklı yürütüldüğü varsayılsa dahi, yürürlükteki planlama mevzuatında imar planı ve revizyonuna ilişkin herhangi bir dönüşüm modeli, uygulama tarifi, fayda maliyet analizi, finansman kaynağı gibi yöntemlerin uygulanmasına dair zorunluluk içermemesi sebebiyle, planların resim niteliğinde kaldığı bilinmektedir. Yerel yönetimlerin çok sayıda mülkiyet ve çok fazla muhatap barındıran alanlarda yeni plana göre imar uygulaması yapmanın ötesine geçemediği, merkezi yönetimden de herhangi bir finansal destek alınamaması sebebiyle alandaki vatandaşların kendi kaderlerine bırakıldığı, müteahhitle vatandaşın bir araya gelmesinin ümit edildiği görülmektedir. Ancak bunun da gerek alanların sosyal ve kültürel yapısı, gerekse güncel ekonomik koşulları dikkate alındığında, devlet desteği olmadan uygulanmasının imkansız bir hal aldığı anlaşılmaktadır.

Özetle, merkezi yönetim tarafından yürütülen kentsel yenileme süreçlerinde yerel yönetimlerin dışlanması, yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel yenileme uygulamalarında ise başta finansman sorunu ve kısa vadeli siyasi kararlar olmak üzere türlü zorluklarla karşılaşılması, yetki çatışmalarına ve planlama süreçlerinde uyumsuzluklara yol açmaktadır. 6306 sayılı Kanun ile merkezi yönetimin geniş yetkilerle donatılması, yerel yönetimlerin 5216 ve 5393 sayılı kanunlar kapsamındaki yetkileriyle çelişmekte, özellikle merkezi yönetimin afet sonrası hızlı karar alma refleksi, yerel yönetimlerin dışlanmasına yol açarak uzun vadeli planlama ve yerel ihtiyaçları göz ardı edebilmektedir. İzmir örneği, merkezi ve yerel yönetimler arasındaki yetki çatışmalarının belirgin bir yansımasıdır.

Bu çatışmaların önlenmesi için öncelikle, planlama ve afet yönetimi süreçlerinde yerel ve merkezi yönetimlerin daha sıkı iş birliği yapmasını sağlayacak koordinasyon mekanizmalarının güçlendirilmesi önemlidir. Katılımcı planlama modelleri benimsenerek yerel halk, sivil toplum kuruluşları, meslek odaları ve yerel yönetimler sürece daha aktif bir şekilde dahil edilmelidir. Ayrıca, merkezi ve yerel yönetimlerin yetki alanları ile sorumluluklarını netleştiren ve çatışmaları önleyici yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Karar

alma süreçlerinde yerelin ihtiyaç ve görüşleri dikkate alınarak uzlaşma odaklı bir yaklaşım sergilenmeli, çatışma yerine iş birliği ön planda tutulmalıdır. Genel olarak bakıldığında, İzmir'in kentsel gelişim ve planlama sürecinin ekonomik ve sosyal dinamiklerin etkisiyle, zaman zaman merkezi ve yerel yönetimlerin işbirliği ve çatışmalarıyla, farklı yaklaşımlar ve revizyonlarla ilerlediği, ancak uzun vadeli, sürdürülebilir bir model oluşturmada zorluklar yaşandığı görülmektedir. Merkezi ve yerel yönetimlerin uzun yıllardır kendi içlerinde aynı siyasi bakış açısıyla yönetilmelerine rağmen, değişen karar alıcılarla yaşanan istikrarsızlık, ekonomik krizler, çıkar çatışmaları, mevzuat eksiklikleri, sosyoekonomik yapının dikkate alınmaması ve planlama hataları gibi nedenler, kentsel yenileme projelerinin başarıyla tamamlanmasını engelleyen önemli faktörler arasında yer almaktadır.

Ülke genelinde art arda yaşanan depremler bir kere daha gösterdi ki, deprem riski yüksek bölgelerde uzun süredir ertelenen kentsel yenileme projelerinin ivedilikle uygulamaya geçirilmesi yaşamsal bir önem taşımaktadır. Kentsel yenileme süreçlerindeki yetki dağılımının merkezileştirilmesi süreci ile bu yaklaşımın muhtemel etkilerinin tarafsız ve analitik bir çerçevede incelenmesi; ardından, bu süreçlerin daha etkili ve adil bir biçimde yeniden yapılandırılması gereklidir. Bu bağlamda, son yıllarda merkezi yönetimde toplanan yetkilerin, modern yönetim anlayışına uygun şekilde yerel yönetimlerle paylaşılması büyük önem taşımaktadır. Siyaset üstü bir konu olarak ele alınması elzem olan kentsel yenileme uygulamalarına yönelik İzmir özelinde karşılaşılan sorunların, uzun yıllardır süre gelen ülke politikasının eseri olduğu, bunların yerelde de denetimsizlik ile desteklenmesi sonucu bugün ülkemizdeki neredeyse tüm metropollerde benzer sorunlarla karşılaşıldığı görülmektedir. Bugüne dek uygulanan bu yanlış politikaların sonucunda, ülke olarak ne yazık ki çok ağır bedeller ödendiği, bu yanlış kentleşme politikaları doğrultusunda inşasına devam edilen her yapının, üst üste konulan her taşın bir kamu zararı olduğu ve gelecekte de ağır bedeller ödetmeye devam edeceği bilinmelidir.

