



T.C.
NECMETTİN ERBAKAN NİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN
KENTSEL TASARIM AÇISINDAN
İNCELENMESİ: YEŞİLLİ (MARDİN) ÖRNEĞİ**

Cemil FİDAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

**EKİM-2018
KONYA
Her Hakkı Saklıdır**

TEZ KABUL VE ONAYI

Cemil FİDAN tarafından hazırlanan “KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN KENTSEL TASARIM AÇISINDAN İNCELENMESİ: YEŞİLLİ (MARDİN) ÖRNEĞİ” adlı tez çalışması 31/10/2018 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan

Prof. Dr. Çiğdem ÇİFTÇİ

Danışman

Prof. Dr. Ümmügülsüm TER

Üye

Prof. Dr. Çiğdem ÇİFTÇİ

Üye

Dr. Öğr. Üyesi Filiz ÇELİK

İmza


.....

.....

.....

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Ahmet AVCI
FBE Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

Cemil FIDAN

29.10.2018



ÖZET

YÜKSEK LİSANSTEZİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN KENTSEL TASARIM AÇISINDAN İNCELENMESİ: YEŞİLLİ (MARDİN) ÖRNEĞİ

Cemil FİDAN

Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Danışman: PROF.DR. ÜMMÜGÜLSÜM TER

2018, 83 Sayfa

Jüri

PROF. DR. ÜMMÜGÜLSÜM TER
PROF. DR. ÇİĞDEM ÇİFTÇİ
DR. ÖĞR. ÜYESİ FİLİZ ÇELİK

Dinamik bir yapıya sahip olan kentler, günümüzde endüstrileşme, nüfus artışı ve kontrolsüz göçlerin neden olduğu hızlı kentleşme ile birlikte doğal kaynakların tüketildiği, sağlıklı, yaşam kalitesi düşük mekanlara dönüşmeye başlamıştır. Bir kentin yaşam kalitesi yüksek ve sağlıklı olması için kentin sahip olduğu dinamiklerin, sürdürülebilirlik ve yaşanabilirlik kriterleri bağlamında ele alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de hızlı kentleşmenin olumsuz sonuçlarına karşı çözüm önerileri ortaya konmuş, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülmek üzere hazırlanan ve sağlıklı, güvenli ve estetik kentlerin oluşturulmasının hedeflendiği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun uygulanması ile birlikte kentlerimizin, çevreye duyarlı, enerji verimliliğini önemseyen, sosyal, mekan kalitesi yüksek, yaşanabilir ve sürdürülebilir olmaları amaçlanmasına rağmen, mevcut uygulamaların sadece bina boyutunda değerlendirilmesi, insan-çevre ilişkilerinin gözardı edilmesi, kentlerde çözüm bekleyen sorunların daha da artmasına neden olmuştur. Bu çerçevede kentsel mekana yönelik yapılacak düzenlemelerle, fiziksel, çevresel ve sosyal boyutta daha kaliteli, sağlıklı ve yaşanabilir yerleşimlerin oluşturulmasında, kentsel alanda ayrıntılı düzenleme aracı olan kentsel tasarım çalışmaları büyük önem kazanmaktadır. Bu çalışma ile Mardin İli Yeşilli İlçesi için hazırlanan kentsel dönüşüm projesi, kentsel tasarım ilkeleri bağlamında ele alınarak irdelenmiş ve gelecekteki uygulamalara yönelik çözüm önerileri ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, kentsel tasarım, yaşanabilirlik, Yeşilli, Mardin.

ABSTRACT

MS

ANALYSIS OF URBAN TRANSFORMATION PROJECT IN TERMS OF URBAN DESIGN: CASE OF YEŞİLLİ (MARDİN)

