

MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**PARSEL ÖLÇEĞİNDE DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINI ETKİLEYEN
FAKTÖRLER VE GÜNCEL YASAL DÜZENLEMELERİN İNCELENMESİ:
ÜMRANIYE İLÇESİ, İSTİKLAL VE ADEM YAVUZ MAHALLELERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

DİLEK DEMİRTAŞ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Kentsel Planlama Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Ebru FİRİDİN ÖZGÜR

EKİM 2019

Dilek DEMİRTAŞ tarafından hazırlanan Parsel Ölçeğinde Dönüşüm Uygulamalarını Etkileyen Faktörler ve Güncel Yasal Düzenlemelerin İncelenmesi: Ümraniye İlçesi, İstiklal ve Adem Yavuz Mahalleleri adlı bu tezin yüksek lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Doç. Dr. Ebru FİRİDİN ÖZGÜR

Tez Yöneticisi



Bu çalışma, jürimiz tarafından Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Doç. Dr. Ebru FİRİDİN ÖZGÜR



Üye : Prof. Dr. Şevkiye Şence TÜRK



Üye : Dr. Öğr. Üyesi Tayfun KAHRAMAN



Bu tez, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım klavuzuna uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel etik kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- ücret karşılığı başka kişilere yazdırmadığımı (dikte etme dışında), uygulamalarımı yaptırmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

PARSEL ÖLÇEĞİNDE DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE GÜNCEL YASAL DÜZENLEMELERİN İNCELENMESİ: ÜMRANIYE İLÇESİ, İSTİKLAL VE ADEM YAVUZ MAHALLELERİ

ÖZET

Dönüşüm bir kentin gelişim tarihini anlamayı olanaklı kılan, fiziksel, politik, ekonomik ve sosyal izler bütünüdür (Thorns, 2004). Kentler dönüşümün izlerini taşıyan canlı organizmalardır. İnsanın var olduğu tarihten itibaren kentlerin sürekli değişime uğradığı ve sürekli dönüşüm ihtiyacını bünyesinde barındırdığı yadsınamaz bir gerçektir. Bir kentin planlama anlayışını kavrayabilmek için dönüşüm sürecini doğru algılamak ve kentin geçmişini tüm yönler ile okuyabilmek gerekir. Bu nedenle kentlerin dönüşüm incelemesi, geçmişle birlikte okunması gereken uzun bir süreç işidir.

Kentsel dönüşüm literatürde “kentsel sorunların çözümü için değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının kalıcı şekilde iyileştirilmesini sağlayan kapsamlı bir eylem” olarak tanımlanmaktadır (Thomas, 2003). Bu sebeple, kent mekanının dönüşümünü doğru tanımlayabilmek için resmin bütününe bakmak gerekir. Bu resmi oluşturan parçaları, kentin oluşum evresi, kentin eskiyen parçaları, güncel yasal düzenlemeler ve dönüşümü etkileyen faktörler olarak sıralamak mümkündür. Türkiye’de dönüşüm talebi kentleşmenin resmini oluşturan parçaların karmaşık yapısı nedeniyle sürekli gündemde kalmıştır.

Cumhuriyet dönemi ile Ankara’da başlayan kentleşme, 1945 yılı itibari ile sanayileşmenin etkisiyle yönünü diğer büyük kentlere çevirmiştir. Günümüz dönüşüm talebini oluşturan karmaşık yapılaşma bu dönemde oluşmaya başlamıştır. Ankara’da oluşturulmaya çalışılan planlama ve konut çözümleri, kentleşmenin sorunlarını çözmeye yetmemiştir. Planlı dönemde sayıları artan gecekondular için uygulanan politikalar başarısızlık ile sonuçlanmıştır. 1980 yılı ile başlayan dönemde ise değişen ekonomik sistem kentsel politikaları etkilemiştir. Sağlıksız konut alanlarının dönüşümü, meşrulaştırma ve ıslah imar planları ile sağlanmaya çalışılmıştır. Bu dönemde ıslah imar planları, dönüşüm aracı olarak kullanılmıştır. Bu şekilde gecekondular alanları şimdiki mahallelere dönüşmüştür. 2000’li yıllara gelindiği depremin etkisi ve inşaat sektörüne ağırlık verilmesi ile planlamanın gündemi kentsel dönüşüm olmuştur. Bu dönemde dönüşümün yasallaşma süreci başlamıştır. Kentsel dönüşümün, son uygulama aracı, alansal ve parsel ölçeğinde dönüşümü tanımlayan, 6306 sayılı dönüşüm yasasıdır. Ağırlıklı olarak yasada riskli yapılar üzerinden anlatılan uygulama adımları ile dönüşümün parsel ölçeğinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Fakat dönüşüm güncel yasal düzenlemeler ve diğer mekânsal faktörler sebebi ile tasarlandığı şekilde işlememiştir. Kentin bir bölümü dönüşürken bir bölümü mevcut dokusunu korumuştur. Esas sorun, dönüşüm yasası hazırlanırken, kentsel dinamiklerin ve mevcut yasaların ne kadarının gözden geçirildiğidir. Bu sebeple dönüşüm birden çok faktörden etkilenen dinamik bir yapıya sahiptir. Dönüşüm mekanı ne ölçüde şekillendirdiği ancak tüm dinamiklerin incelenmesi ile kavranabilir.

**FACTORS AFFECTING TRANSFORMATION PRACTICES IN PARCEL
SCALE AND ANALYSIS OF CURRENT LEGAL REGULATIONS:
UMRANIYE DISTRICT, İSTİKLAL AND ADEM YAVUZ
NEIGHBORHOODS**

ABSTRACT

Transformation is a collection of physical, political, economic and social traces that make it possible to understand the historical development of a city (Thorns, 2004). Cities are living organisms that bear the traces of transformation. It is an undeniable fact that since the date of human existence, cities have undergone constant change and the need for continuous transformation has been kept within them. In order to comprehend the planning understanding of a city, it is necessary to perceive the transformation process correctly and to be able to read the history of the city in all aspects. For this reason, the study of city transformation is a long process that must be interpreted with its past.

Urban transformation is described in the literature as "a comprehensive action that ensures the permanent improvement of the economic, physical, social and environmental conditions of a region undergoing change for the solution of urban problems (Thomas, 2003). Therefore, in order to accurately define the transformation of the urban space, it is necessary to look at the whole picture. It is possible to list the parts that make up this picture as the formation phase of the city, the old parts of the city, the current legal regulations and the factors affecting the transformation. Because of the complex structure of the parts constituting the image of urban transformation, transformation demand in Turkey has been constantly on the agenda.

Urbanization, which started in Ankara with the Republican period, has turned its direction to other big cities as of 1945 with the effect of industrialization. The complex structure that constitutes the contemporary transformation demand has begun to emerge in this period. The planning and housing solutions that were attempted to be established in Ankara could not enough to solve the problems of urbanization. The policies implemented for the increasing number of slums in the planned period resulted in failure. In the period beginning with 1980, the changing economic system affected urban policies. The transformation of unhealthy housing areas has been tried to be ensured through legitimization and development plans. In this period, improvement and development plans were used as transformation tools. In this way, slum areas turned into present neighbourhoods. With the impact of the earthquake in the 2000s and the inclination on the construction sector, the agenda of the planning had become urban transformation. In this period, the legalization process of the transformation started. The final implementation tool of urban transformation is the transformation law numbered 6306, which defines the transformation at the spatial and parcel scale. It is mainly foreseen in the law that the transformation will take place at the parcel scale and the implementation steps and on risky structures. However, the transformation did not work as intended due to current legal regulations and other spatial factors. While a part of the city has been

transformed, the other part has preserved its existing texture. The main problem is the extent to which urban dynamics and existing laws have been reviewed while preparing the transformation law. Therefore, transformation has a dynamic structure which is affected by multiple factors. The extent to which the transformation shapes the space can only be grasped by examining all dynamics.

ÖNSÖZ

Tez çalışmam süresince bilgi ve deneyimleriyle bana yol gösteren, ufkumu açan, sevecen ve sakinleştirici tavrı ile çalışmamda hızlanmama yardımcı olan tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Ebru FİRİDİN ÖZGÜR'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Araştırmanın alan çalışması kapsamında veri elde etmeme katkı sağlayan, İstanbul Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünde görevli Müdürlerime, çalışmamın başından beri beni yüreklendiren yardımlarını esirgemeyen mesai arkadaşım Sevgili Ebru VURAL'a, saha gezimde beni yalnız bırakmayan Biricik kardeşim Burak DEMİRTAŞ'a ve canım aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Dilek DEMİRTAŞ
(Şehir Plancısı)
Ekim 2019

İÇİNDEKİLER

ÖZET	vii
ÖNSÖZ	xi
KISALTMALAR	xv
TABLO LİSTESİ	xvii
ŞEKİL LİSTESİ	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı.....	1
1.2 Çalışmanın Kapsamı	2
1.3 Çalışmanın Yöntemi	2
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE KAPSAMI	5
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı	5
2.2 Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	9
2.2.1 Fiziksel Boyut	10
2.2.2 Sosyal Boyut	10
2.2.3 Ekonomik Boyut	11
2.2.4 Yasal/Yönetmelik Boyut.....	12
2.3 Kentsel Dönüşümün Hedefleri.....	14
2.4 Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	16
2.5 Bölüm Sonucu.....	22
3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ, GÜNCEL YASAL DÜZENLEMELER VE İMAR BARIŞI	25
3.1 Hızlı Kentleşme.....	27
3.1.1 Hızlı kentleşme öncesi kente dair meşrutiyet çerçevesinin oluşturulduğu dönem (1923-1945)	27
3.1.2 Kentleşme hızının arttığı konut sorununun meşru olmayan yollar ile çözüldüğü dönem (1945-1960).....	28
3.1.3 Kentleşmeye dair sorunların çözümü için yeni arayışların başladığı geçiş dönemi (1960-1980)	31
3.2 İmar Afları ve Gecekondu Alanlarının Dönüşümü (1980-2000).....	35
3.2.1 İmar affı ve ıslah imar planlarının yasal dayanağının oluşturulduğu dönem (1980-1985)	35
3.2.2 İmar affı kapsamının genişletildiği dönem (1985- 2000)	37
3.3 2000 Yılı Sonrası Kentsel Dönüşümde Güncel Yasal Düzenlemeler ve İmar Barışı	39
3.3.1 Alansal dönüşümün yasal dayanağı (2000-2012)	39
3.3.2 Alansal ve parsel ölçeğinde dönüşümün yasal dayanağı (2012-Günümüz)	40
3.3.3 Son imar affı düzenlemesi (2018 İmar Barışı).....	46
3.4 Türkiye’de Dönüşümü Etkileyen Güncel Yasal Düzenlemeler ve Mekânsal Faktörler	51
3.5 Bölüm Sonucu.....	55

4. ARAŞTIRMA ALANI: ÜMRANIYE İLÇESİ, İSTİKLAL MAHALLESİ VE ADEM YAVUZ MAHALLESİ PARSEL ÖLÇEĞİNDE DÖNÜŞÜMÜN İNCELENMESİ	61
4.1 Ümraniye İlçesi, İstiklal ve Adem Yavuz Mahallelerinin Belirlenmesi ve Analiz Metodolojisi	61
4.2 Ümraniye İlçesi	65
4.2.1 Ümraniye'nin mekânsal konumu ve genel bilgiler	65
4.2.2 Ümraniye'nin kısa tarihi ve kentleşme süreci	67
4.2.3 Ümraniye'nin 2000 sonrası dönüşüm süreci	74
4.3 İstiklal Mahallesi	79
4.3.1 İstiklal Mahallesi'nin tarihsel süreci	79
4.3.2 İstiklal Mahallesi plan kararları incelemesi	80
4.3.3 İstiklal Mahallesi parsel ölçeğinde dönüşümün mekânsal incelemesi ...	81
4.4 Adem Yavuz Mahallesi	94
4.4.1 Adem Yavuz Mahallesi'nin tarihsel süreci	94
4.4.2 Adem Yavuz Mahallesi plan kararlarının incelenmesi	95
4.4.3 Adem Yavuz Mahallesi parsel ölçeğinde dönüşümün mekânsal incelemesi	96
4.5 İstiklal ve Adem Yavuz Mahallerinin Karşılaştırma Analizi	107
4.6 Bölüm Sonucu	108
5. GENEL DEĞERLENDİRME	113
KAYNAKLAR.....	117
ÖZGEÇMİŞ.....	127

KISALTMALAR

A.R.A.A.D. : Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü

ÇŞB : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

TOKİ : Toplu Konut İdaresi

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1: Kentsel dönüşüm yöntemlerinin alanda değişimi etkileri	21
Tablo 3.1: 2000 yılı sonrası kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemeler	45
Tablo 3.2: Türkiye'de kentsel dönüşüm deneyimini etkileyen imar afları.....	49
Tablo 4.1: Örneklem alan belirlenmesine ilişkin nüfus ve riskli yapı yoğunlukları .	64
Tablo 4.2: Yıllara göre Ümraniye'nin nüfus değişimi.....	66
Tablo 4.3: 1966 Sanayi Nazım Planında sanayi için ayrılan alanlar.....	69
Tablo 4.4: İstanbul İlçelerine göre bina yapım yılları ve sayıları	73
Tablo 4.5: Ümraniye İlçesi mahallerinin toplam yapı sayısı ve riskli yapı sayısı dağılımı	78
Tablo 4.6: İstiklal Mahallesi riskli yapıların yıllara göre değişimi	83
Tablo 4.7: İstiklal Mahallesi yapı kayıt belgesi alan yapıların aykırılık kapsamı	89
Tablo 4.8: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapıların yıllara göre değişimi.....	98
Tablo 4.9: Adem Yavuz Mahallesi yapı kayıt belgesi alan yapıların aykırılık kapsamı	104

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3-1: Türkiye’de konut ve kentsel dönüşümün tarihsel süreci.....	59
Şekil 4-1: Belirlenen örneklem alan İstiklal ve Adem Yavuz Mahallelerinin Ümraniye içindeki konumu.....	65
Şekil 4-2: Ümraniye İlçesinin İstanbul içindeki konumu.....	66
Şekil 4-3: 1967’de Ümraniye’de kurulan NETAŞ fabrikası	70
Şekil 4-4: Ümraniye İlçesinin kentleşme süreci	74
Şekil 4-5: Ümraniye İlçesinin riskli yapıların mekansal dağılımı	77
Şekil 4-6: İstiklal Mahallesi 1970-1982-2006-2017 uydu görüntüleri.....	79
Şekil 4-7: İstiklal Mahallesi riskli yapı mekansal dağılımı	82
Şekil 4-8: İstiklal Mahallesi riskli yapıların yıllara göre dağılımının mekansal durumu	84
Şekil 4-9: İstiklal Mahallesi 2012 yılı öncesi bina kat sayıları.....	85
Şekil 4-10: İstiklal Mahallesi 2012 yılı sonrası riskli yapı ve bina kat sayıları.....	86
Şekil 4-11: İstiklal Mahallesi mülkiyet yapısı	88
Şekil 4-12: İstiklal Mahallesi riskli yapı ve yapı kayıt belgesi alan yapıların mekansal dağılımı	90
Şekil 4-13: İstiklal Mahallesi riskli yapı incelemesi için belirlenen parseller.....	91
Şekil 4-14: 1 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası.....	92
Şekil 4-15: 2 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası.....	92
Şekil 4-16: 3 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası	93
Şekil 4-17: 4 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası	93
Şekil 4-18: İstiklal Mahallesi inşası devam eden ve boşaltılan yapılar	94
Şekil 4-19: Adem Yavuz Mahallesi 1970-1982-2006-2017 uydu görüntüleri.....	95
Şekil 4-20: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapı mekânsal dağılımı	97
Şekil 4-21: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapıların yıllara göre dağılımının mekânsal durumu	99
Şekil 4-22: Adem Yavuz Mahallesi 2012 yılı öncesi bina kat sayıları.....	100
Şekil 4-23: Adem Yavuz Mahallesi 2012 yılı sonrası riskli yapı ve bina kat sayıları	101
Şekil 4-24: Adem Yavuz Mahallesi mülkiyet yapısı.....	102
Şekil 4-25: Adem Yavuz Mahallesi Maliye Hazinesinde konut yapılaşması	103
Şekil 4-26: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapı ve yapı kayıt belgesi alan yapıların mekânsal gösterimi.....	105
Şekil 4-27: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapı incelemesi için belirlenen parseller	106
Şekil 4-28: 1 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası	106
Şekil 4-29: 2 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası.....	107

1. GİRİŞ

1.1 Çalışmanın Amacı

Kent ve kentleşme süreci içinde kentin bozulan parçalarındaki sürekli değişim, dönüşümün planlama gündeminde kalmasına sebep olmuştur. Dönüşüm kavramı kentsel mekanda kalıcı çözümler sağlamak için uygulamanın sosyal, fiziksel ve ekonomik boyutları üzerine odaklanmıştır. Ancak dönüşümde göz ardı edilen temel sorun, bozulan kent parçalarındaki müdahalenin sadece fiziksel olmasıdır. Bu fiziksel müdahale farklı kentsel mekanları aynı oranda etkilemediği gibi birden fazla mekânsal faktörden etkilenmektedir.

Türkiye’de 1945 yılı ile başlayan kentleşme süreci içinde kentleşmeye dair politikalar, af yasaları ve dönüşüm uygulamaları günümüz kentlerinin dokusunu meydana getirmiştir. Yoğun konut dokusu, mülkiyet karmaşası ve gecekondu alanlarında apartmanlaşmaya denetimsiz geçiş, günümüzde kentsel dönüşümün konusu olan alanları ortaya çıkarmıştır. Özellikle 1999 depremi sonrasında konuta ve kente ilişkin tek gündem olan kentsel dönüşüm, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı dönüşüm yasası ile yasal uygulama aracına kavuşmuştur. Dönüşüm yasası alansal ve parsel ölçeğinde dönüşümü uygulamak üzerine kurgulanmış ise de içeriğinde uygulama adımları riskli yapılar ağırlıklıdır. Tüm ülkeyi ilgilendiren dönüşüm yasasının riskli yapılar üzerinden sürdürülmesi kent mekânının nasıl etkilendiği ya da etkilenmediği noktasında tam bir muammadır. Parsel ölçeğinde dönüşümün sadece sayılar üzerinden anlaşılmaya çalışması, dönüşümün nelerden etkilenecek ve mekânı ne ölçüde değiştirdiği sorusuna tam olarak cevap vermemektedir. Bu sebeple tez kapsamında Ümraniye İlçesinde belirlenecek mahallelerde, dönüşüm süreci içinden çıkan ve kentsel dönüşümü etkileyen faktörlerin, güncel yasal düzenlemelerin ve son imar affının mekânı nasıl şekillendirdiği sorusuna yanıt aranacaktır.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Yapılan tez kapsamında kentsel dönüşümü etkileyen faktörler ve güncel yasal düzenlemelerin parsel ölçeğinde, fiziki olarak konut alanlarına etkisi Ümraniye İlçesinde yer alan iki mahalle üzerinden ele alınmıştır. Çalışmanın ilk aşamasında ele alınan kentsel dönüşüm kavramının temelinde yatan değişim her daim sürekli olmasının nedenleri, kent, insan ve dönüşüm bağlantıları incelenmiştir. Türkiye'nin kentleşme ve dönüşüm süreci doğru okuyabilmek için literatürdeki kentsel dönüşüm kavramının hedefleri, boyutları ve uygulama aşamasında müdahale biçimleri araştırılmıştır. Ardından Türkiye'nin kentleşme ve dönüşüm geçmişi, günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarına etki eden unsurların oluşum evrelerini anlayabilmek ve kent mekanının eğilimlerini analiz edebilmek için incelenmiştir. Bu incelemenin kapsamı önemli toplumsal olaylar, planlama politikalarında yaşanan değişimler ve politikaların işleyişini sağlayan yasal düzenlemelerin kent ile ilişkisi üzerinedir. Türkiye'de dönüşüm süreç incelemesinin yapılma amacı günümüz dönüşüm alanları etkileyen faktörleri ortaya çıkarmaktır. Belirlenen iki mahallenin incelenmesi, dönüşümü etkileyen sosyal ekonomik ve mekânsal faktörlerin sadece kenti etkileyen fiziki unsurları üzerinden yapılmıştır. Özellikle parsel ölçeğinde uygulanan dönüşümün, planlama koşulları ve güncel yasal düzenlemeler çerçevesinde nasıl işlediğinin ve mekanı ne ölçüde değiştirdiğinin analizi ortaya konulmuştur. Alan araştırmasından kentsel dönüşümde yasal dayanağının oluşturulduğu 2012 yılı sonrası dönüşüm yasası uygulamaları ve 2018 yılı sonrası imar affi mevzuatının etkileri üzerine yoğunlaşmıştır. 2012 yılında günümüze kadar bireysel başvuru sonucunda ilan edilen riskli yapılar ile uygulanan dönüşüm kentsel mekanda yarattığı değişim incelenmiştir.

1.3 Çalışmanın Yöntemi

Çalışmanın yöntemi üç aşamalıdır. Bu aşamalardan ilki, kentsel dönüşüm kavramı ve uygulama yöntemleri ile ilgili literatür araştırması, daha önce yapılmış olan tez çalışmalarının gözden geçirilmesi, kurumlar tarafından hazırlanan raporların incelenmesidir. İkinci aşama olarak kentleşmenin geçirdiği evreler ile günümüz kentsel dönüşüm uygulamaları arasındaki ilişkiyi tanımlayabilmek için Türkiye'nin

kentleşme ve dönüşüm süreci incelenmiştir. Bu inceleme Cumhuriyetin ilanı ile itibariyle kentleşme sürecini dönemlere bölünerek, dönem içindeki önemli toplumsal olaylar, çıkartılan kanunlar ve dönemseller politikalar üzerinden anlatılmıştır. Dönüşüm süreci içerisinde oluşan günümüz dönüşüm uygulamalarını etkileyen faktörler tartışılmıştır.

Son olarak, parsel/bina bazlı dönüşümün mekânsal dokuyu güncel yasal düzenlemeler ve diğer faktörler etkisi ile nasıl şekillendirdiğini incelemek için iki farklı mahalle belirlenmiştir. Bu mahallelerin belirlenmesinde iki ön koşul dikkate alınmıştır. Belirlenecek iki mahalle için birinci koşul nüfus yoğunluğu ikinci ön koşul ise bireysel başvuru sonucunda ilan edilen riskli yapı yoğunluklarını zıt eğilimler göstermesidir. Belirlenen mahallerde kentleşme süreci içinde oluşan farklı dinamiklere sahip konut alanlarının dönüşüm karşısında yönelimlerini ortaya çıkarmak için mekânsal analizler yapılmıştır. Yapı sahibinin başvurusu ile 2012 yılından beri ilan edilen riskli yapıların mahalle dokusunda yarattığı değişimleri tespit edebilmek için kat değişim analizleri ve ekonomik nedenlere bağlı yıllara göre riskli yapı başvuru sayılarında değişimin tespiti için mekânsal analizler yapılmıştır. Son dönemde parsel ölçeğinde dönüşümü etkileyen imar affi ile düzenlenen yapı kayıt belgesi alan yapılar ile risk tespiti yaptırılan yapıların mekanda mülkiyete göre nasıl şekillendiğini ve yapı kayıt belgesi alan bir yapının riskli yapı başvuru eğiliminin azaldığını mekanda gösterebilmek için mahallelerde GIS veri tabanında oluşturulan haritalar hazırlanmıştır. Böylece tarihsel süreçte oluşan kentsel mekânın kazandığı dinamiklerin ve güncel yasal düzenlemelerin, parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamalarına etkisi ortaya konulmuştur.

“Ne tür bir kent istediğimiz sorusu ne tür toplumsal bağlar, doğa ile ilişki, yaşam biçimleri, teknolojiler ve güzel duyu değerleri arzuladığımız sorusundan ayrılamaz. Dönüşüm, tüm bu soruları bünyesinde barındıran, kentleşme süreçlerini yeniden şekillendirmek üzere ortaklaşa bir gücün kullanımına dayanır. Kentlerimizi kendimizi yapma ve yeniden yapma özgürlüğü en değerli ama aynı zamanda en çok ilgisiz kalınmış insan haklarımızdan biridir.” (Harvey, 2008).

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE KAPSAMI

Bu bölüm kapsamında kentsel dönüşüm kavramına ilişkin literatürde yer alan tanımlar, dönüşüm ve yenileme kavramlarının ülkemizde nasıl algılandığı, dönüşüm kavramının içeriğini oluşturan dört farklı boyutunun (fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetimsel) incelemesi, dönüşüm hedefleri, hedefler doğrultusunda farklı uygulama yöntemleri incelenecektir.

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel mekanlar ekonomik, sosyal, kültürel, teknolojik ve çeşitli dinamikler yoluyla devamlı olarak değişim ve dönüşüm halindedir. Değişim ve dönüşüm halinde olan kent ve kent parçaları aynı zamanda yenilenme ihtiyacını da bünyesinde barındırmaktadır. Kentlerin bu dinamik yapısı, şehir planlama disiplininde bir eylem alanı olarak ortaya çıkmış ve kentleşme süreci içinde her zaman önemli bir belirleyici olmuştur. Kentleşme süreci ve değişim konusu, tüm dünya da olduğu gibi ülkemizde de yaşanmıştır. Kent ve kent parçaları bir yandan yeni alanlara doğru büyürken bir yandan da yapılaşmış alanlarda yenileme ve değişim devam etmiştir. Bu oluşum, sürekli olarak yapılan yenilemenin aktif olduğu çevrelerde yaşamamıza sebep olmuştur.

Kentler bu özellikleri ile canlı organizmalara benzetilmişlerdir. Kentler bir yandan yeni gelişme alanları ile üremeye devam etmişler, diğer yandan yapılaşmış alanlarda organik üreme söz konusu olmadığı için genellikle kamu politikaları ile bu bölgeler yeniden üretilmiştir (Günay, 1992). Keleş ise yeniden üretilecek alanlar ile ilgili,

kentin eskiyen kısımlarının zamanla yenilenmesi gerektiğini, yenilemenin kendiliğinden olabildiği gibi, planlı bir biçimde de olabileceğini ifade etmiştir. Bu noktada kentlerin dönüşümü ve yenilemesi için iki farklı değerlendirme yapmak gerekir. Bunlardan ilki doğal ve devamlı evrilme süreci, ikincisi ise dönüşümün müdahale alanı olarak görülmesidir (Keleş, 2004).

Müdahale olarak günümüz kentlerinde çokça uygulanan kentsel dönüşüm kavramının ilk ortaya çıkışına ilişkin tartışmalara bakacak olursak; 19. yüzyılda Avrupa ve Amerika kentlerinde ekonomik ve sosyal yönüyle çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik yapılan uygulamalar ile başlamış olduğu anlaşılmaktadır. Kentsel çöküntü alanlarının oluşumu, Endüstri Devrimi ile gelişmiş Avrupa ülkelerinde ve Amerika'da kentlerin sosyo-kültürel ve ekonomik anlamda hızlı bir değişim ve dönüşüm süreciyle ortaya çıkmıştır (Akkar, 2006). 20. yüzyılda ise kentsel alanlarda yenilenme ihtiyacı artıran önemli diğer bir faktör; İkinci Dünya Savaşı olmuştur. İkinci Dünya savaşı sonrasında kentlerde yaşanan tahribatın onarılması, çöküntü alanlarının yenilenerek kentlere kazandırılması kent planlama gündeminin temel işlerinden biri haline gelmiştir. 20. yüzyılın sonlarında, küreselleşme ve yerelleşme kavramlarının ortaya çıkışı kentsel mekanda önemli değişimler meydana getirmiştir. Dünyada yaşanan değişim süreci ülkemizde de etkisini göstermiştir. Bu değişim dünya ile benzer özellikler göstermesinin yanında farklılıkları da barındırmıştır. Ülkemizde kent mekanındaki sosyo-kültürel ve ekonomik farklılaşmalar ile yaşanan fiziksel değişim ve yenileme birçok ülkeye göre daha karmaşık şartlar altında devam etmiştir (Özden, 2008). Bu karmaşanın sebeplerinden ilki sorunlara çözüm bulmak amacıyla, Batı'daki müdahale yöntemlerini, kentleşme sürecinde doğru analiz edilmeden sadece fiziksel müdahale eğilimleri örnek alınarak Türk planlama sistemine uyarlamak olmuştur. Bu çerçevede bakıldığında, dönüşüm müdahaleleri genelde politik ve ekonomik nedenlerle gündeme geldiği için bilinçli bir yaklaşım çerçevesi çizilmemesi ve yapılan müdahalelerin fiziksel boyutta kalması sorunların daha fazla büyümesine neden olmuştur. Örneğin, kentsel yenileme Batı ülkelerinde İkinci Dünya Savaşı sonunda yaygın biçimde kullanılan dönüşüm araçları iken sonraki dönemlerde farklı bağlamsal gereksinimler ve değişimlere uygun kentsel canlandırma, iyileştirme, sağlıklılaştırma ve koruma gibi araçlar öne çıkmıştır. Türkiye'de ise bu aktarım doğru kurgulanmamış ve son dönemde kentsel canlandırma, iyileştirme, sağlıklılaştırma ve

koruma gibi müdahale biçimleri göz ardı edilerek, kentsel mekânda ağırlıklı yaklaşım kentsel yenileme strateji olmuştur (Ataöv & Osmay, 2007).

Ülkemizde yaşanan bu karmaşık süreç kent ve ilişkisi zorunlu olan dönüşüm ve yenilenme meselesine ilişkin kavramlara da yansımıştır. Kente dair yapılan birçok yenileme müdahalesi, uygulama ve yasalarda sıkça kullanılan haliyle kentsel dönüşüm çatısı altında toplanmıştır. Bu sebeple çalışmada kentsel dönüşüm kavramı kullanılarak, kentsel yenilemeyi içeren eylemlerin bütünü ele alınmıştır. Bu tercihin sebebi kavram olarak kentsel dönüşümün; ülkemiz planlama yazınında ve uygulamada ve yasal mevzuatta daha yaygın biçiminde kullanılmasıdır.

Kentsel dönüşümün farklı tanımlarına değinmeden önce dönüşüm kavramını açıklamak faydalı olacaktır. Kentsel dönüşüm kavramı özü olan "dönüşümü" en basit anlamıyla incelediğimizde, olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma ve transformasyon olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2004).

Keleş ve Mengi, dönüşümün sözcük anlamından yola çıkarak; başına bir sıfat eklenmediği, yalnız başına kullanıldığı zaman, çok fazla anlam taşıyan bir sözcük olmadığına değinmiştir. Önemli olan, dönüşüme konu olan ürünün ne iken ne duruma gelmiş olduğunu ya da getirilmek istendiğine dikkat çekmiştir (Keleş & Mengi, 2014)

Tarihsel süreçte kent mekânında yaşanan dönüşüm ve yenilemeye dair tanımlamalar şu şekilde yapılmaktadır;

Couch'a göre kentsel dönüşüm, kentsel mekânda fiziksel, sosyal ve ekonomik değişiklikler anlamına gelmektedir. Kentsel dönüşüm hedefi ise devletin veya yerel örgütlenmelerin istihdamı, yatırımı ve tüketimi geri kazandırarak kentsel alanda yaşam kalitesinin artırılmasıdır (Couch, 1992).

Robert'e göre kentsel dönüşüm yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000).

Thomas ise kentsel dönüşümü en genel anlamıyla kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak

tanımlamıştır (Thomas, 2003). Bu anlamda kentsel dönüşümün başlıca üç ayırt edici özelliği vardır. Birincisi, bir yerin doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan aktörleri sürece dahil etmeyi amaçlamasıdır. İkincisi, bölgenin özel sorun ve potansiyellerine bağlı olarak, devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedef ve faaliyetleri içermesidir. Üçüncüsü ise, süreçle ilişkili kurumsal yapılar değişkenlik göstereceği, farklı ilgi grupları arasında işleyen ortaklıkların oluşturulmasını gerektirmektedir (Turok, 2004).

Başka bir tanımlamada kentsel dönüşümüne ilişkin fiziksel çevrede gerçekleşecek bir dönüşümden daha geniş kapsamlı bir eylem alanı olduğu, bu çerçevede sosyal gelişim, ekonomik kalkınma ve çevre koruma ile ele alınması gereken bütüncül bir yaklaşıma sahip olması gerektiği vurgulanmıştır. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm alanlarında fiziksel çevrenin değişimiyle birlikte, farklı ekonomik sektörlerin özendirilmesi, istihdam yaratılması toplumsal hayatın geliştirilmesi, hayat standartlarının artırılması kolektif faaliyetlerin ve buna uygun mekanların üretilmesine özen gösterilmesi ifade edilmiştir (Balamir, 2004)

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenilemenin iç içe geçmiş kavramlar olduğunu ele alan Göksu, mekânsal politik bir ifade olarak ortaya atılan kentsel dönüşüm kavramının, bütünüyle politik bir eylem olan, teknik ve bilimsel kentsel yenileme programlarının merkezinde yer alan bir müdahalenin yeniden adlandırılması olduğunu söylemiştir. Kentsel yenilemeyi ise içerisinde koruma, sağlıklaştırma ve yeniden geliştirme gibi üç farklı eylem türünü barındıran oldukça geniş bir mekânsal müdahale programı olarak tanımlamıştır. Bu nedenle, farklı kentsel yenileme programları aracılığıyla önerilen dönüşüm projelerinin tek bir terimle yani dönüşüm ile dile getirildiğini ifade etmiştir (Göksu, 2005). Keleş, kentsel yenilemenin, yoksul bölgelerin temizlemesi ve fiziksel olarak değiştirilmesi meselesi değil aynı zamanda canlandırma, koruma ve yeniden geliştirme gibi müdahale biçimlerini kapsadığını, canlandırma, özgünlüğünü yitiren yapı olarak dayanıklı olan ancak kullanılabilirliğinin çeşitli nedenlerle azaldığı yapılara uygulanan işlemleri içeren bir müdahale biçimi olarak tanımlamıştır (Keleş, 2010) Son olarak Tekeli, kentlerin bir dönüşüm mekânı olduğunu ve günümüz kentlerinde burada bahsedilen dönüşüm kavramı ile kentsel alanların nitelik değiştirmesi ya da biriken dönüşümlerle kentlerin belli bir sonuç, hedef ya da amaç yönünde geliştiğini ifade etmiştir (Tekeli, 2011).

Dünyada ve ülkemiz yazınında kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramlarının dar ve geniş anlamına ilişkin farklı tanımlamalar yapılmıştır. Farklı tanımlarda ortak olarak görülen vurgu bir kentsel alanda yapılan fiziksel müdahale ile yitirilen ekonomik etkinliğin yeniden kazanılması, sosyal sorunların iyileştirilmesi üzerinedir. Kentsel dönüşüm kavramının geniş anlamıyla bütün müdahale türlerini içinde barındırdığı ileri sürülmektedir. Dar anlamıyla ise eskimiş ve köhnemiş konut alanlarının yenilenmesi yani kentsel yenileme ile eş değer bir anlam taşımaktadır. Bu sebeple başlangıçta da bahsedildiği gibi ülke planlama yazınında ve yasal mevzuat içerisinde sıklıkla kullanılan kentsel dönüşüm kavramı çalışmada çatı kavram olarak kullanılarak, kentsel yenilemeyi içeren eylemlerin bütünü ele alınmıştır. Bunun nedeni, son elli yılda kentsel yenileme, canlandırma koruma ve sağlıklılaştırma gibi çeşitli biçimde tanımlanmış ve araştırmalara konu olmuş kentsel dönüşüm müdahalelerine bir üst ölçekten bakarak daha kapsamlı ve çok boyutlu (fiziksel, ekonomik, sosyal ve yönetsel) bir yaklaşım ile inceleme düşüncesidir.

2.2 Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüme ilişkin tanımlamalardan anlaşılacağı üzere, dönüşüm kavramı kentsel mekanlara ait sorunları çözmek amacıyla, değişime konu olan kent parçasının ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel koşullarında kalıcı çözüm sağlamayı hedeflemektedir. Özdemir ve Yüksel'de kentsel dönüşümün başarılı olabilmesi için bütün yenileme kavramlarını eş zamanlı olarak kapsayan, sürekliliği sahip ve her aşamada toplumun bütün katmanlarını içeren, çok boyutlu bir şekilde devam etmesi gerektiğini ifade etmiştir (Özdemir & Yüksel, 2007). Turok'a göre kentsel dönüşümde başarı ve başarısızlıkların ardında uygulamalarda genellikle çok boyutluluk özelliğinin göz ardı edilmesi yatmaktadır. Sürekli gündemde kalan daha iyi kentsel koşulların yaratılması sorunsalı da yine kentsel uygulamalardaki fiziksel müdahale dışındaki değişkenlerin önemsenmemesi ile ilgilidir (Turok, 2004). Erbaş, kentsel dönüşümün boyutları arasında ilişkilerin doğru kurgulanmaması, arazilerin sadece fiziksel dönüşüm olarak ele alınması, projenin uygulanması sırasında sorunların çıkmasına neden olacağını ve projelerin tamamlanmasında gecikmelerin hatta iptaller yaşanacağını ifade etmiştir (Erbaş & Erbil, 2013).

Bu kapsamda kent mekanların, kendine özgü farklı toplumsal dinamikler ile oluştuğu anlaşılmaktadır. Farklı bölgelerdeki kentsel dönüşüme ihtiyaç duyan çöküntü alanları

farklı dinamiklerin etkileşimi sonucu ortaya çıkmıştır. Türkiye'de de kentsel mekanlardaki dönüşüm sosyal, ekonomik, fiziksel ve yasal/yönetimsel değişkenlerin etkileşimi sonucunda gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, çalışma da dönüşümün tarihsel araştırması yapılırken ve uygulamalar tartışılırken kentsel dönüşüm gerekliliklerini oluşturan bu dinamikleri kavrayabilmek için ekonomik, sosyal, fiziksel ve yasal/yönetimsel değişkenlerin doğru anlaşılması ve kentsel dönüşüm boyutlarının incelenmesi önemlidir. Bu sebeple çalışmanın bu kısmında, kentsel mekân dönüşüm müdahalelerinde önemli bir etkiye sahip olan kentsel dönüşümün boyutları incelenirken, şu değerlendirmeler yapılabilmektedir.

2.2.1 Fiziksel Boyut

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu, uygulama alanı içerisindeki konut stokunu, tarihi değer taşıyan yapıları, teknik, elektronik ve ulaşım altyapısını ve çevre problemleri içerir (Turok, 2004). Kentsel dönüşüm fiziksel boyutunu içeren unsurlarda yaşanan yıpranmalar dönüşüm gereksiniminin ortaya çıkış sebebini oluşturmaktadır. Ancak kentsel dönüşümün en önemli gerekçesi olarak algılanan fiziksel sorunların arkasında yatan sosyal ekonomik ve doğal sebepler birlikte değerlendirildiğinde başarılı kentsel dönüşüm uygulamaları oluşturulacaktır.

Bu bağlamda ülkemizde dönüşüm yaklaşımları belirlenirken en önemli hedefin fiziksel müdahale olarak seçilmesi, uygulamaların sürdürülebilirliğini olumsuz etkilediği gibi çöküntü alanlarının oluşmasına sebep olan sosyal ve ekonomik sorunları çözümsüz bırakarak, uzun vadede aynı sorunların tekrar oluşmasına zemin hazırlayacaktır. Bu nedenle dönüşüm uygulamalarında çok boyutlu yaklaşım ve boyutlar arasındaki denge unsuru önemlidir.

Kentsel dönüşüm fiziksel boyutu değerlendirilirken önem verilmesi gereken bir diğer konu, fiziksel konumu ve potansiyelleri farklı olan alanlarda farklı çözümler içeren uygulamaların hazırlanmasıdır. Esnek ve alana özel çözümler içeren uygulamalar planlanırken kentsel dönüşüme konu alan, kent bütününden ayrı düşünülmemeli ve kent için alınan makro hedefler göz ardı edilmemelidir (Kasımoğlu, 2010).

2.2.2 Sosyal Boyut

Kentsel mekânda uygulanan dönüşüm projelerinin başarılı olabilmesi için projenin fiziksel yapısı kadar sosyal ve ekonomik yapısının da iyi analiz edilmesi

gerekmektedir. Bu nedenle dönüşüm yapılacak alanda nüfusun yapısı, yaşam alışkanlıkları ve beklentileri araştırılmalı ve bulgular değerlendirilerek uygulamalar geliştirilmelidir. Özden ve Kubat'a göre kentsel dönüşüme konu alanda yaşayan nüfusun göç hikayesi, alandan hoşnutsuzluk durumu, eğitim durumu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, bilinçlilik düzeyi, dönüşümde uygulanacak kararları doğrudan etkilemektedir (Özden & Kubat, 2003).

Ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında kurgunun baştan sadece fiziksel ve ekonomik boyutu ile ele alınması, alanda yaşayan nüfusun alışkanlıklarının yok sayılması, daha da öteye giderek yerel halkın kimi zaman başka bir alana gönderilmelerine neden olmuştur. Uygulanan projelerde ekonomik fayda ön plana alındığında ise yoğunluk artışları yaşanmakta, yoğunluk artışıyla alana yeni gelen nüfus ile yerleşik nüfus arasında farklı sosyal çatışmalar ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşümün özünde, değişime sıkça konu olan kentsel alanlarda, fiziksel sosyal ve ekonomik bozulma sorunların çözümlerinin amaçlandığını ancak dönüşüm projelerinde mevcut sosyal ağların yok edilmesi ve kültürel olarak bölge için değerli grupların yerlerinden edilmesi gibi sosyal sorunlar ile kuşatılmış bir durumda yapıldığını belirtmiştir (Chan & Lee, 2007).