Türkiye genelinde yürütülen planlama ve kentsel yenileme süreçlerinde sınırlı kaynakların etkin kullanımı ile başarıya ulaşılması, mevzuatın güncel ihtiyaçlara uygun şekilde düzenlenmesi, merkezi ve yerel yönetimlerin yetki ve sorumluluklarının açık bir şekilde tanımlanması, siyasetten arındırılmış bir iş birliğinin sağlanması ve halkın katılımına dayalı politikaların geliştirilmesiyle yakından ilişkilidir. Bu noktada merkezi ve yerel yönetimler arasında koordinasyonu sağlayacak, eski Devlet Planlama Teşkilatı gibi tarafsız ve ortak bir mekanizmanın hayata geçirilerek tüm süreci yürütmesi ilk alternatif olmalıdır. Ancak ne

yazık ki günümüz konjonktüründe böyle bir mekanizmayı siyasetten salt hale getirmek ne kadar gerçekçi olacağı ayrı bir tartışma konusudur. Bu sebeple ikinci alternatif olarak merkezi ve yerel yönetimlerin süreci işbirliği içerisinde yürütmesi ve birbirlerine karşı denetim mekanizması olmaları kurgulanmalıdır.

Bu kapsamda, merkezi ve yerel yönetimlere önerilen görev ve sorumlulukları, ilk olarak üst başlıklar halinde dağıtmak gerekirse; merkezi yönetim standartları belirleme, mevzuat oluşturma, onaylama, kaynak temin etme ve denetleme rolleri üstlenmeli; yerel yönetimler ise öncelikli alanları belirleme, araştırma, planlama, uygulama ve sürdürülebilirliğini sağlama rollerini üstlenmelidir. Söz konusu rolleri sürecin akışına göre sıralayacak olursak süreç, öncelikli alanların yerel yönetimlerce belirlenmesi ve merkezi yönetim tarafından onaylanmasıyla başlamalı; yerel yönetimler bu alanlarda araştırma ve analiz çalışmalarını yürütmeli, akabinde planlama kararlarını vermeli ve maliyet hesabını çıkararak kaynak temini için merkezi yönetime başvurmalı, merkezi yönetim de çıkan fizibilite raporuna göre kaynağı nasıl sağlayacağına karar vermelidir. Ardından yerel yönetimler uygulamaya koyulmalı ve merkezi yönetim verilen kaynağın nasıl kullanıldığını, yerel yönetim tarafından sürecin başta tariflendiği gibi uygulanıp uygulanmadığını denetlemelidir. Tüm uygulamalar bittikten sonra da vatandaş kendi haline bırakılmamalı, gerek sosyal ve ekonomik yozlaşmaya sebebiyet vermemek, gerekse mekânsal bozulmaların önüne geçmek adına yerel yönetimlerce gerekli müdahaleler yapılmalı ve uygulamanın sürdürülebilirliği sağlanmalıdır.

Kentsel yenileme sürecine dair rol dağılımı önerisini daha detaylı açıklayacak olursak; en başında merkezi yönetim tarafından ülke genelinde uygulanacak standartların belirlenmesi ve bu standartların mevzuat düzenlemeleriyle ortak bir çerçeveye oturtulması gerekmektedir. Farklı kanun ve uygulamalardan kaynaklanan tutarsızlıkların önlenmesi amacıyla, her yerel yönetimin süreçlere ilişkin net bir yol haritasına sahip olması sağlanmalı ve siyasi ayrım yapılmaksızın adalet ve eşitlik ilkesine uygun hareket edilmelidir. Ayrıca, kentsel yenilemenin, kentin hassas bölgelerinde sosyal ve teknik uzmanlardan oluşan disiplinler arası bir ekip rehberliğinde yürütülmesi gereken karmaşık ve uzun vadeli bir süreç olduğu unutulmamalıdır.

Standartların belirlenmesinin ardından, birinci aşamada; yerel yönetimler kentleri bütüncül bir yaklaşımla analiz ederek öncelikli müdahale alanlarını belirlemelidir. Bu alanlar, kentin mevcut durumu, ihtiyaçları ve geleceğe yönelik hedefleri doğrultusunda önem sırasına göre