Cemil FİDAN

THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF
NECMETTİN ERBAKAN UNIVERSITY IN CITY AND REGIONAL
PLANNING

Advisor: PROF. DR. ÜMMÜGÜLSÜM TER

2018, 83F Pages

Jury

PROF. DR. ÜMMÜGÜLSÜM TER
PROF. DR. ÇİĞDEM ÇİFTÇİ
DR. ÖĞR. ÜYESİ FİLİZ ÇELİK

The cities that have a dynamic structure have begun to become unhealthy and poor quality of life, with the rapid urbanisation caused by industrialization, population growth and uncontrolled migrations. In order for a city to be habitable and healthy, the dynamics of the city must be evaluated in the context of sustainability and livable criteria. As in other developing countries, we have proposed solutions to the negative consequences of rapid urbanization in our country, prepared to be carried out by the Ministry of Environment and urbanisation, and the healthy, safe and aesthetic cities. The law on the transformation of the areas under the 6306 numbered disaster risk was published in the Official Gazette numbered 28309 and entered into force. With the implementation of the law, our cities, environmentally conscious, energy efficiency care, social, space quality is high, habitable and sustainable, despite the aim of the existing applications only to assess the size of the building, Ignoring human-environmental relations has led to a further increase in the problems awaiting solution in cities. In this context, urban design work, which is a detailed regulation tool in urban areas, is of great importance in the creation of more quality, healthy and habitable settlements in physical, environmental and social dimensions with the arrangements to be made for urban space. Gaining. In this study, the Urban Transformation Project, prepared for the district of Mardin Province of Yeşililli, was examined in the context of urban design principles and proposed solutions to future applications were revealed.

Keywords: Urban regeneration, urban design, livability, Yeşilli, Mardin.

ÖNSÖZ

Öncelikle gerek lisans ve lisansüstü eğitimimde gerekse tez çalışmam boyunca yakın ilgi ve desteklerini sunan, bilgi ve birikimini aktaran, eleştirileri ile akademik çalışmalarına yön veren ve danışman hocam sayın Prof. Dr. ÜMMÜGÜLSÜM TER hocama sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

İlköğretimden başlayıp lisansüstü eğitimime kadar üzerimde emeği olan tüm hocalarıma, veri toplama aşamasında desteklerini esirgemeyen Yeşilli Belediyesi Çalışanlarına, maddi ve manevi desteklerini benden esirgemeyen, sevinç ve üzüntülerimi paylaştığım aileme teşekkür ederim.

Son olarak bu çalışmamı rahmetli annem HANDAN FİDAN'a atfediyorum...

Cemil FİDAN
KONYA-2018

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT.....	ii
ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vi
TABLO DİZİNİ	viii
1. GİRİŞ.....	1
2. KAYNAK ARAŞTIRMASI	3
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	3
2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri.....	5
2.2.1. Kentsel Koruma	5
2.2.2.Kentsel Yeniden Canlandırma	7
2.2.3. Kentsel Rönesans	9
2.2.4. Kentsel Yeniden İnşa	10
2.2.5. Kentsel Yenileme.....	12
2.2.6. Soylulaştırma	15
2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Boyutları	17
2.3.1. Sosyo-Ekonomik Boyut	17
2.3.2.Fiziksel Boyut	18
2.3.3.Yasal Boyut.....	18
2.4. Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Yasal Düzenlemeler	18
2.4.1. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	21
2.5. Kentsel Tasarım Kavramı	24
2.5.1. Kentsel Tasarım İlkeleri.....	28
2.6. Kentsel Tasarım ve Kentsel Dönüşüm İlişkisi.....	33
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	36
4. ARAŞTIRMA BULGULARI.....	37
4.1. Yeşilli İlçesinin Genel Özellikleri	37
4.2. Yeşilli İlçesi Kentsel Dönüşüm Alanı	42
4.3. Kentsel Dönüşüm Alanının Mevcut Durum Analizi	44
4.3.1 Topoğrafya.....	44
4.3.2 Hidrolojik Yapı	45
4.3.3 Bakı.....	45

.....	45
.....	45
4.3.4. Arazi Kullanımı	45
4.3.5. Mülkiyet Durumu	46
4.3.6. Kat Adeti	47
4.3.7. Arazi Değerliliği	47
.....	48
4.3.8. Yapı Cinsi	48
4.3.9. Yapı Kalitesi	49
.....	49
4.3.10. Doluluk-Boşluk Oranı.....	49
.....	49
4.3.11. Mevcut İmar Planı	50
.....	50
4.4. Kentsel Dönüşüm Projesinin Kentsel Tasarım Kurgusu	50
4.5. Yeşilli (Mardin) Kentsel Dönüşüm Projesinin Kentsel Tasarım İlkeleri Açısından İrdelenmesi.....	53
4.5.1 Karakter	53
4.5.2 Devamlılık ve Tanımlılık.....	55
4.5.3. Kamusal Alan Niteliği	56
4.5.4. Ulaşımda kolaylık	57
4.5.5 Okunabilirlik.....	58
4.5.6. Uyarlanabilirlik.....	58
4.5.7. Çeşitlilik ve Farklılık	59
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	60
ÖZGEÇMİŞ	72