Kentsel mekânda yapılan dönüşüm uygulamalarının doğrudan alanda yaşayan her bir bireyle ilişkisi mevcuttur. Her müdahale bireylerin günlük hayatlarını, işyeri-konut ulaşım alışkanlıklarını ve yaşam kalitelerini etkilemesi yönüyle önem taşımaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm uygulamalarında alana özel sosyal yapı analizinin yapılması, yerel halkın katılımın sağlanması ve haklın arasında doğru seçilmiş aktif temsilcilerin diğer aktörlere süreci birlikte yönetmesi uygulamanın da başarısını beraberinde getirecektir.

2.2.3 Ekonomik Boyut

Ekonomik boyut, kent ve kent parçalarında istihdam olanakları ile ortaya çıkan katma değer nitelik ve niceliklerinin yükseltilmesi ile ilişkilidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında bu tür değişikliklerin yapılabilmesi büyük maliyetler gerekir. Başarılı kentsel dönüşüm uygulamasının neticesinde elde edilen rant ile bu maliyetleri geri kazanılabilmektedir. Bu sebeple bir alanın dönüşüm alanı ilan edilmeden önce fayda maliyet analizi yapmak önemlidir (Özden, 2006). Aynı zamanda uygulamaların ekonomik hedefleri arasında, kentsel refah kalitesini ve

yaşam kalitesini artırmak ve yerel ekonomik kalkınma yaklaşımı yer almalıdır. Erbaş ve Erbil'e göre kentte fiziksel ve sosyal bozulmaların dışında, göz ardı edilen en önemli bozulma sebeplerinden biri bu alanların ekonomik canlılıklarını kaybetmeleridir. Birbirini etkilen fiziksel, sosyal ve ekonomik yapıdaki bozulmalarda iyileştirmeler yapabilmek için kentsel uygulamaların ekonomik yapıyı canlandıracak stratejiler içermesi gerekmektedir. İstihdam olanaklarını geliştirme, yerelin potansiyelini ve becerilene kullanabilme bu stratejilerin içerisinde yer almalıdır (Erbaş & Erbil, 2013).

Diğer bir önemli noktada, dönüşümün alana sağlayacağı ekonomik faydadır. Bu fayda bir yönüyle dönüşüm alanında yaşayan halkın işgücü ve ekonomik durumunu iyileştirmek, diğer yönüyle alanda yaşanan yenileme sonucunda, alanın yeni bir nitelik kazanmasını sağlayarak arsa ve yapı değerlerinde artışı temin şeklinde olacaktır. (Özden, 2006). Ekonomik boyutun uygulamalarda doğru kurgulanması yerel kaynakların sistemli ve dengeli kullanılmasına bağlıdır. Yerel kaynakların dengeli kullanılması, potansiyellerin değerlendirilmesi, fayda maliye analizlerinin yapılması gibi tüm faktörler ekonomik faydası yüksek dönüşüm uygulamalarının temelini oluşturacaktır.

2.2.4 Yasal/Yönetmelik Boyut

Kentsel dönüşüm uygulamalarının başarılı ve sağlıklı yönlendirilmesi, adaletli hak dağıtım modelinin işleyişi kentsel dönüşümü düzenleyen yasal araçlara bağlıdır. Ekonomik ve siyasal değişimlerle şekillenen kent mekanlarında yeniden düzenlenen dönüşüm politikaları akabinde yeni yasal düzenlemeleri zorunlu kılmıştır. Farklı dönemlerde farklı sorunlara yasal düzenlemeler ile çözüm aranmaya çalışılmıştır. Ülkemizde yaşanan sorunların nedenlerinin bir kısmı ise uygulama deneyimlerinin başında olmamız ve yasal boyutuyla kentsel dönüşümün hala karmaşa içinde uygulanmasından kaynaklanmaktadır.

Kentsel dönüşüme dair karmaşanın ortadan kalkması ve uygulamaların tam anlamıyla hayata geçirebilmek için, ilgili yasaların her birinin birbiriyle örtüşür ya da birbirini tamamlar nitelikte olması gerekmektedir. Özellikle özel mülkiyet hakkından kaynaklanan sorunlar, kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçmesinde darboğazlara neden olmaktadır. Bunu aşabilmek için yasaların kentsel dönüşüm

uygulamaları için düzenleyici ve sorunları giderici maddeler içererek, birbirlerini tamamlayıp bütünlmeleri gerekmektedir (Özden & Kubat, 2003).

Kara ve Palabıyık ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüme dair yasal düzenlemelere ilişkin olarak genellikle fiziksel veya ekonomik uygulama araçlarını ortaya koymak veya yasal olarak uygulamaların önünü açmakla sınırlı kaldığını, farklı dönüşüm sorunları karşısında geliştirilen çözümlerin fiziki mekânın dönüştürülmesine indirgenildiğini ifade etmiştir (Kara & Palabıyık, 2009)

Tez çalışması kapsamında da kentsel dönüşüm yasal boyutunu yönlendiren ve bahsedildiği gibi fiziki müdahale ağırlıklı kanunların tamamına ayrıntılı bir şekilde tezin üçüncü bölümünde yer verilmiştir.

Kentsel dönüşümün yönetsel boyutu ise uygulamaların karar alma süreçlerinde aktörlerin sürece tam katılımı, yerel karar verme mekanizmalarının yapısı ve sağlıklı iletişim platformlarının kurulması ile ilgilidir. Katılımın etkinliği ve nasıl olması gerektiği pek çok araştırmacı tarafından tartışılrsa da asıl olan idarenin alacağı kararlarda proje kullanıcılarının fikirlerinin mutlak suretle sürece aktarılması, kendine yer bulmasıdır (Kanlı, Eryiğit, & İnce, 2017). Bu nedenle, yönetsel yapının işleyişini elinde tutan idari yapının vizyonunu doğru belirlemesi ve kaynak kullanımını akıllıca yönlendirmesi önemlidir. Çünkü yönetsel yapı gücünü, uygulamaların yapılma kurallarının oluşturan yasal sistemden alır. Bu iki sistem birbiri ile sıkı ilişki içindedir. Bu nedenle doğru vizyona ve katılım bakış açının kurgulanması yasal yapıyı da doğrudan yansıyacağından, kentsel dönüşüm başarısını etkileyecektir.

Bu çerçevede kentsel dönüşümün fiziksel çevrede gerçekleşecek dönüşümden daha geniş kapsamlı bir eylem alanı olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla kentsel mekân etrafında şekillenen ve gelişen dönüşümün, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma ve çevre koruma ile birlikte ele alınması gereken bütüncül bir yaklaşıma sahip olması gerekmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm alanlarında fiziksel çevrenin değişmesiyle birlikte, farklı ekonomik sektörlerin özendirilmesi, istihdam yaratılması toplumsal hayatın geliştirilmesi, yaşam standartlarının artırılması, kolektif faaliyetlerin ve buna uygun mekanların üretilmesi gerekmektedir. (Balamir, 2004).

Türkün ve Yapıcı da kentsel sorunların fiziksel boyutlarına yönelik uygulamalar yapılırken, sosyal ekonomik ve çevresel koşullar için sürdürülebilir çözümler üretilmesinde ve özellikle dar gelirli grupların yaşam kalitesinin artırılmasında ciddi başarısızlıkların olduğunu belirtmişlerdir (Türkün & Yapıcı, 2009).

Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm ancak fiziksel, sosyal, ekonomi ve yasal/yönetimsel boyutlarının üst üste çakıştırılması ile içi doldurulabilecek bir müdahale biçimidir. Bunların üst üste çakıştırılmasında ise merkezi yönetim, yerel yönetim, yerel nüfus, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve üniversitelerin hepsi belli ölçülerde söz sahibi olmalıdır. Bu noktada uygulanacak kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısı aktörlerin etkin katılımı, insan, yer ve istihdam üçlüsünün ve dört temel boyutun dengeli ve bütüncül şekilde geliştirilmesine bağlıdır.

2.3 Kentsel Dönüşümün Hedefleri

Kentsel dönüşüm kavramı doğası gereği, kentsel mekânın mevcut yapısına ve üzerinde yaşayan insanların sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel geleceği üzerine etki etmektedir (Erbaş & Erbil, 2013). Bu sebeple kentsel dönüşümün nitelikli hale gelebilmesi için kentsel dönüşüm boyutlarını içeren kapsamlı hedefler doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

Bu açıdan değerlendirildiğinde Roberts'e göre kentsel dönüşüm beş temel hedefi gerçekleştirilmek üzere ortaya çıkmıştır:

- Toplumsal sorunların kentsel bozulmaya sebep olan etkilerini araştırarak kentsel alanların çöküntü haline gelmesini önlemek,
- Kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek,
- Ekonomik sebeplerle çöküntü alanı haline gelen alanlarda kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı ekonomik kalkınma programları ortaya koymak,
- Kentsel alanların etkin biçimde kullanılmasını sağlayarak, gereksiz kentsel yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik stratejiler belirlemek,
- Farklı toplumsal grupların ve sivil toplum örgütlerinin kentsel dönüşüm uygulamasına katılımı sağlayarak kentsel politikaların gelişme ihtiyacını karşılamaktır (Roberts, 2000).

Gökbulut'a göre dünya ve ülkemizde farklı kentsel dönüşüm örnekleri incelediğinde sorunlardan yola çıkarak öncelikli iki hedefin olması gerekmektedir. Bu hedeflerden ilki, kentsel dönüşüm bütüncül bir bakış açısına sahip olmalı ve kent bütününe yönelik hedeflere ters düşmeden kentin kalan parçaları ile doğru ilişkilendirilerek gerçekleştirilmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinin kent içerisindeki farklı gelir grupları arasında adaletsizlik yaratıcı veya yasa dışı kuralları özendirici olmaması ikinci hedef olarak belirtilmiştir (Gökbulut, 1996).

Keleş'e göre ise kentsel dönüşüm üç amacın gerçekleşmesine yardımcı olarak kullanılmaktadır: *“Birincisi, yoksulluk yuvalarının temizlenmesi (slum clearance); ikincisi kent öteklerinin anakentlerin öteki kesimleri ve yöre kentlerle aralarındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi; üçüncüsü de kent öteklerinin yönetiminden ve planlanmasından sorumlu yerel yönetimlerin akçal olanaklarının tanımlanmasıdır”* (Keleş, 2010).

Kentsel dönüşüm kavramının içeriği, boyutları ve hedeflerinden yola çıkarak, kentsel dönüşüm başarılı yürütülebilmesi ve dönüşümün alanda etkileri vermesi birtakım ilkelerin belirlenmesi ile gerçekleştirilebilir. Buna göre Robert kentsel dönüşüm ilkelerini aşağıdaki şekilde sıralamıştır (Roberts, 2000).

- Dönüşüm, kentsel alanda yapılacak detaylı bir analize dayanmalıdır.
- Kentsel alanda, fiziksel dokunun, sosyal yapının, ekonomik temellerin ve çevresel koşulların hepsinin aynı zaman dilimi içerisinde iyileşmesi hedeflenmelidir.
- Kentsel mekânın boyutlarını oluşturan bir önceki madde de sıralanmış öğeleri iyileştirme hedefini, sıralı, dengeli ve olumlu bir şekilde ele alarak, kapsamlı ve bir strateji geliştirilmelidir.
- Ölçülebilir ve net hedefler doğrultusunda sürdürülebilir kalkınma amaçlarına uygun stratejik programlar oluşturulmalıdır.
- Arazinin ve yapılı çevrenin mevcut özellikleri dikkate alınarak doğa, insan ekonomisi ve diğer potansiyellerin en iyi şekilde kullanılması sağlanmalıdır.
- Kentsel alanın dönüşümü gerçekleşirken tüm aktörlerin maksimum katılımı, iş birliği ve fikir birliği sağlanmalıdır.
- Dönüşüm için belirlenen uygulanırken, değişen iç ve dış etkenlerin her zaman farklılaşma potansiyelinin olduğu kabul edilmelidir.

- Başlangıçta belirlenen stratejilerin çeşitli sebeplerle farklı hızlarda gerçekleşebileceği öngörülmesi, bu göre revizyonlar yapılmalıdır.
- Üst ölçek planlar hedefleri ile denge kurabilmek ve hedeflerin gerçekleştirilebilmesi için yeni finansal kaynaklar aranmalıdır.

2.4 Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel mekanlar kendi iç dinamiklerine ve barındırdıkları çeşitli özelliklere göre farklı dönüşüm müdahale biçimlerine ihtiyaç duymaktadır. Kentsel mekânda, ekonomik anlamda sorunlar yaşanıyorsa, ekonomik canlanmaya yönelik yöntemlere; sosyal anlamda bir çöküntü yaşıyor ise sosyal yapıyı iyileştirici yöntemlere; fiziksel anlamda yapılar ömrünü tamamlamış, eskimiş ve köhneleşmiş alanlar oluşmuş ise fiziksel yapının düzeltilmesini hedef alan müdahale yöntemlerine başvurulmaktadır. Çoğunlukla sıralanan bu bozulmalardan biri ya da birkaçı aynı anda gerçekleşebilmektedir (Özden, 2008). Kentsel dönüşüm, gerçekleşen bu bozulmalara yönelik müdahale yöntemlerini içinde toplayan genel bir kavramdır. Kentsel dönüşüm içinde barındırdığı farklı uygulama biçimleri aşağıda sıralanmıştır (Erbaş & Erbil, 2013) :

- Yeniden Geliştirme (Redevelopment)
- Yenileme (Renewal)
- Yenileşeme (Urban Renaissance)
- Sağlıklaştırma (Rehabilitation)
- Koruma (Preservation-Conservation)
- Yeniden Canlandırma (Revitalization)
- Düzenleme (Improvement)
- Temizleme (Clearance)
- İşlevini Yitirmiş Alanların Geliştirilmesi (Infill Development)
- Tazeleme-Renovasyon (Refurbishment)

Çalışmanın temel inceleme konusu olan kentsel dönüşümün yeniden geliştirme(redevelopment) müdahale biçimi ayrıntılı ele alınacaktır. Diğer uygulama biçimleri ise Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci içerisinde uygulanan dönüşüm türlerini doğru kavrayabilmek için kısaca açıklanacaktır.

Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Sözlük karşılığı olarak redevelopment, yeniden geliştirme veya yeni baştan inşa etme anlamı taşımaktadır. Yeniden geliştirme, ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine imkân vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarım düzeni içinde geliştirilmesi için başvurulan bir müdahale biçimidir (Keleş, 1998).

Çetiner ise yeniden geliştirmeyi, “uzun dönemde arazi kullanışı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçeğinde bir nazım plana uygun olarak evvelce inşa edilmiş bir alanı istimlak etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanımını ve nüfus dağılım şeklini değiştirme ve elden geçirme olayı” olarak tanımlamaktadır (Çetiner, 1981).

Kentsel yeniden geliştirme hedefleri arasında eskimiş bir yaşam alanını yeniden canlandırma yer almaktadır. Hedeflerinden bir diğeri ise yeniden geliştirilecek bölgelerde yaşam kalitesini artırmak için yeni kentsel tasarımlar içeren mekanlar geliştirmektir. Ayrıca yeniden geliştirme ile bölgelerin sürdürülebilirliğini arttırmak ve uyumlu bir şekilde çalışmasını sağlamak için sosyal, çevresel, ekonomik ve kültürel boyutlar arasında uygun bir dengenin korunması amaçlanmaktadır (Lulianna, 2014; Doğaner, 2017)

Özetle, yeniden geliştirme müdahale biçimi, eskimiş binaların yıkılması ve yıkım yapılan alanda yeni projelerin uygulanması ile yeniden tasarlanmasıdır. Yeniden tasarlama işlemi parsel bazında uygulanabileceği gibi alan ölçeğinde yapılabilmektedir. Bu yaklaşım, ciddi hasarların bulunma ihtimali olan alanlarda, bina düzenlemeleri nedeniyle yaşam koşullarını zorlaştığında bölgelerde kabul görme olasılığının yüksek olduğu bir yöntemdir. Yeniden geliştirmenin temel hedefi ise bir gölgede yaşam kalitesi düştüğünde, alanın tamamında ya da belirli bir kısmında tüm binaları yıkıp yeniden inşa etme yolu ile ileride artacak fiziksel ve sosyo-ekonomik hedeflerin önüne geçilmesidir. Bu hedefleri gerçekleştirebilmek ağır sosyal ve çevresel maliyetler içermektedir. Yapıların yıkılması ve yeniden inşa maliyetleri, yeniden geliştirme yaklaşımının en zor kısmıdır. Ayrıca alanda yaşanan nüfus tekrar alanda yaşamaya devam etmiş olsa da dönüşümün sosyal yapı üstünde birçok etkisi vardır. Bu nedenle parsel veya alan için yeniden geliştirmeyi olanaklı hale getiren yasa ve yönetmelikler tasarlanırken ve uygulanırken dönüşüm

hedeflerinin doğru belirlenmesi parçacıl dönüşüm ile ileride oluşacak kent dokusuna ve sorunlara dair analiz ve değerlendirmelerin yapılması gerekmektedir.

Yenileme (Renewal)

Yenileme, kentsel mekanları ve kent merkezlerini günün ihtiyaçlarına uydurmak ve düzeltmek amacıyla yeniden planlama sürecidir (Hasol, 1998).

Özden ve Kubat, yenilemeyi zamanla eskiyen, yıpranan ya da potansiyeli, arsa değeri üstünde yer alan yapı değerinin üzerinde seyreden alanlarda, kent dokusunun, altyapının, sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulan stratejik yaklaşım ile, günün koşullarına uygun olarak değiştirilmesi, canlandırılması ve geliştirilmesi olarak tanımlamışlardır (Özden & Kubat, 2003).

Diğer taraftan dünya yazınında yenileme kavramı radikal ve tek boyutlu bir eylem olarak uygulandığından, eleştirilere maruz kalmıştır. Yenileme yerine yenileşme yönteminin süreci daha iyi ifade edebileceğine dair yaklaşımlara geliştirilmiştir. Böylece fiziksel müdahale kavramı ile eşleşmiş yenileme kavramı yerine, insan, çevre ve ekonomiyi dönüşümün vazgeçilmez girdileri olarak yorumlayan yenileşme kavramı ortaya çıkmıştır.

Yenileşme (Urban Renaissance)

1950 sonrasında Avrupa'da savaş sonrası oluşan çöküntü alanlar ve sanayi devriminin etkisiyle oluşan sağlıklı kentsel mekanlarda, yeniden bir yapılanmaya gidilmesi için koruma iyileştirme ve yenileme stratejileri benimsenmiştir. Bu stratejilerin uygulanması sonucunda yaşanan kimlik kaybı ile yeni müdahale biçimi olarak yenileşme geliştirilmiştir. Kentsel yenileşme ile kentlinin kent mekânı ile birlikte düşünülmesi, kentin yerleşik değerleri ve ölçü ve oranları ile korunurken, kent kültürü ve kentsel yaşamın yeniden canlandırılması amaçlanmaktadır (Demirsoy, 2006).

Gibson ve Kocabaş ise yenileşmeyi özellikle İngiltere'nin Londra kentinde yaşanan süreçte ekonomik yarışmanın sağlanması, sosyal dışlanmanın azaltılması ve çevrenin korunması arasında bir dengenin kurulmasına çalışıldığı bir süreç olarak tanımlamışlardır (Kocabaş & Gibson, 2001)

Temizleme (Clearance)

Temizleme, çöküntü alanlarındaki fiziksel yapının tamamen yıkılıp yerine yeni bir dokunun inşa edilmesidir. Müdahale biçimi olarak temizlemenin uygulanabilmesi için, belirlenen bölgede insan yaşamı için uygun olmayan yapıların yer alması, dar ve kötü konumlanmış sokaklar sebebiyle insan sağlığına ve yaşam kalitesine zararlı yapıların bulunması, alanda yaşayanlar için yerleşim yerinin belirlenmesi, uygulamayı finanse edebilecek yeterli kaynağın olması gerekmektedir (Diacon 1991; Özden 2008). Temizleme müdahale yöntemi günümüzde, bir bölgenin tamamen yıkılıp yerine yeni bir dokunun oluşturulmasının yüksek maliyetlere ihtiyaç duyulması, yasal güçlükler, yer değiştiren nüfus için alan bulma zorluğu ve sosyal açıdan yaşanan uyum sorunları nedeniyle çok fazla uygulanmayan bir yöntem haline gelmiştir. Bu nedenle kentsel temizleme yerine sağlıklılaştırma yöntemi tercih edilmektedir (Özden, 2008).

Sağlıklılaştırma (Rehabilitation)

Sağlıklılaştırma zamanla yıpranmış, çeşitli değişiklikler geçirmiş fakat özgün niteliği bozulmamış yapı ve yapı gruplarının yeniden düzenleme ile sağlıklı bir hale getirilmesidir. Özden ise benzer ifadelerle sağlıklılaştırmayı tanımlamış ve alanda sağlıklılaştırma uygulamasını olanaklı kılan derecede bir bozulma var ise öncelikli olarak bu yöntemin tercih edilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Ayrıca sağlıklılaştırma yönteminin büyük kentsel mekanlarda uygulanmasının oldukça güç olması gibi sebeplerle küçük ölçekli kentsel mekanlarda daha başarılı sonuçlar vereceğini belirtmiştir (Özden, 2008).

Koruma (Preservation-Conservation)

Koruma yöntemi, adından da anlaşılacağı üzere kentin kendine özgü yapısı bozulmadan, var olan kenti mümkün olduğunca korumayı hedefleyen bir uygulamadır. Bu uygulamanın yapılacağı alanlarda tarihi fiziksel doku tamamen kaybolmamış durumdadır. Amaçlar sıralanacak olursa yapıların temel ve gereksinim duyulan şekilde onarılması, yeni binaların yapılma oranının düşük düzeyde bırakılması, şehir fonksiyonlarının değiştirilmemesi, sosyal donatı alanlarıyla birlikte kültürel dokunun korunmasıdır (Dinçer, 2010). Koruma kavramına bu noktada parantez açmak gerekirse, literatürde kentsel dönüşüm yöntemi olarak değerlendirilen koruma tanımı gereği dönüşüm değişen dinamik yapısına ters

düşmektedir. Kentsel dönüşümün özüne yer alan değişim meselesi korumada tam tersi şekilde işlemekte, yapının kendine özgü özelliklerinin değişmeden korunması hedeflenmektedir.

Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Yeniden canlandırma, ekonomik sosyal ve kültürel bozulmaya maruz kalan alanların, temelde yatan sorunlarını tespiti ve bu sorunların çözümü neticesinde kentsel mekânın tekrar kente kazandırılmasıdır. Kentsel canlandırma projeleri günümüzde, kentsel mekânlarda yer alan tarihi ve kültürel dokunun ön plana çıkartılması ve kültürel miras ile ekonomi arasında bağın kuvvetlendirilmesine yöneliktir. Bu bağlamda yeniden canlandırma ile özellikle değerini kaybetmiş tarihi kentsel mekânlarda bozulmanın karakterine bağlı olarak, her defasında alanın sorunlarına özel politikaların üretilerek ekonomik ve yaşam standartlarının yükseltilmesi ve iyileştirilmesi amaçlanmaktadır.

Düzenleme (Improvement)

Düzenleme, kentsel mekânın tümünün veya bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak bu gelişmeyi toplum faydasına göre yönlendirmek amacıyla, yerleşim yerinin fonksiyonlarıyla arazi kullanımı arasında bir ilişki kurmayı hedefleyen, kamusal bir eylem türü olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998). Schaffer and Vollmer, düzenleme ilişkin kentin dönüşüm içerisinde yer alan kişiler ile dikkate alınmadığı ve ekonomik istikrarının düşünülmediği bir dönüşüm uygulamasında, dönüşümden bir süre sonra kişilerin o bölgede yaşamaktan vazgeçmesi ve bölgenin tekrar bir çöküntü alanı haline gelmesinin çok sık yaşanan bir durum olduğunu ifade etmişlerdir. Bu sebeple düzenleme yaklaşımları önlemleri içeren ön dönüşüm modeli olarak algılanabilir (Schaffer & Wollmer, 2010; Şen, 2018).

İşlevini Yitirmiş Alanların Geliştirilmesi (Infill Development)

Kentsel mekânda yer alan boş arazileri veya terk edilen alanları tekrar doldurarak geliştirme şeklinde tanımlanmaktadır. Çarpık kentleşmenin arttığı gecekondu ve çöküntü alanları haline gelmiş kentsel mekânlarda yeni konut ve ticarethane açarak dönüşüm sağlanması şeklinde açıklanmaktadır. (Wheeler, 2014; Şen, 2018).

Tazeleme-Renovasyon (Refurbishment)

Kentsel mekânın karakterinin ve imajının sağlanmasında önemli etkisi olan peyzaj unsurları ve kent mobilyalarının kullanımıyla kentsel alanda tarihi bölgelerin canlandırılmasıdır (Erbaş & Erbil, 2013).

Tüm kentsel dönüşüm yöntemlerinin alanda yarattığı fiziksel, sosyal ve ekonomik etkiler dikkate alınarak özet tablo hazırlanmıştır (Tablo 2.1).

Tablo 2.1:Kentsel dönüşüm yöntemlerinin alanda değişimi etkileri

	Mevcut Yapının Tamamen Değiştirilmesi	Mevcut Kullanım ve Fonksiyonun ve Aktivitelerin Değiştirilmesi		
		Fiziksel	Sosyal	Ekonomik
Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	√	√		
Yenileme (Renewal)	√	√		
Yenileşme (Urban Renaissance)	√	√	√	
Sağlıklaştırma (Rehabilitation)		√	√	√
Koruma (Preservation-Conservation)		√	√	√
Yeniden Canlandırma (Revitalization)		√	√	√
Düzenleme (Improvement)			√	√
Temizleme (Improvement)	√	√	√	√
İşlevini Yitirmiş Alanların Yeniden Geliştirilmesi (Infill Development)		√		
Tazeleme-Renovasyon (Refurbishment)		√		

Kaynak: Tez kapsamında üretilmiştir.

2.5 Bölüm Sonucu

Kentsel alanların içinde barındırdıkları dinamik yapı, kentleşme süreci ile beraber değişim konusunu her zaman gündemde tutmuştur. Kent olgusunun değişen bu yapısı kendiliğinden oluşacağı gibi planlı bir biçimde dönüştürülebilmektedir. Müdahale biçimi olarak değişimin ve dönüşümün ortaya çıkışı, 19. yüzyılda Avrupa ve Amerika kentlerinde ekonomik sosyal ve fiziksel çöküntü alanlarının kente yeniden kazandırmasına yönelik uygulamaların hayata geçirilmesi ile başlamıştır. Ancak ülkemizde gerçekleşen kentleşme süreci ve sürecin doğurduğu meşru olmayan yapılaşma, sanayinin hızla gelişmesine bağlı fiziksel ve sosyal- kültürel dönüşümün karmaşık ilerlemesine sebep olmuştur. Bu karmaşanın sebepleri meşru olmayan konut sorunun çok uzun bir süre göz ardı edilmesi ve sonrasında bu durumun çözümü için müdahale yöntemlerinin sadece fiziksel yönleri ile dönüşüm politikası olarak benimsenmesidir. Bu çerçeveden bakıldığında, dönüşüm müdahaleleri genelde politik ve ekonomik nedenlerle gündeme geldiği için bilinçli bir yaklaşım çerçevesi çizilmemesi ve yapılan müdahalelerin fiziksel boyutta kalması sorunların daha fazla büyümesine neden olmuştur.

Literatürde yapılan incelemede, kentsel dönüşüm kavramına dair farklı tanımlarda yapılan esas vurgu, çöküntü alanlarının, fiziksel müdahale ile birlikte ekonomik ve sosyal etkinliğinin kalıcı olarak tekrar düzenlenmesidir. Bu bağlamda, tanımı gereği, dönüşümün başarıya ulaşabilmesi için kapsamlı ve sosyal, ekonomik, fiziksel ve yasal/yönetsel tüm boyutları ile ele alınması gereken bir eylem şeklinde uygulanması gerektiği açıktır.

Kentsel dönüşümün çok boyutluluk hedeflerinden yola çıkarak, dönüşüm temel amacı, kentte yer alan çöküntü alanlarının kent ile doğru ilişkilendirilerek tekrar kentsel alanda etkin şekilde kullanıma kazandırılmasıdır. Bunun için dönüşüm uygulanacak alan için müdahale yönteminin doğru belirlenmesi gerekmektedir. Çünkü kentsel mekanlar kendi iç dinamiklerine barındırdıkları çeşitli özelliklere göre farklı dönüşüm müdahale biçimlerine ihtiyaç duymaktadırlar.

Bu sebeple kentsel dönüşüm içeriği, müdahale yöntemleri, ne tür şartlarda nasıl uygulandığı konusunun açıklanması önemlidir. Çünkü her müdahale biçimi alandaki bir ya da birden fazla sorunu doğru şekilde çözmek üzerine kurgulanmıştır. Tercih edilen müdahale biçimi, alanda bozulmanın türüne göre fiziksel müdahalenin

yanında sosyal, ekonomik iyileştirmeler yapmak görevini üstlenmiştir. Türkiye kentleşme süreci içinde ortaya çıkan kentsel bozulmalar ve sürecin nasıl yönetildiği incelemesinden önce müdahale biçimlerinin içerikleri ve hangi problem karşında tercih edildiklerini incelemek önemlidir. Böylece Türkiye'nin kentleşme sürecindeki problemleri ve müdahalelerin eksikliklerini görmek daha kolay olacaktır.

3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ, GÜNCEL YASAL DÜZENLEMELER VE İMAR BARIŞI

Kentleşme politikasını oluşturan en önemli etkenlerden biri olan konut ve gelişim süreci, kentlerin şekillenmesinde belirleyicidir. Konutun geçirdiği bu süreç, kentsel mekanda yaşanan dönüşümün, dönemlere göre nasıl değiştiğini gösteren, tarihsel argümana ve bağlantılara sahiptir. Kentleşmenin başladığı yıllarda yaşanan konut sorununa çözüm için meşru olmayan yollarla üretilen gecekondular, kentleşmenin başlangıcında önemli bir simge olarak karşımıza çıkmaktadır.¹ Gecekonduyunun, ortaya çıkışı, gelişmesi ve ardından kabuk ve içerik değiştirmesi aynı zamanda kentsel mekânın yeniden şekillenmesini etkilemiştir (Şenyapılı, 1998). Bu nedenle kentsel dönüşümüne dair Türkiye deneyimi aktarılırken, geçmişten günümüze gelişmiş ve sistematik bir kentsel dönüşüm politikası uygulanmadığı göz önünde bulundurulduğunda, sürecin gecekondular ve konut politikasının geçirdiği evrelerle birlikte incelenmesi doğru olacaktır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci, konut ve gecekonduda yaşanan gelişmeler dikkate alınarak, üç temel dönem şeklinde ele alınmıştır. Bu dönemler hızlı kentleşme, imar afları ile yaşanan gecekondular alanlarının dönüşümü ve 2000 sonrası dönüşüm süreci ile son imar affı düzenlemesidir. Hızlı kentleşme başlığı altında inceleme, 1923-1945, 1945-1960 ve 1960-1980 yılları şeklinde, üç tarih aralığı olarak ele alınmıştır. İlk tarih aralığını oluşturan 1923-1945 yılları, Türkiye konut ve dönüşüm deneyiminde hızlı kentleşmeyi tam anlamıyla ifade etmese bile Ankara'da yaşanan nüfus artışı, kentleşme ve konuta ilişkin modernist meşrutiyet çerçevesinin oluşturulma çabalarını içermesi sebebiyle önemlidir. Bu sebeple kentleşmenin başladığı 1945 yılı öncesinde Ankara üzerinden kurgulanmaya çalışılan planlama ve konut politikasını incelemek ve ardından konut sunum biçimlerini tartışmak konu bütünlüğü açısından yararlı olacaktır. 1945-1960 yılları ise İkinci Dünya Savaşı'nın bitmesi ile kentleşme hızının arttığı dönemi kapsamaktadır. Göçle gelen nüfus ile konuta dair sorunlar, meşru olmayan yollarla çözülmeye çalışılmış ve gecekondular yapımı önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmıştır. 1960'lı yıllara kadar, gecekondular

¹ Gecekondular, İkinci Dünya Savaşı sonrasında, Türkiye'de yaşanan hızlı kentleşmenin gerektirdiği konut ihtiyacının, toplumun meşru gördüğü kanallar içinde sağlanamayışının ortaya çıkardığı, kente göç etmiş düşük gelirli grupların konut gereksinimini meşru olmayan yollar ile karşılama biçimidir. İstanbul'da ilk gecekondular yoğunlaşması 1946'da Kazlıçeşme-Zeytinburnu'da başlamış, İstanbul'da 5000'e ulaşan gecekondular bu bölgede 3218 olarak tespit edilmiştir (Tekeli, Gecekondular, 1994a).

alanlarına yönelik yaklaşım, bu alanların yıkılması ve yeniden inşa edilmesi yönünde olmuştur. 1960'lı yıllarda ise planlı döneme geçişle birlikte, Gecekondu Kanunu (775 sayılı Kanun) çerçevesinde iyileştirme, ortadan kaldırma ve önleme şeklinde yaklaşımlar benimsenmiştir.

1980 yılına kadar benimsenen 775 sayılı Kanun ile temelde alansal dönüşümü içeren iyileştirme ve önlemeye dair politikalar, gecekondu sorununun önüne geçemediği gibi gecekondu sayısı artmış, sistematik bir dönüşüm politikası uygulanamamıştır. 775 sayılı Kanun uygulanırken ve sonrasında kaçak yapıların meşrulaştırılması ise bu sürecin başarısızlıkla sonuçlanması nedenleri arasındadır. 1980 yılı sonrasında peşi sıra çıkartılan af yasaları ise bu meşrulaştırmanın devamı niteliğindedir (Özdemir, 2003). 1980-1985 döneminde bir yıl ara ile yürürlüğe giren 2805 ve 2981 sayılı af yasaları imar affi ve ıslah imar planı uygulamalarının yasal dayanağını oluşturmuştur. 1985-2000 döneminde yapılan yeni düzenlemeler ise af kapsamı her defasında zamansal ve mekânsal olarak genişletilmiştir. Böylece affın sürekli olduğu düşüncesi ile bir taraftan kaçak yapı sayısı artmış diğer taraftan ıslah imar planları yolu ile gecekonduların apartmanlara dönüşmesi çalışmaları devam etmiştir.

2000 sonrası dönemde ise dönüşüme dair uygulanan politikaların değiştirilmesi ve geliştirilmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır. 1999 depreminin ardından mevcut konut dokusunun durumu, eskiyen kent parçaları, riskli alanlar ve kentsel dönüşüm tartışmasında yasal dayanağın oluşturulamaması, dönüşüm mevzuatı ihtiyacının gerekçeleri arasında yer almıştır. Kentsel dönüşüm mevzuatının oluşturulmaya başlanmasının diğer gerekçesi ise kentsel alanların küresel sermaye için cazip hale getirilmesi hedefidir. Bu şekilde kentsel ekonominin yeniden yapılandırılması için dönüşümün etkinleştirilmeye çalışılmıştır (Güzey, 2016). Böylece; 1980 döneminden 2000 dönemine kadar planlama aracı olarak kullanılan kentsel dönüşüm, 2000 sonrasında yasal mevzuatın oluşmaya başlamasıyla, planlamanın dışında yasalar yolu ile kentsel mekanını şekillendirmiştir (Gür & Türk, 2014).

2000 sonrası dönemde kentsel dönüşüme dair güncel yasal düzenlemeler ve dönüşümünü etkileyen son af düzenlemesini içeren kısım üç alt başlık şeklinde incelenmiştir. İlk olarak alansal dönüşümün gerçekleşmesine yönelik yasaların yürürlüğe girmesi 2000-2012 yıllarına denk düşmektedir. Bu dönemde özellikle yerel yönetimlerin etkinliğinde alansal ölçekli dönüşümün uygulandığı, proje odaklı yenileme çalışmaları yürütülmektedir. 2012 yılı sonrasında ise parsel ve alansal

ölçekte dönüşüm uygulamasını mümkün kılan 6306 sayılı afet yasasının yürürlüğe girdiği yeni bir süreç başlamıştır. Bu süreçte 1980 döneminde ıslah imar planları ile uygulanan parsel ölçeğinde dönüşüme benzer bir yenileme sürecine geçiş yapılmıştır. 2000 sonrasında kentsel dönüşüme dair yasal düzenlemelerin yanında dönüşüm ile doğrudan ilişkili en son yasal düzenleme hamlesi ise İmar Barışı olmuştur. Üçüncü alt başlığı oluşturan son af düzenlemesi, daha önce çıkartılan af düzenlemelerinden farklı olarak dönüşümden bağımsız hareket eder niteliktedir. Bu kısımda af yasasının içeriği, dönüşüm ile mülkiyet güvencesi bağlantısı ve imar affinin sağladığı yapı kayıt belgesinin dönüşüm uygulamaları ile çelişkisi tartışılacaktır. Son kısımda ise Türkiye'de dönüşümü etkileyen güncel yasal düzenlemeler, son imar affinin etkileri ve mekânsal, ekonomik ve sosyal faktörler incelenecektir.

3.1 Hızlı Kentleşme

3.1.1 Hızlı kentleşme öncesi kente dair meşrutiyet çerçevesinin oluşturulduğu dönem (1923-1945)

Cumhuriyetin ilanından İkinci Dünya Savaşı sonuna kadar geçen süre büyük bir ekonomik krizin yaşandığı ve kentleşme hızının düşük olması sebebiyle konut sorunun büyük ölçüde ortaya çıkmadığı dönemdir. Türkiye için ise bu durumun bir istisnası bulunmaktır. Ülke genelinde kentleşme hızının yavaş olması Ankara dışında hemen hiçbir kentin kayda değer nüfus artışı yaşamaması, özetle kırdan kente göçün henüz başlamamış olması, bu dönem içinde Ankara'yı istisna kılan öğelerin başında gelmektedir ² (Işık & Pınarcıoğlu, 2001). Bu dönemde benimsenen yaklaşım modernist bir meşrutiyet çerçevesi oluşturmak üzerine kurulmuştur (Tekeli, 2010). Ancak meşrutiyet çerçevesinin oluşturulmaya çalışıldığı bu dönemde kentlerin yapılaşmasına ilişkin Osmanlı Devleti'nin yasal işleyişi bir taraftan devam etmiş, 1848 yılında İstanbul'a özel çıkartılan ve sonrasında tüm illeri kapsayan, Ebniye Nizamnamesi 1957 yılına kadar geçerli olmuştur. Dolayısıyla dönem içerisinde ülke genelini kapsayan imar düzenlemesi yapılmak yerine, Ankara kentine özel planlama ve konut faaliyetleri yürütülmüştür (Kahraman, 2013).

² Ankara için ilk planlama çalışmaları Heussler firması tarafından, 1924 yılında eski Ankara ve kale çevresi ve 1925 yılında Yenışehir için İstanbul İmar Komisyonu üyesi Mimar Dr. Carl Ch. Lorcher'e yaptırılan planlar ile başlamıştır. Eski kent için hazırlanan plan uygulanamaz gerekçesiyle kabul görmemiş, Lorcher Planı olarak anılan ve bugünkü Sıhhiye civarını kapsayan 150 hektar büyüklüğündeki Yenışehir planı ise uygulamaya konulmuştur. Ankara'nın ilk planı olan Lorcher Planı kentin bu bugünkü simgesel merkezi olan Kızılay ve çevresine ilişkin temel kararları içermektedir (Cengizkan, 1998).

Ankara kentine dair yapılan planlama uygulamaları dışında, memurlara ilişkin konut problemlerini çözebilmek için inşaat girişimlerini desteklemek ve gerekli finansal düzenlemeleri sağlamak üzere 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş, 1946 yılında ise Türkiye Emlak ve Kredi Bankası Anonim Ortaklığına devredilmiştir. 1988 yılına kadar birçok konut projesi gerçekleştirmiş olan bankanın Ankara 'da gerçekleştirdiği en önemli proje Saraçoğlu Mahallesi'dir³ (Türkün, Şen, & Aslan, 2014).

İstanbul için nüfus artışı durumu Ankara'dan daha farklı işlemiştir. Ankara'nın başkent olması ve yatırımların Anadolu'nun diğer kentlerine kayması, bu dönem içerisinde İstanbul'un kentleşme açısından bir duraklama dönemi geçirmesine neden olmuştur. Ekonomide yaşanan gelişmeler sonucu kentleşme hızının artmasıyla birlikte asıl problemler bir sonraki dönemde ortaya çıkmıştır (Boratav, 2009).

Bu dönem özelinde düzenlemeler değerlendirildiğinde, özellikle Ankara için gelir düzeyi orta ve üst sınıf sigortalı işçi ve memur grubunun konut sorunu çözülmeye çalışılmıştır. Kente göçen düşük gelirli nüfusun konut ihtiyacına çözüm aranmamış, kendini bir sonraki dönemde gösterecek olan gecekondulu sorunu bu dönem için fark edilememiştir.

3.1.2 Kentleşme hızının arttığı konut sorunun meşru olmayan yollar ile çözüldüğü dönem (1945-1960)

İkinci Dünya Savaşı sonrası tüm dünya ile birlikte ülkemizde de kentleşme hızının artması konut sorununu ortaya çıkarmıştır. Türkiye'de tek partili dönemden çok partili döneme geçiş ile yaşanan rejim değişikliği ve ekonomik kalkınmada öncelikli olarak sanayileşmenin tercih edilmesi, sanayide çalışan nüfusun konut ihtiyacının düşünülmemesi konut sorunun büyümesine neden olmuştur (Kahraman, 2013). Şenyapılı, 1945 yılı itibari ile başlayan bu dönemin kırılma noktasını, çok partili döneme geçişle gecekondulu nüfusun oy potansiyeli ile iktidar olunabileceğinin fark edilmesi olarak ifade etmiştir. Ayrıca Şenyapılı bu dönemi kendi içerisinde ikiye ayırmış, 1945-1950 yıllarını dağınık barakalaşma, yoğun ve yaygın sefalet, 1950-1960 yıllarını ise mahalleleşme ve yerleşme dönemi olarak nitelendirmiştir (Şenyapılı,

³ Saraçoğlu Mahallesi Mimar Paul BONATZ tarafından (1944-1947) tasarlanmıştır. Ankara'nın başkent olmasından sonra en az yirmi yıl kadar konut sıkıntısı yaşanmış, özellikle kamu görevlilerinin kiralık ev bulmakta zorlandığı bu dönemde üst kademe memurlar için Saraçoğlu Mahallesi inşa edilmiştir. Farklı boyutlarda 434 konut biriminden oluşan yapılar, dönem içinde yüksek konfor standartlarını temsil etmiştir (Karaaslan & Erol, 2001).