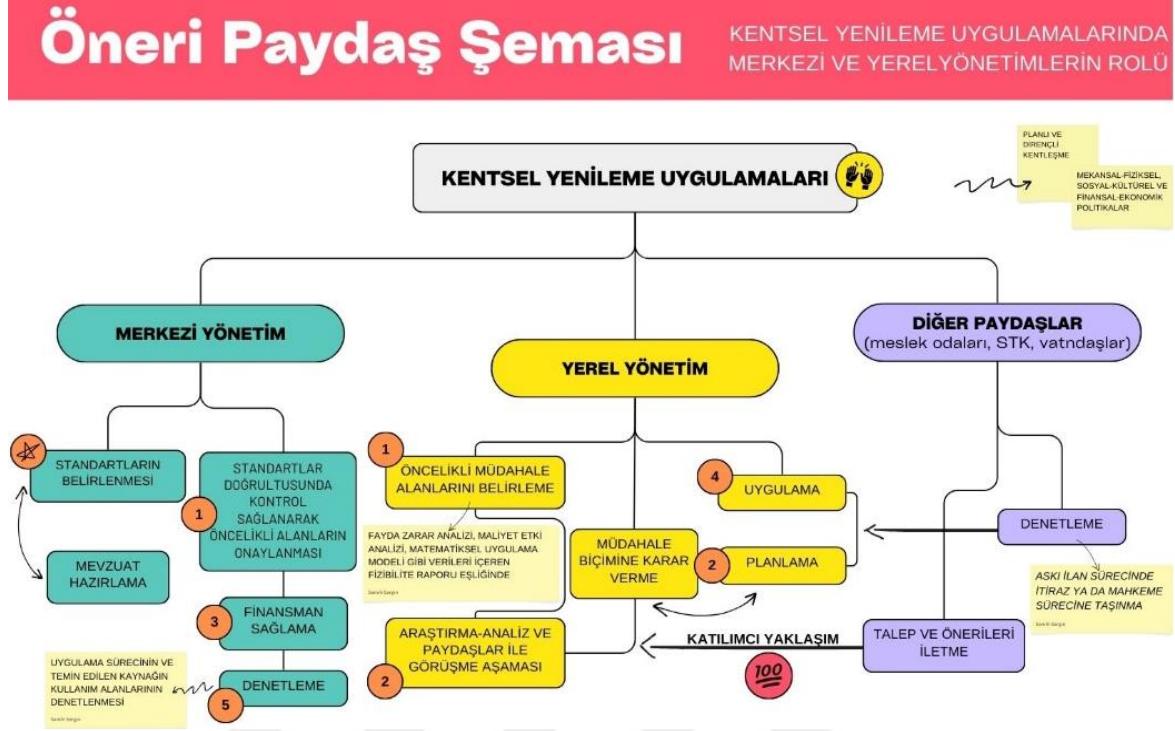
önceliklendirilmelidir. Bu alanlarda gerçekleştirilecek çalışmalar, yaşam kalitesini artırmayı, sosyal dokuyu güçlendirmeyi ve sürdürülebilirliği hedeflemelidir. Belirlenen alanlar ve önerilen müdahale biçimleri, fayda-zarar analizi, maliyet-etki değerlendirmesi ve fizibilite raporları eşliğinde merkezi yönetime iletilerek, standartlara uygunluğunun kontrolü sağlanmalı ve çalışmaların başlaması için onay alınmalıdır. Söz konusu çalışmalar Büyükşehirlerdeki ilçe belediyelerince hazırlansa dahi, kurumlar arasında karmaşayı önlemek adına öncelikle Büyükşehir Belediyelerinin süzgecinden geçmeli ve Büyükşehir Belediyeleri tarafından merkezi yönetime teslim edilmelidir. Merkezi yönetim ise süreç boyunca adil ve şeffaf bir yaklaşımla hareket etmeli, net ve anlaşılır standartlarla sürecin uzamasını önlemelidir.

Merkezi yönetimden onay alınmasının ardından, ikinci aşamada; yerel yönetimler öncelikli müdahale alanlarında her türlü uygulamayı durdurarak kaçak yapılaşmayı önlemeli ve planlama çalışmalarına altlık oluşturacak zemin incelemesi, haritalandırma, saha çalışmaları, paydaş görüşlerinin toplanması ve alana yönelik etkinlikler düzenlenmesi gibi işlemleri yürütmelidir. Alanın mevcut mekânsal-fiziksel, sosyal-kültürel ve finansal-ekonomik durumu iyi irdelenmeli, bunları geliştirmeye yönelik politikalar üretilmelidir. Analizler neticesinde ortaya çıkan ihtiyaçları gidermek ve başta afet anında toplanma alanı olarak kullanılabilecek kamusal alanlar ile yol genişliklerini arttırmak hedefiyle, herhangi bir yoğunluk artışı yapılmadan imar planı çalışmaları tamamlanmalıdır. Büyükşehirlerde, öncelikli müdahale alanlarına yönelik imar planı revizyonlarının hazırlanması ve onaylanması yetkisi yalnızca Büyükşehir Belediyelerine ait olmalıdır. Ayrıca, planların askı ilan süreci de aynı katılımcı yaklaşımla yürütülmeli, özellikle vatandaşların yanlış yönlendirmelere maruz kalması ve mağdur olmaları engellenmelidir.

Yerel yönetimler, alana yönelik planlama çalışmalarını tamamladıktan sonra, üçüncü aşamada; kaynak temini için merkezi yönetime başvurmalıdır. Kentsel yenileme projelerinin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için kaynak temini kritik bir aşamadır. Bu aşamada, merkezi yönetim yerel yönetimlerle işbirliği yaparak fizibilite raporları ve müdahale biçimi önerilerini değerlendirip, alternatif kaynak temin yöntemleri sunmalıdır. Sonuç olarak, kaynağın devlet bütçesinden, uluslararası desteklerden veya kamu-özel sektör ortaklıklarıyla temin edilip edilmeyeceği belirlenerek, yerel yönetimlere yalnızca belirlenen alanda kullanılmak üzere bütçe aktarımı yapılmalıdır.