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1. Lübnan, Beyrut kent merkezi	6
Şekil 2.2 İstanbul ,Süleymaniye bölgesi	7
Şekil 2.3. Almanya, Postman meydanı,	8
Şekil 2.4. Trabzon, Zağnos Vadisi	9
Şekil 2.5. Japonya, Hiroşima	11
Şekil 2.6. Bursa, Doğanbey Mahallesi	11
Şekil 2.7. Brezilya, Rio De Janerio.....	13
Şekil 2.8. İstanbul , Fener- Balat projesi.....	14
Şekil 2.9. İngiltere, New York Soho	15
Şekil 2.10. Ankara, Dikmen Vadisi	16
Şekil 2.11. Kentsel dönüşüm aktörleri ve boyutları	17
Şekil 2.12. Riskli alan kentsel dönüşüm süreci	23
Şekil 2.13. Kentsel tasarımın kavramsal boyutları	27
Şekil 2.14. Mardin	29
Şekil 2.15. İstanbul, İstiklal Caddesi	30
Şekil 2.16. Hollanda, land lake city	31
Şekil 4.1. Yeşilli ilçesinin ülkemizdeki konumu	37
Şekil 4.2. Yeşilli ilçesi iklim diyagramı	39
Şekil 4.3. Yeşilli ilçesi rüzgar diyagramı.....	40
Şekil 4.4. Türkiye deprem durumu	40
Şekil 4.5. Yeşilli ilçesi 1/1000 ölçekli ilave-revizyon imar planı.....	41
Şekil 4.6. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının konumu	42
Şekil 4.7. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanından bazı yapı cinsleri	43
Şekil 4.8. Yeşilli kentsel dönüşüm alanından bazı sokak dokuları.....	43
Şekil 4.9. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının eğim analizi.....	44
Şekil 4.10. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının bakı analizi.....	45
Şekil 4.11. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının arazi kullanım analizi.....	46
Şekil 4.12. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının mülkiyet analizi	46
Şekil 4.13 Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının kat analizi.....	47
Şekil 4.14. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının arazi değerliliği analizi.....	48
Şekil 4.15. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının yapı cinsi analizi	49
Şekil 4.16. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının yapı kalitesi analizi	49
Şekil 4.17. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının dolu-boş analizi.....	49
Şekil 4.18. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının 1/1000 ölçekli imar planı	50
Şekil 4.19. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının öneri 1/1000 ölçekli imar planı.....	51
Şekil 4.20. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu ulaşım kademelenmesi.....	51
Şekil4.21. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu kat analizi	52
Şekil 4.22. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu karakter analizi	54
Şekil 4.23. Yeşilli ilçesi üçboyutlu kentsel tasarım kurgusunun devamlılık-tanımlılık analizi.....	55

Şekil 4.24 .Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu yeşil alan analizi	56
Şekil 4.25 .Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu ulaşım analizi	57
Şekil 4.26 .Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusuokunabilirlik analizi	58
Şekil 4.27 .Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu uyarlanabilirlik analizi.....	59
Şekil 4.28. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusuçeşitlilik-farklılık analizi	59



TABLO DİZİNİ

Tablo 2.1.Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamasına yönelik çıkarılan kanunlarının kronolojik sırası.....	20
Tablo 4.1.Yeşilli ilçesinin nüfus dağılımı.....	38
Tablo 5.1.Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusunun genel olarak değerlendirilmesi	61