1998). Pınarcıoğlu ve Işık ise, 1945’li yıllara dayanan kentleşme sürecinin en temel özelliğini bitip tükenmek bilmeyen bir değişim ve yıkıp yeniden yapma zorunluluğu içeren bir dönüşüm sürecinin başlangıcı olarak tariflemiştir (Işık & Pınarcıoğlu, 2001).

Devletin bu dönem içinde yaşanan göç ve gecekondulaşmaya çözüm olarak sunulan birinci yol, kente gelen nüfusun geri dönmesini sağlamak, ikincisi ise altyapılı arsa sunumudur. İlk çözüm gerçekleştirilememiş ikicisi ise maliyetlerden dolayı tekrarlanamamıştır. Ancak o dönem içerisinde Ankara’da gerçekleştirilen altyapılı arsa sunumunun en önemli örneği Yenimahalle’dir.⁴

Konut sorununa dair tüm toplumsal sınıfları kapsamayan çözüm önerileri karşısında göç ile gelen nüfus, barınma sorununu, kent ve sanayiye yakın ama topografik açıdan elverişli olmayan hazine arazilerinde, kaçak yaptıkları gecekondular ile çözmeye çalışmışlardır (Tekeli, 2010). 1948 yılı itibari ile belirli gecekondulara özel çıkartılmış yasalar, gecekonduların meşrulaştırılması ve bu alanlara altyapının getirilmesi, gecekonduların sayısının daha fazla artmasına neden olmuştur. Bu süreçte kendi sorunlarını çözmeye eğiliminde olan gecekondular, oluşturdukları sosyal dayanışma grupları ile kuyular açarak, kendi imkanlarıyla yollar yaparak yaşamlarını kolaylaştırmaya çalışmışlardır. Ardından artan gecekonduların nüfusunun oy potansiyellerinin fark edilmesi karşısında çıkarılan af yasaları ile birtakım güvencelere kavuşmuşlardır (Tekeli, 1994a). Bu güvencelerin yasalara dönüşmesi belirli aralıklarla çıkartılan af düzenlemeleri mümkün kılınmıştır. 1948 yılı ile başlayan bu yasallaşma sürecinde, gecekonduların sahiplerine hazine mülkiyetinde olmak kaydıyla arsa satışı, bina inşası için kredi desteği, inşaat malzemesi zamlarından muaf tutulma gibi ayrıcalıklar getirilmiştir. 1953 öncesi arka arkaya çıkartılan yasalardaki gecekonduların sorununa çözüm bulma isteği ve bu yapıları meşrulaştırma eğilimleri, 29.07.1953 tarihinde çıkartılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılar Hakkında Kanun, içeriğinde yer alan hükümler ile netlik kazanmıştır.

⁴ 1948 tarihli 5218 sayılı yasanın çıkmasının ardından Ankara Belediyesi imar sınırları içinde belediyenin, özel idarenin ve hazinenin arsalarının miktarı ile gecekonduların yayıldıkları alanları saptamıştır. 5218 sayılı yasadaki birkaç gün sonra çıkartılan 5228 sayılı yasadaki “İmar planları içinde Hazinenin ve Özel İdarenin mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup belli bir ihtiyaç ve maksada tahsis edilmemiş bulunan arsalar, belediyelere devredilir.” hükmü yer almıştır. Yenimahalle projesi 5218 ve 5228 sayılı yasalar çerçevesinde kamunun elinde olup da boş olan arsalarda önce imar planı hazırlanmış daha sonra ise tip konut projeleri şeklinde tasarlanmıştır. Yenimahalle projesi Ankara’nın konut sorununun çözme açısından iskana açık alanlar dururken ham bir arazi üzerine kurulması açısından eleştirilmiş ise de, projenin oluşumunda; ucuz arsa, inşaat sorumluluğu ve ucuz kredi politikası ile Cumhuriyet tarihinde ilk defa kısa sürede gerçekleştirilmiş tek projedir (Karaaslan & Erol, 2001)

6188 sayılı yasa kendinden önceki 5218, 5288 ve 5503 sayılı af içerikli yasaları yürürlükten kaldırmış ve meşrulaştırma için belirlenen sınırların çizilmesini sağlamıştır.⁵ Yasa içeriklerinden ve izlenen politik eğilimlerden anlaşıldığı üzere bu dönemin tutumu kamu arazisi üzerine yapılmış gecekonduların yıkımına ilişkin karar alınmayacağı; aksine bu alanların yasallaştırılması ve altyapı hizmetlerinin sağlanacağı yönündedir (Karaaslan & Erol, 2001).

Kahraman, gecekonduların aflarına dair yaşanan süreci, 1948 yılında ilk çıkan gecekondular yasasının amacını, gecekondulaşmanın önüne geçmek ve belediyelerin imarlı arsa üreterek konut sorununu çözmek olarak özetlemiştir. Sonrasında peş peşe çıkan af yasalarıyla bu hedeften vazgeçilerek, kamu arazilerinin özelleşmesi ve sağlıksız kentlerin temellerinin atıldığını ifade etmiştir (Kahraman, 2013).

Kentte nüfusun arttığı, çıkartılan af yasaları ile gecekondulaşmanın devam ettiği süreçte, diğer taraftan kurumsal düzenlemelere devam edilmiştir. 1951 yılında Belediye Kanunu ile konut üretimi belediyelerin zorunlu görevleri arasına girmiştir. Önemli başka bir gelişme ise kentlerin ve köylerin imarının zorunlu hale gelmesi üzerine yeni bir sistem oluşturulması amacıyla 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmasıdır. Konut sorununun çözümü için yapılacak iş ve işlemler, yeni kurulan Bakanlığın görevleri arasında yer almıştır. Bu görevlerden başlıcaları; konut gereksinimini tespit etmek, toplu konut üretimini sağlamak, orta ve uzun vadede çözüm önerileri getirmektir (Türkün, Şen, & Aslan, 2014).

Aslan ve Erman, 1948 yılı sonrasında çıkartılan af yasalarını ve 1950 sonrası kurumsal düzenlemeleri, devletin bir taraftan mevcut gecekondularını kabul ederek yasallaştırmaya, diğer taraftan gecekonduların yapımını kesmeye yönelik araçlar oluşturmaya çalışması şeklinde yorumlamıştır (Aslan & Erman, 2016). Fakat yaşanan bu ikili politika konut işleyişindeki sorunları çözmek yerine yeni gerilimlerin yaşanmasına sebep olmuştur. Yasal yollar ile üretilen bir kısım konut ve sürekli yasallaşma garantisi altında sayısı artan kaçak yapılar, kentin çarpık ve

⁵ Gecekondulara ilişkin 1948 yılı itibari ile çıkartılan yasalar sırasıyla; 14.06.1948 tarihli 5218 sayılı Ankara Bel. Arsa ve Arazisinde Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklar Hk Kanun, 2940 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayene Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hk. Kanun, 28.06.1948 tarihli 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu, 11.06.1949 tarihli 5431 sayılı Ruhsatsız Yapıların Yıkılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13. Maddesinin Değiştirilmesi Kanunu, 04.01.1950 tarihli 5503 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanununun 10. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun, 29.07.1953 tarihli 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılar Hk. Kanundur.

altyapısı zayıf büyümesine neden olmuştur. Kentsel mekanda bu iki kesim arasında adaleti sağlamak giderek zorlaşmıştır.

Bu dönemde konut sunumu biçimi olarak ortaya çıkan yapsatçılık ve kentte imarlı arsa üreterek topluma sunma konusunda zayıf kalan yerel yönetimlerin durumu ise tek hak sahibinin bir parsel üzerinde konut yapma olanağı birleşince, konut sorunu büyümüştür. Bu duruma ise o dönemde apartmanlaşma ve kat mülkiyeti ile çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Bu yöntem ile konut sahibi olmak isteyenler bir araya getirilerek, yapılacak apartmanda her katın bir sahibi olmasını sağlayan bir mekanizma geliştirilmiştir (Tekeli, 2010).

Bu dönemde geliştirilen yapsatçı sunum biçimi ve apartmanlaşma meşru olmakla birlikte, yapı inşaat haklarının yüksek olması, konut sorununun sadece fiziksel bir bakış açısıyla çözülmeye çalışılması ve kentleşmeye dair diğer faktörlerin göz ardı edilmesi, uzun vadede kentte daha büyük sorunları ortaya çıkarmıştır. 1945-1960 dönem içinde yapılan denetimsiz inşaat faaliyetleri, kentte oluşan yoğun yapı stoku, günümüzde dönüşüm gereksinimi olan alanlarda uygulama zorluğu doğurmuştur.

3.1.3 Kentleşmeye dair sorunların çözümü için yeni arayışların başladığı geçiş dönemi (1960-1980)

27 Mayıs darbesi ile başlayan bu dönemde, siyasi politika olarak refah devlet anlayışının benimsendiği ve planlı ekonomi döneminin ilk sürecinde bu hedefi yerine getirmek üzere 1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur. Bunun akabinde 1961 yılında düzenlenen yeni Anayasa ve 1963 yılında Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı yürürlüğe girmiştir. Bu dönemde, kente dair sorunların çözümünde stratejik programlar ile kararlar üretmenin gerekliliği ön plana çıkmıştır. Bu dönemi, planlı sürece geçiş ve yeni düzenlemelerin yapıldığı bir süreç şeklinde algılamak doğru olacaktır.

Hızlı kentleşmenin başladığı dönemden itibaren gecekodu tipi konutlara dair uygulamalar daha çok bu yapıları yıkmak ve yok saymak şeklindedir. Nitekim 1960 yılı ile başlayan planlı dönemde, bir ülkenin ekonomik ve toplumsal yapısının, gelişme düzeylerinin mekânsal yansımalarını tamamen ortadan kaldırmanın olanaklı olmadığı görülmüştür (Keleş, 2010). Bu sebeple, 1960'lı yıllarda yeni gecekodu politikaları ile kentte barınma ihtiyacı sonucunda ortaya çıkan gecekoduların mevcut teknik özellikleri değerlendirilerek, kentsel hizmetlerden faydalanması

sağlanarak, iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Bu politikalar, mevzuat içeriğine ve uygulamalara da yansımıştır. Bu yansımanın en önemli göstergesi 1966 yılında yürürlüğe giren 755 sayılı Gecekondu Kanunudur. Kaçak yapılaşmanın başladığı dönemden itibaren halkın ve politikacıların kullanmasına rağmen resmi söyleme bir türlü alınmayan gecekondu sözcüğü ilk kez bu yasada yer bulmuştur (Ekinci, 1998). Yasada yer alan gecekondu tanımı ise *"İmar ve Yapı yasalarına aykırı olarak, başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde ve arsa sahibinin rızası olmaksızın yapılmış yapıdır."* şeklindedir. Kanun içeriğinde ise gecekondu sorununun çözüme dönük niyetleri içeren maddeler ve kurallar yer almaktadır.

Yasa içeriğini oluşturan maddeler, Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planının benimsediği ilkelere ana hatlarıyla uyan gecekondu politikasının devamı niteliğindedir. Kalkınma planında yer alan gecekondu politikasını kısa ve uzun vadede çözüm üreten politikaların tamamı şeklinde tanımlayan Keleş, bu politika içeriklerinin gecekonduların ekonomik, toplumsal ve dar anlamdaki kentçilik sorunlarına yönelik olduğunu ifade etmiştir (Keleş, 2010). Fakat 775 sayılı Gecekondu yasasını içeriği ise sadece dar anlamdaki kentçilik sorunlarının çözümüne dairdir. Yasa, gecekondu yapımını önleyen ve mevcut gecekondu potansiyelini planlı bir sürece yönlendiren adımlar içermektedir. Bu adımlar önceki yasalarından farklı olarak gecekonduyu belli parametrelere göre sınıflandırmıştır. Sınıflandırılan gecekondu mülklerine müdahaleyi iyileştirme, ortadan kaldırma ve önleme şeklinde sıralamıştır (Türkün, Şen, & Aslan, 2014).

Öncelikle Gecekondu yasasının uygulanabilmesi için gecekondu bölgelerinin Belediyeler tarafından en geç altı ay içerisinde saptanması talep edilmiştir. Hava fotoğrafları ile belirlenen alanların krokiye ve haritalara işlenmiş halinin, ilgili muhtarlıklarda askıya çıkartılması istenmiştir. İkinci adım ise belirlenen gecekondu alanlarının belediyelere farklı arsa edinme yöntemleri ile aktarılması meselesidir. Hazineye ait arsaların bedelsiz olarak, vakıflara ait arsaların ise bedellerinin ödenmesi koşulu ile belediyelere verilmesi, kamulaştırma ve satın alma işlemleri bu yöntemler arasında yer almaktadır. Arsa yardımı gören kişilerin konutlarını kısa sürede inşa edilmeleri için yasa içerisinde belediye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı denetiminde farklı fonların kurulması öngörülmüştür. Ayrıca, yasada gecekondu alanlarının ortadan kaldırılması için yıkım işlemlerini etkinleştirecek önlemler alınmıştır.

Özetle, 775 sayılı Gecekondu yasası kapsamında, iyileştirilecek, ortadan kaldırılacak ve önleme bölgeleri olarak belirlenen alanlarda, konut yapacaklara altyapılı arsa temini, teknik ve mali destek sağlanması hedeflenmiştir. Bu alanlar belirlenirken hazine ve vakıf arazilerinin kullanımı konusunda kolaylık sağlanmıştır. Nitekim 775 sayılı kanunun öngördüğü gecekondu önleme bölgelerinde kooperatiflere tahsis edilen araziler dışındaki alanlarda gecekondu yapımının önüne geçilememiştir. Özellikle İstanbul'da kentleşmenin hız kazandığını 1970'li yıllarda, kentin sanayi ve hizmetler sektöründeki gelişmesine bağlı olarak önemli ölçüde göç almaya devam etmesi gecekondu yapımını tetiklemiştir. Gecekondu yasası ile kaçak yapılaşmanın devam etmesini etkileyen bir diğer faktör ise gecekonduyu yasallaştıran ve yıkım işlemlerini iptal eden yasaların yürürlüğü girmesidir. 1976 yılında yürürlüğe giren 1990 sayılı yasa, 1966-1976 yılları arasında kamu arsaları üzerinde kaçak olarak yapılmış tüm yapıları af kapsamına almıştır. Böylece bir yandan gecekonduların yıkımı engellenirken, öte yandan gecekondu yapımına ilişkin suçlar bağışlanmıştır. Bu duruma gerekçe olarak, Cumhuriyetin 50. Yılı olması sebebiyle her türlü suçun bağışlanmış olması, gecekondu yapanların bundan yararlanmamış olması gösterilmiştir.

Böylece, 1966 yılında çıkartılan Gecekondu yasası başlangıçta içerdiği sistemli ilkelerden daha sonraki yasal düzenlemeler ile uzaklaşmıştır. Gecekondu yasası ilk hali ile kısmen imar affi niteliği taşıyorsa da bunun yanı sıra iyileştirme programları ve özellikle ileriye dönük çözüm önerileri de içermesi ile kendinden önceki ve sonraki yasalardan farklıdır. Ancak yasanın uygulama sürecinde, gecekondulara yönelik affedici politikaların uygulanması, Gecekondu Yasanın caydırıcı ve önleyici hükümlerinin işleyişini engellemiş ve yasayı başlangıç hedeflerinden uzaklaştırmıştır.

Pınarcıoğlu ve Işık, bu dönemde yürürlüğe giren yasaları, devletin gecekonduya ve yapsatçılık sorununa karşı yapmış olduğu geç ve yavaş bir müdahale olarak değerlendirmiştir (Işık & Pınarcıoğlu, 2001). Nitelendirilen bu geç ve yavaş müdahalenin dönem içinde iki temel göstergesi bulunmaktadır. Bunlardan ilki, 1950'li yıllarda başlayan apartmanlaşma olgusuna ilişkin ilk kapsamlı yasal düzenlemenin ancak 1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu ile gerçekleştirilmesidir. İkincisi ise, 1945'te başlayan gecekondunun yasal düzlemde görmezden gelinerek, ilk yasal karşılığının 1966 yılında çıkartılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile

resmiyet kazanmasıdır. Ancak konut ve gecekondunun sorununa dair çok geç yürürlüğe giren bu yasalar, sorunları çözemediği gibi gecekondunun sayısında artış yaşanmış, gecekonduların ticarileşmesi ile kanunsuz gelir elde etme biçimlerini beslemiştir. Buğra, gecekondunun ticarileştiği ve normalleştiği bu süreçte iki dönüm noktasına dikkat çekmiştir. Bunlardan ilki 1960-1980 yılları arasında, kalkınma politikalarını uygulamak üzere yürürlüğe giren Gecekondunun Yasasının sonradan çıkan af yasaları ile değişime uğramasıdır. Böylece gecekondunun yasal olarak kabul edildiği, detaylı kentsel dönüşüm uygulamalarını içeren ve alansal dönüşümü temel alan gecekondunun politikası zayıflamış, yerini gecekonduların yasallaşması sürecine almıştır. İkinci dönüm noktası ise Gecekondunun Yasasından yaklaşık yirmi yıl sonra çıkartılan bir dizi af yasasıdır. Bu af yasaları ile affın kapsamını mevcut yapıların ötesinde genişletilerek, mevcut yapıların yeniden yapımına ve çok katlı apartmanlara dönüştürülmesine olanak sağlamıştır (Buğra, 2000). Bir sonraki dönem içerisinde incelenecek olan 1980 yılı sonrası af yasalarının yürürlüğe girmesi ile 1982 yılına kadar Gecekondunun Yasası kapsamında ilan edilen gecekondunun önleme bölgeleri yürürlükten kaldırılmıştır (Tekeli, 1994b).

Bu dönem ve bir önceki dönemde ön plana çıkan yapsatıcı yöntem ve kooperatifleşme sürecinin yasal dayanağını oluşturmak üzere yürürlüğe giren 755 sayılı Gecekondunun Kanununun yanı sıra, 1954 yılında 6217 sayılı yasa ile kat mülkiyetine olanak veren düzenlemeler yapılmıştır. Ardından 1965 yılında çıkartılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile sürecin yasal dayanağı tamamlanmıştır.

Bu dönemde yaşanan bir diğer gelişme ise toplu konut sunumunun ilk örneklerinin Emlak Kredi Bankası tarafından gerçekleştirilmesidir.⁶ Bu dönemde genelde toplu konut yapımı organizasyonu yerel yönetimler ve özel sektör üstlenmiştir. Devlet konut üretimi konusunda Emlak Bankası aracılığıyla gerçekleştirdiği birkaç proje ve bazı öncü belediyelerin çalışmaları dışında konut problemini çözmek üzere doğrudan sürece katılmamış, yaptığı bir takım yasal düzenlemeler ile konut piyasasını yönlendirmiştir. İlk defa 1967 yılı İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında önerilen toplu konut sunum biçiminin yaygınlaşmasını 1980 sonrasında görmek mümkün olacaktır (Tekeli, 2010).

⁶ Emlak Kredi Bankası'nın ilk girişimi 1957'de tamamlanan Levent'te 1.374 konutun yer aldığı yerleşimdir. Ancak bu bankanın en önemli girişimi, 1957 yılında yapımına başlanan ve 1964'te tamamlanan 12.000 konut biriminin yer aldığı Ataköy toplu konut projesidir. (Sey, 1994)

3.2 İmar Afları ve Gecekondu Alanlarının Dönüşümü (1980-2000)

3.2.1 İmar affı ve ıslah imar planlarının yasal dayanağının oluşturulduğu dönem (1980-1985)

1980'li yıllarda özellikle gecekondu alanlarında dönüşümün gündeme gelmesinde etkili olan faktörler, küreselleşme eğilimlerinin sonucunda serbest piyasa koşullarının hakim olması ve kamu sektörü etkinliğinin azaltılmasıdır (Güzey & Aksoy, 2017). Yaşanan bu süreçte benimsenen yeni piyasa ekonomisinin etkisi ile kent politikaları, piyasa odaklı dönüşüm uygulamalarına olanak verecek şekilde değişmiştir. Bu değişimin kente etkisi, öncelikli olarak hızlı kentleşmenin başladığı, 1945'li yıllardan itibaren önemli bir problem alanı oluşturan gecekondu alanlarının belirli aralıklarla çıkartılan af yasaları ile meşrulaştırılması şeklinde başlamıştır (Şenyapılı, 1998).

Bir önceki dönemde kamu mülkiyetini kullanarak kentsel ranttan pay almaya başlayan gecekondu, bu dönem içerisinde yatırım aracı haline gelmeye başlamıştır. Böylece, gecekonduların formelleştirilmesi ve buldukları alanların çoğunun imar parseli olarak kabul edilmesi, kentlerin sağlıklı yenilenmesini olanaksız kılarken, hazine mülkiyetinde olan arsaların özelleştirilmesi, kendiliğinden kentleşme olarak tanımlayabileceğimiz bir sistemi ortaya çıkarmıştır (Kahraman, 2013).

Türkiye'de bu dönem, devletin üretimden çekilmeye başladığı, yerel yönetim yetkilerinin genişlediği yıllara denk gelmektedir (Gürler, 1998). Bu durumun somutlaştırıldığı yasal araçlarından biri af yasaları iken bir diğeri ise 1985 yılında çıkartılan 3194 sayılı İmar Kanunudur. Bu kanun ile piyasa koşullarına devlet müdahalesi olabildiğinde engellenmiştir. Kanunun en belirleyici özelliklerinden biri imar planı yapma ve yaptırma hakkını belediyelere devrederek, yetkinin yerelleştirilmesidir (Kahraman, 2013).

Serbest piyasanın kentte etkin olmasını sağlayan ilk araç olan 2805 sayılı yasa, 1983 yılında yürürlüğe girmiştir. Gecekonduya ilişkin açıkça ifade edilen ilk af, 2805 sayılı kanun ile yasal düzenlemede yer bulmuştur. Yasa ile gecekondu alanlarının apartmanlara dönüşmesinin sağlamak için yasal ve teknik araç olarak ıslah imar planı belirlenmiştir (Özdemir, 2003). Yasada geçen şekli ile ıslah imar planının tanımı: *"Düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, hali hazır haritalar üzerinde*

yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır." şeklindedir (Resmi Gazete, 21.03.1983, no:18146). Bu kanun çerçevesinde ıslah imar planları ile maksimum 400 m² parsel büyüklüğünde parseller oluşturulmuş ve 4 kat yapı yapma hakkı verilmiştir (Dündar , 2001).

2805 sayılı yasayı yürürlükten kaldıran 2981 sayılı ikinci af yasası bir önceki af yasası ile benzer şekilde ıslah imar planlarını dönüşüm aracı olarak kabul etmiştir. İlk defa bu yasayla tanımı yapılan tapu tahsis belgesinin, tapuya dönüştürülmesi ıslah imar planları ile mümkün kılmıştır. Bir sene ara ile çıkartılan bu yasaların temel hedefi gecekonduya dair yasal dayanak oluşturmak ve gecekonduyu meşrulaştırmaktır (Karaaslan, 2005). Özetle, 02.06.1981 yılına kadar yapılmış gecekonduları kapsayan bu yasanın özü, imar mevzuatına aykırı olarak yapılan gecekondulara, altı ay içinde belediye veya Valiliğe başvurmaları koşuluyla önce tapu tahsis belgesi daha sonra da ıslah imar planlarıyla tapu verilmesidir. Bu süreçte izlenen adımlar tespit, tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı ve tapudur. Gecekondu alanlarının meşrulaştırılması yolunda tercih edilen af yöntemi bir süre sonra göç sebebi haline gelmiştir.

Af yasaları ile kentte yaşanan mekânsal dönüşümler ise ıslah imar planları yoluyla verilen yüksek imar hakları aracılığıyla gecekonduların apartmanlara dönüşmesi durumunu ortaya çıkartmıştır. Bu dönüşüm münferit binalar ölçeğinde arazi sahipleri (tapu tahsis belgesi olanlar) ya da müteahhitler tarafından gerçekleştirilmiştir (Türk & Korthals Altes, 2011). Bu noktada ıslah imar planları ile kentsel arazilerde oluşan sorunlar dikkate alınmamış, gecekonduların apartmanlara dönüşümündeki fiziksel sorunlar zamanla büyümüştür. Kent merkezine yakın görece avantajlı konumdaki gecekondu alanları dönüşüm potansiyeli taşıırken diğer gecekondu alanlarında mevcut doku iyileşmek yerine verilen imar hakları ve yapılaşma koşullarının aşılması ile sağlıksız konut alanları ortaya çıkmıştır (Dündar , 2001).

Şenyapılı, ıslah imar planlar ile dönüşümün gerçekleşmesinde üç farklı oluşum tanımlamaktadır:

- Küçük ölçekli inşaat firmaları eliyle yapılan, daha az karlı alanlarda, önemli ulaşım aksları ve prestijli konut alanları çeperinde dönüşüm görülmektedir.
- Büyük inşaat firmaları eliyle, en yüksek rantlı alanların dönüşümü daha hızlı gerçekleşmektedir.

- Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde topografik engeli, çöp toplama ya da sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondular alanlarında dönüşüm gerçekleşmemektedir (Şenyapılı, 1998).

Bu durum bir taraftan ıslah imar planları ile dönüşümü sağlarken diğer taraftan en problemliler alanlarda dönüşümü engellemektedir (Dündar, 2003).

Yine bu dönemde, konut yapımının karlı yatırım aracı olarak ön plana çıktığı süreçte, 1984 yılında çıkartılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ile kurulan Toplu Konut İdaresi konut sektöründe yatırımı teşvik görevini üstlenmiştir (Şengül, 2008). Toplu konut yasasıyla, kent çeperindeki düşük değerli arazileri kentsel arsaya dönüştürmek hedeflenirken, kurulan Toplu Konut İdaresi ile de sosyal konut üretmekten çok inşaat sektörünü geliştirilmesi hedeflenmiştir (Kahraman, 2013).

3.2.2 İmar affı kapsamının genişletildiği dönem (1985- 2000)

2981 sayılı yasaya ilişkin yaklaşık iki yıl kadar sonra “2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilerek bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında 3290 sayılı Kanun” ile bazı değişiklikler yapılmıştır. 2981 sayılı yasanın kapsamı 3290 sayılı yasa ile mekan ve zaman olarak genişletilmiştir. Bu yasa kapsamında, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya daha önce konut olarak kullanıp, sonra işyerine çevrilen gecekondular af kapsamına dahil edilmiştir (Karaaslan, 2005). İstanbul Boğazı sahili ve öngörünümü ile Çanakkale Boğazı’nda 02.06.1981 tarihine kadar yapılmış gecekondular ile diğer yerlerde 10.11.1985 tarihine kadar yapılmış tüm gecekondular af kapsamı içine alınmıştır (Tercan, 2018).

3290 sayılı Kanunun çıkış tarihinden iki yıl kadar sonra yürürlüğe giren 3366 sayılı Kanun ile affın kapsamı ikinci kez genişletilmiştir. Kıyılarda, askeri bölgelerde, karayolları kamulaştırma hududu içinde kalan gecekondulara, ıslah bölgesi ve yakın çevresinden, bağımsız hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre boş imar parseli alma hakkı verilmiştir (Karaaslan, 2005). Ayrıca kanun kapsamında gecekondular tanıma dair çeşitlilik getirilmiştir (Tercan, 2018). Yasa ile üzerinde yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliğinde gecekondular bulunan arsa veya arazilerde, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında ise valiliklerce kamulaştırma ve ıslah imar planı yapma yetkisi verilmiştir. Bu nokta yerleşme alanı ve yapı topluluğu olarak belirtilen alanlarının mülkiyetinin hazineye veya özel şahsa ait olma durumu

önemsiz hale gelmiştir. 3366 sayılı yasaya kadar özellikle kamu mülkiyetindeki gecekondulara dair meşrulaştırma işlemleri yürütülürken, yeni düzenleme ile özel şahıs arsa ve arazileri kamulaştırmaya açık hale gelmiştir. Bu durum, belediyeler tarafından özel şahıs mülkiyetindeki arsa ve arazileri ıslah imar planı sınırı içine almak veya dışında bırakmak şeklinde kullanılmıştır. Yasadan gelen bu belirsizlik, özel şahıs ile yerel yönetimler arasında pek davaya konu olmuştur (Karaaslan, 2005). Ayrıca, yerleşme alanı ve yapı topluğu olarak belirtilen gecekondular alanlarında mülkiyetin yer değiştirme işlemi, 3290 sayılı yasanın 10 uncu maddesinin (b) ve (c) bendine göre ıslah imar planları ile gerçekleştirilmiştir. Bu uygulamalarda şuyulandırma cetvellerine göre kent merkezine uzak konumdaki bir gecekondular sahibi avantajlı bir konumda hak sahibi olabilirken, kimi hak sahipleri ise dağıtım dışı bırakılabilmektedir. Özetle hazineye, belediyelere, vakıflara ve özel şahıs mülkiyetindeki alanlar gerekçe gösterilmeden el değiştirmiştir.

1990'lı yıllara gelindiğinde bir taraftan ıslah imar planları ile uygulamalar devam ederken diğer taraftan alansal ölçekte uygulanan modeller ortaya çıkmıştır. Bu uygulamalara örnek olarak Ankara'da gerçekleştirilen Dikmen ve Portakal Çiçeği Vadisi Projeleri örnek olarak gösterilebilir. Ankara kentinin avantajlı bölgesinde yer alan bu mahallelerde büyük girişimcilerin alana yönelmesi ile parsel ölçüğünden farklı olarak alansal dönüşümler gerçekleştirilmiştir (Şenyapılı, 1998).

Özetle bu dönem içinde peşi sıra çıkartılan af yasalarına ve sonrasında yapılan parsel ve alansal ölçekte uygulamalara baktığımızda, 1980 dönemine kadar devlet eliyle üretilen konut sunumdan vazgeçildiği görülmüştür. Bunun akabinde piyasa şartları ile konut üretiminin daha çok büyük girişimcilerin eline bırakıldığını söylemek mümkündür.

1999 yılı Ağustos ayında yılın gelindiğinde ise İzmit'te yaşanan 17.000'den fazla kişinin hayatını kaybettiği depremin etkisiyle konut stokunun durumu eskiyen kent parçaları, deprem riski taşıyan alanlar, ülkede genelinde deprem ve riske dair uyanışı gerçekleştirmiştir (Çabuk, Çabuk, & Bakış, 2013). Aynı zamanda ülkede izlenen inşaat sektörü odaklı ekonomik politikalar da dönüşüme dair yeni düzenlemelerin oluşmasında etkili olmuştur. Bu durum 2000'li yıllardan günümüze kadar süregelen yasal mevzuat düzenlemelerinin dayanağını oluşturmuştur.

3.3 2000 Yılı Sonrası Kentsel Dönüşümde Güncel Yasal Düzenlemeler ve İmar Barışı

3.3.1 Alansal dönüşümün yasal dayanağı (2000-2012)

1980’li yıllardan itibaren gecekondulara ilişkin uygulanan af politikaları, plansız ve altyapısız şekilde gelişen gecekondu yapımını teşvik etmiştir. 1990’lı yıllara gelindiğinde birçoğu meşrulaştırılmış gecekonduların oluşturduğu çarpık yapılaşmanın etkileri görünür hale gelirken, 1999 yılında yaşanan depremin etkisi ile kentsel dönüşüm söylemleri şekillenmeye başlamıştır (Gür & Türk, 2013). Türkiye’de kentsel mekan oluşumunun plansız ve kontrolsüz büyümesi neticesinde ortaya çıkan dönüşüm ve yenileme ihtiyacı ancak 2004 yılına gelindiğinde yasal süreçte kendine yer bulmuştur. Bu aşamada Ankara Büyükşehir Belediyesi, kapsamlı bir kentsel yenileme projesi başlatmış ve kentsel dönüşüm kavramı ilk olarak 12.03.2004 tarihinde (yasaya da ismini veren alana yönelik çıkartılan) 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu ile mevzuat içeriğine girmiştir. Ankara’da uygulanan kentsel dönüşüm projesinin amacı fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeyi sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olarak tanımlanmıştır. Bu kanun özel kanun kapsamında uygulandığından planlama usullerini belirleyen mevcut yasal sürecin önüne geçmiştir. Planlama süreci tersten işleyerek, alt ölçek planlardan üst ölçek planlara revizyon öngörülmüştür.

Ülke çapında kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal dayanağını ise 2005 yılında çıkartılan iki yasa belirlenmiştir (Özden, 2010). Bu yasaların ilki 5393 sayılı Belediye Yasası’nın 69. ve 73. Maddesi, ikincisi ise 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanundur. 5393 sayılı Belediye Yasası’nın 69. ve 73. Maddesi ile kentsel dönüşüm kavramı ikinci kez mevzuatta yerini almıştır. Bu yasa da yer alan *“Belediye, belediye meclisi kararıyla; 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 ve deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanabilir”* hükmü ile belediyelere dönüşüm projelerinin karar vericisi ve uygulayıcısı olma yetkisi verilmiştir. Yasa ile kentsel dönüşümün alanının en az 5 en çok 500 hektar arasında

olması ve kentsel dönüşümün etaplar halinde yapılabilmesi mümkün kılınmıştır. Böylelikle kentlerin her bölgesinde bilimsel ve teknik raporlamaya gerek duyulmadan kentsel dönüşüm projesi uygulaması yapılmasının yolu açılmıştır. 05.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunu ise kentlerde yer alan sit alanlarının kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesine olanak sağlamıştır. Gür ve Türk, yürürlüğe giren 5366 sayılı yasanın uygulanış şekline ilişkin olarak yenileme uygulamalarının planlama anlayışından uzak, proje anlayışına yakın kurgulandığını ifade etmiştir (Gür & Türk, 2014).

Alansal ölçekte yasal dayanağı oluşturulan, 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 ve 5366 sayılı yasalar kapsamında yer alan kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ve yenileme alanı, çok sayıda alansal uygulamanın başlamasına neden olmuştur. Bu süreç devam ederken söz konusu yasaların uygulamaya ilişkin maddelerinde değişiklikler yapılmıştır. 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde değişiklik sağlayan 2010 tarihli 5998 sayılı Kanun ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanı tanımı “*üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar*” şeklinde genişletilmiş ve müdahale alanları çoğaltılmıştır. Diğer bir değişiklik ise büyükşehir belediyesi ve mücavir alan sınırları içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etmeye Büyükşehir Belediyelerinin yetkili kılınmasıdır. Ancak bu zaman dilimde yapılan uygulamaların, sosyal ve ekonomik temelli tedbirler içermiyor oluşu, fiziksel müdahale öncelikli yapısı ve yerinde dönüşüm yerine yerleşik nüfusu alan dışına gönderme gibi eğilimler içermesi, uygulamada sosyal ve hukuki sorunları oraya çıkarmıştır (Çelik & Çilingir, 2017). 5366 sayılı kanun uygulamaları ise kentsel koruma ve ilkelerini ihlal eden yaklaşımları nedeni ile eleştirilerin odağı olmuş, sürdürülemez yeni çevreler oluşturulduğu gibi gerekçelerle kamuoyunun gündeminde yer almıştır (Kısar Koramaz, Koramaz, & Özer, 2014). Böylece ortaya çıkan sorunlar alansal ve hızlı fiziksel dönüşümü sağlıyor olsa da sosyal ve hukuksal açıdan yeni bir kentsel dönüşüm yasasının oluşması için itici güç oluşturmuştur.

3.3.2 Alansal ve parsel ölçeğinde dönüşümün yasal dayanağı (2012-Günümüz)

2012 yılı öncesi sadece alansal ölçekte yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının, alan ve parsel ölçeğinde iki model şeklinde yürütülmesinin yasallaşma süreci, 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesi ile sağlanmıştır (Kısar Koramaz, Koramaz, & Özer,

2014). Ülkede deprem faktörü, gecekonduların ve eskiyen kent merkezlerinin görünür hale gelmesi ve 2005 yılında yürürlüğe giren yasalar neticesinde alansal ölçekte uygulamaların istenen başarıya ulaşamaması, alan ve parsel ölçeğini içeren yeni bir düzenlemeyi zorunlu kılmıştır (Güzey, 2016). 80'li yıllarda ıslah imar planları yolu ile gerçekleştirilen parsel ölçeğinde dönüşüme benzer, tek yapı ölçeğinde dönüşüm için yeni bir geçit açan 6306 sayılı Kanun, küçük ölçekli inşaat faaliyetlerinin artmasına zemin hazırlamıştır. Dönüşüme dair yeni düzenlemeler devam ederken 1984 yılında yürürlüğe giren 2981 sayılı yasanın akıbeti 6306 sayılı yasanın 23. ve 24. maddeleri ile açıklığa kavuşmuştur. 6306 sayılı Kanunun 23. Maddesi ile 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırıldığı belirtilmiştir. Ancak, 6306 sayılı Kanunun yürürlük başlıklı 24. Maddesinde; kaldırma işleminin bu Kanunun yayım tarihinden üç yıl sonra yürürlüğe gireceği belirtilerek, kaçak yapılara uygulanacak işlemler üç yıl daha uzatılmıştır. 12.04.2015 tarihine gelindiğinde ise 6639 sayılı Yasanın 38. maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “üç yıl” ibaresi “altı yıl” olarak değiştirilmiş, af yasanın yürürlük tarihi ikinci kez uzatılmıştır (Tercan, 2018).

Dönüşüm yasanın uygulamalarına ilişkin yasa tanımları incelendiğinde ise, 6306 sayılı kanun kapsamında parsel ölçeğindeki uygulamalara karşılık olarak riskli yapılar tanımı ortaya konmuş, alan ölçeğinde yenileme uygulamaları için riskli alan tanıma yer verilmiştir (Kısar Koramaz, Koramaz, & Özer, 2017). Yasa da zemin yapısı ya da üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açabilecek alanlar riskli alan, riskli alan içinde ya da dışında bulunan ekonomik ömrünün tamamlanmış yapılar ise riskli yapı olarak tanımlanmıştır. Ayrıca yasada yer alan riskli yapıya ilişkin uygulamalar gözlemsel değil, 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar kapsamında yapılacak çalışmalara göre düzenlenmiştir.

Yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun ve riskli yapılara dair mevzuatın içeriği fiziksel dönüşümü sağlamak üzere bir dizi kriter içermektedir (Güzey, 2016). İçerdiği fiziksel dönüşüm parametrelerinin aksine esas çıkış noktası olarak afet riski söylemini odağına alan yasanın gerekçelerinde, ekonomik sosyal ve fiziksel dönüşümü temel alan hedefler yer almaktadır. 6306 sayılı yasanın çıkış noktasını ve gerekçelerini 16.12.2011 tarihli 1/569 Esas numaralı tasarının üzerinden

incelediğimizde dayanağının Anayasanın 23. ve 56. maddeleri olduğu görmek mümkündür. Bu iki maddenin temel konusu devletin sorumluluğu olan, herkesin sağlıklı, dengeli ve güvenli bir çevrede yaşama hakkına sahip olmasını sağlamak ve düzenli kentleşmeyi geliştirmek üzerinedir. Bu maddeler ile birleştirilen afet konusu, kentsel mekanın yeniden tasarlanması noktasında dönüşüm yasaasının gerekçesi olarak ortaya konulmuştur. Bu bakış açısıyla, büyük hedefler ve gerekçeler ile hazırlanan yasaanın içeriği incelendiğinde ise çoğunlukla parsel ölçüğünde dönüşüm uygulamalarına esas olacak ayrıntıların yer aldığı görülmektedir. Bu ayrıntılar çoğunlukla riskli yapı uygulamalarının hangi şartlar altında yürütüleceği ve önceki alan uygulamalarından çıkartılan sonuçlar neticesinde kentsel dönüşümü olumsuz etkileyen faktörlerin ortadan kaldırılmasına yöneliktir.

Bu sebeple, 6306 sayılı kanunda amaç ve tanımları içeren birinci bölümden sonra uygulama koşullarını içeren ikinci bölüm ağırlıklı olarak riskli yapılara ilişkindir. Uygulama bölümünde yer alan riskli yapı dönüşüm adımları ve madde içerikleri şu şekilde sıralanabilir:

Riskli yapı tespiti, malikler tarafından Bakanlığın lisanslandığı kuruluşlar tarafından yapılmaktadır. Riskli yapı tespiti için sadece bir malikin başvuru yapması yeterli olmakta, mülkiyet ve konuta ilişkin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda karar alma noktasındaki ilke olarak belirlenen oy birliği hususunun dışında hareket edilmektedir. Riskli olduğu kesinleşen yapıların tapu kayıtlarına işlenen "*risklidir*" ibaresinden sonra maliklerce yıktırılması beklenmektedir. Maliklerce yıkımı yapılmayan yapılarda ise Bakanlık devreye girmekte ve ortaya çıkan yıkım maliyeti maliklerin tapularına şerh düşülmesi esasıyla yıkım gerçekleştirilmektedir. Bu durum riskli yapı ilanında ve yıkımında hızlı hareket etme isteğini ortaya koymaktadır. Anlaşma aşamasında 2/3 çoğunluğun dikkate alınması ise dönüşümde geciktirici faktörleri ortadan kaldırmaktadır. Ancak Kanununun 6. Maddesine göre anlaşmayan 1/3 çoğunluk için uygulanan arsa payı satış işlemleri, diğer taraftan hukuki çıkmazlara ve mağduriyetlere yol açmaktadır. Özetle, kanunun aceleci yapısı ve halk katılımını göz ardı eden bakış açısı bir taraftan işlemlerinin hızlanmasını sağlarken diğer taraftan toplumsal ve hukuki zorlukları meydana getirmektedir.