Dördüncü aşamada; kentsel yenileme uygulamalarına ilişkin mevzuatının ortaklaştırılması ve kaynak temini, yerel yönetimlerin uygulamaya geçmesini kolaylaştıracak, vatandaşlarla uzlaşma görüşmelerinde elini güçlendirecektir. Özellikle uygulama aşamasında müdahale alanı, kendi içerisinde alt bölgelere ayrılır ve yenilemeye en müsait bölge netleştirilir ise öncelik o bölüme verilerek, alan içerisinde bir bölümde uygulamaların tamamlanması diğer bölümlerdeki vatandaşları da motive ederek sürece katılımlarını hızlandıracaktır. Bu aşamada yerel yönetimler kendi bünyelerinde kuracakları iştirakleri ile bu süreci yürütmeleri kamu adına en faydalı olanıdır. Müteahhit firmaların yüksek kar payları talep ettiği günümüzde, kamu iştirakleriyle bu oran maliyetle uyumlu şekilde tutulabilecektir. Merkezi yönetim, TOKİ gibi kurumlar ile bu noktada oldukça deneyim kazanmış olup, yerel yönetimleri bu anlamda desteklemesinin de önemli olduğu düşünülmektedir. Kentsel yenileme sürecinde kamu kurumlarının aktif bir rol üstlenmesi ve uzlaşma görüşmelerinin belediye personeli tarafından gerçekleştirilmesi, vatandaşların haklarının güvence altına alınması ve sürecin daha şeffaf hale getirilmesi açısından oldukça önemlidir. Bu kapsamda, belediyenin tüm bürokratik işlemleri yürütmesi ve vatandaşların tapularının belediye adına devir alınarak her türlü yükten arındırılması kamunun sahada aktif olmasını sağlayacaktır. Ayrıca tahliye işlemlerinin belediye tarafından gerçekleştirilerek hak sahiplerine kira desteği sağlanması, ada içi ve dışı altyapı imalatlarının yine belediye tarafından yapılması ve yapı denetiminin belediye teknik personeli tarafından yürütülmesi vatandaşların kamuya olan güveni sebebiyle süreci hızlandıracak değerlendirilmektedir.

Öte yandan beşinci aşama olarak, tüm bu sürecin ve bu sürece yönelik aktarılan kaynağın merkezi yönetim tarafından denetlenmesi de yenileme projelerinin daha kaliteli ve güvenilir hale gelmesini sağlayacak, böylelikle vatandaşların mağduriyetlerinin önlenmesi ve kentsel yenilemenin daha adil ve sürdürülebilir bir şekilde gerçekleştirilmesi mümkün olacaktır. Süreç sonunda ise sosyal dokuyu koruyan çevreye duyarlı ve enerji verimli binaların inşaa edilmesi, afet anında “toplanma alanı” olabilecek sosyal donatı alanlarının geliştirilmesi ve altyapı sorunlarının çözülmesiyle yaşanabilir şehirler oluşturulabilecektir. Bu yaklaşım, hem vatandaşların yaşam kalitesini artıracak hem de kentsel alanların uzun vadeli sürdürülebilirliğini sağlayacaktır.



Şekil 6.1. Kentsel yenileme uygulamalarında rol dağılımı önerisi (Yazar tarafından hazırlanmıştır, 2024)

Kentsel yenileme uygulamalarında planlama, mekânsal ve fiziksel dönüşümün yanı sıra sosyal ve kültürel dönüşümü de içeren kapsamlı bir yaklaşım benimsemelidir. Bu yaklaşım, mevcut altyapı eksikliklerinin giderilmesi, sosyal bütünlüğün korunması ve bütüncül bir bakış açısıyla müdahale edilen alanın kente entegrasyonunun sağlanması gibi temel ilkeler üzerine kurulmalıdır. Planlama süreçleri, rant odaklı yaklaşımlardan uzak durarak, daha çağdaş ve yüksek standartlara sahip yaşam çevreleri oluşturmayı hedeflemelidir. Bu sayede, kentsel yenileme projeleri, sadece fiziksel bir yenileme değil, aynı zamanda sosyal bir dönüşüm süreci olarak ele alınarak, bölge halkının yaşam kalitesini artıracığı ve sürdürülebilir bir geleceğin inşa edilebileceği öngörülmektedir.

Önerilen modelin, Türkiye'deki kentsel yenileme uygulamalarına kapsamlı, planlı ve sürdürülebilir bir yaklaşım getirerek mevcut süreçlerde yaşanan yapısal sorunları gidermeye katkı sağlayabileceği düşünülmektedir. Mevcut uygulamalarda merkezi ve yerel yönetimler arasındaki yetki çatışmaları, süreçlerin belirsizlik içinde ilerlemesine ve katılımcı mekanizmaların yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Bu model, merkezi yönetimin ulusal düzeyde standartlar belirlemesi ve ortak bir mevzuat çerçevesi oluşturması ile kentsel yenileme süreçlerini daha sistematik ve öngörülebilir hale getirecektir. Özellikle, yerel

yönetimlerin kentlerini bütüncül bir yaklaşımla analiz ederek öncelikli müdahale alanlarını belirlemesi, bölgesel dinamikleri ve yerel ihtiyaçları daha iyi gözeten politikaların oluşturulmasını sağlayacaktır. Bununla birlikte, süreçlerin disiplinler arası uzman ekipler tarafından yönlendirilmesi, mekânsal planlamanın sosyal, kültürel ve ekonomik boyutlarını dikkate alarak daha bütüncül bir yenileme süreci yürütülmesine imkân tanıyacaktır.