1. GİRİŞ

Sanayileşme sürecine geçiş ile birlikte kentlerde nüfus artışı da hız kazanmış, başta barınma olmak üzere çalışma, eğlence, sağlık ve spor gibi ihtiyaçların mekânsal yansımaları ile kentler düzensiz bir şekilde genişlemeye maruz kalmıştır. Kentlerdeki fiziksel, ekonomik ve sosyal yapıda yaşanan hızlı değişimler, beraberinde nüfusa bağlı kullanım değişiklikleri, arazi yönetimi, ulaşım sistemleri, sanayi, tarım, turizm, inşaat gibi sektörlerin kentlerdeki arazi kullanımına yansımıştır (Cezaoğlu, 2010). Bu durum istihdam imkanlarının kentlerde toplanmasını sağlamış kentlerde göç olgusunu artırmış; kentler sosyal ve fiziksel anlamda bozulmalar meydana gelmiş; çarpık kentleşme sonucunda kültürel mirasın korunamadığı ve kentlerin sahip olduğu karakter olumsuz yönde değişmiş, kentler özgün niteliklerini kaybederek birbirine benzeyen yerleşimler haline dönüşmüştür (Turan, 2010).

Kentlerdeki sorunların çözüm aracı olarak kentsel dönüşüm olgusunun gündeme gelmesini kaçınılmaz olmuştur. Doğal afet riski yüksek olan ülkemizde, özellikle 1999 İstanbul depreminden sonra kentsel dönüşüm konusuna daha fazla önem verilmiş ve geçmişten günümüze kadar afete dayalı olarak oluşacak riskleri azaltmak ve mevcut durumdaki düzensiz kentleşmeden kaynaklanan sorunları çözmek amacıyla çeşitli projeler ve stratejiler üretilmektedir. Mevcut problemleri çözümlenmeye ve afet risklerini azaltmaya yönelik geliştirilen stratejiler ve projeler kısa vadeli bir çözüm olup, sadece günün sorunlarını gidermeye yönelik önerilerden öteye geçememekte ve uzun vadede daha farklı problemlere yol açmaktadır. Dönüşüm projelerinin sadece fiziksel değişim olarak ele alınması, dönüşüm projelerinin merkezi yönetimden yerel yönetimlere devredilmesiyle beraber rant amaçlı olarak görülmesi ve kentin sahip olduğu karakter ve dinamiklerin göz ardı edilmesi, problemlerin ortaya çıkmasında en önemli etkenlerdir.

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde kentsel dönüşüm kavramının bir süreç olarak ele alınması yerine, hızlı bir şekilde fiziksel yapıya yönelik bir müdahale biçimi olarak kullanıldığı görülmektedir (Dükkancı, 2013). Kentsel mekanın görsel zenginlik ve estetikten uzak bir şekilde, ticari kazanç, rant vb. amaçlarla üretilmeye başlaması, arazinin maksimum seviyede yapılaşmasına, açık-yeşil alanların azalmasına, nüfus yoğunluğunun artmasına ve doluluk-boşluk oranındaki dengesizlik gibi birçok mekânsal bozulmaya yol açmakta, bu durum da dolaylı olarak insan

yaşantısını ve psikolojisini olumsuz etkilemektedir (Cezaoğlu, 2010). Bu çerçevede kentsel mekâna yönelik yapılacak düzenlemelerle, fiziksel, çevresel ve sosyal boyutta daha kaliteli, sağlıklı ve yaşanabilir yerleşimlerin oluşturulmasında, kentsel alanda ayrıntılı düzenleme aracı olan kentsel tasarım çalışmaları büyük önem kazanmaktadır. Kentsel tasarım kavramı, ülkemizde tanıtım projeleri ve tasarım projeleri ile ortaya çıkmış yeni bir kavram olarak algılansa da aslında kent planlama ve kentsel dönüşüm projelerinin altyapısını oluşturmaktadır. Çünkü kentsel tasarım çalışmaları bütünde kenti, özelde ise mekânı her boyutuyla ve dinamikleri ile ele almaktadır.

Kentlerdeki yapılaşmada en büyük payı “konut” alanları almaktadır. Kentlerdeki göç ile beraber nüfusun hızla artması ve barınma ihtiyacı, konut talebine hız kazandırmıştır. Gelişigüzel üretilen konut alanları, çarpık kentleşmeye ve ekonomik nedenlerden dolayı insanların gecekondulara inşaa etmesine, kentlerde altyapı sorunlarının yaşanmasına ve köhneleşmesine neden olmaktadır. Bu sorunların çözümüne yönelik olarak kentlerin fiziki form ve kalitelerinin iyileştirilmesi amacıyla kentsel tasarım ilkelerini göz ardı etmeden hazırlanan kentsel dönüşüm projeleri büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda araştırmanın temel amacı; hazırlanan kentsel dönüşüm projelerinin, kentsel tasarım ilkeleri açısından Yeşilli yerleşmesi örneğinde irdelenmesi olarak belirlenmiştir.