Kanunun uygulama yönetmeliğinin bazı maddelerinde ise parsel ölçüğünde dönüşümde ortaya çıkan geciktirici faktörlerin çözümü için değişikliklere gidilmiştir. Yönetmeliğin ilk halinde yer alan, arsa payı satış işlemleri için binanın yıkılması şartı

ortadan kaldırılmıştır. Ayrıca, tahliye süresi sonunda elektrik su ve doğalgaz hizmetlerinin durdurulması zorunlu hale getirilmiştir.

Alansal ölçekteki uygulamaların parsel ölçeği uygulamalarından farkı ise temelde dönüşüme karar verici aktörlerde görülmektedir. Maliklerden birinin başvurusu neticesinde riskli yapıda başlayan dönüşüm süreci, riskli alanda Bakanlığın resen riskli alan veya rezerv alan ilan etmesi ile başlamaktadır. Diğer önemli bir fark dönüşüme dair tanınan itiraz sürecidir. Riskli yapı dönüşümüne yapılan itiraz neticesinde riskli yapıya ilişkin işlemler tekrar incelenirken, riskli alana dair herhangi bir itiraz yolu tanımlanmamıştır (Gür & Türk, 2014). Tüm bunlar göz önünde bulundurulduğunda dönüşüm yasınının daha çok yapı sahibi başvurusu ile ilan edilen riskli yapılar üzerinden kurgulandığını söylemek yanlış olmayacaktır. 6306 sayılı Kanununun yasa tasarısı ile birlikte meclise sunulan Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporunda yer alan *"...1960'lı yıllardan itibaren 775, 2981, 2982, 2985 ve 5393 sayılı Kanunlarla ülkemizde kentsel dönüşüm, şehirleşme ve konut edinme konularında ciddi adımlar atıldığı, ancak mevcut kanunlarla afet riski altında olan yapıların dönüştürülmesi mümkün olmadığı, bu nedenle daha kısa ve yaptırım gücü yüksek bir kanun yapma ihtiyacı doğduğu..."* dair söylemler ve yasanın uygulama kısmında yer alan maddeler dönüşüm modelinin parsel ölçeği üzerinden devam edeceğini doğrular niteliktedir.

Ayrıca parsel ölçeği üzerinden uygulanan dönüşüm modelinin etkileri riskli alan ilan gerekçelerine de yansımıştır. Alansal dönüşüm açısından geciktirici etkiler içeren riskli alan ilan gerekçelerinin hukuki boşlukları, yapılar hedef gösterilerek tekrar düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler uygulamalar başladıktan 4 yıl sonra yasada yer bulmuştur. Yapılan düzenleme ile yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş yapıların bulunduğu alanlar, riskli alan ilan edilebilir konuma gelmiştir. Ayrıca, riskli yapılarda uygulanan üçte iki çoğunlukla karar alma ve anlaşma sağlamayan maliklerin arsa paylarının satışına dair işlemler, riskli alanlarda da uygulanmaya başlanmıştır.⁷

Gelinen son noktada, parsel ölçeğinde uygulanan dönüşüm modelinde değişikliklere gidilmesi gerekliliği, Şubat 2019 tarihinde Kartal İlçesi Sema Sokak'ta bir binanın

⁷ Riskli alanlara dair ilk satış uygulaması 04.11.2012 tarihinde 2012/3901 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla riskli alan ilan edilen Beyoğlu İlçesi, İstiklal Mahallesinde gerçekleştirilmiştir. 29.08.2016-09.09.2016 tarihleri arasında 6 farklı günde arsa payı satışı tamamlanmıştır. Alan pay satışı işlemlerinin devamı 2016 ve 2018 yılları arasında Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesinde yer alan beş farklı yapı adasında uygulanmıştır. Bunlar dışında gerçekleşen diğer bir pay satışı uygulaması 19.08.2015 tarihinde 2013/5297 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen Tuzla İlçesi, İcmeler Mevkiinde yer alan riskli alanda 17.05.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

kendiliğinden çökmesi olayından sonra fark edilmeye başlanmıştır.⁸ Bu kapsam ilk olarak 19.02.2019 tarihli Genelge ile Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esasları yayınlanmıştır. İkinci olarak, 10.07.2019 tarihli ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun yürürlüğe girmiştir. Türkiye'de tüm ilçe belediyelerine Valilikler aracılığıyla dağıtımı yapılan ilke ve esasları içeren genelge ile amaçlanan, üç ay gibi kısa bir sürede riskli olarak tespit edilecek öncelikli alanların belirlenmesi ve bir yol haritası çizilmesidir. Ayrıca genelge içeriğinde, kentsel dönüşüm uygulamasının yapılacağı alanlarda fizibilite çalışmasının yapılması, alanların önceliklendirilmesi, yasal dayanak belirlenmesi, finansman modeli, zaman çizelgesi ve tasarımın kurgulanması beklenmektedir. Yasal dayanaktan kast edilen ise 5393 sayılı Belediye Kanunu 73. maddesi kapsamında Dönüşüm Uygulamaları, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Yenileme Uygulamaları ve 6303 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Uygulamalarıdır. Genelge ile ulaşılmak istenen sonuç 2005 yılında 73. madde ile belediyelere verilen yetkinin merkezi yönetim ile birlikte tekrar aktif kullanılmasıdır.

Son olarak, 10 Temmuz 2019 tarihinde yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 6303 sayılı Kanuna yeni maddeler eklenmiştir. Eklenen maddelerin içeriği daha çok yıkılacak derecede yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zemin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören yapılarla ilgili müdahaleyi etkileyen geciktirici faktörlerin ortadan kaldırılmasına ilişkindir. Yeni düzenleme ile eklenen 6/A maddesi ile riskli yapıların tespitine ilişkin Bakanlığa resen yetki verilerek, riskli yapı tespit sonuçlarının maliklere bildirilmesine ilişkin tebligat usul ve esaslarında değişiklikler yapılmış, riskli yapı itiraz süreleri azaltılmıştır. Maliklerin başvurusu ile riskli yapı sürecinin başladığı parseller dışında, acil müdahale gerektiren alanlarda uygulanacak 6/A maddesi ile sınırlarının Bakanlık tarafından belirleneceği uygulama alanında riskli yapı tespit

⁸ Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi'nde bulunan Yeşilyurt Apartmanın 6 Şubat 2019 tarihinde çökmesi sonucu 21 kişi hayatını kaybetmiştir. Gerçekleşen olayın ardından, 12580, 12530 ve 125528 adaların bir kısmı rezerv alan ilan edilmiş ve alanda yapılacak dönüşüm uygulaması TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından sürdürülmüştür.

resen yaptırılarak, masrafların Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanacağı belirtilmiştir.

Riskli yapılara ilişkin dönüşüm uygulamalarının gündemde olduğu son zamanlarda yayınlanan Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esasları içeren Genelge ile hedeflenen, yerel yönetimlerden gelecek olan, ilçe sınırları içinde önceliklendirilmiş riskli bölgelerin belirlenmesidir. 7181 sayılı Kanun ile dönüşüm yasasına eklenen 6/A maddesi ile hedeflenen ise Bakanlığın dönüşüm uygulamalarında yetkilerini genişletmek, riskli yapıları başlangıç noktası kabul ederek, riskli alanları belirlemektir. 6/A maddesi ile kurgulanan bu alan belirleme stratejisi, dönüşüm yasasının afet gerçekleşmeden riski ortadan kaldırma mantığına ters düşmektedir. Başka bir açıdan ise bina çökmesi, kayma sel gibi acil bir müdahale gerektiren durumlarda herhangi bir stratejimizin olmadığını ortaya koymaktadır.

Tablo 3.1:2000 yılı sonrası kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemeler

Tarih	Kanun No	Kanun Adı	Kentsel Dönüşüm Açısından Kapsamı
2004	5104 Sayılı Kanun	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu	Kanun ekinde yer alan sınırları belirlenmiş proje alanına ilişkin her tür ve ölçekteki, planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, altyapı ve sosyal donatı düzenlemelerini kapsar.
2005	5366 Sayılı Kanun	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklar Hakkında Kanun	Yıpranan tarihi ve kültürel varlıkların yoğunlaştığı mahallelerin yenileme alanı olarak tespitini, tespit edilen alanların teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesini, projelerin oluşturulmasını ve uygulanmasını kapsar.
2005	5393 Sayılı Kanun	Belediye Kanunu 69. ve 73. maddeler	Belirlenen kentsel dönüşüm ve gelişme alanlarında konut alanı, sanayi alanı, ticaret alanı, teknoloji parkı, Kamu hizmeti alanı, rekreasyon alanı ve her türlü sosyal donatı alanı oluşturmayı, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmeyi, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumayı ve deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla yapılan uygulamaları kapsar.

2010	5998 Sayılı Kanun	Belediye Kanunu'nda değişiklik	73. maddenin değiştirilmesi, Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı kapsamı genişletmeyi ve Büyükşehir Belediyelerinin yetkilendirilmesini kapsar.
2012	6306 Sayılı Kanun	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Yönetmeliği	Afet riskli altındaki alanların belirlenmesini bu alanlar dışında ise riskli yapıların tespitini ve alanda iyileştirme, tasfiye ve yenileme uygulamalarını kapsar.

Kaynak: (Erbaş & Erbil, 2013)

3.3.3 Son imar affı düzenlemesi (2018 İmar Barışı)

Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm deneyiminin, gecekonduların oluşumu ve konut gelişimi üzerinden anlatıldığı bölüm içerisinde, afların kentleşme üzerindeki etkilerine değinilmiştir. 18.05.2018 tarihinde 7143 sayılı yasa ile yürürlüğe giren imar affına kadar dönemselsel olarak gecekonduların niteliği değiştiği gibi imar aflarının özellikleri de değişiklik göstermiştir. Kentsel dönüşümü etkileyen imar aflarının içerik ve özellikleri kronolojik sıra ile Tablo 3.2.’de yer almaktadır.

Kentleşmenin başladığı 1945-1960 döneminde gecekonduların niteliksel özellikleri tek katlı, düşük kaliteli malzemeden, gecekonduların kendi emeğiyle üretilmiş, barınma amaçlı yapılar şeklindedir. Bu dönem içerisinde yürürlüğe giren afların genel özellikleri ise daha çok konut sorununa çözüm bulmaya yönelik arsa dağıtımı ve meşrulaştırma’dır. 1960-1980 dönemi ise yavaş yavaş kaçak apartmanlar oluşmuş, gecekonduların bölgelerine kentsel hizmetler ulaşmış ve hızlı göç ile birlikte gecekonduların sayısı artmıştır. Af yasalarının temel bakış açısı ise gecekonduların sorun olarak kavrama, kabullenme ve çözme girişimlerini içermektedir. 1966 yılında yürürlüğe giren Gecekondular Kanunu’yla ilk kez kaçak yapılara özel kanun çıkartılarak konut sorunu yasal olarak ele alınmış, konut alanlarında ıslah ve tasfiye öngörülmesine karşın çözüm üretilememiştir. 1980 sonrası ise barınma amaçlı gecekonduların dışına çıkıldığı, kaçak apartmanlaşma ile mahallelerin oluştuğu, imar afları ile önemli radikal genişlemelerin yaşandığı ve gecekondulara rant aktarımının yapıldığı dönemdir (Çavuşoğlu, 2014). 2000 sonrasında ise kentsel dönüşüm etkinliğinin ve yasallaşma sürecinin artması ile 2018 yılına kadar yeni bir imar affı düzenlemesi

olmamakla birlikte, daha önce de bahsedildiği üzere 2981 sayılı Kanununun yürürlükte kalma süresi 6303 sayılı Yasa ve 6639 sayılı Yasa ile iki kez uzatılmıştır (Tercan, 2018).

2018 Mayıs ayına gelindiğine ise 31.12.2017 tarihi sınır kabul edilerek bu tarihten önce yasal denetleme dışında yapılmış yapıların imar barışı adı altında meşrulaştırılması amacıyla 18.05.2018 tarihinde 7143 sayılı Kanunun 16. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na geçici 16. madde eklenmiştir. Yürürlüğe giren son imar affının en belirleyici özelliği ise arazi rantı üzerine kurgulanan ve inşaat sektörünün baş aktör olarak yer aldığı ekonominin sürdürülemez hale gelmesidir.

Bu şartlar altında imar affı yasının yürürlüğe girmesinin akabinde 06.06.2018 tarihinde yasada yer alan ismi ile Yapı Kayıt Belgesinin Verilmesine Dair Usul ve Esaslar yayınlanmıştır. Usul ve esaslara içeren tebliğ incelendiğinde af kapsamındaki yapı niteliklerinin *“tarımsal amaçlı basit binalar, 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları, 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları, 8 ve daha yüksek katlı binalar, lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar, enerji üretim tesisleri, iskele, liman, tersane, istinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar”* şeklinde olduğu görülmektedir. Affın kapsadığı yapılardan da anlaşılacağı üzere son düzenlemenin günümüze kadar çıkartılan tüm af yasalarından daha kapsamlı olduğu görülmektedir. Her türlü teknik, hukuki değerlendirme süreçlerinden muaf tutulmaya çalışan büyük ve küçük ölçekli projeler, sanayi ve enerji tesisleri ve hazine mülkiyeti üzerinde yapılaşmış kaçak yapılar kapsam içerisine alınmıştır. Kapsam dışında tutulan sınırlı alanlar ise Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi, İstanbul Tarih Yarımada'nın bir kısmı ve Çanakkale Savaşları tarih alanları ve özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerine 3. şahıslarca yapılan yapılar ile Hazine'ye ait sosyal donatı için tahsisli ve kesinleşmiş planlarda sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş araziler üzerindeki yapılardır. Ancak sonrasında yapılan yeni bir düzenleme ile Boğaziçi öngörünüm bölgesinde kalan bir kısım alan daha imar affı kapsamına alınmıştır. Yapılan düzenlemenin bu alanlar dışında kalan tüm kaçak yapıları kapsıyor olması aynı zamanda 31.12.2017 tarihi itibari ile inşaat halindeki yapıları, belirtilen tarih itibari ilave inşaat yapmaması şartı ile yasa kapsamında kabul etmesi imar affının ne kadar geniş olduğunun bir kez daha gözler önüne sermektedir (Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği, 2018).

Yapı kayıt belgesinin kentsel dönüşüm ile doğrudan bağlantısı yasada geçen şekli ile geçerlilik süresine ilişkindir. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 6. maddesinin 5. fıkrasında *“Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez”* geçen hüküm bu açıdan dikkate değerdir. 6306 sayılı Kanunu kapsamında riskli alan veya rezerv alan ilan edilen bölgeler içinde bulunan yapılar bir bütün olarak değerlendirilmektedir. Aynı zamanda riskli yapı başvurusu ancak arsa ve yapının sahibi tarafında gerçekleştirecek bir dönüşüm uygulamasıdır. Son imar affi düzenlemesi bu nokta mülkiyet güvencesi olmayan hazine arazi üzerinde yapılmış yapılar için bir avantaj sağlamıştır. Ancak yapı kayıt belgesi alan ve bedel karşılığında arazi mülkiyetini kendi üzerine geçirmiş olan gecekondü sahibi ise yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususlarında riski kendi beyanı ile üstlenmiş olacaktır. Ayrıca yapı kayıt belgesi aşamasında ve yapının yasallaşması aşamasında da kaçak yapıya ait mimari projeyi çizen mimar ise yapı ile ilgili herhangi bir sorumluluğa sahip olmayıp, sadece teknik çizimden sorumlu tutulmuştur. Erbaş’ın ifadesiyle, tüm risk sorumluluğunun yapı malikine bırakılması, kaçak yapının yasal hale getirilmesi aşamasında ise yapının hiçbir meslek adamı tarafından kontrolünün zorunlu kılınmaması, afet yasasının içeriği ve hedeflerine ters düşmektedir. (Erbaş, 2018).

Ayrıca, son imar hakkının gerekçesi bir taraftan afet riskine hazırlık kapsamında ruhsatsız ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması iken, diğer taraftan yapı kayıt belgesi alan yapıya ilave imar hakkı sağlamamakta, yapının mevcut durumu müstesna hak sayılmaktadır. Bu durum hali hazırda imara aykırı yapısını yenileme ihtiyacı duymayan yapı sahibini, kentsel dönüşümden vazgeçirecek bir nitelik olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer taraftan mülkiyeti kendine ait hak sahipleri ruhsata aykırı yapmış oldukları kaçak katlar için Yapı Kayıt Belgesi alsalar bile, 6306 kapsamında tahliye ve yıkım işlemleri neticesinde yeniden inşa faaliyetleri mevcut imar planındaki inşaat hakkı üzerinden yapılacaktır. Bahsedilen tüm durumlar, son imar affi düzenlemesi ile dönüşüm yasası arasında birden çok çelişkilinin olduğunu göstermektedir.

Tablo 3.2: Türkiye'de kentsel dönüşüm deneyimini etkileyen imar afları

Tarih	Kanun No	İçerik ve Özellik
14.06.1948	5218	İlk imar af yasasıdır. Özellikle Ankara gecekonduları için çıkarılmıştır. Gecekondu sözcüğü yasada geçmez ancak binalarını ıslah edeceklere meşrulaştırma yolunu açar, binası yıkılanlara ise yer gösterilecektir.
28.06.1948	5228	Bina Yapımını Teşvik Kanunu olarak bilinen kanun, belediyelere hazine arazi alma ve evi olmayıp ev yapacak kişilere arsa dağıtım yetkisi vermekte, konut kredisinden yararlanma hakkını da sağlamakta ve affı ülke çapında yaygınlaştırmaktadır.
11.06.1949	5431	Sakıncalı görülmeyen izinsiz yapıların düzeltilerek kullanılması hükmü bir af niteliğindedir. Zeytinburnu'ndaki gelişmeler üzerine ruhsatsız yapılar için çıkarılmış, uygulanmayan yıkım kararlarını içerir.
29.07.1953	6188	İlk üç yasayı yürürlükten kaldıran ve kendisinden önceki gecekonduları yasallaştırarak gecekondu sorununa yönelen bu yasa gecekonduları yıkılanlara belediyenin ucuz konut üretmesini ve gecekonduya tapu verilmesini öngörmektedir. Yasa hükümlerinden 2 yıl süreyle belediye sınırları içinde oturanlar faydalanabilmektedir.
20.07.1966	775	Hala uygulanmakta olan gecekondu yasasıdır. İyileştirme, ortadan kaldırma ve önlemeyi öngörür. Bunun için Emlak Kredi Bankasında bir fon teşkil edilmiştir. Kısmi iyileşmelere rağmen gecekondu yapımını engelleyememiştir.
16.03.1983	2805	Açıkça gecekondu affının gündeme geldiği ilk yasadır. Özellikle kıyı bölgelerindeki yapılaşmaların milli gelirin yitirilmemesi gerekçesi düzeltilerek koruması hükme bağlanmıştır.
08.03.1984	2981	İlk kez tapu tahsis belgesinin uygulandığı yasadır. Gecekonduları sınıflandırmış ve dört kata kadar imar izni vermiş, böylece gecekondu sahiplerine kentsel

		ranttan pay alma fırsatı sunmuştur. Bu yasayla gecekonduların önleme bölgeleri pratikte uygulamadan kalkmıştır.
07.06.1986	3290	Boğazlardaki yapılara af getiren yasa, affın kapsamını, konutun yanı sıra işyerini de katarak genişletmiş, ıslah imar planı yapma ve onaylama yetkisini ilçelere vermiştir.
06.05.1987	3366	Her türlü kaçak yapıyı gecekondular olarak tanımlayıp, af kapsamına alarak ve doğrudan tapu vererek af kapsamını genişleten yasadır. Kaçak yapıların elektrik ve suyunun kesilmesi yerine harç uygulamasını getirmiştir.
01.03.1988	3414	Gecekondulara ilişkin işlemlerde ilçe belediyelerine yetki veren bu yasa gecekondular ve arazilerin devredilip, satılabilmesini yasallaştırmış, böylece gecekondular ya da arsanın imarlı bir taşınmaz gibi alınıp satılmasını olağanlaştırmıştır.
31.05.2012	6306	Kanunun 23. maddesi ile 2981 sayılı kanunun yürürlükten kaldırıldığı belirtilmiştir. Ancak 6306 sayılı Kanunun yürürlük başlıklı 24. Maddesinde kaldırma işleminin bu Kanunun yayımı tarihinden üç yıl sonra yürürlüğe gireceği ifade edilmiştir.
15.04.2015	6639	Kanunun 38. maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 24. Maddesinde geçen 3 yıl ibaresi 6 yıl olarak değiştirilmiştir.
18.05.2018	7143	31.12.2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatlı ya da ruhsatsız, iskan belgesine sahip olan ya da olmayan her türlü yasal denetim dışında yapılmış yapının affını kapsamaktadır. 3194 sayılı imar Kanununa geçici 16. madde ile yapının malikinin beyanına göre yapı kayıt belgesi verileceği belirtilmiştir. Yapı kayıt belgesi verilmesi şartları ise 06.06.2018 tarihinde yürürlüğe giren 30443 sayılı “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” tebliğine bağlanmıştır.

Kaynak: (Çavuşoğlu, 2014) (Yeni çıkan imar affı dikkate alınarak güncellenmiştir.)

3.4 Türkiye’de Dönüşümü Etkileyen Güncel Yasal Düzenlemeler ve Mekânsal Faktörler

Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel gelişiminden anlaşılacağı üzere kent mekanın yenilenmesi başlangıcından günümüze birbirinden farklı yaklaşımlar ile tekrar ve tekrar kurgulanmıştır. Sistematik bir akışa sahip olmayan bu karmaşık süreç, kentleşmenin evrelerine ve dönüşüm uygulamalarına da yansımıştır. Hızlı kentleşmenin başladığı yıllarda ortaya çıkan gecekondular alanları ve bu alanlara karşı geliştirilen politikalar sürekli şekil değiştirmiştir. Kentlerin en önemli sorunlarından biri olan gecekondular alanları bu karmaşık sürecin etkisinde yenilenmiş ve kabuk değiştirmiştir. Gecekondular alanlarının çözümü için benimsenen öncelikli uygulama, bu alanların meşrulaştırılması olmuştur. Çıkarılan imar afları ile benimsenen meşrulaştırmanın gerekçesi her dönem değişmiş ve her af düzenlemesi bir öncekine göre daha geniş bir çerçeveye oturtulmuştur. Meşrulaştırmanın ardından ıslah imar planları aracılığıyla konut alanlarının yeniden üretildiği dönemde oluşan mahalleler, şimdilerde tartıştığımız dönüşüm alanlarıdır. Bu sebeple bugün dönüşümünü tartıştığımız kentsel mekanları, yapıları ve mahalleleri geçmiş dönemlerden kopuk değerlendirmek mümkün değildir. Bu alanların mekânsal eğilimleri, oluşum süreçleri, kentsel dönüşüm uygulamalarını etkileyen birden çok faktörü içinde barındırmaktadır. Bu faktörler kentin yeniden şekillenmesinde etkili olmuş, dönüşüm uygulamalarına ve mevzuatın oluşumuna yön vermiştir. Aynı zamanda farklı alanlarda uzmanlaşmış kent plancıları dönüşümü ve yenileme süreçlerini merkeze alarak fiziksel ekonomik ve sosyal boyutları ile dönüşümü değerlendirdikleri çalışmalar ortaya koymuşlardır. Kentsel dönüşüme dair literatür çalışmalarından dönüşümü etkileyen unsurlar farklı bakış açılarıyla ele alınmıştır. Bu bağlamda, Tekeli’nin kentleri dönüşüm mekanı olarak ele aldığı ve dönüşümün ne tür faktörlerden etkilendiğini incelediği çalışmasında, dönüşümü planlama işleyişi ve piyasa koşulları bakış açısıyla değerlendirdiği görülmüştür. Tekeli, çalışmasında, insan unsurunu mekandan ayrı tutarak, planlama uygulaması ve mekanın barındığı faktörleri beş ana başlık altında incelemiştir. Bunları, yapıların teknik ömürlerinin uzun olması, ekonomik kayıplar, tarihsel doku ve doğal yapı, mülkiyet yapısı ve imar haklarının sınırlanmış olması şeklinde sıralamıştır. Kentsel dönüşümü etkileyen mülkiyet yapının günümüzde sorun olarak karşımıza çıkaran en önemli etken, geçmiş dönem politikaları, meşrulaştırma ve ıslah imar planı düzenlemeleri olmuştur.

Geçmiş dönemde kent mekanının dönüşümü için uygulanan bu yöntemler ile mülkiyet yapısı bugünkü sorunlu halini almıştır (Tekeli, 2011). Göksu'da kentsel dönüşümün istenildiği gibi gerçekleştirilememesinin nedenlerini, mülkiyet yapısının karmaşıklığı, hissedarların fazla olması ve yapı yoğunluğunun yüksek olması şeklinde sıralamıştır (Göksu, 2004).

Kentsel mekanlarda dönüşümü gerekli hale getiren fiziksel, sosyal ve ekonomik birçok bozulma olmasına karşın dönüşümün gerçekleşmesini etkileyen, en önemli ekonomik faktör piyasa koşullarına bağlı, yapıların teknik ömürlerinin yüksek olmasıdır. Böylece, yapıların dönüşümü ve yaşayan nüfusun yer değiştirmesini öngören uygulamalar kentte önemli bir maliyet durumunu ortaya çıkarmaktadır (Tekeli, 2011). İkincisi ise her geçen gün inşaat yapım maliyetlerinin artması durumu ve dönüşüm kaynaklı ekonomik kayıpların olma olasılığıdır. Dönüşüm uygulaması sonrasında kaybolan dışsallıklar, yeni gerçekleşecek dışsallıkların yerini alamıyor ve genel olarak kentteki diğer dönüşümler buna benzer başarısızlıklar ile sonuçlanıyorsa ekonomik beklentiler dönüşüm uygulamalarını etkilemektedir.

Kentsel mekanda imar haklarının planlar dahilinde düzenlenmesi, bir taraftan kentsel büyüme ve nüfus kontrolü gibi birçok konuda denetim sağlarken diğer taraftan büyük alan ve farklı tasarım uygulamaları içeren dönüşüm projeleri için sınırlayıcı ve durdurucu bir etki oluşturmaktadır (Tekeli, 2011). Fakat bu noktada, dönüşüm uygulamalarının ölçekleri açısından detaylandırıldığında, büyük alan gerektirmeyen dönüşüm uygulamaları dışında yıkıp yeniden inşa etme yoluyla yapılan uygulamalar için esasen mevcut planları düzenleyici ve yeterlidir. Çünkü her plan yapım aşamasında mevcut yapıyı da gözetenek, nüfus projeksiyonları ve bölgenin gelişim parametrelerine göre kurgulandığı için dönüşüm öngörüsüne sahip yapıdadır (Yalçın, Çalışkan, Çılgın, & Dündar, 2014).

Tekeli'den farklı olarak, Bilgin dönüşümü etkileyen faktörleri kenti oluşturan tüm canlılar ve insan unsuruyla birlikte incelemiştir. Dönüşümü sadece planlama ve teknik sürece havale edilerek değerlendirmenin mümkün olmayacağını, insan ilişkileri yönetiminde yer alan ekonomik, politik, kültürel ve ideolojik bakış açısıyla birlikte ele alınması gerekliliğini ifade etmiştir (Bilgin, 2013). Bu noktada toplumun sorunlarının göz ardı edildiği, halk katılımının devre dışı bırakıldığı uygulamalarda dönüşümü etkileyen sosyal ve toplumsal tepkilerin artması olağandır. Toplumun yerinden edildiği dönüşüm uygulamaları ile oluşan negatif algı, dönüşüm çatısı

altında yürütülen tüm çalışmalar olumsuz etkilemektedir (Ünsal, 2014). Dönüşüm sosyal boyutu ile ilgili çalışmalar yürüten Tuna ve Ünsal hukuki dayanakları yetersiz hazırlanan ve halk katılımının devre dışı bırakıldığı uygulamaların başarısızlıkla sonuçlandığını ortaya koymuşlardır (Kuyucu & Ünsal, 2011). Kuyucu'nun toplumsal muhalefeti ve hukuki çıkmazları incelediği çalışmalarında, kentsel dönüşümü etkileyen çıkmazları üç başlık altında tasniflemiştir. Bunlardan ilki hukuki karmaşa, ikincisi planlama mevzuatı üçüncüsü toplumsal muhalefettir (Kuyucu, 2018). Kentleşme dinamikleri dikkate alınmadan oluşturulan dönüşüme dair yasal düzenlemeler ve imar afları, hukuki dayanağı zayıf mevzuat içeriğini meydana getirmiştir. Kuyucu'nun da çalışmalarında ifade ettiği gibi hukuki sorunların çözümü genellikle derinlemesine bir inceleme yerine dönüşüm kanununda yapılan değişiklikler ve yeniden ilanları ortaya çıkartmıştır (Kuyucu, 2018). Bu durum kentsel dönüşümü etkileyen hukuksal sorunları ortadan kaldırmadığı gibi uygulamaları çözümsüz bir noktaya getirmektedir.

Geçmişten günümüze belli aralıklarla kaçak yapıların meşrulaştırılması amacıyla uygulanan imar afları bu karmaşayı daha fazla büyötmüştür. Bu durumun ön önemli sebebi imar affi kapsamına girmiş olan yapının dönüşüm uygulamasına girme eğiliminin düşük olmasıdır. Farklı dönemlerde çıkartılmış af yasalarının özellikleri birbirinden farklı bakış açlarına sahiptir. Bu konuda imar aflarını üç döneme ayıran Çavuşoğlu, 1948-1960 dönemini konut sorununu çözmeye yönelik arsa dağıtımı, 1960-1980 dönemini gecekondunun sorun olarak kabul edildiği ve yasallaşma süreci, 1980-1988 dönemini ise gecekonduya rant aktarımı şeklinde değerlendirmiştir (Çavuşoğlu, 2014). Çavuşoğlu'nun grupladığı af yasaları yürürlüğe girdiği tarih itibariyle doğrudan dönüşüm ile ilişkilendirilemese de günümüz konut dokusunun oluşmasında dolaylı bir etkiye sahiptir. Son dönemde çıkartılan af yasası ise içeriği nedeni ile dönüşüm ile doğrudan bağlantılıdır. Hak sahibinin imar affından faydalanarak aldığı yapı kayıt belgesinin, kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olması yenilemeyi etkileyen bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

Diğer taraftan devam eden planlama mevzuatındaki karmaşa, Kuyucu'nun çalışmalarında ifade ettiği gibi, dönüşümü etkileyen bir diğer önemli husustur. Türkiye sürecinde incelenen dönemlerde sürekli değiştirilen politikalar, planlama ve dönüşüm sistemine de yansımıştır. Yasalar ile her dönem değişen, planlama sistemi takip etmek ve dönüşüm uygulamalarında geçmiş düzenlemelerin sağladığı tapu

tahsis belgesi gibi hakların mevcut dönüşüm uygulamasında bir parametre olarak değerlendirmek, dönüşüm sistemini giderek karmaşık bir noktaya getirmiştir.

Dönüşüm incelemesini başarısızlıklar üzerine kurgulayan Turok ise, dönüşümün başarısızlık nedenlerini sıralamıştır. Başarısızlık kaynağı olarak sıraladığı unsurlar; dönüşümün amacının açık olmaması, merkezi yönetimin aşırı kontrolü, aktörler arası koordinasyon yetersizliği, tek boyutlu yaklaşım, kapsamlı planlanmayan dönüşüm uygulamaları şeklindedir (Turok, 2004).

Özetle dönüşüm uygulamalarının başarısızlıkları ve sonuçları üzerine yapılan akademik çalışmalar, kentsel dönüşümün birden fazla faktörden etkilendiğini ortaya koymaktadır. Bu faktörler değişen kent, dönüşüm ve planlama ile dinamik bir sürecin sonucunda ortaya çıkmışlardır. Yapılan yasal düzenlemeler, değişen ekonomik koşullar, toplum eğilimleri tüm bu dinamik sistemi aktif tutan unsurlardır. Son dönemde ise kentsel dönüşüm, mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler ile aktif şekilde uygulanmaktadır. 6306 sayılı afet yasasının yürürlüğe girmesi ile dönüşüm iki model şeklinde mekanı yenilemeye başlamıştır. Ancak tüm ülke için çıkartılan dönüşüm yasası, kentsel alanların mekânsal eğilimleri, oluşum süreçlerinin birbirinden farklı olması sebebiyle kentsel dönüşümün her alanda aynı ölçüde gerçekleşmeyeceği durumunu ortaya çıkarmıştır. Bu durumu etkileyen mekânsal ekonomik ve sosyal faktörlere son dönemde imar afları ile ilgili yasal düzenlemelerde eklenmiştir. Yeni af düzenlemesi ve dönüşüm uygulamaları arasındaki ilişki henüz yeni olması nedeniyle mekânsal etkileri araştırması gerekli güncel bir konu olarak karşımıza çıkmıştır.

Bu bağlamda kent mekanının dönüşümü hedef alınarak yürütülen uygulamaların birden fazla faktöre bağlı hareket ettiği akademik çalışmalarda da açıkça ifade edilmiştir. Bu sebeple kentin bir bölümünde dönüşüm gerçekleşirken bir bölümünde ise mekanın sahip olduğu özelliklere bağlı olarak dönüşüm kurgulandığı şekli ile gerçekleşmeyecektir. Özellikle piyasa koşulları ve küçük ölçekli inşaat firmaları ile yürütülen parsel ölçeğinde dönüşüm meselesinde sadece sayısal veriler kullanılarak dönüşüm eğilimlerini tartışmak doğru olmayacaktır. Kentsel mekandaki farklı dinamikler, geçmişten günümüze kadar oluşmuş mülkiyet yapısındaki karmaşa, piyasa koşulları ve plan değişiklikleri gibi birçok faktör mekanın dönüşmesinde aktif bir etkiye sahiptir. Bu sebeple dönüşümün kent mekanı üzerindeki etkilerini doğru

kavrayabilmek için mekânsal faktörleri ve son çıkan imar affı yasanın içerisindeki dönüşüm ile ters düşen etkileri incelemek önemlidir.

3.5 Bölüm Sonucu

Türkiye'nin kentleşme evresinde geçirdiği süreçler, özellikle konut alanlarının oluşmaya başladığı dönemlerde uygulanan politikalar, kentin bugünkü halini almasında önemli bir etkiye sahiptir. Türkiye'nin gecekondulu ve kentleşme deneyimi incelendiğinde, değişimin bu sürecin kaçınılmaz bir parçası olduğu görülmektedir. Bu noktada önemli olan kentin nüfusunun arttığı ve konut alanlarının değişim gereksinimi ortaya çıktığı zamanlarda uygulanan kentsel politikaların içeriğidir.

Ülkemizde kentleşme deneyimi süreci, Cumhuriyetin ilanı ile birlikte Ankara'da yaşanmaya başlamıştır. 1923-1945 yıllarına denk gelen bu süreçte, ülke genelinde kentleşme hızı düşük seyrederken, Ankara bu durumun bir istinası olarak karşımıza çıkmıştır. Ancak, Ankara özelinde kurumsallaşma ve planlama sisteminin oluşturulmasına ilişkin çabalar, sonraki yıllarda göç ile gelen nüfusun konut sorununa çözüm sunamamıştır. 1945-1960 döneminde özellikle büyük kentlerde artan konut sorununa, kente göç ile gelen nüfusun kendi çabasıyla yaptığı tek katlı esnek yapıya sahip gecekondulu çözüm olmuştur. Devletin bu yapılara bakış açısı başlangıçta, bu tür yapıların geçici olduğu ve büyük bir tehlike teşkil etmediği yönündedir. Bu dönem içerisinde 1948 yılı itibari ile gecekonduyu meşrulaştırmak üzerine çıkarılmış yasalar, konut sorununu çözmeye yönelik arsa dağıtımı ve gecekonduyu meşrulaştırma şeklindedir. Gecekondulunun emeği ile tek katlı ve düşük kaliteli malzemeden yapılan bu yapılara, yasalar ile meşrulaştırma seçeneğinin sunulması gecekondulu sayısının her geçen gün artmasına neden olmuştur.

1960-1980 dönemine gelindiğinde ise büyük kentlere yaşanan göçle birlikte konut sorununa dair yeni arayışlara başlanmış ve bu denemelerin ilk örnekleri ortaya çıkmıştır. Kooperatifleşme yolu ile konut üretimi ve toplu konutun ilk örnekleri bu dönemde yapılmıştır. Aynı zamanda altyapısı hazır arsalar ile gecekondulu bölgelerinin yer değiştirmesi ve bu alanların, kooperatifleşme ve toplu konut sunumuyla tasfiyesi hedeflenmiştir. Ancak yapılan bu uygulamalar özellikle alt gelir grubunun konut sorununu çözmek için yeterli olmamıştır. Bu dönem içerisinde çıkartılan af yasalarında ise gecekondulu gerçek bir sorun olarak algılanmaya başlanmış ve 1966 yılında 775 sayılı af yasasında ilk defa gecekondulu kelimesi

mevzuatta yerini almıştır. 755 sayılı Kanun ile dönemin kalkınma planı hedefleri ile paralel uygulamalar yapılmaya çalışılmıştır. İlk defa o dönemde gecekondular sorunu sistemli, kapsamlı ve alan ölçeğinde ele alınmıştır. Ancak 1980'li yıllara gelindiğinde değişen ekonomik eğilimler ve 775 sayılı Kanun ile ilan edilen gecekondular önleme bölgelerinin sorunları tam olarak çözememesi, kent politikalarında değişimlere yol açmıştır. Ülke ekonomisi baş aktör olarak inşaat sektörü üzerine yoğunlaşmıştır. İnşaat sektörünün etkin hale getirilmesi ve kentsel mekanların yenilemesi ise bir takım yasal düzenlemeler ile sağlanmıştır. 1980 döneminde yürürlüğe giren imar affı düzenlemeleri, bu sefer önceki dönemden farklı olarak dönüşümü planlama aracı olarak kullanmıştır. Birbiri ardına çıkan af yasaları ile ıslah imar planları kullanılarak kentlerde parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamaları yapılmıştır. Tek katlı gecekondular özellikle kentin avantajlı bölümlerin 4 katlı apartmanlara dönüşmüştür. Sadece fiziksel boyutu ile düşünülen bu dönüşüm günümüz mahallelerini ortaya çıkartmış, altyapısı ve planlaması şimdilerde sorun olan mahalleler meydana getirmiştir.

2000 sonrası dönemde konutu ve planlamayı etkileyen en önemli olay ise 1999 yılında yaşanan deprem ile birlikte konut stokunun gözden geçilmesi gerekliliğinin fark edilmesi olmuştur. Bu durum konut alanlarının dönüşümünü ön plana çıkarmıştır. Kentsel mekanların dönüşümünün inşaat ve ekonomi ile ilişkisi kentsel dönüşüm kavramını, 2000 sonrası planlamanın en önemli gündem maddesi haline getirmiştir. 2005 yılında çıkartılan alansal ölçekte uygulamalara imkan veren 5393 Belediye Kanun'un 69. ve 73. maddeleri ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklar Hakkında Kanun uygulamaları ile dönüşümde başarılı sonuçlar ortaya koyulamamıştır.