Modelin öngördüğü kaynak temini mekanizması, merkezi yönetim ve yerel yönetimler arasında iş birliğini teşvik ederek finansal sürdürülebilirliği artıracaktır. Kamu-özel sektör ortaklıkları, uluslararası fonlar ve merkezi bütçeden sağlanacak desteklerin şeffaf bir şekilde dağıtılması, projelerin ekonomik açıdan daha uygulanabilir hale gelmesini sağlayacaktır. Ayrıca, büyükşehir belediyelerinin planlama süreçlerinde öncü bir rol üstlenmesi, ilçeler arasındaki koordinasyonu artırarak uygulama aşamasında yaşanabilecek tutarsızlıkları önleyecektir. Merkezi ve yerel yönetimler tarafından koordinasyon içinde yürütülecek süreçte yerindelik ilkesi gözetilerek kentsel tasarım projeleri ve yaşayan odaklı mimari çözümlerle kentlerimizin daha güzel, daha yaşanabilir bir hale getirilebileceği ve bunlar yapılırken adil ve eşitlikçi davranılarak vatandaşların uyum içinde yaşamına devam etmesinin sağlanabileceği düşünülmektedir. Özellikle yerel yönetimlerin süreci doğrudan yönetmesi, vatandaşların hak kayıplarını en aza indirecek ve sosyal uzlaşmayı güçlendirecektir. Modelin öngördüğü şekilde, yerel yönetimlerin süreci kamu iştirakleri aracılığıyla yürütmesi, müteahhit firmaların yüksek kâr beklentileri nedeniyle oluşan maliyet artışlarını kontrol altına alarak yenileme projelerinin ekonomik açıdan daha erişilebilir olmasını sağlayacaktır.

Bununla birlikte, yerel yönetimlerin tahliye, kira desteği ve altyapı imalatlarını üstlenmesi, vatandaşların mağduriyetlerini en aza indirerek güvenli ve adil bir yenileme süreci oluşturacaktır. Son aşamada, kentsel yenileme sürecinde denetim mekanizmalarının merkezi yönetim tarafından yürütülmesi, kaynakların etkin kullanımını sağlayarak projelerin şeffaflık ve hesap verebilirlik çerçevesinde ilerlemesine katkı koyacaktır. Bu kapsamda önerilen modelin, Türkiye'deki kentsel yenileme politikalarına sistematik bir çerçeve sunarak, süreçlerin daha planlı, katılımcı ve sürdürülebilir bir şekilde yürütülmesine önemli bir katkı sağlayacağı, ayrıca gelecekte bu modelden faydalananak profesyonellere, çok disiplinli bir yaklaşım ve katılımcı yönetim anlayışı kazandıracığı değerlendirilmektedir.



KAYNAKLAR

- Adıgüzel, Ş. (2020). Kentsel yenileme ve dönüşüm sürecinde yerel yönetimler. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 29(3), 25-50.
- Alp, İ. (2005). *Kentsel dönüşüm-kentsel mekanın yeniden üretilmesi sürecinde yönetim ve uygulama araçları*. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Akcan, E. (2017). Açık mimarlık ve yurtsuzluk: Kreuzberg'in kentsel dönüşümü. *TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Göç/Dosya*, 38(1), 44-58.
- Akkar, M. Z. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine batıdaki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*, 2006(2), 29-38.
- Akkar Ercan, M. (Ersoy, M.). (2012). *Kentsel planlama ansiklopedik sözlük*. (1. Baskı). İstanbul: Ninova Yayınları, 175-178.
- Altınörs Çırak, A. (2010). Korumanın toplumsal ve kültürel boyutu neden önemli? Biz nasıl bakıyoruz? *Planlama Dergisi*, 2010(1), 29-38.
- Babacan Tekinbaş, B. (2008). *Yargı kararlarında planlama*. (1. Baskı). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Bal, Ö. (2008). *İzmir'de kentsel dönüşüm sürecinin İzmir-Cennetçeşme mahallesi üzerinden irdelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Bahçeci Başarmak, H. I. (2020). Bağımlı kentleşme, kent hakkı ve kentsel dönüşüm. *Memleket Siyaset Yönetim (MSY)*, 15(34), 217-242.
- Balamir, M. (Ersoy, M.). (2012). *Kentsel planlama ansiklopedik sözlük*. (1. Baskı). İstanbul: Ninova Yayınları, 2-6.
- Başaran Uysal, A. (2019). Bölünmüş kentten küresel kente: Berlin. *Mimarlık Dergisi*, 2019(410), 58-63.
- Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve kentsel yenileme*. (1. Baskı). Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları.
- Bektaş, Y. (2014). Bir kentleşme stratejisi olarak yasanın kentsel mekanı dönüştürmedeki etkisi: Ankara örneği. *Planlama Dergisi*, 24(3), 157-172.
- Beyru, R. (2011). *19. Yüzyılda İzmir kenti*. (1. Baskı). İstanbul: Literatür Yayınları.
- Çakır, E. (2023). 21. Yüzyılda kentsel dönüşüm ve yeni eğilimler. *Meriç Uluslararası Sosyal ve Stratejik Araştırmalar Dergisi*, 7(18), 118-144

- Çevik, M. (2016). *Türkiye’de kentsel dönüşüm stratejisi önermesi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2014). Kentsel dönüşüm çalıştayı sonuç raporu. ÇŞB, Ankara.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2021a). İzmir ili Karşıyaka ilçesi Cumhuriyet mahallesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen bölgeye (taş ocağı) ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu. ÇŞB, Ankara.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2021b). İzmir ili Narlıdere ilçesi Atatürk ve İkinci İnönü mahallelerini kapsayan alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu. ÇŞB, Ankara.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2022a). İzmir ili Karabağlar ilçesi 540 hektarlık riskli alanın 101,40 hektarlık 1. Etap 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu. ÇŞB, Ankara.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2022b). İzmir ili Buca ilçesi, İnönü mahallesi muhtelif parsellere ilişkin rezerv yapı alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği açıklama raporu. ÇŞB, Ankara.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2023). İzmir ili Karabağlar ilçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel mahalleleri ve civarı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu. ÇŞB, Ankara.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2024a). İzmir ili Kemalpaşa ilçesi Atatürk ve Soğukpınar mahalleleri sınırları içerisinde yer alan riskli ve rezerv yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu. ÇŞB, Ankara.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2024b). İzmir ili Seferihisar ilçesi Çolakibrahim mahallesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı açıklama raporu. ÇŞB, Ankara.
- Demir, B. M. (TMMOB Şehir Plancıları Odası). (2009). *Kentleşme ve yerel yönetimler sempozyumu*. (1. Baskı). Ankara: Korza Yayıncılık, 195-202.
- Demirkıran, S. (2008). *Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.
- Demirsoy, M. S. (2006). *Kentsel dönüşüm projelerinin kent kimliği üzerindeki etkisi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Doğan, B. (2016). *Afet riski nedeniyle kentsel dönüşüm: İzmir örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın.