Araştırma kapsamında; *Kaynak Araştırması* bölümünde kentsel dönüşüm kavramı açıklanmış ve ülkemizde kentsel dönüşüm kavramının gündeme gelmesinin nedenleri, ülkemizde kazandığı yeni anlamlar ve yasal düzenlemeler ortaya konulmuş, kentsel dönüşüm ve kentsel tasarım ilişkisi değerlendirilerek, kentsel dönüşüm projelerinin kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda ele alınmasının gerekliliği açıklanmıştır. *Materyal ve Yöntem* bölümünde, araştırmanın ana materyali belirtilerek, araştırmada izlenen yöntem açıklanmıştır. *Araştırma Bulguları* bölümünde ise örnek alan olarak seçilen Mardin İli Yeşilli İlçesinin genel özellikleri tanımlanarak uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesi, kentsel tasarım ilkeleri açısından irdelenmiştir.

Araştırmanın sonuç kısmında, kaynak araştırması sonucu elde edilen veriler ile araştırma bulguları birlikte değerlendirilerek, sorunsalın çözümüne yönelik öneriler sunulmuştur.

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Yapıların köhneleşerek performansını yitirmesi, doğal afetler nedeniyle büyük kayıpların olması veya olma riski taşınması vb. unsurlar, kentsel alanlarda değişim yaşanmasına neden olarak birtakım sorunları da beraberinde getirmektedir. Bu sorunlar içerisinde yapıların eskiyerek afet olasılığına karşı direnç göstermemeleri, kentlerin yetersiz altyapıdan dolayı artan maliyetleri ve sosyo-kültürel anlamında yaşanan yoksulluk ve yoksunluk en önemli sorunlar olarak gösterilebilir. Kentsel dönüşüm, bu sorunların çözümünün yerine insan ölçeğini gözardı eden, rant elde amacını yükseklerde tutmayı hedefleyen ve sadece yapı stoğunu artırmaya yönelik araç haline dönüşmüştür. Bunun yanı sıra kentsel dönüşümün, proje tasarımından projenin uygulanmasına kadar gerek bürokratik gerekse mevzuat açısından görülen eksikler kentsel dönüşüm kavramının yeniden değerlendirilmesi konusunu ön plana çıkarılmıştır (Erzene, 2013).

Kentsel dönüşümün amacı sadece yapıların yıkılarak yerlerine güvenli yapılar yapmak değil sosyal boyut odağa alınarak, değer artışının dengeli ve adil dağıtımını ile, katılımcı bir süreçte, yöresel malzeme ile yöresel mimariye uygun projelerle, bütüncül bir yaklaşımla afet risklerinin bertaraf edildiği, can ve mal güvenliğini koruyan, özgün kimliği korunan, sağlıklı, güvenli ve estetik, enerji verimli, çevre dostu, yaşanabilir kentler oluşturmak olmalıdır (Anonim, 2016) .

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili ulusal ve uluslararası akademik yayınlarda birden çok tanım yapılmıştır. Özdemir ve arkadaşları (2005), kentsel dönüşüm kavramını, *“kentin bütününde ya da belirli bir bölgesinde fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunların kalıcı bir çözüm ile düzenlenmesini sağlayan bir eylem”* olarak tanımlamaktadır. Thomas (2003) ise *“kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan kapsamlı bir vizyon ve eylem”* olduğunu ifade etmektedir.

Kentsel dönüşümü kentsel yenileştirme olarak ele alan Kocabaş (2006), *“toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler*

aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/ gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen süreç” olduğunu belirtmektedir. Turok (2004) ise kentsel dönüşümü, “*kamu, özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekanlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına uyum sağlayabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir planlama çalışması”* olarak tanımlamaktadır.