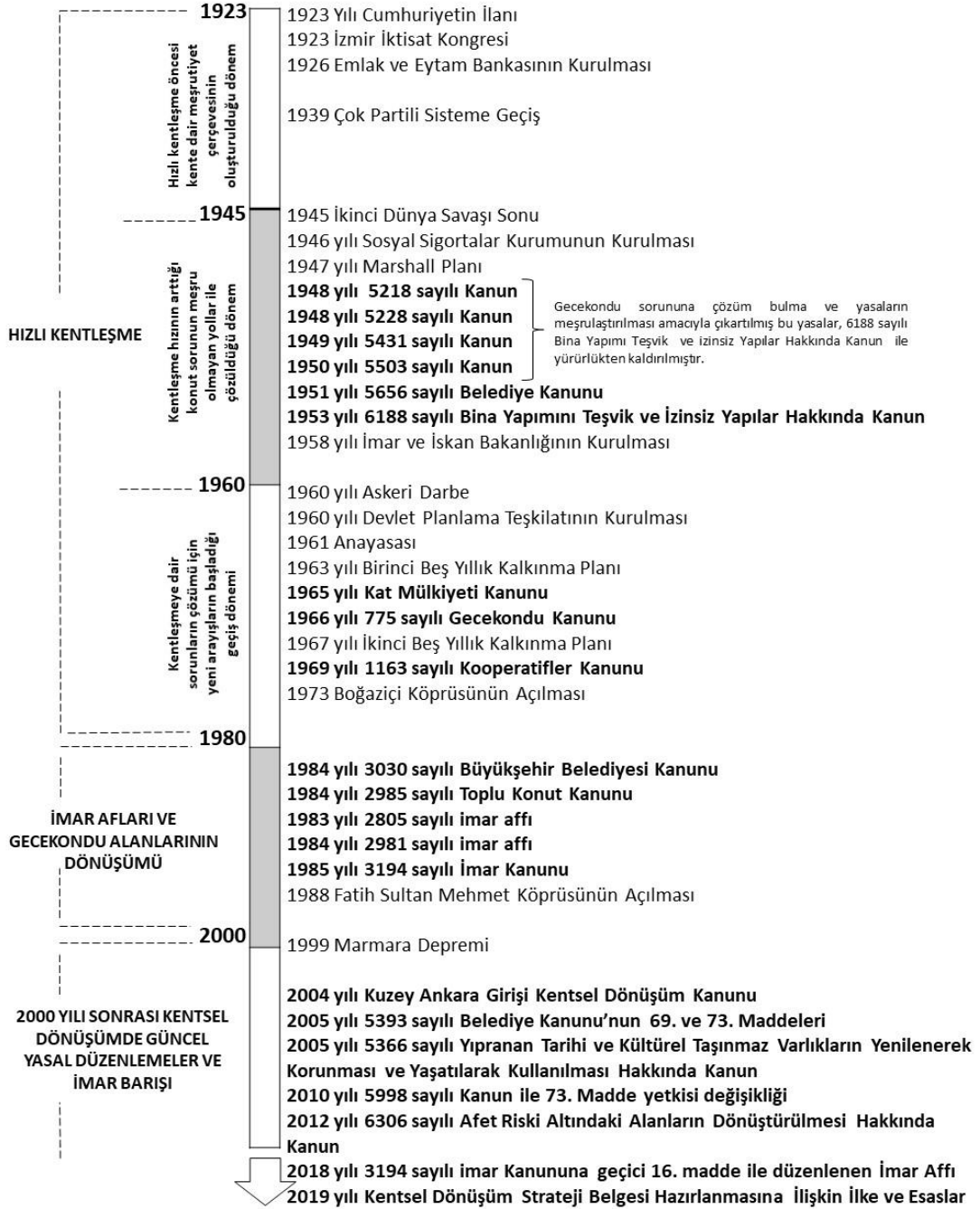
Alansal dönüşümle birlikte parsel ölçeğinde dönüşümü de mümkün kılan yeni bir yasal düzenleme gündem gelmiş, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2012 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu tarih itibari ile dönüşümde yeni bir dönem başlamıştır. Alansal ölçekte uygulamalar riskli alan ve rezerv alanlar ile parsel ölçeğinde dönüşümün ise riskli yapılar ile sürdürülmüştür. Dönüşüm yasası, 1980 dönemi ıslah imar planları ile benzer şekilde parsel bazında konut alanlarının yenilemesinde yeni bir geçit oluşturmuştur. Azımsanamayacak derece kentsel yenilenmeyi sağlayan riskli yapılar, yürürlükte olan planlar ile konut alanlarını yeniden şekillendirmiştir. Bu süreçte dönüşüm politikalarının planlama ve

yasalardan ayrı tutulmasının mümkün olmadığı, uygulanan dönüşüm modellerinin sürekli değişen kent koşullarında aynı devam etmediği görülmüştür. 6306 sayılı yasa ile araçları kullanılarak yapılan dönüşüm uygulamaları, kentin ekonomik koşullarından, geçmişte uygulanan politikalar sonucu oluşan mülkiyet dokusundan etkilendiği kadar mekanı etkileyen yasal düzenlemelerden de etkilenmiştir. Özellikle yapı sahibinin başvurusu ile riskli yapı üzerinden uygulanan dönüşümü, en son etkileyen güncel durum ise son imar affı düzenlemesi olmuştur. 2000'li yıllardan sonra yürürlükte olsa dahi kent gündeminde olmayan imar afları 2018 yılında çıkartılan yeni bir düzenleme ile tekrar kentin yapılanmasında etkin hale gelmiştir. Bu sefer yeni af düzenlemesi önceki imar aflarından farklı olarak dönüşümden bağımsız hareket etmiştir. Günümüze kadar çıkartılan af yasaları içinde en kapsamlı imar affı olan yeni düzenlemede kaçak yapıların meşrulaştırması için verilen yapı kayıt belgesinin geçerlilik süresinin kentsel dönüşüm uygulamasına kadar kabul görmesi ise imar affı ve kentsel dönüşüm arasındaki en önemli çelişkiyi oluşturmuştur. Bir taraftan malikin başvurusu ile başlayan riskli yapı dönüşümü için mülkiyet güvencesi yolunu aç imar affı, diğer taraftan mülkiyeti kendisine ait yapılarda, ruhsata aykırı yapıların meşru kabul edilmesi ile dönüşümde geciktirici bir faktör olarak karşımıza çıkmıştır. Bu durum kentsel dönüşüm uygulamaları için son dönemde karışımıza çıkmış en önemli mekânsal faktördür.

Özetle, kentsel dönüşümün tarihsel gelişiminden anlaşılacağı üzere kentsel mekanın yenilenmesi tekrar ve tekrar kurgulanmıştır. Sistematik bir akışa sahip olmayan bu karmaşık süreç, kentleşmenin evrelerine ve dönüşüm uygulamalarına da yansımıştır. Geçmiş dönemde meşrulaştırmanın ardından yeniden üretilen kentsel mekanlar günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarının çalışma sahasıdır. Bu sebeple bugün dönüşümünü tartıştığımız kentsel mekanları geçmiş dönemlerden kopuk değerlendirmek mümkün değildir. Bu alanların mekânsal eğilimleri, oluşum süreçleri, kentsel dönüşümün gerçekleşmesini ya da gerçekleşmemesini etkileyen birçok faktörü içinde barındırmaktadır. Bu faktörler kentin yeniden şekillenmesinde etkili olmuş ve dönüşüm uygulamalarına ve mevzuatın oluşumuna yön vermiştir. Kentsel mekandaki farklı eğilimler, geçmişten günümüze kadar oluşmuş mülkiyet yapısındaki karmaşa, piyasa koşulları ve plan değişiklikleri gibi birçok faktör mekanın dönüşümde ya da dönüşmemesinde aktif bir etkiye sahiptir. Bu faktörler değişen kent, dönüşüm ve planlama ile dinamik bir sürecin göstergesidir. Bu

bağlamda kent mekanının dönüşümü hedef alınarak oluşturulmuş, afet yasasının mekanı etkilemesi birden fazla faktöre bağlı olarak hareket etmektedir.

Kentsel dönüşüm deneyiminin incelendiği bu bölüm sonucunda varılmak istenen nokta dönüşüm deneyimi içinden çıkan ve kentsel dönüşümü etkileyen güncel yasal düzenlemelerin ve faktörlerin mekanı nasıl şekillendirdiği sorusuna geçmiş dönemler ve güncel yasal düzenlemeler ışığında yanıt bulmaktadır. Böylece, tarihsel süreç ve güncel yasal düzenlemeler sonucunda ortaya çıkan dönüşüm işleyişi ile alan incelemesinin alt zemini oluşturulmaya çalışılmıştır.



Şekil 3-1: Türkiye’de konut ve kentsel dönüşümün tarihsel süreci

4. ARAŞTIRMA ALANI: ÜMRANIYE İLÇESİ, İSTİKLAL MAHALLESİ VE ADEM YAVUZ MAHALLESİ PARSEL ÖLÇEĞİNDE DÖNÜŞÜMÜN İNCELENMESİ

4.1 Ümraniye İlçesi, İstiklal ve Adem Yavuz Mahallelerinin Belirlenmesi ve Analiz Metodolojisi

Türkiye’de kentsel dönüşümün ve konutun geçirdiği evrelerin anlatıldığı bundan önceki bölümden yol çıkarak göç, kentleşme ve konut alanlarının yenileme süreçleri birbiri ile bağlantılı ayrılmaz bir bütündür. Bu sebeple dönüşümünü tartıştığımız alanların oluşum evreleri, mekânsal eğilimleri ve sahip olduğu potansiyellere bağlı dönüşümü etkileyen faktörler bir bütün olarak düşünülmelidir. Özellikle piyasa koşulları ile dönüşümü gerçekleştirilmeye çalışılan konut alanları, mülkiyet yapısındaki karmaşa, konumsal avantaj, ekonomik etkiler, doğal eşikler ve plan değişiklikleri gibi birçok faktörden etkilenmektedir. Mekanın dönüşümünü etkileyen bu faktörlerin yanında kentleşme sürecinde nüfusun yer seçimi ve konut dağılıma dair üç mekanizma etkili olmuştur. Bunlardan ilki sanayi alanlarının yer değiştirmesine bağlı olarak nüfus hareketleri, ikincisi Boğaziçi köprüsü ve çevre yollarının yapılması ile İstanbul’un iki yaka arasındaki ulaşım bağlantılarının güçlenmesi ve üçüncü ise merkezi iş alanlarının yer değiştirmesidir.

Bu bölüm kapsamında, kentsel dönüşümü etkileyen güncel yasal düzenlemelerin diğer faktörlerin mekanı nasıl şekillendirdiği sorusunun yanıtını bulmak amacıyla mekânsal analizin yapılacağı alan araştırması için belirtilen üç mekanizmanın etkin şekilde gözlemlendiği Ümraniye İlçesi tercih edilmiştir. Ayrıca, Ümraniye ilçesinin seçilme sebepleri arasında, Fatih Sultan Mehmet Köprüsünü açılması ve iki köprü ile Avrupa yakası bağlantısının güçlenmesi, metro gibi yeni ulaşım bağlantıları ile ulaşılabilir bir merkez haline gelmesi, konut dokusu açısından gecekondular, apartman ve site türü birden çok konut biçimine sahip olması, 1963 kuruluş yılı ile eski bir belediye olması etkili olmuştur.

Parsel ölçeği üzerinde yürütülecek alan çalışması için, Ümraniye İlçesi genelinde yapılan riskli yapı mekânsal dağılımı incelendiğinde, riskli yapıların farklı mekânsal faktörlere bağlı olarak aynı hareket ettiği görülmüştür. Mahalle ölçeğinde parsel/bina bazlı dönüşümün mekânsal faktörler göre kentsel mekanı nasıl şekillendirdiğini incelemek için iki farklı mahalle belirlenmiştir. Bu mahallelerin belirlenmesinde iki

ön koşul dikkate alınmıştır. Belirlenecek iki mahalle için birinci koşul nüfus yoğunluğunun Ümraniye genel nüfus yoğunluğundan fazla olma durumu, ikinci koşul parsel ölçeğinde ise birbirinden zıt eğilim ile hareket eden riskli yapı yoğunluklarına sahip olma durumudur. Nüfus yoğunluğunun ön koşul olarak belirlenmesinin nedeni, kentsel mekânda yaşayan yerleşik nüfusun, kent, yapı ve çevre ile bir bütün olarak ele alınması gerekliliğidir. Belirlenen en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip mahalleler arasında parsel bazlı eğilimleri farklı iki alanın belirlenmesindeki amaç ise, kentsel dokuyu değiştiren/değiştirmeyen dönüşümün iki farklı mahallede hangi etkiler ile oluştuğunu ortaya koymaktır. Bu kapsamda mahallerin nüfus ve riskli yapı yoğunluklarını içeren tablolar oluşturulmuştur (Tablo 4.1). Mahaller arasında yapılan nüfus yoğunluğu sıralamasında, yoğunluğu Ümraniye nüfus yoğunluğundan yüksek olan 20 mahalle tespit edilmiştir. Belirlenen 20 mahalle arasından riskli yapı yoğunluğu sıralamasına göre, yoğunluğu en yüksek olan İstiklal Mahallesi birinci alan, yoğunluğu en düşük üçüncü mahalle olan Adem Yavuz Mahallesi ikinci alan olarak belirlenmiştir. Mahallelerin Ümraniye İlçesi içindeki konumu Şekil 4.1’te gösterilmiştir. Belirlenen mahallelerde mekânsal analiz kısmı geliştirilirken şu aşamalar kaydedilmiştir:

Literatür taraması: Ümraniye İlçesi ve özellikle İstiklal ve Adem Yavuz Mahallerine ilişkin kitap, tez, kurum raporları, uydu fotoğrafları derlenerek kaynak taraması ve mevcut plan kararları ile ilgili inceleme yapılmıştır.

Sayısal verilerin toplanması ve haritalandırma: Belirlenen alana ilişkin kaynak taraması ve plan kararları incelemesinden sonra, haritaların oluşturulması için Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi A.R.A.A.D. temin edilen güncel riskli yapı bilgileri ile sayısal veri tabanı oluşturulmuştur. Ayrıca mülkiyet sahipliği, binalara ait kat yükseklikleri ve riskli yapı eğilimi olmayan bölgelerde yapı kayıt belgesi alma durumu incelemesi için elde edilen bilgiler GIS veri tabanına işlenmiştir.

Mekânsal İnceleme: Belirlenen mahallerde riskli yapı dağılımının farklı etkilere bağlı konut alanlarının dönüşümü aşamasında yönelimlerini ortaya koymak için mekânsal incelemeler yapılmıştır. Yapı sahibinin başvurusu ile 2012 yılından beri ilan edilen riskli yapıların mahalle dokusunda yarattığı değişimleri tespit edebilmek için kat değişim analizleri ve ekonomik nedenlere bağlı yıllara göre riskli yapı başvuru sayılarında değişimin tespiti için mekânsal analizler yapılmıştır. Son dönemde parsel ölçeğinde dönüşümü etkileyen imar affı ile düzenlenen yapı kayıt

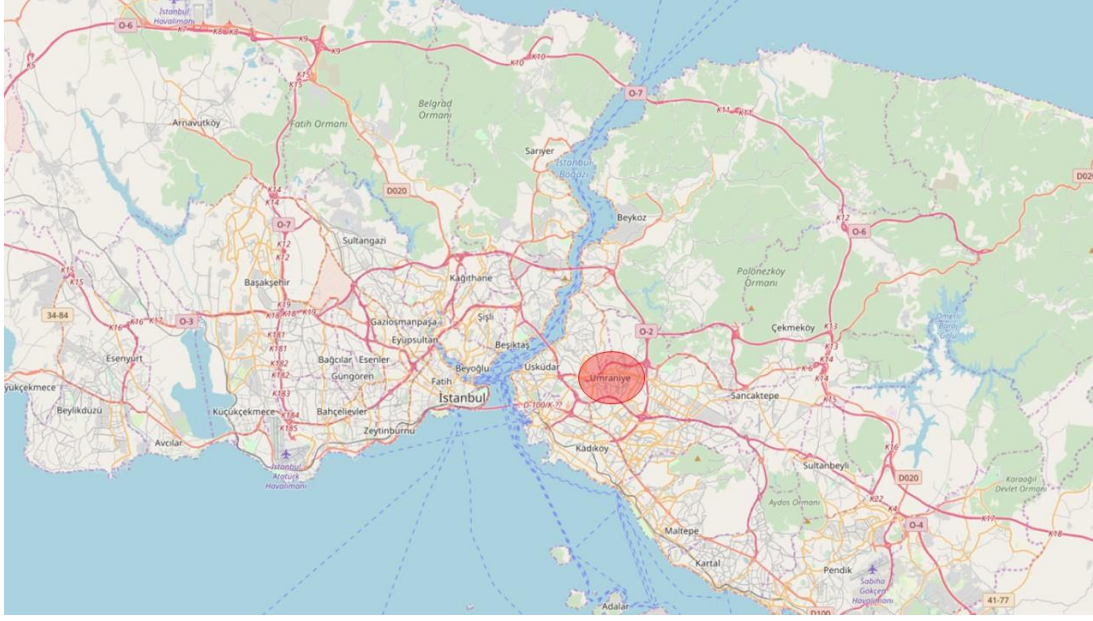
belgesi alan yapılar ile risk tespiti yaptırılan yapıların mekanda mülkiyete göre nasıl şekillendiğini ve yapı kayıt belgesi alan bir yapının riskli yapı başvuru eğiliminin azaldığını mekanda gösterebilmek için mahallelerde GIS veri tabanında oluşturulan haritalar hazırlanmıştır. Ayrıca dönüşüm için ön koşul oluşturacak mülkiyet güvencesi imar affi ilişkisinin mekânsal gösterimi ile günümüzde uygulanan affin dönüşüm ile çekişli durumu mevcut parseller üzerinden incelenmiştir. Böylece tarihsel süreçte oluşan kentsel mekanın kazandığı dinamiklerin ve güncel yasal düzenlemelerin, parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamalarına etkisi ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Tablo 4.1: Örneklem alan belirlenmesine ilişkin nüfus ve riskli yapı yoğunlukları

Mahalle	kişi/ha
Fatih Sultan Mehmet	9,31946
Saray	12,90557
Hekimbaşı	51,53022
Esenkent	51,82020
Şerifali	68,74382
Esenşehir	113,50394
Yukarı Dudullu	113,64885
Topağacı	114,28379
Site	118,35776
Ihlamurkuyu	118,76243
Dumlupınar	125,52434
Aşağı Dudullu	127,86933
Cemil Meriç	135,43689
İnkılap	144,24705
Parseller	153,43077
Ümraniye	153,90089
Madenler	156,11293
Necip Fazıl	166,31452
Elmalıkent	181,29052
Tantavi	183,11498
Çamlık	192,18680
Yamanevler	194,84867
Tatlısu	196,48786
Huzur	197,68074
Kazım Karabekir	212,26398
Atakent	220,04669
Adem Yavuz	229,78062
Tepeüstü	318,51027
Atatürk	326,32325
Altınşehir	334,29462
Armağanevler	336,10834
Mehmet Akif	336,46394
Namık Kemal	357,95512
Esenevler	382,25226
Çakmak	434,44039
İstiklal	468,04809

Mahalle	kişi/ha	Riskli yapı yoğunluğu
Kazım Karabekir	212,26398	2,14515
Huzur	197,68074	12,07243
Adem Yavuz	229,78062	12,34567
Elmalıkent	181,29052	14,05357
Atakent	220,04669	16,66666
Mehmet Akif	336,46394	34,43526
Tepeüstü	318,51027	35,78732
Necipfazıl	166,31452	36,65158
Madenler	156,11293	39,23357
Çamlık	192,18688	48,52521
Tatlısu	196,48786	72,46376
Çakmak	434,44039	91,47727
Yamanevler	194,84867	105,43478
Esenevler	382,25226	109,8072
Namık Kemal	357,95512	112,10191
Atatürk	326,32325	127,08333
Tantavi	183,11498	150,14489
İstiklal	468,04809	152,5510

İdari değişikler bağlamında; Üsküdar, Beykoz, Çekmeköy, Sancaktepe ve Ataşehir sınırlanmış olan Ümraniye İlçesi, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantıları ve TEM ve E-5 bağlantıları ile güçlü ulaşım bağlantılarına sahiptir (Şekil 4.2).



Şekil 4-2: Ümraniye İlçesinin İstanbul içindeki konumu

Demografik göstergelere göre Ümraniye İlçesinin 1945 yılında 1.000'i bulmayan nüfusu, yirmi yıl sonra 14.800'e ulaşmıştır. 1955-1960 arası yıllık ortalama nüfus artış hızı %61'i bulmuştur. Özellikle 1980 sonrasında hızla artan nüfus 1990 yılında 301.257'ye ulaşmıştır. Ümraniye nüfusu, 2000 yılı genel sayımında ise 10 yıl öncesine göre yüksek oranda artarak 605.855 kişi olarak belirlenmiştir. 2008 yılında idari sınırlarda yapılan değişiklik nüfus değişmesine sebep olmuş nüfus 2007 yılına oranla %38 azalmıştır. Güncel verilere göre Ümraniye'nin 2018 nüfusu ise 690.193'tür (Tablo 4.2).

Tablo 4.2: Yıllara göre Ümraniye'nin nüfus değişimi

Yıllar	Toplam Nüfus
1935	570
1940	501
1950	885

1955	1.781
1960	7.224
1965	14.800
1970	22.969
1980	71.954
1990	301.257
2000	605.855
2007	897.260
2008	553.935
2010	603.431
2018	690.193

Kaynak: TÜİK ve Aksel, 1994

4.2.2 Ümraniye'nin kısa tarihi ve kentleşme süreci

Ümraniye'nin ilk adı olarak bilinen "Yalnız Selvi" ile ilgili yaygın olarak bilinenler, Namazgah civarındaki bir tepenin üzerinde tek başına buran bir selvi ağacına dayanmaktadır. Yalnız Selvi Mevkii'ne 1877-1879 Osmanlı Rus Savaşından sonra Balkanlardan gelen göçmenlerin yerleştirilmesiyle bölge Muhacirköy olarak adlandırılmıştır. Muhacirköy'de yerleştirilen göçmenler yaşarken, bölgenin yakınında, Kısıklı Mevkiinde yaşayan saraylılar bulunmaktadır. Kısıklı Mevkiinde yaşayan saraylı Cafer Ağa günümüzde de halen Namazgâh'ta bulunan ahşap camiyi beğenmeyerek kendi adını taşıyan günümüz ilçe merkezine Cafer Ağa adında yeni bir cami yaptırmıştır. Muhacirköy'ye yeni bir isim veren Cafer Ağa, bölgenin adını Ümranköy olarak değiştirmiştir (Erder, 2006). Ümranköy'ün konumlandığı bu bölge günümüzde Ümraniye İlçesi'nin merkezi durumundadır. Fakat tarihsel süreçte Ümraniye'nin çevresindeki köyler kadar eski bir yerleşim olmadığı bilinmektedir. Bu köylerden biri olan Sarıgazi Köyü'nün Ümraniye çevresinde en eski yerleşim yeri olduğu sanılmaktadır. Bazı kaynaklara göre köyün kuruluşu İstanbul fethine

dayanmaktadır. Adını ise İstanbul'un fethine katılan Sarı Kadı Mehmed'den (Ö.1468) almıştır. Bir başka eski yerleşim ise Sultançiftliği'dir. Sultançiftliği, Nurbanu Valide Sultan'ın Üsküdar'da yatırdığı Atik Valide Külliyesi'ne gelir sağlayan vakıf mülklerinden birisidir (Aksel, 1994).

Özetle, Ümraniye'nin Sarıgazi ve Sultançiftliği ile başlayan yerleşim süreci Osmanlı-Rus savaşından Balkanlarda gelen göçmenlerin alanda konumlandırılmasıyla devam etmiştir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında küçük bir yerleşim olan bu bölgede, kentleşme süreci 1955 sonrası dönemde İstanbul'un aldığı göç ile başlamıştır.

Ümraniye'nin kentleşme süreci, İstanbul'da plansız gelişme süreci başlangıcına dayanmaktadır. 1955'ten itibaren yaşanan göç, beraberinde plansız sanayi alanlarının oluşumunu getirirken, plansız konut alanlarının gelişimini de desteklemiştir. Göçle gelen ilk yerleşim yeri olan plansız konut alanları, daha sonraları giderek genişlemeye ve yoğunlaşmaya başlamış ve gelişen kentsel çevrenin sorunlu alanları haline gelmiştir (Turgut, Karakaş, & Özden, 2002). Sorunlu alanların temelini oluşturan göçün getirmiş olduğu nüfusun mekânsal dağılımını konut alanları üzerinden incelediğimizde mekânsal hareketlerin nelerden etkilendiğini bilmek gerekmektedir. Bu aşamada üç mekanizma etkilidir. Bunlardan, birincisi İstanbul'da merkezi iş alanlarının yapı değiştirmesi, ikincisi sanayinin kentsel mekânda yer değiştirmesi üçüncüsü ise çevre yolların ve boğaz köprüsünün yapılmasıdır (Tekeli, 2009). Ümraniye'nin kentleşme süreci ve dinamikleri bu etkiler çerçevesinde incelenecektir.

Kentsel büyüme, çekirdeği oluşturan merkezden çevreye doğru; kentsel gelişim merkezde durağan, merkezin dış çevresinde ise çok hareketli şeklinde gözlemlenmiştir. Kent plancılar bu tür kentsel büyümeleri, yağ lekesi büyüme ya da saçaklanma şeklinde adlandırmaktadır (Erder, 2006).

Saçaklanma sürecini İstanbul'da 1945 yılı sonrasında, hızlı sanayileşme süreci içinde sanayilerin yer seçim eğilimleri belirlemiştir. İlk göç dalgasıyla gelenler Haliç çevresi ile sur dışındaki sanayi kuruluşlarının çevresine konumlanmış, Kağıthane ve Zeytinburnu'nda ilk gecekondulu mahallelerinin çekirdeklerini oluşturmuşlardır. Anadolu yakasında ise Ankara Asfaltı (E-5) üzerinde sanayi kuruluşları çevresinde gecekondulaşma başlamıştır (Turgut, Karakaş, & Özden, 2002).

Anadolu yakasında ilk gecekondular 1950’de Beykoz İlçesi sınırları içinde saptanmıştır. Üsküdar’da ilk gecekondular ise 1947’de Tabaklar Mahallesi’nde vakıf arazisi üzerinde, Selamsız ’da belediye arsaları üzerinde başlamıştır. Ümraniye’de ise ilk gecekondulaşma 1955’te başlamıştır (Tekeli, 1994a). 1945 yılı sonrası İstanbul’da yaşanan ilk göç dalgasından 10 yıl kadar sonra Ümraniye’de başlayan gecekondulaşma eğilimlerinde, bölgede o dönemde Ankara Asfaltı (E-5), Üsküdar-Kadıköy ve Üsküdar-Şile yollarının açılmasının önemli etkisi olmuştur.

1960 dönemi sonrasında askeri darbe ile sınır düzenlemelerinin, mahalle değişiklikleri yapılmış, 1963 yılına kadar Üsküdar’a bağlı nahiye statüsünde olan Ümraniye, Danıştay Genel Kurulu kararıyla belediye olmuştur. Yine dönem içerisinde kente ilişkin yeni kararlar alınmıştır. 1963 yılında Milli Güvenlik Kurulu, İstanbul’un sanayi potansiyelini rasyonel bir zemine oturtmak için İstanbul Sanayi Nazım Planı ve sanayi bölgelerinin tespitinin yapılması kararını almıştır. Bu karar üzerine yapılan çalışmaların sonucunda 1965 tarihinde İstanbul Sanayi Nazım Planı Uygulama ve Mevzuat Raporu hazırlanıp Belediye Meclisinin onayıyla yürürlüğe girmiştir. Planda 7’si Avrupa yakasında 2’si Anadolu yakasında dokuz sanayi alanı önerilmiştir (Tablo 4.3) (Tuna, 2010).

Tablo 4.3:1966 Sanayi Nazım Planında sanayi için ayrılan alanlar

Bölge	Mevcut Alan (ha)	Boş Alan (ha)	Toplam Sanayi Alanı (ha)
Rami Sanayi Bölgesi	43,50	167,00	210,50
Topkapı Sanayi Bölgesi	58,30	147,00	207,30
Halkalı Sanayi Bölgesi	43,90	225,00	268,90
Levent Sanayi Bölgesi	13,00	37,00	50,00
Bomonti Sanayi Bölgesi	6,60	15,00	21,60
Levent Oto Sanayi Bölgesi	4,70	4,50	9,20
Kurtköy	-	285,00	285,00
Ümraniye	-	63,00	63,00

Toplam Alan	170,00	885,00	1140,50
--------------------	--------	--------	---------

Kaynak: Tuna, 2010

Bu süreçte, 1967 yılında kurulan NETAŞ ve çeşitli dallarda faaliyet gösteren sanayi siteleri, özellikle 1969 yılında kurulan MODOKO olarak adlandırılan mobilya, dekorasyon, marangoz işlerini barındıran büyük bir alana yayılmış sitenin kurulması Ümraniye’de kentsel alanın büyümesine ve geçekonu sayısının artmasına neden olmuştur (Aksel, 1994) (Şekil 4.3).



Şekil 4-3: 1967'de Ümraniye'de kurulan NETAŞ fabrikası (URL-1).

Yine 1960'lı yıllarda İstanbul planlaması ile ilgili en ilginç durum ise İstanbul Nazım Plan Bürolarının açılması ile 1966 yılından 1980 yılına kadar uzanan planlı döneme geçiş çabalarıdır. Bu büro İstanbul'un etki alanları ile birlikte sağlıklı büyümesini hedef alarak İstanbul planlama çalışmalarını yürütmek amacıyla kurulmuştur. Ancak planın hedefleri arasında her ne kadar sağlıklı kentleşme yer olsa da plan kararları içeriğinde yeni açılan karayolları, ulaşım bağlantıları ve köprüler yer almaktadır. Bu durum kentin kontrolsüz gelişmesine zemin hazırlar niteliktedir. Yine bu dönemde 1973 yılın Boğaziçi köprüsünün açılması Ümraniye'nin kentleşme baskısını artıran başka bir sebep olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentsel mekana dair yapılan planlama faaliyetlerinin Ümraniye'ye etkisi ise 1965 yılında onaylanan Sanayi Nazım Planı'nın ve 1980 yılında yürürlüğe giren İstanbul Nazım Planının ilçe sınırı içinde yer alan korunması gerekli orman alanları ve içme suyu havzalarının karşılaştığı yok olma tehlikesidir (Budak & Gül , 1993). Nitekim Ümraniye İlçe sınırları içerisinde yer alan Elmalı İçme Havzası'na ilişkin 1980 yılında yürürlüğe giren Nazım İmar Planı'nda bu alanların korunması ya da sanayi alanlarının yerleşimini kısıtlayıcı herhangi bir öneride bulunmamıştır. Bu süre zarfında bu bölgeye etki edebilecek alanlarda sanayiye teşvik eden başka kararlar alınmıştır. Mevcut sanayi planlarını bozan ve revize eden pek çok gelişme yaşanmıştır. Bunlardan ilki Bayındırlık ve İskan Bakanlığının kararıyla ilan edilen İstanbul Madeni Eşya Sanatkarları Sanayi Sitesi (İMES) bölgesidir. 1971 yılında Dudullu semtinde bedeli arsa ofisine ödenmek kaydı ile 650.000 m² arazi satın alınarak, 1976 yılında başlanan site inşaatı 1986 yılında tamamlanmıştır. Ümraniye 1960 sonrası yaşanan sanayileşme süreci 1977 yılında Yukarı Dudullu Bölgesinde Organize Sanayi Bölgesinin ilan edilmesiyle devam etmiştir. 1983 yılında faaliyete başlayan Organize Sanayi Bölgesinde ağırlıklı olarak makine-metal, mobilya, otomotiv yan sanayi olmak üzere gümrükleme ve depo, plastik, gıda-meşrubat, elektrik-elektronik, tekstil, kimya, kâğıt, inşaat, pazarlama ve diğer sektörlerle yönelik faaliyetler yürütülmüştür. İlçede sanayinin yer seçimi ve gelişmesi ve yeni ulaşım bağlantıları kent çeperinde yeni gecekondu bölgelerin oluşmasına neden olmuş özellikle su havzaları ve orman alanlarında kaçak yapılaşmayı tetiklemiştir (Doğan, 2013).

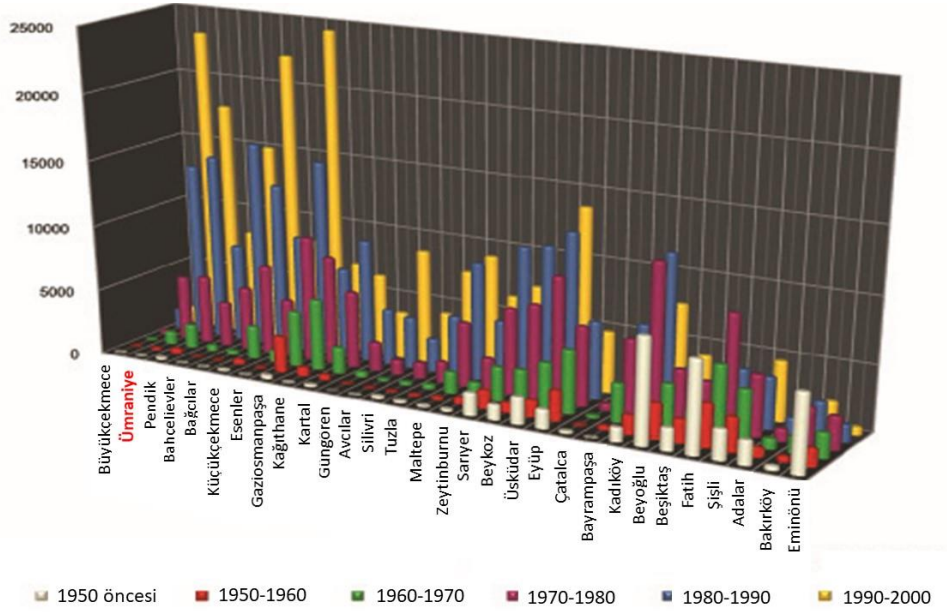
Tüm bunlara ek olarak 1980 yılı sonrasında ülke genelinde planlamaya ilişkin meşrulaştırma kararları ve uygulamaları Ümraniye'nin gecekondu bölgelerine dair yeni plan yapım faaliyetlerini ortaya çıkartmıştır. 1980 sonrası ıslah imar plan yapımı ve onaylanmasında Nazım İmar Planlarına uygunluk şartının aranmaması ile tüm planlar ıslah etme ve meşrulaştırma sistemi üzerine kurgulanmıştır. 16.04.1990 tarihinde Ümraniye Belediye Meclisi tarafından onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Yukarı Dudullu, Aşağı Dudullu ve Çekmeköy Islah İmar Planı var olan gecekonduları kapsamının ötesinde boş alanlarda yapılaşma ihtimaline karşı imara açılmıştır (Ekinci, 1995). Islah İmar Planları uygulaması kentleşmenin yasadışı ve denetimsiz arsa spekülasyonunu hızlandırmıştır (Ekinci, 1994). Yaşanan bu durum gecekonduların apartmanlara dönüşmesini sağlarken, bölgenin nüfusunun artmasına

neden olmuştur. Böylece sanayinin gelişmesi ve ulaşım bağlantılarının güçlenmesi kaçak yapıların apartmanlaşmış mahallelere dönüştüğü bu süreçte, 1993 yılında Ümraniye sınırları içinde yer alan Elmalı İçme Suyu Havzası'nda kirlenme yüzünden içme suyu özelliğini kaybeden havzanın ozonla temizleninceye kadar kapatılmasına karar verilmiştir (Budak & Gül , 1993). Musaoğlu ve arkadaşları Elmalı Havzası sınırları içinde yaptığı araştırmalarda, 1984-2001 yılları arasında kentsel alan artışının iki misline çıktığını belirtmişlerdir. Araştırmaya göre pek çok yerleşim kaçak olduğundan evsel atık su drenajlarının sızma veya yüzey akıntısı yoluyla havzaya ulaştığı ve 1993 yılında su kalitesi bakımında üçüncü sınıf yani kirli su statüsüne girdiği ifade edilmiştir (Musaoğlu, Tanık, & Kocabaş, 2005). İSKİ tarafından yayınlanan raporda aşırı kirlilik sebebiyle devre dışı kalmış Elmalı Havzası, 1995 yılında ozon temizleme sisteminin kurulması ile tekrar aktif olarak kullanılmaya başlanmıştır.

Kentleşmenin artması ve doğurduğu sonuçların yanı sıra 1980 yılında yaşanan askeri darbe sonrasında idari sınırlarda değişiklikler yaşanmış, Ümraniye, 1987 yılına kadar Üsküdar İlçesine bağlı müdürlük olarak yönetilmiştir. Dönem içinde kentleşmeye etki eden birden çok sebeple artan nüfus ve mekânsal büyümeler neticesinde müdürlük olarak yönetimin yaşadığı zorluklar 1987 yılında Ümraniye'nin ilçe statüsünde yönetimini zorunlu kılmıştır (Aksel, 1994). 1980-1990 dönemi arasında nüfus verileri incelendiğinde 10 yıl içinde artışın 229.303 kişi olması bu bilgiyi destekler niteliktedir. Ayrıca, 1988 yılı yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsünün ve bağlantı yollarının açılması 1990 sonraki dönemde göç almaya devam etmesine sebep olmuştur. 1990-2000 arasında geçen 10 yıllık sürede nüfus verilerine baktığımızda artış 300.652 kişidir. 1980-2000 yılları aralığında iki boğaz köprüsünün çevre yolu arasında kalması, kentin diğer yakasıyla güçlü ulaşım bağlantısı Anadolu yakasının içerisinde tercih edilen semtler arasında yer almasına sebep olmuştur. 2000 sonrasında ulaşım dair diğer bir gelişme ise 2018 yılında kullanıma açılan Üsküdar-Çekmeköy Metro hattıdır. Yaşanan tüm bu gelişmeler Ümraniye İlçesi'nin nüfusunun artmasına neden olurken, yapılan bina sayılarında da artışlar yaşanmıştır. Devlet İstatistik Kurumunun en son 2000 yılında yapmış olduğu bina sayım verilerine göre, Ümraniye İlçesi, 43,473 bina ile Gaziosmanpaşa İlçesi (56,483) ve Küçükçekmece İlçesi'nden (45,816) sonra en fazla bina sayısına sahip üçüncü ilçedir. Ümraniye özelinde bina sayılarının yıllara göre artışı incelendiğinde ise 1980

sonrasında nüfus verilerinde yer alan ivme ile paralellik gösterdiği anlaşılmaktadır (Tablo 4.4).

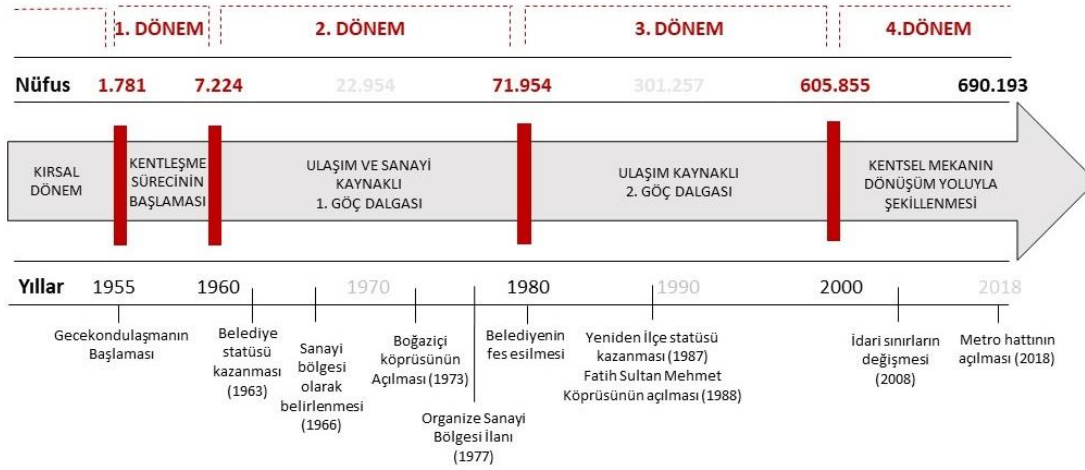
Tablo 4.4:İstanbul İlçelerine göre bina yapım yılları ve sayıları



Kaynak: İstanbul Bölge Planı Ekleri 2010-2013

Bu kapsamda, Ümraniye'nin kentleşme süreci, sanayinin kentsel alanda yer değiştirmesi, çevre yolların ve boğaz köprülerinin yapılması gibi mekânı etkileyen unsurlar ve bina sayıları ve nüfus verileri ile değerlendirildiğinde dört döneme ayrılmaktadır (Şekil 4.4). Ümraniye'nin çevre ilçelerle ulaşım bağlantılarının güçlendiği ilk gecekonduların yapıldığı 1955 yılı ile başlayan süreç Ümraniye'nin kentleşme sürecinde ilk dönemin başlangıcıdır. Türkiye'nin kentsel dönüşüm süreci incelenirken ikinci dönem olarak kabul edilen kentsel hızın artması ile sorunların meşru olmayan yollar ile çözüldüğü 1945 yılı ile başlayan dönem, Ümraniye için 10 yıl sonra başlamıştır. Bu durumun sebepleri arasında sanayinin Avrupa Yakası, Haliç çevresinde yer seçmesi yatmaktadır. Anadolu yakasında kentleşme eğilimleri ancak ulaşım bağlantılarının güçlenmesi ile oluşmaya başlamıştır. Ümraniye için ikinci dönem başlangıcı ise 1960 askeri müdahale ile başlayan süreçtir. Türkiye kentleşme süreci için benzer sebeple başlangıç kabul edilen 1960 süreci, konut sorununun için yeni çözümlerin bulunmaya çalışıldığı, Devlet Planlama Teşkilatının kurulduğu, planlı döneme geçiş çabalarını barındıran dönemdir. Ümraniye'de ise bu dönem uygulanmaya çalışılan politikaların yansıması, 1963 yılında Ümraniye Belediyesinin kurulması ve 1966 tarihinde Ümraniye'de sanayi bölgesi ilan edilmesidir. 1960-1980

dönemi içinde ilk 10 yılda Ümraniye yapılan bu müdahaleler ile kentsel alanla yer seçen sanayinin etkileri 1970 sonrasında nüfusa ve kentsel mekânda konut yapımına yansımıştır. Ümraniye İlçesi'nin üçüncü dönem başlangıcı ise 1980 askeri müdahalesinin etkisiyle belediyenin fes edilerek kapatılmasıdır. 1980-2000 dönem içinde ilçeye göçün artmasındaki en etkili unsur boğaz köprülerinin açılması ve kentin diğer yakasıyla ulaşım bağlantılarının güçlenmesidir. Aynı zamanda bu dönem içerisinde dönemin kent politikası olan af ve ıslah imar planı uygulamaları Ümraniye İlçesi'nin bugün oluşan parselasyona kavuşmasına neden olmuştur. 2000 sonrası dönem ise kentleşmenin sınırına ulaştığı ve geçmiş dönemlerde üretilen konut stokunun eskidiği ve kentsel mekânda konuta dair değişen taleplerin dönüşüm yoluyla şekillendiği dönemdir. Dönüşüm yoluyla kentsel mekânda meydana gelen yenileme çalışmaları 2000 sonrasında çıkan yasalar ile genellikle parsel ölçeğinde devam etmektedir.



Şekil 4-4: Ümraniye İlçesinin kentleşme süreci (Tez kapsamında üretilmiştir.)