- Doğaner, A. (2017). *Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları ve finansman modelleri*. Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Eraydın, A., Güzel, A. ve Türel, A. (Tekeli, İ.). (1994). *Kent, planlama, politika, sanat*. (2. Cilt). Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, 179-196.
- Eyidiker, U. (2021). Kentsel dönüşüm-kentsel yenileme ayrımı ve Türkiye’de kentsel dönüşüm. *Pesa Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 7(2), 96-104.
- Genç, F. N. (2005). *Türkiye’de doğal afet (yıkım) olayları sonrası kent yenileme uygulamaları*. Yayımlanmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Gökçe, H. (2017). Haussmann’ın Paris’i ihya mı? İmha mı? *Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2(2), 695-696.
- Günay, Z. (Ersoy, M.). (2012). *Kentsel planlama ansiklopedik sözlük*. (1. Baskı). İstanbul: Ninova Yayınları, 232-234.
- Güngördü A. ve Eldek Güner, H. (2019). 1922 büyük İzmir yangını sonrası İzmir Cumhuriyet meydanının oluşumu ve mekansal gelişiminin incelenmesi. *İstanbul Aydın Üniversitesi Dergisi*, 11(2), 111-130.
- Güven, A. ve Kızılkaya, S. B. (2023). Afetlerde yerel yönetimlerin etkinliği üzerine bir değerlendirme. *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(2), 1-20.
- Güven, A., Karkacier, A. ve Şimşek, T. (2017). Merkezileşme yerelleşme tartışmaları kapsamında yerel yönetimlerde vesayet denetimi sorunu. *Bilgi Ekonomisi ve Yönetimi Dergisi*, 12(2), 189-208.
- Hacıcaferoğlu, S. (2022). *Türkiye-Almanya karşılaştırmalı imar ve kentsel dönüşüm: İstanbul ve Berlin örneklemleri*. Doktora Tezi, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Hansu, L. (2015). Antalya Büyükşehir Belediyesi plan kararlarının 6360 sayılı Büyükşehir Kanunu kapsamında değerlendirilmesi. *Planlama Dergisi*, 25(2), 85-92.
- Harvey, D. (2015). *Neoliberalizmin kısa tarihi*. (2. Baskı). (Çev. A. Önocak). İstanbul: Sel Yayıncılık. (Eserin orijinali 2007’de yayımlandı).
- İnternet: Url 1. Inner city as living space. *IBA Berlin*, 1979-1984(87). Web: <https://www.internationale-bauausstellungen.de/en/history/1979-1984-87-iba-berlin-inner-city-as-a-living-space%E2%80%A8/> Erişim Tarihi: 01.10.2024.
- İnternet: Url 2. Internationale bauausstellung 1987. *Wikipedia*. Web: [https://de.wikipedia.org/wiki/Internationale_Bauausstellung_1987#:~:text=Die%20Internationale%20Bauausstellung%201987%20\(IBA,der%20Grundstruktur%20der%20historischen%20Stadt](https://de.wikipedia.org/wiki/Internationale_Bauausstellung_1987#:~:text=Die%20Internationale%20Bauausstellung%201987%20(IBA,der%20Grundstruktur%20der%20historischen%20Stadt) Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 3. Paris ve Haussmann. *Arkitera*. Web: <https://www.arkitera.com/haber/paris-ve-haussmann/> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 4. La Défense. *Wikipedia*. Web: https://fr.wikipedia.org/wiki/La_D%C3%A9fense Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 5. Kentsel-kırsal nüfus oranı. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı*. Web: <https://cevreselgostergeler.csb.gov.tr/kentsel---kirsal-nufus-orani-i-85670> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 6. İzmir belediye tarihçesi. *İzmir Büyükşehir Belediyesi*. Web: <https://www.izmir.bel.tr/tr/IzmirBelediyesiTarihcesi/11/32> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 7. Sayın Ali Yerlikaya, 6 şubat depremlerine ilişkin mesaj yayımladı. *Türkiye Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı*. Web: <https://www.icisleri.gov.tr/bakanimiz-sayin-ali-yerlikaya-6-subat-depremlerine-iliskin-mesaj-yayimladi> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 8. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı*. Web: <https://altyapi.csb.gov.tr/> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 9. Riskli alan ilanı ve uygulama kılavuzu. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı*. Web: <https://izmirakdm.csb.gov.tr/kilavuzlar-i-110768> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 10. Kapsamlı kentsel dönüşüm sunumu. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı*. Web: <https://izmir.csb.gov.tr/kapsamli-kentsel-donusum-sunumu-i-5578> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 11. 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği. *Mevzuat Bilgi Sistemi*. Web: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=16849&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 12. Kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlanmasına ilişkin ilke ve esaslar. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı*. Web: <https://altyapi.csb.gov.tr/kentsel-donusum-strateji-belgesi-i-95271> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 13. Rezerv yapı alanı süreci. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı*. Web: <https://izmirakdm.csb.gov.tr/rezerv-yapi-alani-sureci-i-110916> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 14. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu. *Mevzuat Bilgi Sistemi*. Web: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5216&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 15. 3194 sayılı İmar Kanunu. *Mevzuat Bilgi Sistemi*. Web: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=3194&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 16. Geçmişten günümüze İzmir. *T.C. İzmir Valiliği*. Web: <http://www.izmir.gov.tr/kalbimiz-konak-meydani> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 17. Toplu konut ve Buca. *Talat Şimdi*. Web: www.talatsimdi.com/projeler/01.TopluKonutveBuca.pdf Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 18. Mavişehirde şok iddia. *Hürriyet Gazetesi*. Web: <https://www.hurriyet.com.tr/egemavisehirde-sok-iddia-24505613> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 19. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. *Mevzuat Bilgi Sistemi*. Web: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 20. Dönüşüm Alanları 5 Dairesi Başkanlığı. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı*. Web: <https://izmirakdm.csb.gov.tr/kurulus-i-83793> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 21. İzmir ili genelinde 6306 sayılı Kanunla ilan edilen riskli alanlar. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı*. Web: <https://izmirakdm.csb.gov.tr/riskli-alanlar-i-110769> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 22. İmar planı duyurusu. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı*. Web: <https://izmir.csb.gov.tr/imar-plani-duyurulari-i-84308> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 23. 540'lık dönüşümde 13'üncü iptal! *Egede Sonsöz Gazetesi*. Web: <https://www.egedesonsoz.com/540lik-donusumde-13uncu-iptal> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 24. Heyelan mağdurlarına kalıcı çözüm. *Mynet*. Web: <https://www.mynet.com/heyelan-magdurlarina-kalici-cozum-180100693653> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 25. İzmir depreminin üzerinden geçen 4 yılda hak sahiplerine 4 bin 602 konut teslim edildi. *Anadolu Ajansı*. Web: <https://www.aa.com.tr/tr/gundem/izmir-depreminin-uzerinden-gecen-4-yilda-hak-sahiplerine-4-bin-602-konut-teslim-edildi/3376714> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 26. Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı. *İzmir Büyükşehir Belediyesi*. Web: <https://kentseldonusum.izmir.bel.tr/tr/anasayfa/#proje> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 27. CHP Genel Başkanı Kılıçdaroğlu, İzmir'de imar değişikliklerine tepkili mahalle sakinleriyle görüşti. *Anadolu Ajansı*. Web: <https://www.aa.com.tr/tr/politika/chp-genel-baskani-kilicdaroglu-izmirde-imar-degisikliklerine-tepkili-mahalle-sakinleriyle-gorustu/2174964> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İnternet: Url 28. Yapı yaklaşık birim maliyetleri. *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı*. Web: <https://yfk.csb.gov.tr/birim-fiyatlar-i-100468> Erişim Tarihi: 01.10.2024.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Nazım Pl. Şb. Md. (2008). 1/25 000 ölçekli İzmir kentsel bölge nazım imar planı açıklama raporu. *İBŞB*, İzmir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Nazım Pl. Şb. Md. (2012). 1/25 000 ölçekli İzmir büyükşehir bütünü çevre düzeni planı açıklama raporu. *İBŞB*, İzmir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Pl. Şb. Md. (2020). Karşıyaka ilçesi Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy mahallelerinin bir kısmını kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu açıklama raporu. *İBŞB*, İzmir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Pl. Şb. Md. (2021). Konak 1. etap (Alsancak-Kahramanlar bölgesi) 1/5000 ölçekli nazım imar planı açıklama raporu. *İBŞB*, İzmir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Pl. Şb. Md. (2023). Konak 2. etap (Üçkuyular-Karataş bölgesi) 1/5000 ölçekli nazım imar planı açıklama raporu. *İBŞB*, İzmir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Pl. Şb. Md. (2024a). İzmir kent merkezinde planlama sorunlarının tespiti ve müdahale alanlarının belirlenmesi. *İBŞB*, İzmir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Pl. Şb. Md. (2024b). Konak Gürçeşme bölgesi 1. etap 1/5000 ölçekli nazım imar planı açıklama raporu. *İBŞB*, İzmir.