Lichfield (1992) kentsel dönüşümü, kentsel bozulmayı iyi analiz ettikten sonra gerçekleştirilecek dönüşüm sonucu uzlaşma olduğunu ifade ederken, Roberts ve Sykes (2000) bir alanın sosyal, ekonomik ve fiziksel koşullarının iyileştirilerek kapsamlı ve bütünlük bir eylem olduğunu vurgulamaktadır.

Ersoy (2012) ise kentsel dönüşümün, “*çökme ve bozulma olan veya savaş, doğal afetler gibi tahripler sonucu tekrar geliştirilme ihtiyacında olan kentsel mekanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik uygulanan strateji ve eylemler bütünü”* olduğunu belirtmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri ile kentlerin belirli alanlarında bozulmuş, işlevini yitirmiş, yapıların yıkılması, onarılması ve bu bölgelerdeki toplumsal sorunların çözümü amaçlansa da (Marris, 1969), birtakım uygulamalar kentsel dönüşümün, sadece değerini yitirmiş bölgelerdeki arsaların bir araya getirilerek tasfiye edildiği ve uygun koşullarda yeni konut stoğu oluşturulması şeklinde yorumlanmasına neden olmaktadır (Genç, 2003). Roberts ve Sykes (2000), kentsel dönüşümün, çöküntü bölgesi haline gelen kentsel bir alanda, ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşulların kalıcı olarak iyileştirilmesi yoluyla sürdürülebilir gelişme çerçevesinde kentsel sorunlara çözüm arayan kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylemlerin bütünü olduğunu ifade etmektedir. Benzer biçimde, İngiliz Kentsel Dönüşüm Birliği (British Urban Regeneration Association - BURA) Genel Müdürü Jon Ladd da bir alanın sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel koşullarında iyileşme sağlamayı amaçlayan kentsel dönüşümün, kentsel sorunlara çözüm getiren, kapsamlı ve bütüncül vizyon ve eylemler olduğunu vurgulamaktadır. Geniş bakış açılarında sahip bu yaklaşımlar, kentsel dönüşümün; kentlerde sosyal anlamda birlikteliğin sağlanarak sosyal dışlanmanın bertaraf edilmesi, ekonomik anlamda gelişmenin sağlanması ve fiziksel anlamda doğanın koruma-kullanma dengesinin temel ilkesinin olduğunu göstermektedir (Couch ve Fraser, 2003). Ancak, kentsel dönüşümün tanımı,

kentin sahip olduğu fiziksel, sosyal, ekonomik ve bürokratik farklılıklardan dolayı farklı süreç ve farklı uygulamalara neden olmaktadır (Kocabaş, 2006). Sonuçta ise, kentsel dönüşümün, kentsel yerleşim alanı içerisinde fiziksel açıdan problemlili bölgelerin, ekonomik, fiziksel ve sosyal sorunlarına kalıcı bir çözüm üretmeye çalışan araç olarak ele alınması gerekmektedir (Yıldırım, 2006).

2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Günümüzde yıkıp yerine yenisini yapma olarak anlaşılan kentsel dönüşüm kavramının, uluslararası literatür incelendiğinde, kentsel koruma, kentsel yeniden canlandırma, kentsel rönesans, kentsel yeniden inşa, kentsel yenileme, soylulaştırma kavramları ile birlikte ele alındığı görülmektedir. Farklı içeriklere sahip olan bu kavramların hepsi, kentin farklı ölçeklerde dönüştürülmeye uygun alanlarının iyileştirilmesi ve bu alanların yeniden canlandırılması amacını taşımaktadır (Yaman, 2011).

2.2.1. Kentsel Koruma

Sözlük anlamı olarak koruma, kaybetme korkusunun tepkimesinden kaynaklanan ve sahip olma güdüsüyle gelişen bir duygudur (Uydaş, 1993). Tarihi, kültürel ve mimari değer taşıyan bölgelerin denetlenerek işlevlerini yerine getirebilmeleri ve sürdürülebilmeleri bütüncül olarak koruma eylemi kapsamında değerlendirilmektedir (Keleş, 2010). Kentsel koruma ise *“kentlerin belli kesimlerinde yer alan çağ bilimsel ve yapı tasarımcılık değerleri yüksek yapılarla, anıtların ve doğal güzelliklerin kentte bugün yaşayanlar gibi gelecek kuşakların da yararlanması için her türlü yıkıcı saldırgan eylemler karşısında güvence altına alınması”* olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998). Kentsel koruma ile taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu tarihi çevre içinde korunmaları anlaşılmaktadır (Karavelioğlu, 2004).