4.2.3 Ümraniye'nin 2000 sonrası dönüşüm süreci

Ümraniye İlçesinin 2000 yılı sonrası dönemi kentsel mekânın dönüşüm yoluyla şekillendiği süreci içermektedir. Bu sürecin etkin aracı ise 6306 sayılı Kanun'un içerdiği riskli yapı üzerinden parsel ölçeğinde yapılan dönüşümlerdir. Ümraniye İlçe sınırları içerisinde 6306 sayılı yasanın diğer dönüşüm aracı olan riskli alan ve rezerv alana dair herhangi bir tespit ve çalışma yapılmamıştır. Ümraniye'nin, İstanbul ilçeleri sıralamasından barındığı bina sayısı ve 1980-2000 arasında aldığı göç göz önünde bulundurulduğunda kentsel dokunun şekillenmesinde sadece yapı sahibi başvurusu ile ilan edilen riskli yapı üzerinden devam eden bir dönüşüm süreci

yaşaması dikkat çekicidir. Kuyucu çalışmalarında, dönüşümün sadece riskli yapıyı destekler şekilde devam ettiğini, özellikle 2012 sonrası kentsel dönüşüm döneminde, 6306 Kanunu'nun çıkartılmasının ardından parsel/bina bazlı ve parçacıl dönüşüm önünü açacak şekilde kurgulandığını ifade etmiştir. Dönüşüm uygulamalarının parsel ölçeği üzerinden kurgulanmasının sebeplerini alansal dönüşümlerde yaşanan hukuki belirsizlikler, planlama mevzuatının karmaşası ve kurumsal çatışmaları sonucunda tamamlanamayan ve başarısız projeler şeklinde sıralamıştır (Kuyucu, 2018).

2010 sonrasında Ümraniye'de hızla başlayan parsel ölçeği üzerinden dönüşüm sürecini ise, ilçesinin 35 idari mahallesi için 6306 sayılı Kanun kapsamına yapı sahibi tarafından başvurusu yapılan ve kesinleşen riskli yapılar üzerinden inceleyecek olursak; 2018 yılı itibariyle 59,283 yapı içerisinde 2411 adet riskli yapı ilan edilmiştir. Riskli yapıların oranı tüm yapılar içindeki %4'tür. Riskli yapıların 35 mahalle için mekânsal dağılımı Şekil 4.5'te, mahallelere göre yapı ve riskli yapı sayılarını içeren Tablo 4.5'te görülmektedir.

Mekânsal dağılım ve riskli yapılara ilişkin veriler incelendiğinde, riskli yapıların yoğunlaştığı bölgeyi, Ümraniye'nin merkezi niteliğinde olan İstiklal, Tantavi, Atatürk, Namık Kemal, Esenevler ve Yamanevler Mahallerinin oluşturduğu görülmektedir. Bu mahallelerdeki yapı sayıları içerisindeki riskli yapı yüzdesi sırasıyla, İstiklal %15,2, Tantavi %15, Atatürk %12,7, Namık Kemal %11,2, Esenevler %10,9 ve Yamanevler %10,5'tir. Bu mahallelerin parsel ölçeğinde dönüşümü Ümraniye genelinde belirlenen %4 oranından oldukça yüksektir. Riskli yapı yoğunluğunun yüksek olması sebepleri arasında Üsküdar İlçesine yakınlık, köprü ve çevre yollarına bağlantı kolaylığı, metro hattı geçtiği güzergaha yakın yer alması gibi nedenler sıralanabilir. Parsel ölçeğinde dönüşümü etkileyen tetikleyici faktörlerin yer almadığı diğer mahallelerde, konut stoku eskimiş olmasına rağmen aynı şekilde fiziki dönüşüm gerçekleşmemektedir.

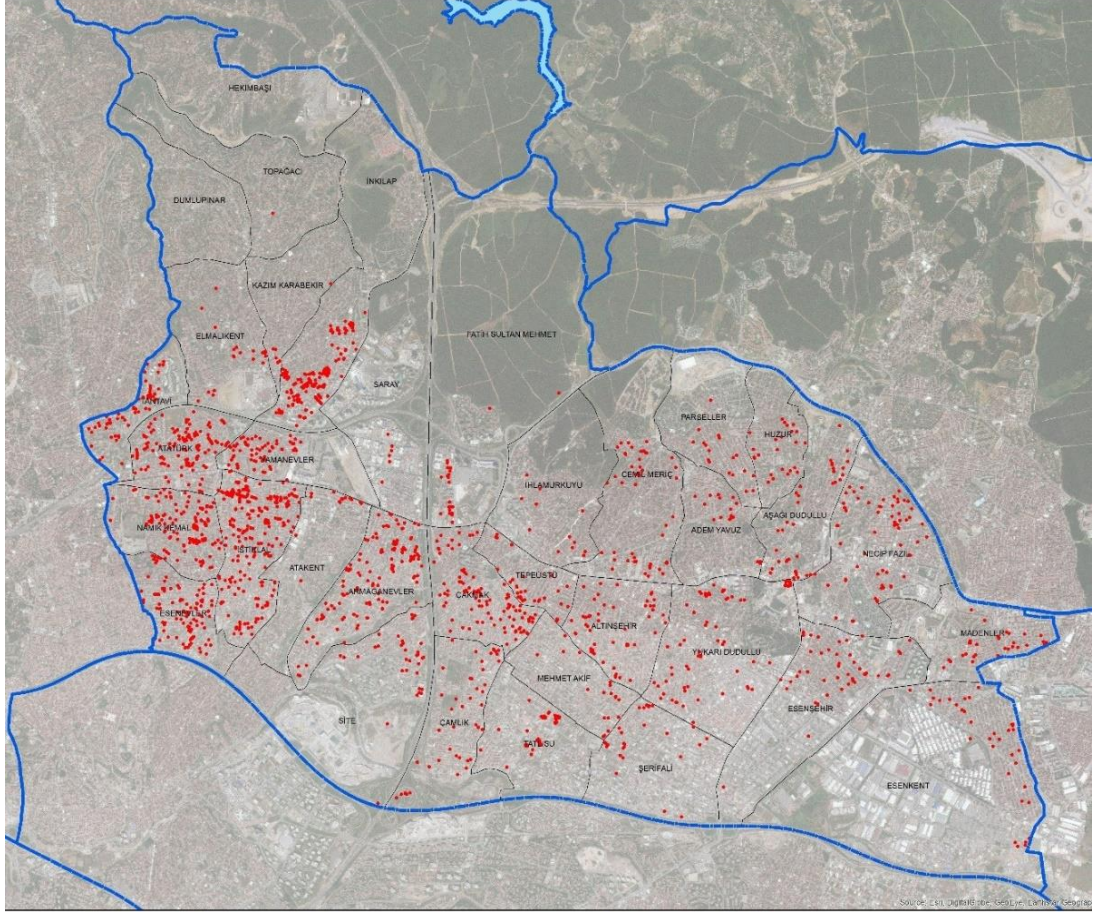
Bu verilerden yola çıkarak parsel bazında dönüşümün sadece sayılar üzerinden incelenmesi, dönüşümün mekânsal olarak hangi faktörlerden etkilenecek kenti ne ölçüde değiştirdiğini tespit etmek açısından yeterli değildir. Kentsel mekânda farklı eğilimler ile oluşan günümüz dönüşüm alanlarının, hangi etkiler altında dönüştüğü ve ne tür mekânsal faktörlerden etkilendiği, parsel ölçeğindeki dönüşüm analizi açısından önemlidir. Bu bağlamda, Ümraniye İlçesinde, kentsel dönüşüm yasası ve uygulama eğilimlerinin parsel ölçeği üzerinden devam ettiği süreçte, riskli yapılar ile

kentsel mekânı oluşturan dokuyu yeniden oluşumu birden fazla faktörden etkilenmektedir. Türkiye'nin kentsel dönüşüm deneyimi içinden çıkan sosyal, ekonomik ve mekânsal faktörlerden, alan incelemesinde sadece ekonomik ve mekânsal faktörlerden üzerinden araştırma yapılacaktır. Ümraniye İlçesinde özellikle piyasa koşullarının etkisi ile riskli yapılar üzerinden yapılan dönüşüm uygulamalarını yönlendiren faktörler;

- Mülkiyet yapısının karmaşıklığı
- Yeniden yapım maliyetlerinin yüksek olması ve piyasa koşulları
- Yasal dayanak olan planlama mevzuatının karmaşası
- Plan değişikliklerinin etkisi
- Hukuki çıkmazlar
- Konumsal avantaj
- Doğal eşikler
- Kaçak yapıyı meşrulaştırmanın geçerlilik süresinin dönüşüm uygulamaları ile ilişkisi şeklinde sıralanabilir.

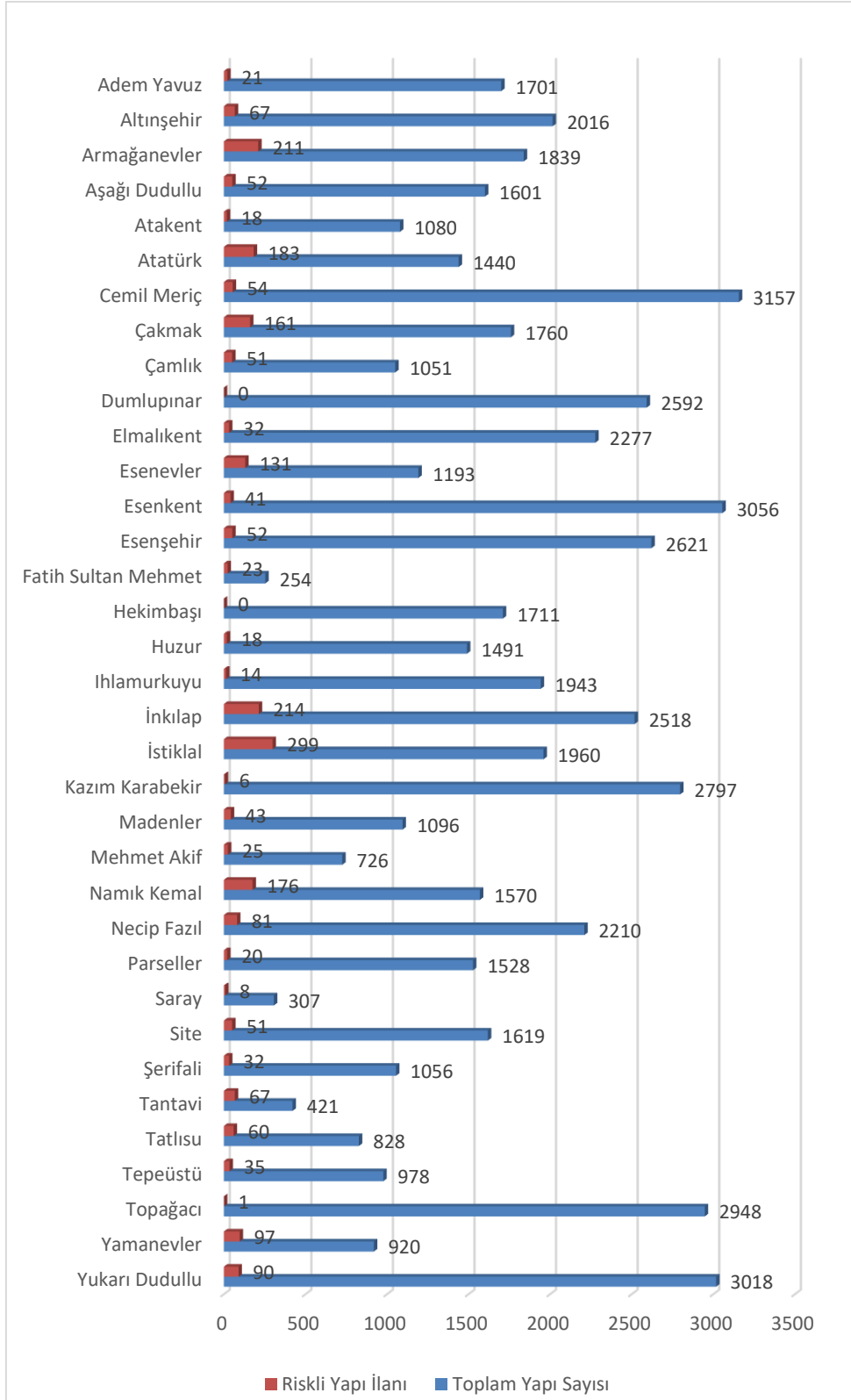
Sıralanan bu faktörler Türkiye'nin kentleşme ve dönüşüm süreci içinden çıkan ve günümüz dönüşüm alanlarının, oluşum evrelerindeki etkilere ve ülke genelinde yürürlükte olan yasal düzenlemelere dayanmaktadır. Ülkenin kentleşme ve geçirdiği dönüşüm evreleri düşünüldüğünde Ümraniye İlçesi tüm bu sürecin küçük bir modeli olarak karşımıza çıkmaktadır. Parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamalarının kentsel mekânı hangi etkiler altında ne ölçüde değiştirdiğini inceleyeceğimiz alan çalışmasında belirtilen faktörlerin Ümraniye üzerinden incelemesi yapılacaktır.

Ümraniye'de kentsel dönüşüm, oluşum evresindeki hızlı kentleşme süreci, kaçak yapılaşma, 1990 yılında onaylanan ıslah imar planı ile dönüşen gecekondular, sanayinin gelişmesiyle tehlike altına giren doğal kaynaklar ve son olarak imar barışı uygulamaları ile karmaşık bir noktaya sürüklenmiştir. Alanda yapılacak mekânsal analizler öncesinde sıralanan faktörlere göre beklenti kentleşme evrelerindeki sistematik olmayan sürecin günümüz dönüşüm uygulamalarını nasıl yansıdığını ortaya koymaktır.



Şekil 4-5:Ümraniye İlçesinin riskli yapıların mekansal dağılımı (*İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi (A.R.A.A.D.) verileri kullanılarak üretilmiştir.*)

Tablo 4.5: Ümraniye İlçesi mahallerinin toplam yapı sayısı ve riskli yapı sayısı dağılımı



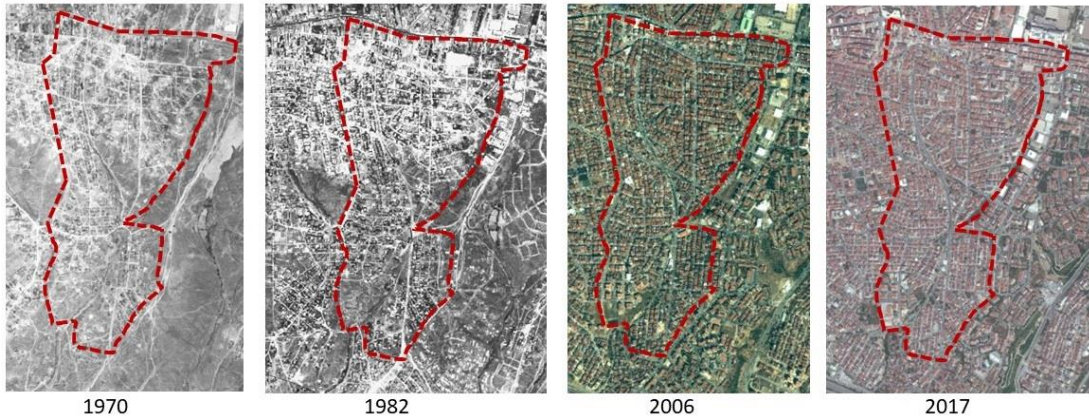
Kaynak: Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi A.R.A.A.D. verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

4.3 İstiklal Mahallesi

Mekânsal analizlere geçmeden önce, İstiklal Mahallesi'nin tarihsel süreci ve plan çalışmalarının sonucunda alınan kararlar ve alt ölçekte uygulanan, kentsel dokuyu etkileyen plan uygulama hükümleri incelenecektir. Planlara dair yapılan inceleme, mekânsal analiz yapılırken alana dair bakış açısının genişletilmesi ve dönüşüme etki eden faktörlerin anlaşılması için önemlidir.

4.3.1 İstiklal Mahallesi'nin tarihsel süreci

İstiklal Mahallesi, Ümraniye'nin köy niteliğine sahip olduğu dönemde ve sonrasında büyümeye başlayan yapının çekirdeğini meydana getiren dört mahalleden (İstiklal, Atatürk, İnkılap ve Namık Kemal Mahalleleri) biridir. Bu alanda ilk göç 1950 -1960 yılları arasında mübadele ile gelen Balkan göçmenlerinin yerleştirilmesi ile olmuştur. Ardından alanda nüfus artışı İstanbul'a gelen Karadenizli aileleri yerleşmesi ile gerçekleşmiştir. Günümüzde nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu bu dört mahalle, 1970'lerde idari sınır kapsamında ilçe merkezi sınırları ile çakışmaktadır. Bu sebeple ilk imar planı kapsamına giren bölge, mülkiyet yapısı olarak diğer mahallelere göre daha az sorun barındırmaktadır. İstiklal Mahallesi ve çevre mahalleler, Ümraniye İlçesinin ticari fonksiyonlarının yoğunlaştığı, konumu nedeniyle ulaşım bağlantılarının diğer mahallelere göre daha güçlü olduğu bir bölgedir. İstiklal Mahallesi'nin nüfus yoğunluğunun artması, apartmanlaşmanın başladığı 1970 ve sonrası döneme denk gelmesi sebebiyle eski kentsel dokuya sahiptir (Erder, 2006). 1970 yılına ait uydu görüntüleri yerleşmenin bu yıllarda başladığını ve zamanla yoğunlaşarak devam ettiğini doğrular niteliktedir (Şekil 4.6).



Şekil 4-6: İstiklal Mahallesi 1970-1982-2006-2017 uydu görüntüleri

4.3.2 İstiklal Mahallesi plan kararları incelemesi

Bir yerleşimin makroform gelişimini etkileyen en önemli etkenlerden biri o bölge için yapılan planlardır. İstiklal Mahallesi'ni etkileyen planlar:

- 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı
- 1/5000 Ölçekli Ümraniye Merkez Nazım İmar Planı (13.02.1998)
- 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı (13.02.1998)

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı: Çevre düzeni planı incelendiğinde Ümraniye İlçesi'nin ticaret ve hizmet merkezleri arasındaki fonksiyonu alt merkez olarak belirlenmiştir. Plan göre merkezlerin kademelendirilmesinde, alt merkez kapsamında, alandaki nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ticaret, hizmet ve donatı fonksiyonları bulunmalıdır. Plan açıklama raporunda, Ümraniye'nin daha çok üst kademe merkez olma eğilimi göstermesine rağmen orman ve su toplama havzalarına yakınlığı nedeni ile kentsel yaşamı destek sistemlerinin korunması, büyüme eğilimlerini kontrol altında tutulması için alt merkez olması gerektiği ifade edilmiştir. İstiklal Mahallesi'nin plan fonksiyonu ise meskun alan olarak belirlenmiştir. Meskûn alanlarda yoğunluk dağılımı ile ilgili, projeksiyon nüfusu ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önünde bulundurularak alt ölçekli planlarda belirleneceği belirtilmiştir (İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu, 2009).

1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı (13.02.1998): 1/1000 ölçekli Ümraniye (İstanbul) Revizyon Uygulama İmar Planı, İstiklal, Atatürk, Tantavi, Namık Kemal, Atakent, Yamanevler, Armağanevler Mahalleri ile Site, Çakmak, Fatih Sultan Mehmet, Esenevler, İnkılap ve Saray Mahallerinin bir kısmını kapsamaktadır. Uygulama İmar Planının uygulama hükümlerine 2012 yılı sonrasında yapılaşmaya ilişkin maddeler eklenmiştir. Alanda parsel bazında dönüşümü tetikleyen, kentsel dokuda sorunlu bölgeler yaratarak, plansız nüfus artışına neden olan ilave plan notları:

“Planda emsal değeri olmayan yapı adalarında; ayırık ve ikiz nizam yapılaşma lejantına sahip yapı adalarında en az iki parselin tevhidini sonucu 1000 m²'den büyük parseller oluşturulması durumunda inşaat alanı hesabı ayırık nizam yapı adalarında 1.30, ikiz nizam yapı adalarında 1.20 değer ile çarpılarak uygulama yapılır.”

“Planda emsal değeri olmayan yapı adalarında; Maks.Taks:0,30 H: 50,50 m. (15 kat) uygulaması yapılır. İnşaat alanı hesabı parsellerin simge halindeki bir bodrum kat+zemin kat+normal kat+çatı arası piyese alanlarının toplamı dikkate alınarak yapılacaktır. Bu hesapta

bodrum kat alanı zemin kat alanına eşit kabul edilecektir. Yapı adasının tamamının tevhit edilmesi durumunda 1000 m² şartı aranmaksızın uygulama yapılabilir. Bu nottan önce verilen ruhsat hakları müktesebidir.”

Bu bağlamda plan hiyerarşisine göre karar etkileşimleri üzerinden, Ümraniye'nin üst merkez olma eğilimde olmasına karşın alt merkez olarak kontrol altında tutulma gerekliliği incelendiğinde, alt ölçek planlar ile paralellik içermesi beklenmektedir. Alt ölçek planlar incelendiğinde, İstiklal Mahallesi için imar planı artışına ve dolayısıyla ek nüfusa sebep olan 2012 sonrası ilave edilen plan notlarının üst ölçek plan kararlarını desteklemediği görülmektedir. Ayrıca, imar planı değişiklikleri ile konut ve nüfus gibi kent mekânını oluşturan iki önemli unsuru etkileyen sınırlayıcıları esnetmek parsel ölçeği karşında olumlu bir faktör olan imar planlarının işlevini ortadan kalkmasına sebep olacaktır.

Bu değerlendirmeler göz önünde bulundurularak, İstiklal Mahallesinde riskli yapı eğilimlerinin kentsel mekânda nasıl hareket ettiğine dair incelemeler yapılmıştır.

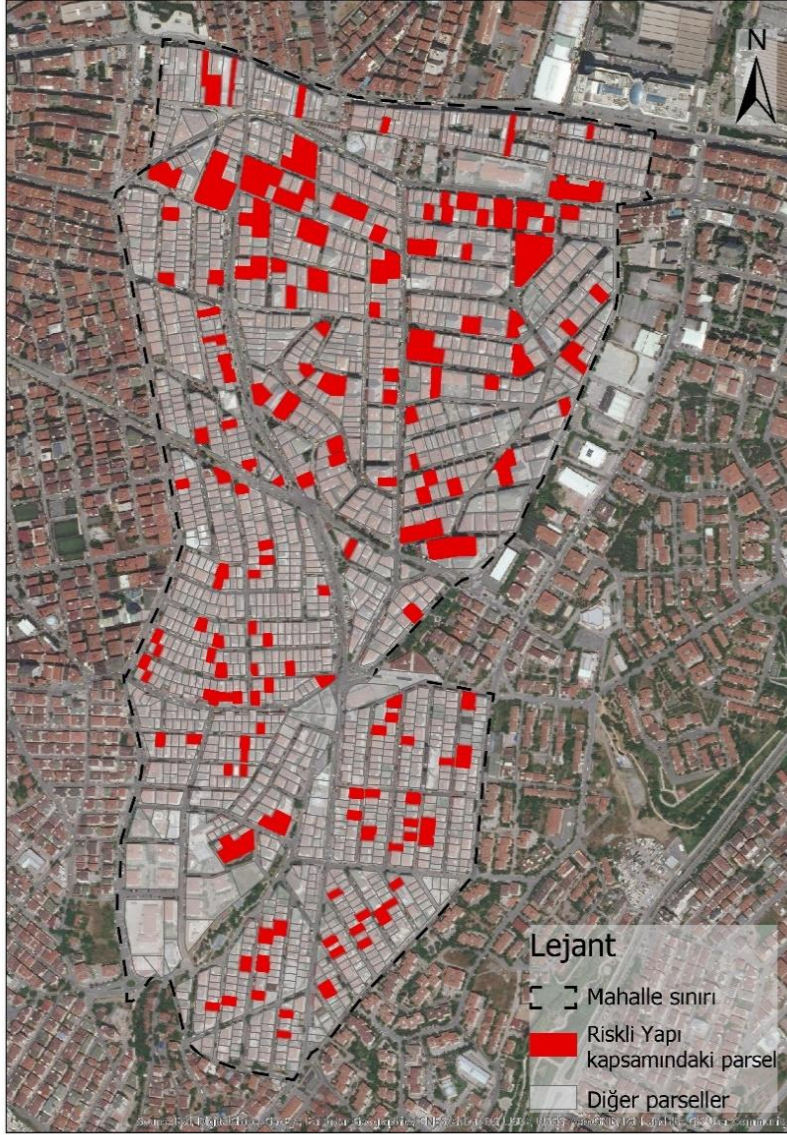
4.3.3 İstiklal Mahallesi parsel ölçeğinde dönüşümün mekânsal incelemesi

İstiklal Mahallesine dair mekânsal incelemeler ile riskli yapı verileri kullanılarak, parsel ölçeğinde dönüşümün mekâna nasıl yansıdığı, yıllara göre değişim süreci, kat sayısı ve mülkiyet ile ilişkisi analiz edilecektir. Güncel yasal düzenlemeler ile yapı kayıt belgesinin ve dönüşümü etkileyen diğer faktörlerin mekânsal incelemesi yapılacaktır.

➤ Riskli yapıların mekânsal dağılımı

İstiklal Mahallesi sınırlarında bulunan 1960 yapının 299 adeti riskli yapı kapsamında yer almaktadır (Şekil 4.7). Ümraniye geneli için riskli yapı oranı %4 iken İstiklal Mahallesinde bu oran %15,2'dir. Mahallede parsel ölçeğinde dönüşümü tetikleyen birden çok faktör bulunmaktadır. Merkez mahallelerinden biri olan İstiklal Mahallesinin konumsal avantajı, ulaşım bağlantılarının güçlü olması, ticari aksta yer alması gibi sebepler dönüşümü tetikleyen unsurlar arasında sıralanabilir. İstiklal Mahallesini parsel ölçeğinde dönüşüm noktasında ön plana çıkaran bu unsurlar, aynı zamanda mahalle içi riskli yapı dağılımını da etkilemiştir. Riskli yapılar, mahallenin kuzeyinde ticaret aksı ve metro hattına yakın bölgede yoğunlaşmıştır. Mahalleyi ikiye ayıran Hat boyu Caddesinin güneyinde kalan bölge parsel ölçeğinde dönüşümün kuzeye göre daha az yoğun olduğu alandır. Mahallenin kuzeyinde riskli

yapıların yoğunlaştığı bölgede ise kısmen ada bazlı dönüşümün gerçekleştiği görülmüştür. Bu durum bir sokağın tamamıyla değişmesi ve kısmen mahalle dokusunun yeniden şekillenmesi anlamına gelmektedir.

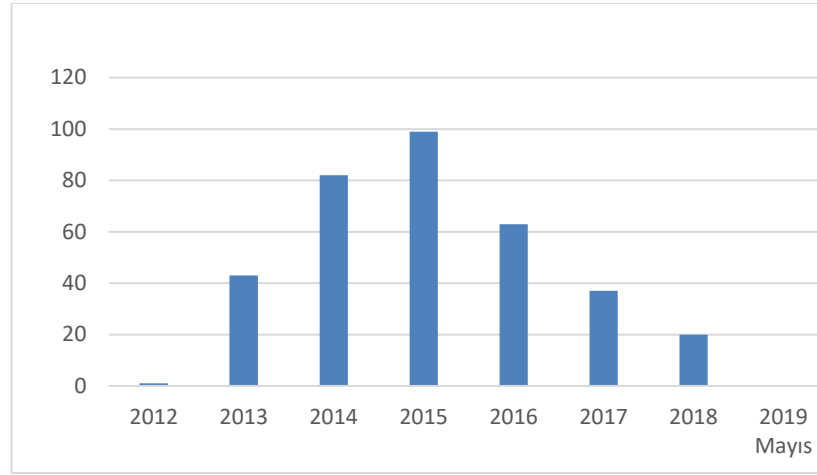


Şekil 4-7: İstiklal Mahallesi riskli yapı mekansal dağılımı (Mayıs 2019, Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi verileri kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.)

➤ **Riskli yapıların yıllara göre değişimi**

İstiklal Mahallesi riskli yapıların yıllara göre değişimi incelendiğinde, 2012 dönüşüm yasası sonrasında 2014 ve 2015 yıllarında parsel ölçeğinde dönüşümün arttığı, 2015 takip eden yıllarda ise azalma eğilimde olduğu tespit edilmiştir. 2019 yılı mayıs ayı itibariyle geçen altı aylık sürede ise riskli yapı ilanı gerçekleştirilmemiştir (Tablo 4.6).

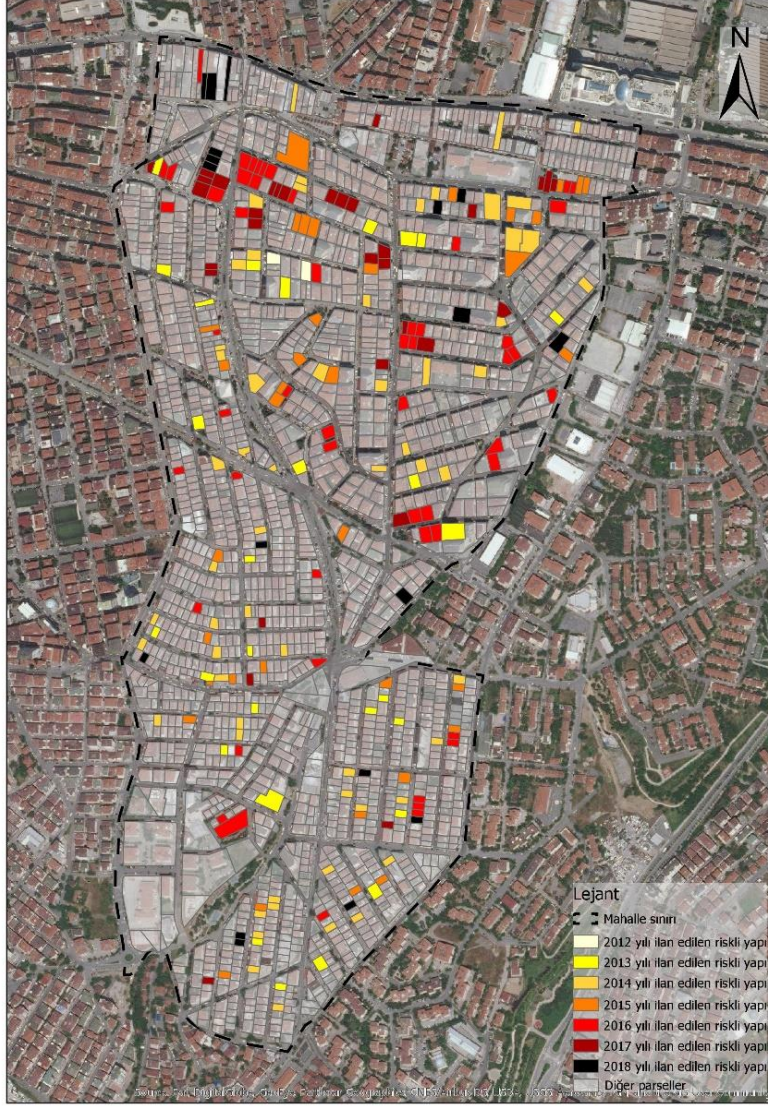
Tablo 4.6: İstiklal Mahallesi riskli yapıların yıllara göre değişimi



Kaynak: Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi, Mayıs, 2019

İstiklal Mahallesi riskli yapıların yıllara göre mekânsal dağılımı incelendiğinde, 2013 yılında alanda riskli yapı dönüşümün tek parsel üzerinden başladığı, riskli yapı sayısının arttığı 2014, 2015 ve 2016 yıllarında ise birden çok parselin tevhit edilmesi ile devam ettiği tespit edilmiştir⁹ (Şekil 4.8). 2014 ve 2017 yılları arasında, parsellerin birleştirilmesi ile çok katlı yapılaşmanın yoğunlaştığı dönüşüm bölgesi, mahallenin kuzeyinde yer almaktadır. Bu bölgede parsel birleştirme ile yapılan yenileme uygulamaları alanın nüfus yoğunluğunu artırmaktadır. 2013 ve 2014 yılları arasında tek parsel üzerinden gerçekleştirilen parsel ölçeğinde dönüşüm ise mahallenin güneyinde yer almaktadır. Bu durum riskli yapı sayılarının arttığı dönemde, parsel birleştirme yöntemi kullanılarak yapılan yeni yapıların kentsel mekanı daha fazla etkilediğini ortaya koymaktadır. Bu sebeple riskli yapı ile dönüşüm uygulamasının sadece sayılar üzerinden değerlendirilmesi mümkün değildir. Plan notları değişiklikleri, ekonomik dalgalanmalar ve bireysel yönelimler mekanın yeniden şekillenmesinde önemli bir etkiye sahiptir.

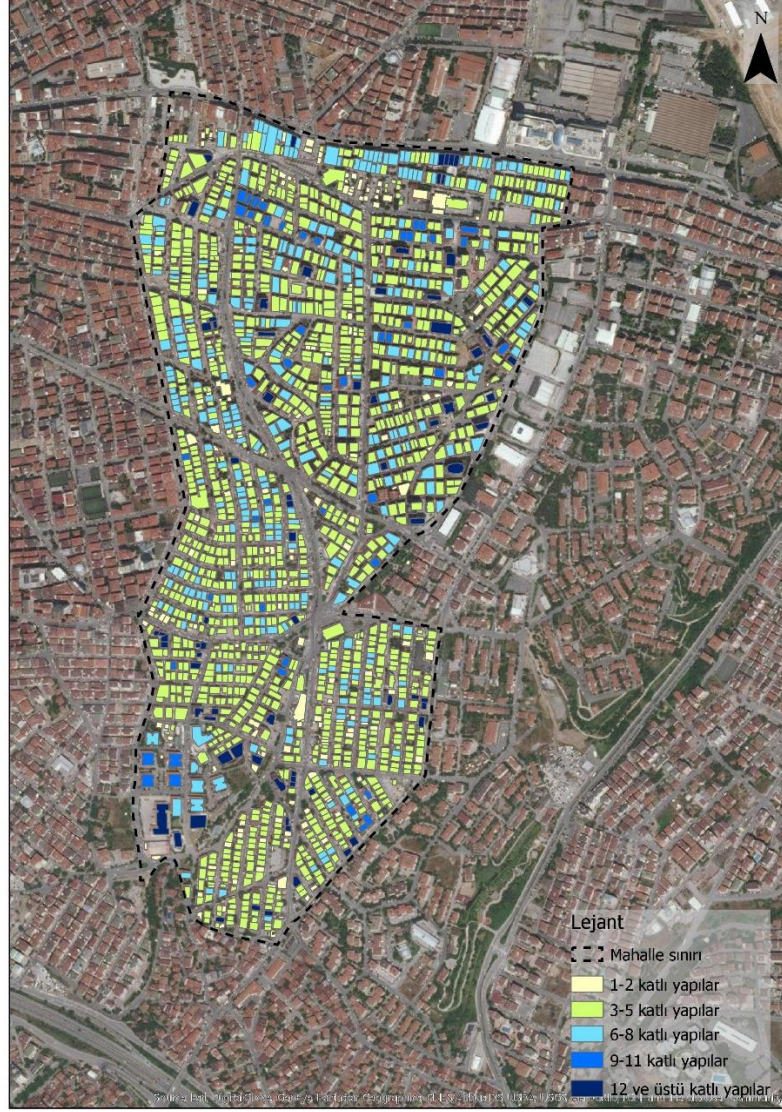
⁹ Riskli yapıların yıllara göre mekânsal dağılımda tevhit edilerek birden çok parselin birleştirilmesi ile sürdürüldüğü tespiti, riskli ilan edilen parsellerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Parsel Sorgulama Uygulamasını sisteminden kontrol edilmiştir.



Şekil 4-8: İstiklal Mahallesi riskli yapıların yıllara göre dağılımının mekansal durumu (Mayıs 2019, Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi verileri kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.)

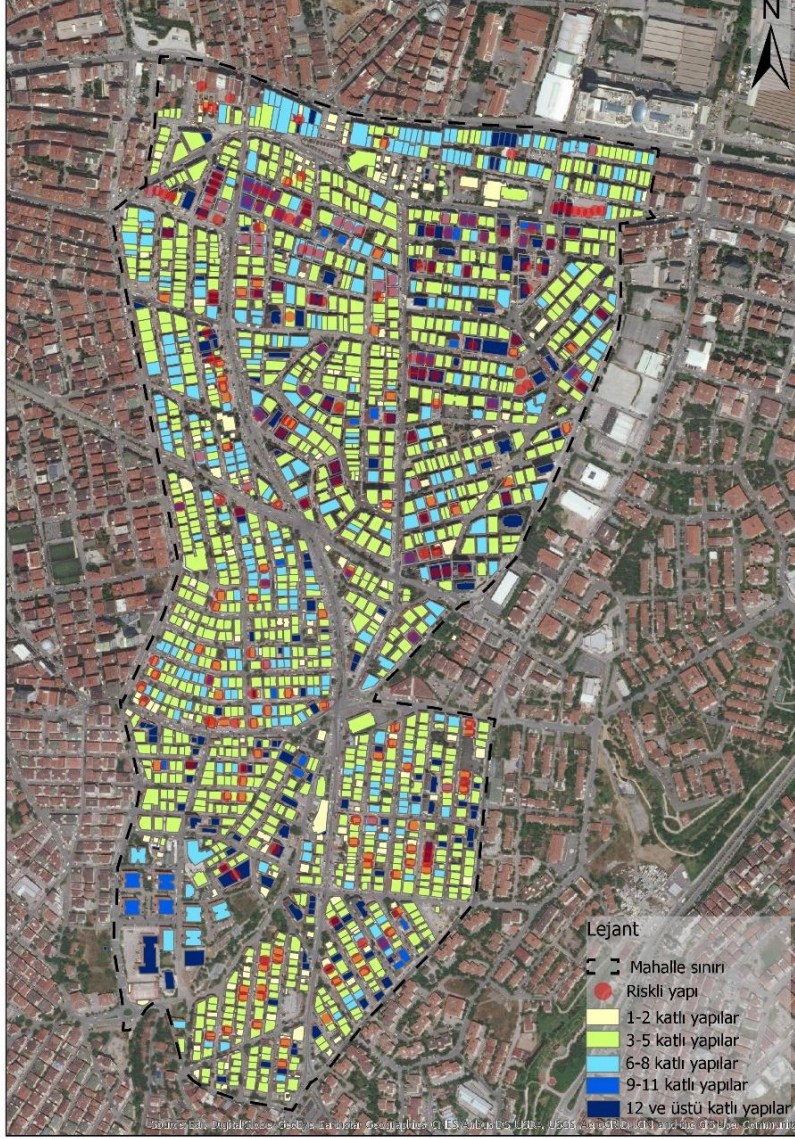
➤ **Riskli yapıların bina kat sayıları değişimine etkisi**

İstiklal Mahallesi 2012 yılı öncesi kat analizi incelendiğinde, Hat boyu Caddesinin kuzeyinde kalan yapıların 3-5 ve 6-8 kat aralığında, güneyinde kalan yapıların ise 3-5 kat aralığında yoğunlaştığı tespit edilmiştir (Şekil 4.9).



Şekil 4-9: İstiklal Mahallesi 2012 yılı öncesi bina kat sayıları (İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı kullanarak üretilmiştir.)

2012 yılından günümüze kadar geçen sürede, riskli yapıların kırmızı sembol ile işaretlendiği Şekil 4.10'de yapıların kat yüksekliklerinin 2012 yılı öncesine göre değiştiği, mahallenin kuzeyindeki yer alan bölgede 9-11 kat ve 12 kat aralığı yer alan yapılardan oluştuğu tespit edilmiştir. Güneyinde ise riskli yapı olarak ilan edilen ve yeniden inşa edilen yapıların 3-5 kat aralığında aynı kaldığı tespit edilmiştir. Mahallenin kuzeyi ve güneyi arasında riskli yapı sonrası kat yüksekliklerinin benzer şekilde değişmemesinin nedeni, bir önceki başlık altında incelenen 2013 sonrası parsel ölçeğinde gerçekleştirilen uygulamaların birden çok parselin birleştirilmesi yoluyla yapılması durumudur. Güney kısımda tek parsel üzerinden yapılan yenileme kat sayısında büyük bir değişim yaratmamış, kuzey kısımda ise tevhit edilerek yapılan yeni yapıların kat yüksekliğinde artış yaşanmıştır.

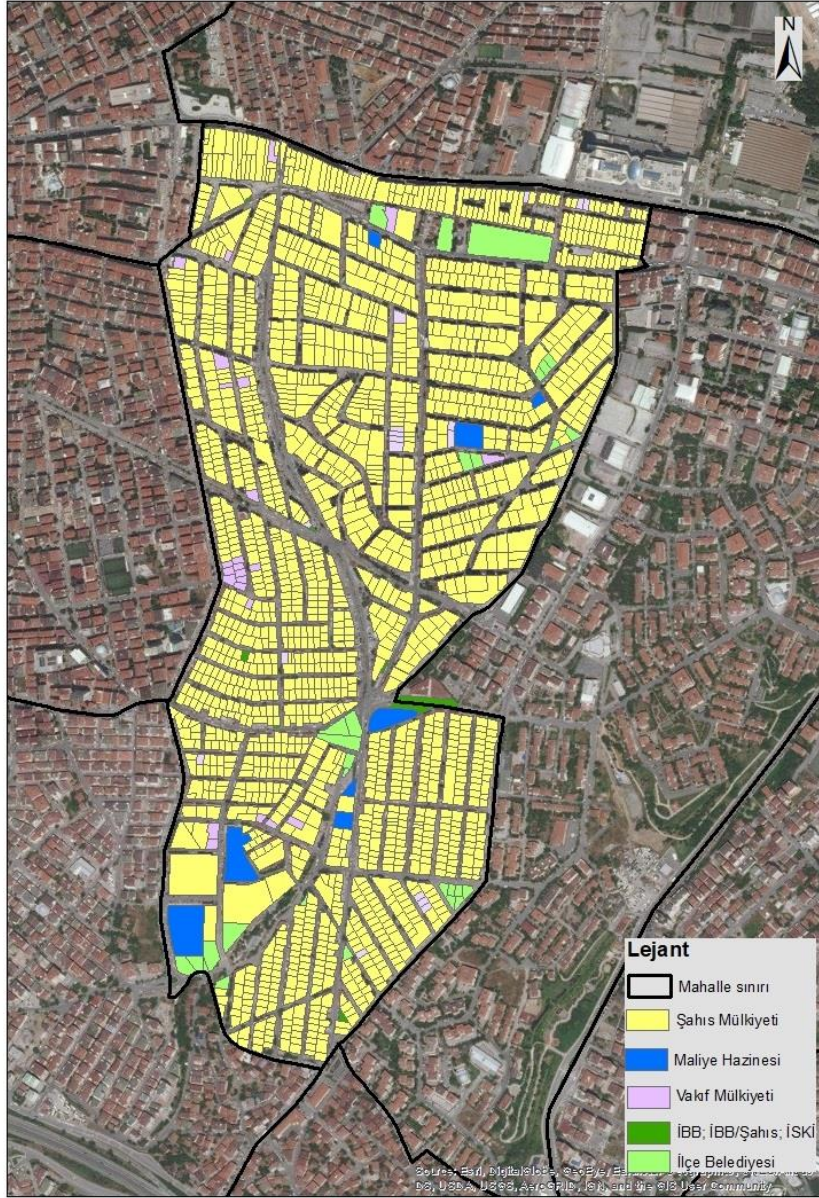


Şekil 4-10: İstiklal Mahallesi 2012 yılı sonrası riskli yapı ve bina kat sayıları
(İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı ve Mayıs 2019, Kentsel
Dönüşüm Bilgi Sistemi verileri kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.)