Karaman Uysal B., Keskinok, Ç., Kesik, D., Mardan, E. ve Bayırbağ, M. (TMMOB Şehir Plancıları Odası). (2009). *Kentleşme ve yerel yönetimler sempozyumu*. (1. Baskı). Ankara: Korza Yayıncılık, 309-316.

Kasımoğlu, U. (2010). *Kentsel yenileme uygulamalarının çeşitli boyutları ile irdelenmesi ve Tarlabası kentsel yenileme projesi örneği*. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kasparoğlu, M. ve Suri, L. (2019). İmar barışı. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2(1), 47-60.

Kaygalak, İ. (2006). *İzmir’de Karşıyaka-Çiğli aksının kentsel gelişim süreci ve bu gelişimi etkileyen faktörler*. Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.

Keleş R. (1980). *Kentbilim terimleri sözlüğü*. (1. Baskı). Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.

- Keleş, R. (1993). *Kentleşme politikası*. (2. Baskı). Ankara: İmge Yayınları.
- Keleş, R. (TMMOB Şehir Plancıları Odası). (2009). *Kentleşme ve yerel yönetimler sempozyumu*. (1. Baskı). Ankara: Korza Yayıncılık, 21-26.
- Kocaman, M. (2004). *Plansız konut alanları için iyileştirme yaklaşımlarının değerlendirilmesi ve Kuştepe örneğinde irdelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kökten, U. (Cogito) (2012). *Kent ve kültürü*. 1996(8). İstanbul: Yapı Kredi Yayınları, 37-43.
- Kurtuluş, H. (2006). Kentsel dönüşümde modern kent mitinin çöküşü çerçevesinden bakmak. *Planlama Dergisi*, 2006(2), 7-11.
- Lang, J. (2005). *Urban Design A Typology of Procedures and Products*. (1. Baskı). UK: Architectural Press.
- Lynch, K. (2010). *Kent imgesi*. (1. Baskı). (Çev. İ. Başaran). İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları. (Eserin orijinali 1973'de yayımlandı).
- Mirioğlu, G. (2013). *İzmir'deki kentsel dönüşüm projeleri üzerinden karşılaştırmalı bir coğrafi analiz: Kadifekale-Uzundere örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Öner, Ş. (2007). *Kentsel yenileme kapsamında kentsel dönüşüm projelerinin İstanbul Küçükçekmece kentsel dönüşüm projesi örneğinde irdelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak.
- Öngören, G. ve Çolak, N. İ. (2015). *Kentsel dönüşüm rehberi*. (1. Baskı). İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.
- Özden, P. (2001). Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 2001(23-24), 255-270.
- Özden, P. (2006). Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 2006(35), 215-233.
- Parkinson, M. (1996). *Strategic approaches for area regeneration: A review and a research agenda*. Joseph Rowntree Foundation'ın Alan Dönüşüm Programı (Area Regeneration Programme) kapsamında sunuldu, UK.
- Polat, S. ve Dostoğlu, S. (2007). *Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya örnekleri*. Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12(1), 61-76.
- Serçe, E. (1996). *İzmir'de belediyeçiliğin tarihsel gelişimi (Tanzimattan 1945 yılına kadar)*. Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi Enstitüsü, İzmir.

- Serenli, A. (2013). *Kentsel dönüşümde yerel yönetimlerin rolü ve toplumsal yaşam üzerine etkileri*. İstanbul.
- Şahin, Ö. (2012). *Eski sanayi alanları dönüşümünde ortaklık modeli önerisi: Kartal örneği*. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Şehir Plancıları Odası (2006). Kentsel dönüşüm değil rant amaçlı tasfiye yasası. *Planlama Dergisi*, 2006(2), 4-6.
- Şenbil, M. (Ersoy, M.). (2012). *Kentsel planlama ansiklopedik sözlük*. (1. Baskı). İstanbul: Ninova Yayınları, 118-120.
- Şişman, A. ve Kibaroglu, D. (2009). *Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları*. 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunuldu, Ankara.
- Tekeli, İ. (Sey, Y.). (1998). *75 yılda değişen kent ve kimarlık*. (1. Baskı). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları, 106-134.
- Tekeli, İ. (2009). *Cumhuriyetin belediyeçilik öyküsü, 1923-1990*. (1. Baskı). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2011). *Kent, kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm yazıları*. (1. Baskı). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2018). *İzmir modeli İzmir için demokratik bir belediyeçilik modeli önerisi*. (1. Baskı). İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Akdeniz Akademisi Yayını.
- Tuğcu, P. ve Vural Arslan T. (2018). Kentsel dönüşüm konulu tez çalışmalarında (1999-2017) öne çıkan konular, sorunlar ve öneriler. *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, 14(1), 87-127.
- Tümer, G. (1993). Le Corbusier İzmir’de. *Mimarlık Dergisi*, 93(254), 64.
- Ülker, N. (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı). (2022). *Ticaret limanı İzmir’in doğuşu, İzmir Tarihi Serisi*. (1. Baskı). İzmir: İzmir Kalkınma Ajansı Kültür Yayınları.
- Ünal, A. (2022). Belediyelerde imar ve parselasyon planlarının yönetimi. *TBB*. Ankara.
- Yağlıdere, A. (2007). *Kentsel mekânların kullanımında sosyal kategori olarak romanlar Ege mahallesi örnekleme*. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Yılmaz, F. ve Yetkin, S. (2002a). İzmir kent tarihi. *İBŞB*. İzmir.
- Yılmaz, F. ve Yetkin, S. (2002b). İtfaiye binasından İzmir kent müzesi ve arşivine. *İBŞB*. İzmir.
- Yılmaz, E. ve Çitçi, S. (2011). Kentlerin ortaya çıkışı ve sosyo-politik açıdan Türkiye’de kentleşme dönemleri. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 10(35), 252-267.

- Yılmaz, O. K. (2018). *Kentsel dönüşüm ve Türkiye: belediyelerin uygulamalara yönelik yaklaşımları üzerine bir araştırma*. Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Yılmaz, E. (2016). Konut sorunu ve toplu konut üretiminde Toki'nin ve belediyelerin rolü. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(7), 31-50.
- Yiğit, G. (2011). *Kentsel yenileme ve İstanbul: Tarlabası örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Vural, A. (2017). Hayatın tek sabiti: değişim. *XXI Dergisi*, 2017(156), 156







Gazili olmak ayrıcalıktır