➤ **Riskli yapının mülkiyet ile ilişkisi**

1970’li yıllarda ilçe merkezi sınırları içinde bulunan İstiklal Mahalle Ümraniye’nin ilk planlama çalışmalarının yapıldığı bölge içerisinde yer almaktadır. 1970’li yıllardan sonra ülke genelinde kente dair uygulanan politikalar Ümraniye İlçesi’nin konut kurulumuna da yansımıştır. 1980 sonrası ülke genelinde uygulanan meşrulaştırma kararları ve ıslah imar planı uygulamaları sonucunda İstiklal Mahallesi’ni de içine alan 16.04.1990 tarihinde Ümraniye Belediye Meclisi tarafından onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Yukarı Dudullu, Aşağı Dudullu ve Çekmeköy Islah İmar Planı yürürlüğe girmiştir. İstiklal Mahallesi’nin

mülkiyet ve parselasyonu incelendiğinde o dönem uygulanan ıslah planları sonucunda şahıs mülkiyetinde hisseli parsellerin meydana geldiği görülmektedir. Böylece o dönem için boş olan parseller ıslah planları ile yapılaşma ihtimaline karşı imara açılmıştır. Bu sebeple İstiklal Mahallesi'nin mülkiyet bilgilerinin yer aldığı harita incelendiğinde, mahallenin genelinin şahıs mülkiyetine ait olduğu görülmüştür (Şekil 4.11). İstiklal Mahallesi'nde diğer mahallere göre riskli yapı yoğunluğunun daha yüksek olmasının nedenlerinden biri mülkiyet yapısının dönüşüm karşısında olumsuz bir etkiye sahip olmamasıdır. Çünkü yapı sahibinin başvurusu ile yürütülen parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamasının başlaması için öncelikle ilk adım sorunsuz mülkiyet durumudur. Parsel ölçeğinde uygulanan dönüşüm ancak şahıs mülkiyetinde bulunan alanların dönüşümünü kısmen gerçekleştirirken, sağlıklı kentsel alanları oluşturan hazine arazi üzerinde yapılaşmış alanların sorunları ile ilgili çözüm üretmemektedir.



Şekil 4-11:İstiklal Mahallesi mülkiyet yapısı (İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.)

➤ *Riskli yapı ilan edilen ve yapı kayıt belgesi alan yapıların mekânsal dağılımı*

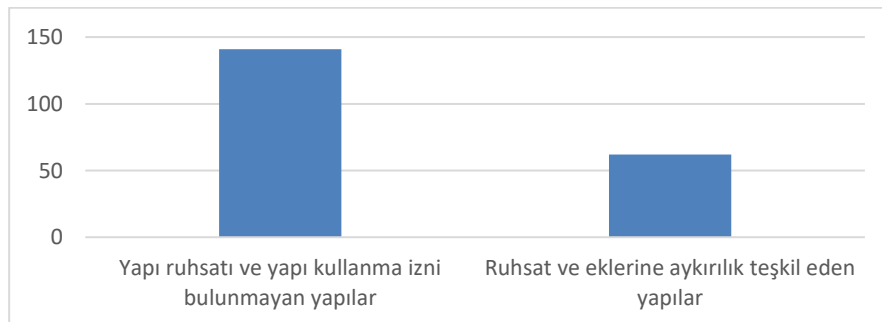
Konut alanlarının yenilenmesi ve imar affi ilişkisi ülkemizde yaşanan kentleşme sürecinde ayrılmaz bir bütündür. İmar aflarının nitelikleri ve kapsamaları her dönem için değişiklik göstermiştir. Son imar affi düzenlemesine kadar afların genel özelliği meşrulaştırma sonrası gecekonduların yenilenmesine yöneliktir. Özellikle 1980 döneminde imar affi ile birlikte ıslah imar planlarının araç olarak kullanıldığı

süreçte, gecekonduların apartmanlara dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Fakat 18.05.2018 tarihinde 7143 yasa ile yürürlüğe giren 3194 sayılı Kanununun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapılan yeni af düzenlemesi sadece kaçak yapının, yapı kayıt belgesi ile meşrulaştırmasını sağlamaktadır. Diğer taraftan ruhsata aykırı yapılmış yapının mevcut durumunu meşrulaştırmaktadır. Yapı kayıt belgesi alan yapının yenilemesi ile ilgilenmemektedir. Mülkiyeti kendisine ait yapılarda, ruhsata aykırı yapıların meşru kabul edilmesi malik başvurusu ile başlayan riskli yapı sürecini çıkmaz bir noktaya sürüklemektedir.

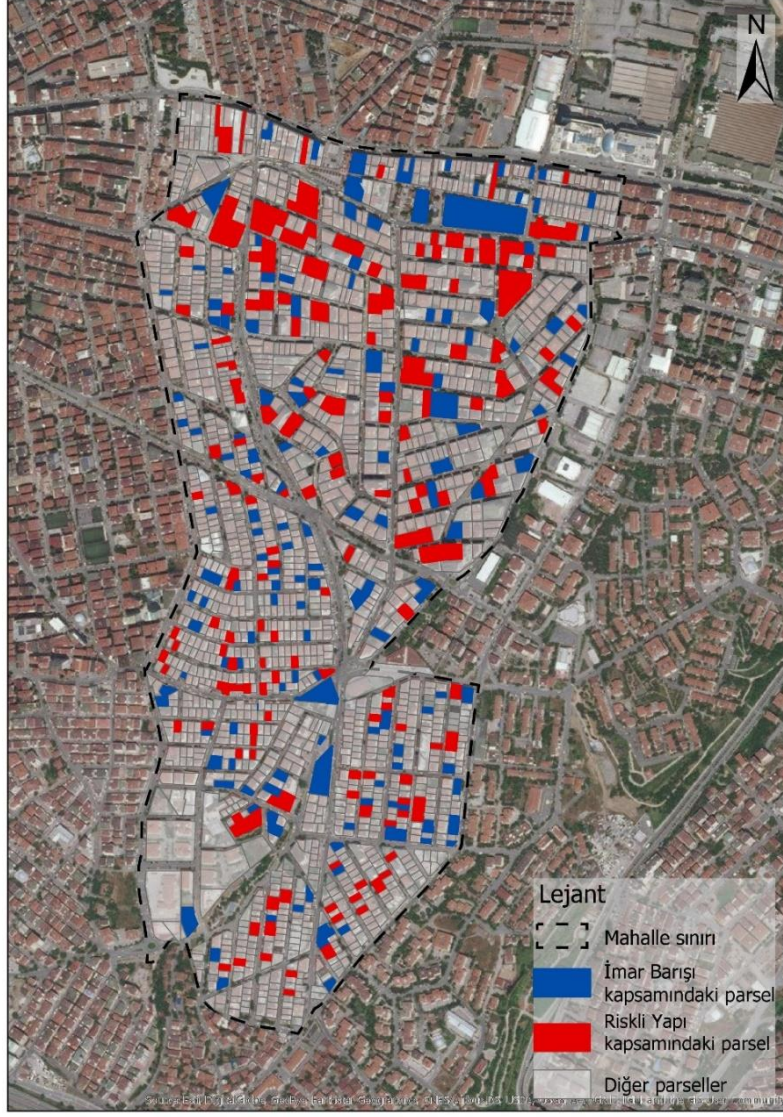
İstiklal Mahallesi yapı kayıt belgesi düzenlemesi sonrasında belge alan yapıların ve riskli yapıların mekânsal dağılımı Şekil 4.12’te yer almaktadır. Yapı kayıt belgesi düzenlenen 231 adet aykırılık kapsamı incelendiğinde, 141 yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmadığı, 62 yapının ise ruhsat ve eklerine aykırılık teşkil etmesi gerekçesiyle yapı kayıt belgesi aldığı görülmüştür. Diğer 28 yapı ise kamu yapısı niteliğinde yapı kayıt belgesi düzenlemiştir (Tablo 4.7).

İstiklal Mahallesinde yer alan riskli yapı sayısı (299 tane) ile yapı kayıt belgesi bulunan yapılar (231) karşılaştırıldığında, birbirine yakın sayıda yapının farklı hedefleri olan yasalara tabi olduğunu söylemek mümkündür. Yapı kayıt belgesi geçerlilik süresine ilişkin usul ve esaslarda yer alan, belgenin kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacağı durumu ve parsel ölçeğinde riskli yapı başvuru durumu aynı yapı için birlikte devam edemeyeceğini ortaya koymaktadır. Bu durumda yapı kayıt belgesi düzenlenen tüm yapılar, bireysel başvuruya dayanan parsel ölçeğinde dönüşüm için olumsuz bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tablo 4.7: İstiklal Mahallesi yapı kayıt belgesi alan yapıların aykırılık kapsamı



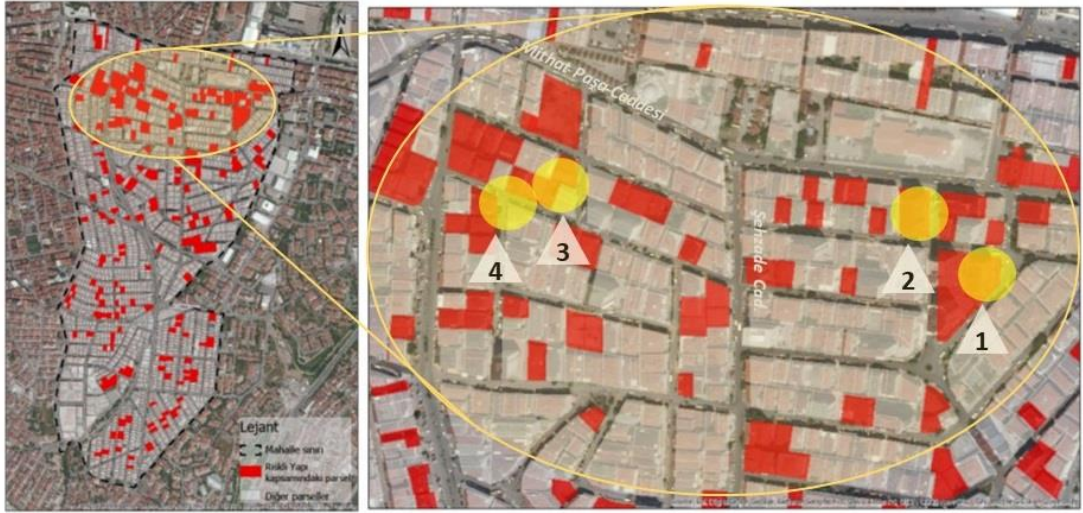
Kaynak: İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı



Şekil 4-12: İstiklal Mahallesi riskli yapı ve yapı kayıt belgesi alan yapıların mekansal dağılımı (*İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı ve Mayıs 2019, Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi verileri kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.*)

➤ **Riskli yapı incelemesi**

İstiklal Mahallesi'nin kuzeyinde riskli yapıların yoğun olduğu bölgede belirlenen 4 örnek üzerinden riskli yapı yıkım öncesi sonrası karşılaştırması yapılan parseller Şekil 4.13 'de yer almaktadır.



Şekil 4-13: İstiklal Mahallesi riskli yapı incelemesi için belirlenen parseller

1 nolu ve 2 nolu örneklerde yapılan incelemede üç komşu parselin tevhit edilmesi sonucu tek parsel üzerinde inşa edilen yapıların sırasıyla kat yükseklikleri 12 ve 15 olduğu tespit edilmiştir. 3 nolu örnekte, riskli yapı ilanından sonra iki komşu parselin birleştirilmesi ile yapı 9 katlı, 4 nolu örnekte ise tek parsel üzerinde 5 katlı yeni yapının inşa edildiği görülmüştür (Şekil 4.14, Şekil 4.15, 4.16 ve 4.17).

2012 yılı 6306 sayılı dönüşüm yasanın yürürlüğe girmesinin ardından 2014 riskli yapı ilan edilerek inşası tamamlanan yapıların yapılması sadece dönüşüm yasası ile ilişkili değil, aynı zamana imar planlarında yapılan değişikliklerde bağlantılıdır. 2012 sonrası uygulama imar plan hükümlerine eklenen maddelerin, tevhit sonucu yeterli büyüklüğe ulaşan parsellerde 15 kata kadar yapılaşmaya izin vermesi iki örnek üzerinden kentsel mekana nasıl yansıdığına göstergesidir. İstiklal Mahallesinin ortalama kat yüksekliğinin 3-5 aralığında olduğu düşünüldüğünde, yaşanan bu dönüşüm mahalle dokusunu etkilediği gibi nüfusu da büyük ölçüde değiştirecektir.



Şekil 4-14: 1 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası (Sol, ÇŞB-Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi, Sağ Kişisel Arşiv,2019)



Şekil 4-15: 2 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası (Sol, ÇŞB-Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi, Sağ Kişisel Arşiv, 2019)



Şekil 4-16: 3 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası (Sol, ÇŞB-Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi, Sağ Kişisel Arşiv, 2019)



Şekil 4-17: 4 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası (Sol, ÇŞB-Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi, Sağ Kişisel Arşiv, 2019)

Yaşanan dönüşüm, kentsel hizmetlerin yetersiz hale gelmesine, mahalle düzeyinde insan ölçeğinin üzerinde yapılaşmış yaşanmasına sebep olmaktadır. Alan araştırmasında, yapımı tamamlanmış yapıların yanı sıra riskli yapı ilan edilerek inşası devam eden ve tevhit sonucu komşu parseller şeklinde boşaltılmış metruk halde yıkımı bekleyen yapılar tespit edilmiştir (Şekil 4.18).



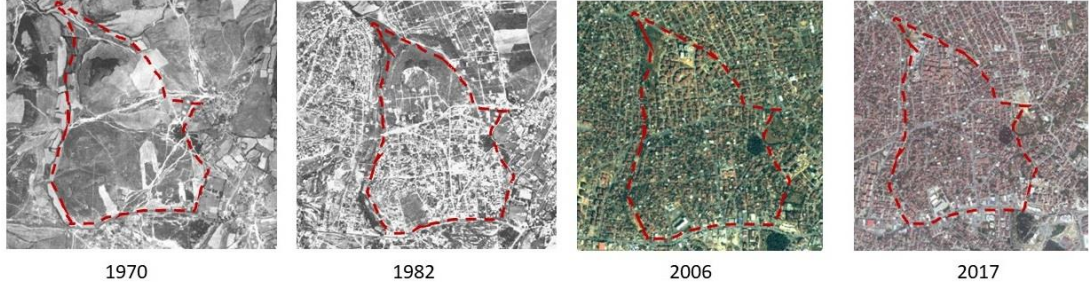
Şekil 4-18: İstiklal Mahallesi inşası devam eden ve boşaltılan yapılar (*Kişisel Arşiv, 2019*)

4.4 Adem Yavuz Mahallesi

Mekânsal analizlere geçmeden önce, İstiklal Mahallesi'ne benzer şekilde Adem Yavuz Mahallesi'nin tarihsel süreci ve plan çalışmalarının sonucunda alınan kararlar ve alt ölçekte uygulanan, kentsel dokuyu etkileyen plan uygulama hükümleri incelenecektir.

4.4.1 Adem Yavuz Mahallesi'nin tarihsel süreci

Adem Yavuz Mahallesi'nin içinde bulunduğu alan eski Dudullu köyünün çevresidir. 1980 yılı sonrasında yerleşmenin yoğunlaştığı alan, askeri yönetim sonrasında Yukarı Dudullu ve Aşağı Dudullu şeklinde ikiye ayrılmıştır. Günümüzde ise farklı idari mahallelere ayrılarak son halini almıştır. Bu alan eski Üsküdar bağlantı yolunun açılması ve bölge içinde küçük sanayi sitesinin kurulması ile gelişimine devam etmiştir (Erder, 2006). Mahallenin kuzeyinde 2000 yılı sonrası inşa edilen siteler şahıs mülkiyetinde yer almaktadır. Mahallenin güneyinde ise 1980 yılı sonrası hazine mülkiyeti üzerinde kurulması sebebiyle günümüzde de sorun teşkil konut alanları yer almaktadır. Uydu görüntülerinden anlaşılacağı üzere İstiklal Mahallesi'nden farklı olarak 1970'te alanda yerleşim bulunmamakta, 1980 sonrasında göç aldığı anlaşılmaktadır (Şekil 4.19).



Şekil 4-19: Adem Yavuz Mahallesi 1970-1982-2006-2017 uydu görüntüleri

4.4.2 Adem Yavuz Mahallesi plan kararlarının incelenmesi

Bir yerleşimin makroform gelişimini etkileyen en önemli etkenlerden biri o bölge için yapılan planlardır. Adem Yavuz Mahallerini etkileyen planlar:

- 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı
- 1/5000 Ölçekli Aşağı-Yukarı Dudullu Esenşehir İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleri Nazım İmar Planı (18.8.2004)
- 1/5000 Ölçekli Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller ve Yukarı Dudullu Mahallelerinin Bir Kısmını Ait Nazım İmar Planı (18.5.2018).
- 1/1000 Ölçekli Ümraniye, İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı'dır. (20.11.2009)

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı: İstiklal Mahallesi plan kararları incelemesi bölümünde ayrıntılandırıldığı üzere Ümraniye İlçesi fonksiyonu alt merkez olarak belirlenmiştir. Adem Yavuz Mahallesinin fonksiyonu incelendiğinde ise havza içi rehabilite edilecek alan olarak belirlendiği görülmüştür. Çevre düzeni planında, havza içi rehabilite edilecek alanlarda nüfus, yoğunluk, kullanımlar ve yapılaşma koşulları ile ilgili içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat göz önünde bulundurularak yine alt ölçekli planlar ile belirleneceği ifade edilmiştir (İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu, 2009).

1/1000 Ölçekli Ümraniye, İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı (20.11.2009): İSKİ Elmalı Barajı İçme Suları Havzaları Uzun Mesafeli Koruma Alanı sınırları ve Adem Yavuz Mahallesinin kuzey kısmı bu plan sınırları içerisinde kalmaktadır. Mahallenin güney kısmında, hazine mülkiyetinde bulunan 2B arazisi

olan alanda uygulama imar planı bulunmamaktadır. Mahalle sınırları içerisinde plansız alanların bulunmaması durumu, imar planları hükümleri ile yürütülen parsel ölçeğinde dönüşümü önemli ölçüde etkilemektedir.

Planın uygulama hükümlerine ilişkin plan notları:

“E= 1.30 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; Parsel büyüklüğü 1200 m² ve üstünde ise maks TAKS= 0.30’ dur. E= 1.40 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; Parsel büyüklüğü 1000 m² ve üstünde ise maks TAKS= 0.30’ dur. E= 1.85 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; Parsel büyüklüğü 600 m² ve üstünde ise maks TAKS= 0.30’ dur.”

Plan hiyerarşisine göre üst ölçek planlar ile alt ölçek planların aynı eğilimde olması beklenmektedir. Üst ölçek plan kararları incelendiğinde, ilçenin üst merkez eğilimi olmasına rağmen plan kararı ile Ümraniye’nin alt merkez olarak belirlenmiştir. Ümraniye’nin alt merkez olmasının en önemli sebebi, İSKİ Elmalı Barajı İçme Suları Havzaları Uzun Mesafeli Koruma Alanının ve korunması gerekli orman alanlarının ilçe sınırlarında yer almasıdır. Bu durumda uygulama imar plan kararlarının kentsel büyümeyi kısıtlayıcı kararlar içermesi beklenmektedir. Adem Yavuz Mahallesi’nin kuzey kısmında yürürlükte olan plan hükümleri bu doğrultuda kentsel mekânda yoğunluk artırıcı hükümler içermemektedir. Bu değerlendirmeler göz önünde bulundurularak, Adem Yavuz Mahallesinde riskli yapı eğilimlerinin kentsel mekânda nasıl hareket ettiğine dair incelemeler yapılmıştır.

4.4.3 Adem Yavuz Mahallesi parsel ölçeğinde dönüşümün mekânsal incelemesi

Adem Yavuz Mahallesi dair mekânsal incelemeler ile riskli yapı verileri kullanılarak, parsel ölçeğinde dönüşümün mekâna nasıl yansıdığı, yıllara göre değişim süreci, kat sayısı ve mülkiyet ile ilişkisi analiz edilecektir. Güncel yasal düzenlemeler ile yapı kayıt belgesinin ve dönüşümü etkileyen diğer faktörlerin mekânsal incelemesi yapılacaktır.

➤ Riskli yapıların mekânsal dağılımı

Adem Yavuz Mahallesi sınırlarında bulunan 1701 yapının 21 adeti riskli yapı kapsamında yer almaktadır (Şekil 4.20). Ümraniye geneli için riskli yapı oranı %4 iken Adem Yavuz Mahallesinde bu oran %1,2’dir. Mahallede parsel ölçeğinde dönüşümün gerçekleşmemesine neden olan birden çok faktör bulunmaktadır. Çeperde yer alan mahallerden biri olan Adem Yavuz Mahallesinin, konumsal dezavantajı, ilçe merkezine ve ulaşım bağlantılarına uzak olması ve güney kısmında

imar uygulama planının bulunmaması dönüşümü etkileyen unsurlar arasında sıralanabilir.



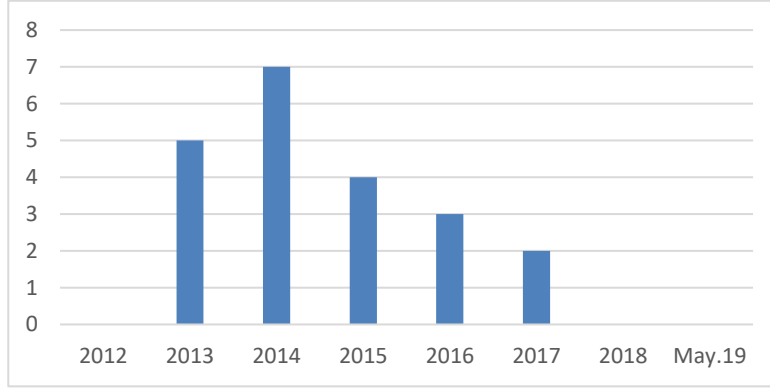
Şekil 4-20: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapı mekânsal dağılımı (Mayıs 2019, Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi verileri kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.)

Adem Yavuz Mahallesinde sadece kuzeyinde imar planının bulunması riskli yapı dağılımını etkilemiştir. Riskli yapı ilan edilen 21 adet yapı uygulama imar planının bulunduğu alanda yer almıştır. Güney kısımda ise riskli yapı ilanı gerçekleşmemiştir. Bu durum parsel ölçeğinde dönüşüm imar planları ile ayrılmaz bir bütün olduğunu göstermektedir.

➤ **Riskli yapıların yıllara göre değişimi**

Adem Yavuz Mahallesi riskli yapıların yıllara göre değişimi incelendiğinde 2018 ve 2019 Mayıs ayı itibari ile hiçbir riskli yapı başvurusu olmadığı görülmüştür. Riskli ilan edilen yapıların yıllar içinde ilan sayıları ise 2013 yılında 5, 2014 yılında 7, 2016 yılında 3 ve 2017 yılında ise 2 tane şeklindedir (Tablo 4.8 ve Şekil 4.21).

Tablo 4.8: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapıların yıllara göre değişimi



Kaynak: Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi, Mayıs, 2019

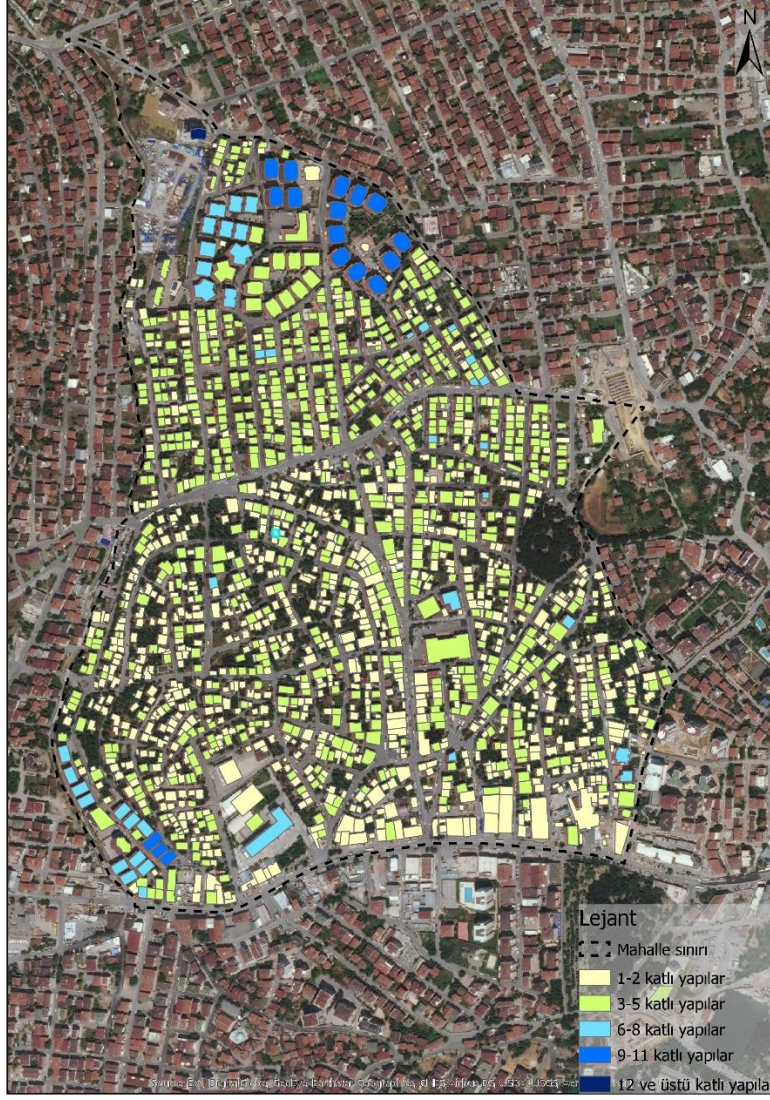
Adem Yavuz Mahallesi riskli yapı sayıları göz önünde bulundurulduğunda, riskli yapı sayısının oldukça düşük olduğu ortadadır. Kentsel dönüşüm yasası olmasa dahi alanda bireysel eğilimler ile gerçekleştirilecek bu yenileme faaliyetinde, dönüşüm yasasının tetikleyici bir etkisinin olmadığını söylemek yanlış olmayacaktır. Bu durumda dönüşüm yasası, sadece ekonomik avantaja sahip kentin merkezinde ve ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu noktalarda işlemekte ve konut dokusunun değişimini sağlamaktadır.



Şekil 4-21: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapıların yıllara göre dağılımının mekânsal durumu (Mayıs 2019, Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi verileri kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.)

➤ ***Riskli yapıların bina kat sayıları değişimine etkisi***

Adem Yavuz Mahallesi riskli yapı sayısı ve imar planı uygulama hükümleri göz önünde bulundurulduğunda riskli ilan edilen yapıların kat sayısı artışına herhangi bir etkisi olmamıştır (Şekil 4.22 ve Şekil 4.23). Bu durum en önemli nedeni imar planı yapı inşaat hükümlerinde yoğunluğu artırıcı maddelerin yer almamasıdır. Bu sebeple, İstiklal Mahallesinde dönüşüm sonrası yapılardaki kat atışı, Adem Yavuz Mahallesinde aynı şekilde gerçekleşmemiştir.



Şekil 4-22: Adem Yavuz Mahallesi 2012 yılı öncesi bina kat sayıları (İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı kullanılarak üretilmiştir.)



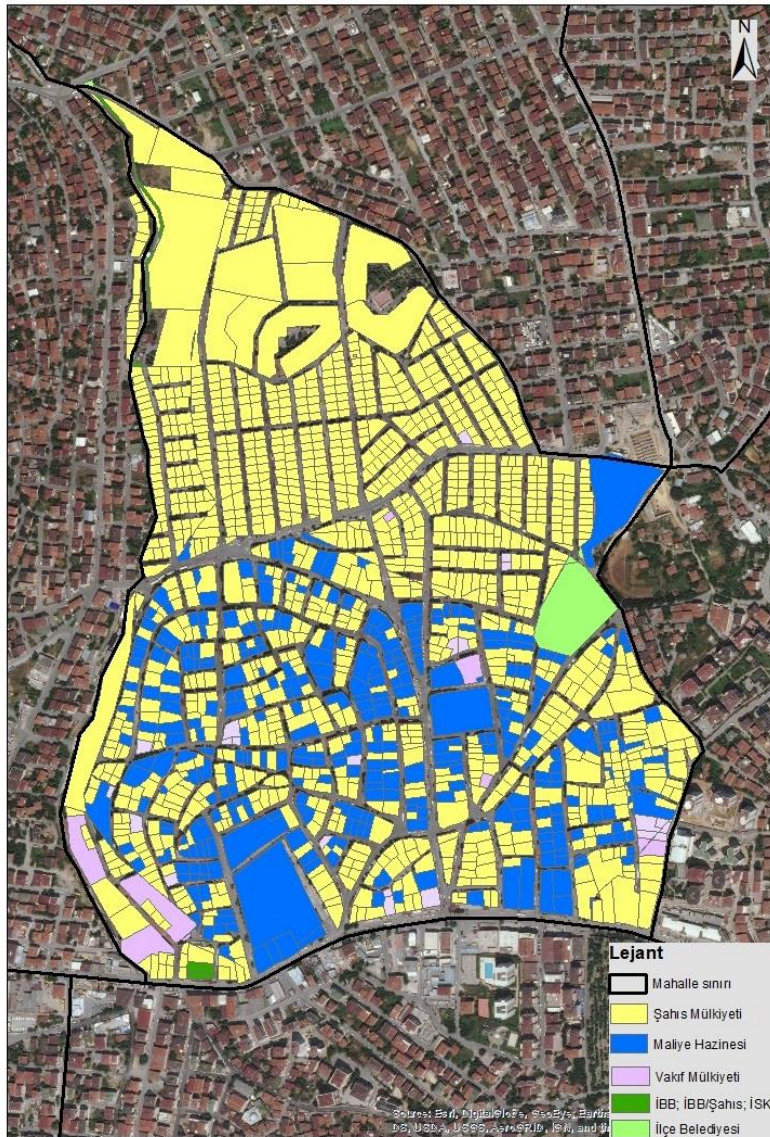
Şekil 4-23: Adem Yavuz Mahallesi 2012 yılı sonrası riskli yapı ve bina kat sayıları (İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı ve Mayıs 2019, Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi verileri kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.)

➤ **Riskli yapının mülkiyet ile ilişkisi**

Adem Yavuz Mahallesi mülkiyet dokusu incelendiğinde mahallenin güneyinde yer alan organik dokuya sahip bölgede maliye hazinesine ait parsellerin yoğunlaştığı tespit edilmiştir (Şekil 4.24). 1/1000 Uygulama İmar Planı bulunmayan maliye hazinesinin yoğun olduğu bu bölge gecekondu niteliğinde yapılardan oluşmaktadır. (Şekil 4.25). Mahallenin mülkiyet dokusu içinde bölge içerisinde birden fazla yapılaşmanın olduğu görülmüştür. Bir kısımda hazine arazi üzerine yapılaşan konut dokusu ile bir kısımda hisseli parselasyonun bulunduğu şahıs arazileri yer almaktadır. Bu ikili doku riskli yapı ve yapı kayıt belgesi alan yapıların farklı bölgelerde yoğunlaşacağına göstergesidir. Türkiye sürecinde de aktarıldığı üzere bir

yapının ya da alanın yenilenmesi için öncelikle mülkiyet güvencesine sahip olması gereklidir. Son imar affı düzenlemesi ile mülkiyet güvencesine sağlarken yapının yenilenmesi için herhangi bir itici güç oluşturmamaktadır.

Diğer taraftan ise şahıs mülkiyetinde olan bölge için yenileme gereksinimi olmasına rağmen, parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamalarında hiçbir değişime uğramamıştır. Bu durum parsel ölçeği dönüşümün, fiziksel yenileme noktasında özellikle mülkiyetin şahıs olmadığı alanlarda hiçbir etkisi olmadığını göstermiştir.



Şekil 4-24: Adem Yavuz Mahallesi mülkiyet yapısı (*Istanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.*)



Şekil 4-25: Adem Yavuz Mahallesi Maliye Hazinesinde konut yapılaşması (*Kişisel Arşiv 2019*)

➤ ***Riskli yapı ilan edilen ve yapı kayıt belgesi alan yapıların mekânsal dağılımı***

İstiklal Mahallesi'nin analiz kısmına bahsedildiği gibi konut alanlarının yenilenmesi ve imar affı ilişkisi ülkemizde yaşanan kentleşme sürecinde ayrılmaz bir bütündür. 18.05.2018 tarihinde 7143 yasa ile yürürlüğe giren 3194 sayılı Kanununun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapılan yeni af düzenlemesi sadece kaçak yapının, yapı kayıt belgesi ile meşrulaştırmasını sağlamaktadır.

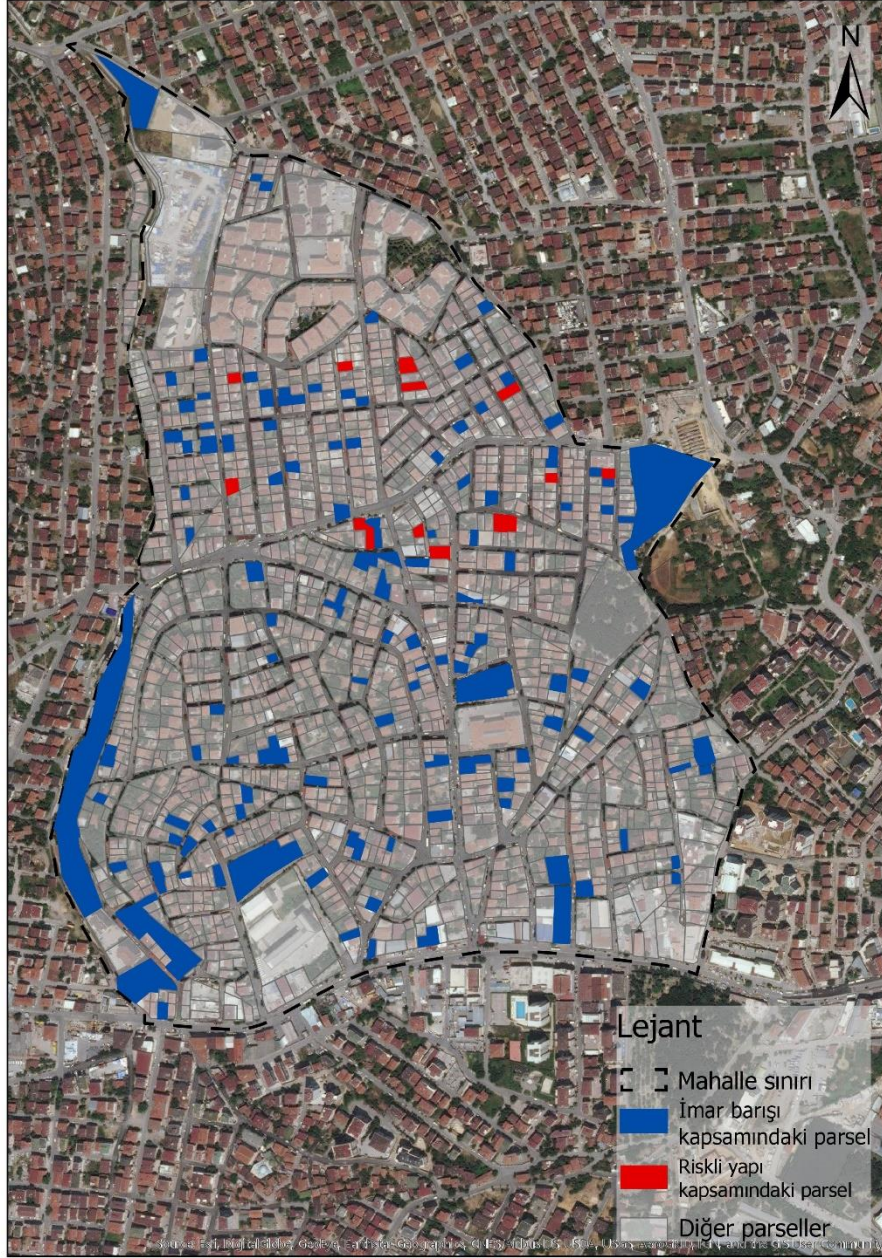
Adem Yavuz Mahallesi yapı kayıt belgesi düzenlemesi sonrasında belge alan yapıların ve riskli yapıların mekânsal dağılımı Şekil 4.26'de yer almaktadır. Yapı kayıt belgesi düzenlenen 201 adet aykırılık kapsamı incelendiğinde, 165 yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmadığı, 20 yapının ise ruhsat ve eklerine aykırılık teşkil etmesi gerekçesiyle yapı kayıt belgesi aldığı görülmüştür. Diğer 16 yapı ise kamu yapısı niteliğinde yapı kayıt belgesi düzenlemiştir (Tablo 4.9).

Tablo 4.9: Adem Yavuz Mahallesi yapı kayıt belgesi alan yapıların aykırılık kapsamı



Kaynak: İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı

Adem Yavuz Mahallesinde bulunan riskli yapı sayısı (21 tane) ile yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların (201) sayıları karşılaştırıldığına, riskli yapı sayısının yapı kayıt belgesi alan yapılara göre çok düşük olduğu görülmektedir. Yapı kayıt belgesi alan yapıların büyük çoğunluğunu ruhsatsız olduğu düşünüldüğünde, dönüşme eğilimi olan bu yapılar için yapılan imar barışı düzenlemesi yenileme hedefleri ile çelişmektedir. Yapı kayıt belgesi geçerlilik süresine ilişkin usul ve esaslarda yer alan, belgenin kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacağı durumu ve parsel ölçeğinde riskli yapı başvuru durumu aynı yapı için birlikte devam edemeyeceğini ortaya koymaktadır. Bu durumda yapı kayıt belgesi düzenlenen bir kısım yapılar, bireysel başvuruya dayanan parsel ölçeğinde dönüşüm için olumsuz bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer taraftan mülkiyet güvencesine yapı kayıt belgesi ile kavuşan yapılar için ise süreç belirsizdir. Dönüşüm için herhangi bir itici güç oluşturmayan yeni af düzenlemesi sonrasında bu yapıların yenileme kapsamına girip girmeyeceği süreç içinde belli olacaktır.

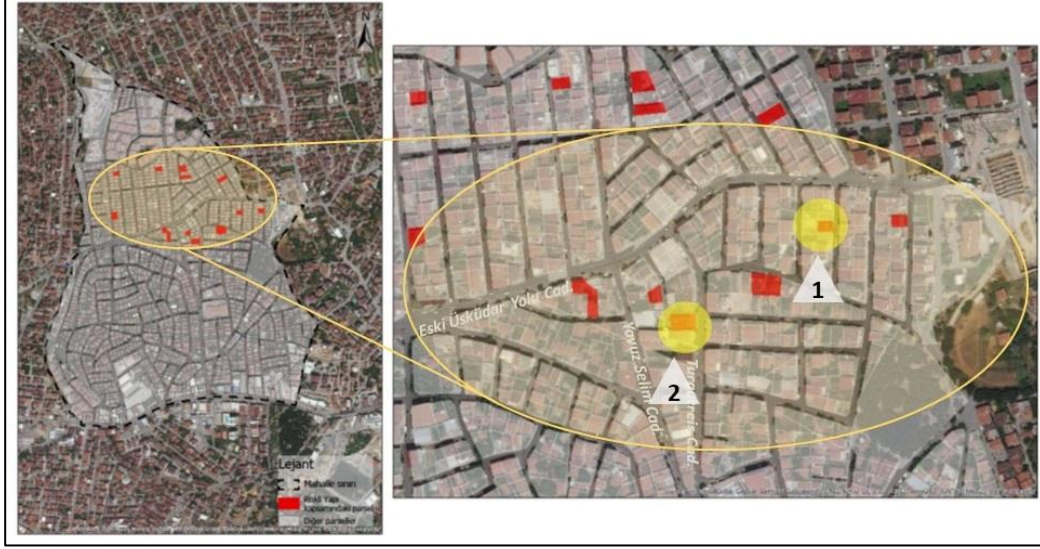


Şekil 4-26: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapı ve yapı kayıt belgesi alan yapıların mekânsal gösterimi (*İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü veri tabanı ve Mayıs 2019, Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi verileri kullanılarak tez kapsamında üretilmiştir.*)

➤ **Riskli yapı incelemesi**

Adem Yavuz Mahallesi'nin riskli yapı öncesi ve inşa sonrası karşılaştırması yapılan 2 yapının bulunduğu parseller Şekil 4.27'de yer almaktadır. 1 nolu örnekte tek katlı yapı riskli ilan edilerek 4 katlı yeni yapı inşa edilmiştir. 2 nolu örnekte ise 4 katlı yapı yerine 5 katlı yapı inşa edilmiştir (Şekil 4.28 ve Şekil 4.29). İstiklal

Mahallesinde parsel ölçeğinden dönüşüm sonrasında çok katlı yapılaşma durumu Adem Yavuz Mahallesi için geçerli değildir.



Şekil 4-27: Adem Yavuz Mahallesi riskli yapı incelemesi için belirlenen parseller



Şekil 4-28: 1 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası (Sol, ÇŞB-Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi, Sağ Kişisel Arşiv, 2019)



Şekil 4-29: 2 nolu örnek riskli yapı yıkım öncesi-inşa sonrası (Sol, ÇŞB-Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi, Sağ Kişisel Arşiv, 2019)

4.5 İstiklal ve Adem Yavuz Mahallerinin Karşılaştırma Analizi

İstiklal ve Adem Yavuz Mahallerinin tarihsel gelişimleri ve imar planları çerçevesinde değerlendirilmesi yapıldığında, farklı kentleşme dinamiklerine sahip iki mahalle olduğu görülmektedir. Mahallelerin kentleşme süreçleri, ulaşım bağlantıları, diğer merkezler göre konumları ve kentin doğal eşiklerine yakınlık gibi sebeplerle gelişmeleri farklı dönemlerde gerçekleşmiştir. Bu farklılıkların tamamını ilçe sınırları içinde barındıran Ümraniye'nin, Çevre Düzeni Planında fonksiyonu alt merkezdir. Üst merkez olma özelliklerine daha yakın olan ilçede içme suyu toplama havzası ve orman alanları bulunmaktadır. Alt merkez fonksiyonun korunma eğilimi ise belirtilen korunması gerekli alanların varlığının devam ettirilebilmesi için gereklidir. Çevre düzeni planında İstiklal Mahallesi ve Adem Yavuz Mahallelerinin plan kararları incelendiğinde ise İstiklal Mahallesi meskun alanda, Adem Yavuz Mahallesi ise havza içi rehabilite edilecek alanda yer aldığı görülmektedir. İki mahalle için farklı olan bu durum alt ölçek plan kararlarında yansımış yapılaşma koşulları ve kentsel dönüşüm yasasından sonra imar plan notlarında yapılan değişikliklerde aynı paralellikte devam etmemiştir. Dönüşümü etkileyen faktörler arasında sıralan plan değişiklikleri İstiklal Mahallesi parsel ölçeğinde dönüşümü artırmış, Adem

Yavuz Mahallesinde ise mevcut durum korunmuştur. Aynı şekilde mülkiyet dokusunu farklı olması iki mahalle arasında dönüşüm eğilimlerini etkilemiştir. Hazine mülkiyetinin fazla olduğu Adem Yavuz Mahallesinde bu alanlarda riskli yapı ilan edilmezken, son dönem imar affından faydalanan parsel sayısı oldukça fazladır. Yapı kayıt belgesi alan yapılar ile riskli yapıların mekânsal karşılaştırması yapıldığında ise iki mahalle içinde aynı parselde çakışma tespit edilmemiştir. Böylece 6306 sayılı afet yasası ile son çıkan imar affı yasalarına ilişkin ortaya çıkan çelişki doğrulanmıştır.

4.6 Bölüm Sonucu

Türkiye'nin kentleşme süreci içinde ülke ve bölgelere dair uygulanan politikalar, nüfusun yer seçimini ve mekânsal dağılımını etkilemiştir. Özellikle İstanbul'da yaşanan nüfus hareketlerinin ve konut dağılımının üç temel mekanizmadan etkilendiğini söylemek mümkündür. Bu mekanizmaların birincisi yeni ulaşım bağlantıları, ikincisi sanayi bölgelerinin yer değiştirmesi, üçüncüsü ise merkezi iş alanlarının konumudur. Üç mekanizmanın etkisiyle kent içinde diğer bölgeler ile ulaşımın bağlantılarının güçlendiği alanlar, konut ve ticaret için öncelikli tercih edilen alanlar haline dönüşmüştür. Sanayi alanlarının ihtiyaç duyduğu büyük alan gereksinimi ve işgücü ise konut alanlarının büyümesine ve yer değiştirmesine sebep olmuştur. Kentsel mekanda ulaşım ve sanayi alanlarının gelişmesiyle yaşanan sürecin yansımalarının en iyi algılandığı ilçelerden biri olan Ümraniye İlçesi bu sebeple çalışma alanı olarak tercih edilmiştir.

Ülke genelinde 1945 ve 1960 yılları aralığında başlayan, göçle gelen nüfusun konut sorunlarını meşru olmayan yollarla çözüldüğü dönem, Ümraniye İlçesinde, 1955 yılında komşu ilçe merkezleri ile ulaşım bağlantılarının güçlenmesi ile başlamıştır. 1955 yılı sonrasında, geçmişte Muhacir köy olarak adlandırılan günümüz ilçe merkezinin yer aldığı bölgede meşru olamayan konut üretimi başlamıştır. 1960 yılı sonrasında planlı döneme geçiş ile birlikte ulaşım ve sanayi bağlantılarının güçlenmesi sonucunda bu bölgelerde konut sayısı artmıştır. Bu sürecin yaşanmasında, planı dönemde uygulanan politikaların sanayi ve ulaşım odaklı ilerlemesi, konut sorunu için yeni çözümlerin yetersiz kalması etkili olmuştur. 1965 yılında onaylanan Sanayi Nazım Planı ve 1980 yılında yürürlüğe giren İstanbul Nazım Planı ile sanayi alanlarının desteklenmesi ilçede yeni sanayi

bölgelerinin oluşmasına neden olmuştur. Ayrıca bu durum konut sayısının artmasının yanı sıra korunması gerekli Elmalı İçme Suyu Havzası ve orman alanlarını büyük zarara uğratmıştır.

1980 ve 2000 yılları arasında ikinci boğaz köprüsünün açılması kentin diğer yakası ile güçlü bağlantıların kurulması, ikinci göç dalgasının yaşanmasına sebep olmuş, Ümraniye İlçesinde nüfus 2000 yılı itibarı ile 605.855'e ulaşmıştır. Ümraniye'nin artan nüfusu ve 1999 yılında yaşanan depremin etkisi ile konut alanlarının yenilenmesi kent planlamasının gündemi haline gelmiştir. Böylece, dönüşümün yasallaşma süreci başlamıştır. Bu süreçte, konut dokusunun dönüşümünün yasal dayanağı 6306 sayılı dönüşüm kanunu, etkin aracı ise riskli yapı tespiti ve yeniden inşa uygulamalarıdır.

Parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamaları, kentsel dönüşümün temel hedefleri arasında yer alan çok boyutlu yenileme bakış açısını karşılar nitelikte değildir. Parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamaları kentsel mekanda sadece fiziksel dönüşümü gerçekleştirmektedir. Bu noktada, doğru hedefler ile kurgulanmamış uygulamaların, mekana nasıl yansıdığı, dönüşümü etkileyen faktörler karşısında nasıl hareket ettiği önemlidir.

Çalışma kapsamında, parsel ölçeğinde dönüşümün mekânsal dağılımını, bu dağılımda etkin olan faktörleri incelemek için Ümraniye İlçesinde farklı dinamiklere sahip iki mahalle belirlenmiştir. Belirlenen İstiklal ve Adem Yavuz Mahalleri üzerinden dönüşümü etkileyen güncel yasal düzenlemelerin ve faktörlerin kentsel dokuyu nasıl şekillendirdiği soruna yanıt aranmıştır. Belirlenen mahallelerde, yürürlükte olan plan hükümlerinin dönüşüm ile ilişkisi, riskli yapının dağılımı, riskli yapı sürecinin kat sayısına etkisi, mülkiyet yapısı, konumsal avantaj, riskli yapı ve yapı kayıt belgesi ilişkisini içeren mekânsal incelemeler neticesinde, kentsel mekanın sahip olduğu dinamiklerin parsel ölçeğinde farklı sonuçlar doğurduğunu söylemek mümkündür.

Öncelikle, İstiklal Mahallesi gibi konut dokusu ve nüfusun yoğunlaştığı bölgelerde, dönüşüm uygulamaları, imar planı hükümlerinde inşaat hakkını artıran ilave maddeler ile devam ettirmeye çalışılmaktadır. Kentsel mekanda sürdürülebilir olmayan bu model sonucunda konut dokusu mahallenin bazı kısımlarında büyük ölçüde değişmiştir. Aslında bir bölgenin imar planı uygulama hükümleri, o bölgenin yapılaşma koşulları ile birlikte nüfusunu da şekillendirmektedir. Konut ve nüfus gibi

kent mekanını oluşturan iki önemli unsuru etkileyen sınırlayıcıları esnetmek, sadece yapının ekonomik olarak dönüşmesine sağlayacak, kenti etkileyen sosyal ve mekânsal etkileri olumsuz etkileyecektir. Böylece kentsel mekanda mahalle dokusunun bozulmasına, nüfusun artmasına ve insan ölçeğinin üzerinden yapılaşmaya sebep olacaktır. Dönüşüm uygulamaları bu sebeple, parsel ölçeğinde birçok faktörden etkilendiği gibi mekânsal olarak birçok faktörü etkileyecektir. Bu noktada, sadece konut yenileme yöntemi ile karşımıza çıkan, parsel ölçeğinde dönüşüm modelinin uygulanması için yapılan imar planı değişiklikleri, kent mekanına ekonomik ve sosyal fayda sağlamayacağı gibi yeni getireceği nüfus ile kentsel hizmetlerin yetersizliği gibi başka problemleri ortaya çıkaracaktır.

Adem Yavuz Mahallesinde ise İstiklal Mahallesinden farklı olarak, içme suyu koruma havzası ve orman alanlarına yakınlık gibi doğal eşiklere sahip olması nedeniyle imar planlarındaki yapılaşma koşulları esnetilmemiştir. Bu durum Adem Yavuz Mahallesinde riskli yapı sayısının az olmasının gerekçelerinden biridir. Bölgede riskli yapı sayısının az olmasının diğer gerekçeleri ise dezavantajlı konumu, maliye hazine üzerine yapılaşmış alanlar ve uygulama imar planı bulunmayan bölgelerdir.

İkinci olarak, parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamasının içeriğinde yer almayan kapsamlı hedefler ve stratejilerin bulunmaması bu modelin sürdürülebilir olması önündeki engellerin başında gelmektedir. Riskli yapıların yıllara göre sayısal olarak düşüş göstermesi de bunu doğrular niteliktedir. İstiklal Mahallesi örneğinde, yıllar içindeki riskli yapı ilan edilen parsellerde uygulamalar incelendiğinde, özellikle 2013 yılı sonrasında yapılan uygulamaların birden fazla parselin birleştirilmesi ile gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Tespit edilen bu durum parsel ölçeğinde yapılan uygulamalar inşaat alanını artırdığı gibi kat sayılarını yükseltmektedir. Riskli yapıların kat analizlerinden ortaya çıkan sonuç, farklı mahallelerde farklı yapılaşma koşullarının kentsel mekanı aynı ölçüde şekillendirmediği yönündedir.

Üçüncü olarak, mülkiyet yapı ve parsel ölçeğinde dönüşüm arasında sıkı bir ilişki mevcuttur. Adem Yavuz Mahallesinde örneğinde olduğu gibi alanda yer alan maliye hazinesi mülkiyetinde olan parseller kentsel dönüşüm uygulamalarını etkilemektedir. Özellikle konut dokusunun ve ulaşım bağlantılarının sağlıklı olduğu bu tür alanların sorunlarının çözümü parsel ölçeğinde dönüşümden çok uzaktadır. 6306 sayılı dönüşüm yasasının riskli yapılar üzerinden kurgulanması, Adem Yavuz Mahallesine benzer dokuya sahip alanlarda hiçbir değişim yaratmamaktadır. Maliye hazinesi

üzerinde yapılaşmış gecekonduların tanımına tam olarak uyan bu tür bölgeler için mekânsal inceleme ve alansal projelerin oluşturulması gereklidir.

Son olarak, mülkiyet dokusunun ve riskli yapıların mekânsal dağılımı karmaşasına güncel bir düzenleme ile imar affi eklenmiştir. İmar affi yansı kapsamında düzenlenen yapı kayıt belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslarının 9. maddesinde yapı kayıt belgesinin kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacağı hükmü yer almaktadır. Bu durum bireysel başvuru ile yürütülen parsel ölçğinde dönüşüm karşısında riskli yapı ilanını erteleme eğilimini ortaya çıkarmaktadır. Yapılara ilişkin imar affi düzenlemesi, riskli yapıyı çözümlenmez bir noktaya sürüklediği gibi, 2012 yılında çıkartılan afet yansı hedeflerine ters düşmektedir. Yapı kayıt belgesi karşılığında maddi bir bedel ödeyen yapı sahibi, yapı kayıt belgesinin geçerliliğini korumak için yapısını dönüştürmeyecektir. Bu açıdan bakıldığında yasal olarak doğru ilişkilendirilmemiş iki farklı mevzuat birbiri ile çelişmektedir.

5. GENEL DEĞERLENDİRME

Kentsel mekanların ve toplumların sürekli değişim halinde oluşu kent ile sıkı ilişki içinde olan kentsel dönüşüm meselesinin temelini oluşturur. Kentlerde dönüşüm kendiliğinden olabileceği gibi dışarıdan müdahale ile de gerçekleşebilmektedir. Dünyada ve ülkemizde, nüfus ve kentleşmenin artmasıyla, ilk günkü değerini kaybetmiş, kent ve kentli yaşamını sekteye uğratan alanlar dönüşüm gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu gereklilikler alanda yaşanan fiziksel sosyal ve ekonomik bozulmalardan biri ya da birkaçı ile ilişkili olabilmektedir. Alanda yaşanan bozulma türüne göre uygulanan dönüşüm yöntemi değişmekte, kimi zaman yeniden geliştirme ile yıkılan yapıların yerine yeni tasarlanmış projeler inşa edilirken kimi zaman da sağlamlaştırma ile yapıların özgün nitelikleri korunarak tekrar kente kazandırılması sağlanmaktadır. Fakat bozulma gerçekleşen alanlarda her zaman dönüşüm düşünüldüğü şekliyle gerçekleşmemektedir. Bu sebeple kentsel mekânda yaşanan bozulmalara rağmen kentin bazı bölümlerinde dönüşüm gerçekleşirken bazı bölümünde mekânın sahip olduğu farklı dinamikler kaynaklı, dönüşüm uygulamaları kurgulandığı şekliyle devam etmemektedir.

Ülkemizde ise günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarını etkileyen faktörlerin temeli kentleşmenin başladığı yıllara dayanmaktadır. Ülke politikası olarak sanayinin ön planda tutulduğu dönemde, konut sorunun görmezden gelindiği süreç, sağlıklı konut dokusunun oluşmasına neden olmuştur. Cumhuriyet dönemi ile Ankara'da başlayan kentleşme, 1945 yılı itibari ile yönünü İstanbul'a çevirmiştir. Ankara'da oluşturulmaya çalışılan planlama ve konut çözümlenmeleri, 1945 yılı sonrasında yoğun göç alan şehirlerin konut sorunu çözmeye yetmemiştir. Konut sunumunda dair alternatif çözüm önerileri ise kente göçle gelen nüfusun mali olarak karşılayabileceği düzeyde olmadığı için başvurulan yöntem gecekondular olmuştur. Sonrasında konuta dair değişen politikalar ile iki farklı iki farklı dönemde (1945 yılı ve 1980 yılı sonrasında) çıkartılan af yasaları ile gecekonduların meşrulaştırılmasıdır. Özellikle 1980 yılı sonrası yürürlüğe giren af yasaları ile birlikte uygulanan ıslah imar planlarının temel dayanağı, planlamayı araç olarak kullanarak gecekondular alanlarının dönüşümüdür. Meşrulaştırılan alanlara artı imar haklarının verilmesi ile bu bölgelerde apartmanlaşma eğilimi artmış, kentin ekonomik değeri konutun üzerine yüklenmiştir. Kentleşmeye ve konuta dair geçmiş dönemde uygulanmış af ve ıslah

imar planları ile dönüşümü gerçekleştirilen alanlar şimdilerde dönüşüm ihtiyacının görüldüğü konut alanlarıdır.

Geçmiş dönem konut ve dönüşüm uygulamalarının temelini fiziksel parametreler üzerinde kurgulanması ve 1999 yılında depreminin yaşanması, 2000 yılı sonrası kentsel dönüşümde yeni düzenlemeleri gerekli kılmıştır. Bu gereklilik ile birlikte ülkemizde son dönemde dönüşümün temel aracı olarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun alansal ve parsel ölçeğinde devam etmesini teşvik edecek şekilde hazırlanmıştır. Kanun ve yönetmelik içeriği incelendiğinde ise dönüşümüne dair uygulama adımları daha çok parsel ölçeği dönüşümün işleyişi üzerinedir. Bu doğrultuda parsel ölçeğinde devam eden kentsel dönüşüm uygulamaları, birden çok mekânsal faktörden ve yasal düzenlemeden etkilenmektedir. Bu sebeple, tez çalışması kapsamında, parsel ölçeğinde yenileme çalışmalarında, dönüşümü etkileyen faktörler ve güncel yasal düzenlemelerin kentsel mekânını ne ölçüde değiştirdiği veya değiştirmedeği incelenmiştir.

Tez çalışması kapsamında; 6306 sayılı dönüşüm yasası kullanılarak uygulanan parsel ölçeğinde dönüşümün dayandığı riskli yapılara odaklanılmıştır. Kentsel mekânın sahip olduğu farklılıklar, odağında fiziksel dönüşüm olan uygulamaların birden çok faktörden ve yasal düzenlemeden etkilendiği tartışmasını doğurmuştur. Bu noktada ortaya konan iddialar, alan ölçeğindeki dönüşümün, yasal mevzuatta yapılan değişiklikler ile kentsel mekanların sahip olduğu dinamikler kaynaklı, dönüşüm her zaman aynı eğilimler göstermeyeceği yönündedir.

Bu çerçevede; kentsel dönüşüm ve güncel yasal düzenlemeler arasındaki kavramsal ilişkiyi tanımlamak maksadıyla, kentsel dönüşüm kavramının içeriği, boyutları ve hedefleri incelenmiştir. Kentleşme süreci ve güncel yasal düzenlemeler ile doğrudan ilişkili olan kentsel dönüşümü etkileyen birden çok faktör olduğunda yola çıkılarak, Türkiye'de kentleşme ve dönüşüm süreci incelenmiştir. Bu sürecin hangi aşamalardan geçtiği, son dönemde dönüşümün merkezinde yer alan riskli yapıların, hangi dönemlerde nasıl oluştuğu ve 6306 sayılı afet yasasının hangi faktörleri kırmak üzerine yapılandırıldığı ortaya konulmuştur.

Bu bağlamda yapılan literatür incelemesine göre Türkiye'de kentleşme sürecinin geçirdiği meşru olmayan karmaşık yapı, kentsel mekanın dönüşümünü ifade eden kavramlara yansımış, yenilme müdahalesi, uygulama ve yasalarda kullanılan tüm kavramlar kentsel dönüşüm çatısı altında toplanmıştır. Kentsel dönüşüm hedefleri

arasında yer alan çok boyutluluk, kapsamlı ve stratejik uygulaması gerekliliği ise ülkemizdeki uygulamalarında doğru işletilememiş, gelinen son noktada sadece fiziksel hedefleri içeren şekilde devam etmiştir. Doğru kurgulanmamış ve uygulanmamış kentsel dönüşüm süreci, tarihsel süreçte kentleşme ve konutun beraberinde getirdiği sorunları çözmekte yeterli olmamıştır. Kentsel dönüşüm politikasının oluşturulması aşamasında ise alansal dönüşümler başarısız sonuçlanmış, dönüşüm uygulamalarının ölçek küçülmesine doğru evrilmesine neden olmuştur. Bu noktada hesaba katılmayan konut, yerleşik nüfus ve mekânın barındırdığı dinamikler, dönüşümün mekanı değiştirme potansiyelini etkilemiştir

Kentsel mekânının sahip olduğu dönüşümü etkileyen faktörler ve güncel yasal düzenlemelerin dönüşüm ile ilişkinin tartışıldığı çalışma kapsamında farklı dinamiklere sahip iki farklı mahalle (İstiklal ve Adem Yavuz Mahalleri) tercih edilmiştir. Mahallelerin yer aldığı Ümraniye İlçesi'nin tercih sebebi ise ulaşım bağlantıları ve konumu nedeni ile kentleşme sürecinin başlangıcında göç alan bir bölge olması ve zamanla kent merkezinde kalma eğilimidir. Belirlenen iki mahallede, tarihsel süreç içinden çıkan faktörlerden yola çıkarak mekânsal analizler ve değerlendirmeler yapılmıştır. Yapılan alan araştırmasının genel sonuçları şu şekilde sıralanabilir:

Nüfus yoğunluğu benzer olan bu iki mahallede, riskli yapı oranları açısından zıt eğilimler göstermiştir. İki mahallede dönüşümün farklılaşmasının öncelikli unsuru imar planlarında yapılan plan notu değişiklikleri, ikinci unsur ise mahallelerin sahip oldukları doğal eşikler, kent içindeki ulaşım ve diğer merkezlere yakınlıktır. Diğer taraftan, geçmişte izlenen kent politikaları nedeniyle oluşan karmaşık mülkiyet yapısına sahip alanlar ve maliye hazinesi üzerinde bulunan yapılar, 6306 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile dönüşmesini beklediğimiz alanlarda engelleyici unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Özetle, bu sıralanan unsurların kaynağını geçmiş politikalar oluştururken, alanın sahip olduğu doğal eşikler de dönüşüm karşısında sınırlayıcı ve durdurucudur.

Geçmiş dönem af politikaları ile oluşan konut alanları özellikle, 1980-2000 döneminde uygulanan meşrulaştırma ve ıslah imar planlarının bir örneği olan İstiklal Mahallesi bu durumun bir göstergesidir. Adem Yavuz Mahallesinde ise hem hazine mülkiyetinde inşa edilmiş yapılar hem de hisseli parselasyon ile oluşan şahıs mülkiyetinde yapılar yer almaktadır. Bu sebeple farklı dinamiklere sahip iki farklı

mahallede parsel ölçeğinde dönüşümü içeren mevzuatın kentsel dokuyu aynı ölçüde şekillendirmediği sonucu ortaya çıkmıştır.

Ayrıca, mahallerde yapılan alansal inceleme ile son dönemde yapılan af ve dönüşüm uygulamasının arasındaki çelişkinin mekânsal yansımalarının tespiti yapılmıştır. Birlikte kurgulanmayan dönüşüm ve af düzenlemesini birbirinden ayrı değerlendirmenin mümkün olmadığı anlaşılmıştır. Çünkü dönüşümün gerçekleşebilmesi için asıl öncelik mülkiyet güvencesine sahip olmaktır. Ancak son imar affi düzenlemesinin bu noktada herhangi bir yaptırım gücü bulunmamaktadır. Mekânsal olarak da görülen bu çelişki, iki yasanın aktif işler iken, mekanı şekillendirme noktasında başarısız olacağı ve dönüşümü işlemez hale getireceği açıktır. Bu bağlamda kentsel dönüşümün yasal süreci ve uygulamada aktif kullanılan yasalar incelenmeden, kentsel dönüşümü etkileyen mekânsal faktörler dikkate alınmadan, çıkartılan yasa ve yönetmelikler uygulanırken kentsel mekanda öngörüldüğü şekilde olumlu değişiklikler yaratmayacağı ortadadır. Her alana özel dönüşüm yasasının çıkartılamayacağı göz önünde bulundurulduğunda, dönüşme dair düzenlenecek yasaların yürürlükte olan tüm yasal mevzuatla ve imar planları ile paralellik göstermesi, mekanın dinamiklerinin doğru analiz edilmesi ve dönüşüm sadece fiziksel değil diğer boyutları ile ele alınması önemlidir.

KAYNAKLAR

- Akkar, M. Z. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*, 29-38.
- Aksel, A. (1994). Ümraniye İlçesi. İ. Tekeli içinde, *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi* (s. Cilt 7-340-341). Ankara: Tarih Vakfı Yayınları.
- Aslan, Ş., & Erman, T. (2016). Bir Zamanlar İstanbul'da Gecekondu Vardı. D. Koçak, & O. K. Koçak içinde, *İstanbul Kimin Şehri?* (s. 115-144). İstanbul: Metis Yayınları.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *Middle East Technical University Journal of The Faculty of Architecture*, 57-82.
- Balamir, M. (2004). Aspects of Urban Regeneration in Turkey: The Zeytinburnu Project. *Urban Regeneration UK-Turkey Symposium*, (s. 1-8). Ankara.
- Bayülgen, Y., & Kütükoğlu, C. (2009). *Türkiye'de Kalkınma ve İstihdam Odaklı Sanayileşme İçin Planlama Önerileri*. Ankara: TMMOB Makina mühendisleri Odası Yayınları.
- Bektaş, Y. (2014). Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekânı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği. *Planlama Dergisi*, 157-173.
- Belediyesi, Ü. (2012). *Ümraniye Belediyesi 2012-2014 Stratejik Planı*. İstanbul: Ümraniye Belediyesi.
- Bilgin, İ. (2013). Kentsel Dönüşüm Doğası; Akış Mı Zorlama Mı? T. Bora içinde, *Milyonluk Manzara* (s. 11-49). İstanbul : İletişim Yayınları.
- Boratav, K. (2009). *Türkiye İktisat Tarihi 1908-2007*. İstanbul: İmge Kitabevi.

- Budak, S., & Gül , T. (1993). İstanbul'da İçmesuyu Havzaları. *Planlama Dergisi*, 46-51.
- Buğra, A. (2000). *Devlet-Piyasa Karşılığının Ötesinde: İhtiyaç ve Tüketim Üzerine Yazılar*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Buissink, J. (1985). *Aspect of urban renewal: report of an enquiry by questionnaire concerning the relation between urban renewal and economic development. The Hague, International Federation for Housing and Planning . Hague: International Federation for Housing and Planning.*
- Cengizkan, A. (1998). Cumhuriyet ve Mimarlık. *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 34-60.
- Chan, E., & Lee, G. (2007). Critical Factor For Improving Social Sustainability Of Urban Renewal Projects. *Social Indicators Research An International and Interdisciplinary Journal for Quality of Life Measurement*, 243-256.
- Couch, C. (1992). *Urban, Renewal, Theory and Praticce*. London: Macmillan Press.
- Çabuk, A., Çabuk, S. N., & Bakış, R. (2013). Landscape based urbanism enriched with geospatial understanding against landscape urbanism: Regeneration project proposal for Antakya City. *African Journal of Agricultural Regesach* , 832-843.
- Çavuşoğlu, E. (2014). *Türkiye Kentleşmesinin Toplumsal Arkeolojisi*. İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Çelik, H. Z., & Çilingir, T. (2017). Parsel Bazında Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı Örneği. *Planlama Dergisi*, 329-346.
- Çetiner, A. (1981). Şehir Yenilemenin ve Korumanın Prensipleri. *İstanbul Sempozyumu* . İstanbul: Sisav Yayınları.
- Demirsoy, M. S. (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerine Etkisi*. İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

- Diacon, D. (1991). *Deteriorstion of the Public Sector Housing Stock*. England: Gower Publishing.
- Dinçer, İ. (2010). Kent Ölçeğinde Koruma ve Yenileme Kavramları, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir Yenileme ve Koruma Dersi Ders Notu. <http://www.yildiz.edu.tr/~diclal/koruma/10Mart.ppt>, Son Erişim Tarihi: 08.05.2019.
- Doğan, M. (2013). Geçmişten Günümüze İstanbul'da Sanayileşme Süreci ve Son 10 Yıllık Gelişimi. *Marmara Coğrafya Dergisi*, 511-550.
- Doğaner, A. (2017). *Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finans Modelleri*. İstanbul: Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları .
- Dündar , Ö. (2001). Models of urban transformation: informal housing in Ankara. *Cities*, 391-401.
- Dündar, Ö. (2003). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma. P. P. Özden, İ. Karakaş, & S. Turgut içinde, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu* (s. 65-74). İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Eke, F. (2003). Merkezi Yönetim Seviyeisn Planlamanın Geçmişi ve Geleceği. *Planlama Dergisi*, 35-40.
- Ekinci, O. (1994). Arsa Spekülasyonu. İ. Tekeli içinde, *İstanbul Ansiklopedisi* (s. 319-323). İstanbul: Tarih Vakfı ve Kültür Bakanlığı .
- Ekinci, O. (1995). *Dünden Bugüne İstanbul Dosyaları*. İstanbul: Anahtar Kitapları Yayınevi.
- Ekinci, O. (1998). Kaçak Yapılaşma ve Arazi Spekülasyonu. Y. Sey içinde, *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* (s. 107-114). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Erbaş, E., & Erbil, T. (2013). Neoliberal Challenges and Practices of Urban Regeneration Projects in Istanbul. *Real Corp 2013: Planning Times*, 587-595.

- Erbaş, İ. (2018). Kimileri İçin Bir Fırsat, Kent İçin İse Bir Tehdit: İmar Barışı. *Mimarlık Dergisi*, 27-30.
- Erder, S. (2006). *İstanbul'a Bir Kent Kondu Ümraniye*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Gökbulut, Ö. (1996). Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları . *Planlama Dergisi*, 34-38.
- Göksu, F. (2004). Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu* (s. 249-252). İstanbul: Küçükçekmece Belediye Yayını.
- Göksu, S. (2005). Kentsel Dönüşüm ya da Yeni Şişede Eski Şarap. *Ege Mimarlık Dergisi*, 9-12.
- Günay, B. (1992). Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri Üzerine. *Mimarlık Dergisi* , 11-14.
- Gür, S., & Türk, Ş. Ş. (2013). Kentsel Yenilemede Yasal Çevrenin Rolü: Bağcılar/Göztepe Mahallesi Kentsel Yineleme Analı Örneği. *4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu* (s. 177-193). Mersin: TÜBİTAK.
- Gür, S., & Türk, Ş. Ş. (2014). 6306 sayılı Kanunla Yeniden Ortaya Çıkan Bina Ölçeğinde Kentsel Yenileme Pratiği: Bağcılar Örneği. M. Ölmez, & T. Oğuz içinde, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 38. Kolokyumu : Kentlerin Geleceği* (s. 623-650). İstanbul: TBMMOB Şehir Plancıları Odası.
- Gürler, B. A. (1998). Küreselleşme Döneminde Yerel Yönetimler. *Sivil Toplum İçin Kent, Yerel Siyaset ve Demokrasi Seminerleri* (s. 133-164). içinde İstanbul: Demokrasi Kitaplığı.
- Güzey, Ö. (2016). The last round in restructuring the city: Urban regeneration becomes a state policy of disaster prevention Turket. *Cities*, 40-53.
- Güzey, Ö., & Aksoy, E. (2017). Gecekondu Alanlarında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Meşrutiyet Zemini Olarak Yoksulluk ve Suç.

Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Dergisi, 275-295.

Harvey, D. (2008). *The Right To The City*.

Hasol, D. (1998). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*. İstanbul: Yem Yayınları.

Işık, O., & Pınarcıoğlu, M. M. (2001). *Nöbetleşe Yoksulluk*. İstanbul: İletişim Yayınları.

Kahraman, T. (2013). Kent Hukunun Yeni Yüzü: Düzenleyici Devletten Seçkinleştirici Devlete. A. Çavdar, & P. Tan içinde, *İstanbul: Müstesna Şehrin istisna Hali* (s. 17-51). İstanbul: Sel Yayıncılık.

Kanlı, İ. B., Eryiğit, B. H., & İnce, N. (2017). Kentsel Dönüşümün Yaşamsal Ölçeği: Sosyal Hücreler. F. Beşel, & F. Yardımcıoğlu içinde, *Yerel Yönetimler Üzerine Seçme Yazılar* (s. 145-179). Sakarya: Pesa Yayıncılık.

Kara, M., & Palabıyık, H. (2009). 1980 Sonrasında Türkiye'de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ). *Süleyman Demirel Üniversitesi Uluslararası Davraz Kongresi*. Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi Yayını.

Karaaslan, Ş. (2005). Gecekonuda Dönüşüm. T. Çalgüner içinde, *Gazi Üniversitesi 2. Yıl Anısı Şehircilik Çalışmaları* (s. 217-241). Ankara: Nobel Yayıncılık.

Karaaslan, Ş., & Erol, D. (2001). *Ankara'da Farklı Gelir Gruplarının Barınma Beklentilerinin Konut ve Çevrelerine Etkileri*. Ankara: Gazi Üniversitesi Araştırma Fonu Projesi (AFP).

Kasımoğlu, U. (2010). *Kentsel Yenileme Uygulamalarının Çeşitli Boyutları ile İrdelenmesi ve Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi Örneği*. İstanbul: İTÜ Yüksek Lisans Tezi.

Keleş, R. (1998). *Kent Bilimleri Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

- Keleş, R. (2004). Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı. *Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım, Mimarist Dergisi Sayı:12*, 73-75.
- Keleş, R. (2010). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R., & Mengi, A. (2014). *İmar Hukukuna Giriş*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Kısar Koramaz, E., Koramaz, T. K., & Özer, Ö. (2014). Parsel Düzeyinde Yenileme Uygulamaları: Bakırköy Örneği. *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 38. Kolokyumu : Kentlerin Geleceği* (s. 607-622). İstanbul: TBMMOB Şehir Plancıları Odası.
- Kısar Koramaz, E., Koramaz, T. K., & Özer, Ö. (2017). Urban transformation through property-led regeneration: A case of building renewals in Istanbul. *A/Z ITU Journal of the Faculty of Architecture*, 183-196.
- Kocabaş, A., & Gibson, M. (2001). London: Sustainable Regeneration: Challenge and Response. *1st International Urban Design Symposium, Mimar Sinan University* (s. 177-228). İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- Kurtuluş, H. (2006). Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak. *Planlama Dergisi*, 7-11.
- Kuyucu, T. (2014). Hukuk, Mülkiyet ve Muğlaklık: İstanbul'un Kayıtdışı Yerleşimlerinin Yeniden Yapılandırılmasında Hukuki Belirsizliğin Kullanımları ve İstismarları. C. Özbay, & A. B. Candan içinde, *Yeni İstanbul Çalışmaları* (s. 71). 91: Metis Yayınları.
- Kuyucu, T. (2018). Türkiye’de kentsel dönüşümün dönüşümü: Hukuki ve kurumsal çatışmalar üzerinden bir açıklama denemesi. *İDEALKENT – Kent Araştırmaları Dergisi*, 364-386.
- Kuyucu, T., & Ünsal, Ö. (2011). Neoliberal Kent Rejiminde Mücadele: Başibüyük ve Tarla başı'nda Kentsel Dönüşüm ve Direniş. D. Göktürk , L. Soysal, & İ. Türeli içinde, *İstanbul Nereye? Küresel Kent, Kültür, Avrupa* (s. 85-107). İstanbul: Metis Yayınları.

- Lulianna, C. L. (2014). *The Effect of Urban Redevelopment on the Community: A Case Study in Kwun Tong Dissertation*. Honh Kong: The Univercity of Hong Kong.
- Musaoğlu, N., Tanık, A., & Kocabaş, V. (2005). Identification of Land-Cover Changes Through Image Processing and Associated Impacts on Water Reservoir Conditions. *Environmental Management*, 220-230.
- Özbay, F. (1999). İstanbul'da Göç Ve İl İçi Nüfus Hareketleri (1985-1990). D. O. Baydar içinde, *75 Yılda Köylerden Şehirlere* (s. 277-295). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Özdemir, N. (2003). İslah İmar Planı Uygulamaları ile Oluşan Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekansal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme. P. P. Özden, İ. Karakaş, & S. Turgut içinde, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı* (s. 102-111). İstanbul: TMMOB İstanbul Şubesi Yayınları.
- Özdemir, n., & Yüksel, Ö. (2007). Ankara'da Kentsel Dönüşüm: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi. *TMMOB Ankara Kent Sorunları Sempozyumu*, (s. 186-207). Ankara.
- Özden, P. P. (2006). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 215-233.
- Özden, P. P. (2008). *Kentsel Yenileme*. İstanbul: İmge Yayınevi.
- Özden, P. P. (2010). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Mevzuatına Eleştirel Bir Bakış. D. Özdemir içinde, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama* (s. 194-224). Ankara: Nobel Yayınları.
- Özden, P. P., & Kubat, A. S. (2003). Türkiye'de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İTÜ Dergisi/ Planlama, Mimarlık, Tasarım*, 77-78.

- Özüerken, Ş. (1994). Konut Kooperatifleri. N. Akbaydar içinde, *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi Cilt 5* (s. 65-67). İstanbul: Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı Ortak Yayını.
- Roberts, P. (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. R. Granger, H. Sykes, & P. Roberts içinde, *Urban Regeneration* (s. 9-36). London: Sage Publication.
- Schaffer, D., & Wollder, D. (2010). Pathways to Urban Sustainability. *Research and Development on Urban Systems: Summary of a Workshop*. Washington: National Academies Press.
- Sey, Y. (1994). Konut. İ. Tekeli içinde, *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi Cilt 5* (s. 63-65). İstanbul : Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı Yayınları.
- Şen, A. T. (2018). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Katılım ve Samsun Örneği. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 1-24.
- Şen, M. (1996). *Türkiye 'de Gecekondu'nun 50. Yılı: Barınma İhtiyacından Kentsel Rant Paylaşımına Dönüşen Bir Sürecin Ekonomik, Sosyal ve Politik Boyutları*. İstanbul: Friedrich Ebert Vakfı Yayınları.
- Şengül, M. (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Hukuksal Boyutları. *İktisat Dergisi*, 59-69.
- Şenyapılı, T. (1998). Cumhuriyet'in 75. Yılı, Gecekondu'nun 50. Yılı. Y. Sey içinde, *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* (s. 301-317). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Tekeli, İ. (1994a). Gecekondu. İ. Tekeli içinde, *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi Cilt 3* (s. 381-385). İstanbul: Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı Yayınları.
- Tekeli, İ. (1994b). Gecekondu Önleme Bölgeleri. İ. Tekeli içinde, *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi Cilt 3* (s. 385). İstanbul: Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı Yayını.

- Tekeli, İ. (2009). Modernleşme Sürecinde İstanbul'un Nüfus Dinamikleri Nasıl Değerlendirilmeli? M. Güvenç içinde, *Eski İstanbullular, Yeni İstanbullular*. İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi Yayınları.
- Tekeli, İ. (2010). Türkiye'nin Konut Tarihine Konut Sunumu Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak. İ. Tekeli içinde, *Konut Sorununu Konut Sunumu Biçimleriyle Düşünmek* (s. 240-253). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2011). Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek. İ. Tekeli içinde, *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm* (s. 270-315). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tercan, B. (2018). 1948'den Bugüne İmar Afları. *Mimarlık Dergisi*, 20-26.
- Thomas, S. (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*. Manchester: Local Economic Strategy Center.
- Thorns, D. (2004). *Kentlerin Dönüşümü*. İstanbul: Soyak Yayınları.
- Tuna, K. (2010). İstanbul'un Sosyolojik Dönüşümü. A. E. Bilgili içinde, *Şehir ve Kültür: İstanbul* (s. 357-385). İstanbul: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yayınları.
- Turgut, S., Karakaş, İ., & Özden, E. (2002). *Ümraniye İlçesinde Üç Mahallenin Anatomisi Kazım Karabekir İnkılap Hekimbaşı*. İstanbul: Ümraniye Belediyesi Yayınları.
- Turok, I. (2004). Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı? *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu* (s. 25-30). İstanbul : Küçükçekmece Belediyesi Yayını.
- Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği. (2018). *Sermaye ile Yapılan Barış: İmar Affı*. Ankara: Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği.
- Türk, Ş. Ş., & Korthals Altes, W. (2011). Potential Application of Land Readjustment Method in Urban Renewal: Analysis for Turkey. *ASCE (Journal of Urban Planning and Development)*, 7-19.

Türkün , A., & Yapıcı, M. (2009). Kentsel Dönüşüm ve Yasalarının Araçsallaşan Rolü . *Sermaye Birikimi Açısından Kentsel Dönüşüm İktisat Dergisi*, 48-58.

Türkün, A., Şen, B., & Aslan, Ş. (2014). 1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbulda Konut Alanlarının Gelişimi. D. A. Türkün içinde, *Mülk, Mahal, İnsan- İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (s. 43-79). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Ünsal, Ö. (2014). Neoliberal Kent Politikaları ve Direnişin siyaseti: İstanbul'da Yeni Kentsel Muhalefet. A. B. Candan, & C. Özbay içinde, *Yeni İstanbul çalışmaları: Sınırlar, mücadeleler, açılımlar*. İstanbul: Metis Yayınları.

Wheeler, s. (2014). *The Sustainable Urban Development Reader: Third Edition, Urban Reader Series*. London: Routledge.

Yalçınan, M. C., Çalışkan, Ç. O., Çılgın, K., & Dündar, U. (2014). İstanbul Dönüşüm Coğrafyası. C. Özbay, & A. B. Candan içinde, *Yeni İstanbul Çalışmaları* (s. 47-71). İstanbul: Metis Yayınları.

URL-1: <https://www.umraniye.bel.tr/tr/main/pages/umraniye-tarihi/18> Erişim tarihi:13.05.2019

Kurumlara ait kaynaklar:

Ümraniye Belediyesi 2012-2014 Stratejik Planı.

ÖZGEÇMİŞ

Adı-Soyadı: Dilek DEMİRTAŞ

Doğum Tarihi ve Yeri: 17.05. 1990 / Kadıköy

E-posta: diekkddemirtas@gmail.com

Lisans: 2013, Gazi Üniversitesi, Mimarlık Mühendislik Fakültesi

Mesleki Deneyim:

2015-2019, İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Şehir Plancısı

2019- Halen, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü, Şehir Plancısı