Kentsel koruma ile kentsel alanlardaki tarihsel değerlerin korunarak yaşatılması, sonraki nesillere özgün değerlerini yitirmeden aktarılması amaçlanmalıdır. Bu amaçla, rant için yıkmak yerine kültürel mirasın özgünlüğünü kaybetmeden nitelikli ve kaliteli bir yaşam çevresi yaratmak olmalıdır. Medeniyetleri yansıtan kentlerin, tarihi ve kültürel karakteristiğinin korunması ve geleceğe aktarılması, düşünsel ve duygusal boyutta da büyük önem taşımaktadır (Yaman, 2011).

Kentsel koruma uygulama yöntemine dünyadan ülkelerinden başarılı bir örnek olarak “Beyrut Tarihi Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi” gösterilebilir (Şekil 2.1.).



Şekil 1.1. Lübnan, Beyrut kent merkezi (<http://www.yapi.com.tr>, 16 Ekim 2018)

Beyrut kenti iç savaştan dolayı hem fiziksel olarak hem de sosyal yapı açısından büyük oranda zarar görmüştür. İç savaşın bitmesiyle 1990’lı yılların başlarında hayata geçirilen dönüşüm projesi ile tarihi nitelikte olan alanların yeniden hayata kazandırılması, altyapı sistemlerinin iyileştirilmesi, geleneksel ve modern mimarinin birarada değerlendirildiği yeni konut gelişim bölgelerinin ve kamusal alanların oluşturularak, sosyo-kültürel imkanların maksimum seviyede çıkarılması hedeflenmiştir (Aydın ve Çamur, 2016). Proje, kaybedilen kimlik değerlerinin yeniden kazanılmasının zorluğunu göstermesi açısından da dünya çapında önemli bir örnektir (Anonim 2007’den, akt; Çalış vd., 2017). Proje iki etapta oluşmaktadır. İlk etapta kamu-özel sektör işbirliğinin ön plana çıktığı projede, ikinci etabın 2020 yılında tamamlanması hedeflenmekte olup, proje Lübnan hükümetine bağlı olan Solidere şirketi tarafından yürütülmektedir (Çalış vd., 2017).

Kentsel koruma uygulama yöntemine ülkemizden İstanbul Süleymaniye Bölgesi Yenileme Projesi örnek olarak verilebilir (Şekil 2.2.).



Şekil 2.2. İstanbul ,Süleymaniye bölgesi (<http://emlakproject.com>, 16 Ekim 2018)

Süleymaniye bölgesinde bulunan tarihi evlerin ekonomik ve bürokratik sebepler nedeniyle bakımlarının yapılamayarak köhneleşmeye yüz tutması ve bölgenin tarihi dokusuna aykırı biçimde gelişen çarpık kentleşme ve betonlaşmanın artması, Süleymaniye Bölgesi'nde kentsel dönüşüm ve restorasyonu gündeme getirmiştir. Bu bağlamda bölgenin geçmişte olduğu gibi Osmanlı mimarisinin ön planda olduğu geleneksel-tarihi dokunun yeniden oluşturularak, geçmişte olduğu gibi prestijli konut alanlarının yer aldığı, 24 saat insanların yaşadığı ve tarih, kültür, turizm potansiyelini maksimum seviyelere taşıması hedeflenmektedir (Şen, 2011).

2.2.2.Kentsel Yeniden Canlandırma

Yıkıp yeniden yapmak yerine yapıları koruyarak yapılan müdahale olarak (Oruç ve Giritlioğlu, 2005) değerlendirilen kentsel yeniden canlandırma, sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel nedenlerden dolayı kentlerin köhneleşmesine neden olan unsurların ortadan kaldırılarak bölgenin yeniden canlandırılması olarak ifade edilmektedir (Özden, 2001).

Keleş (2010) kentsel yeniden canlandırmanın, “yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam bulunmalarına karşın, değerlerinin türlü nedenlerle azaldığı durumlarda bir gereksinme” olduğunu belirtmektedir. Bu bağlamda yerleşim alanlarının ve kentsel altyapının iyileştirilmesi ile birlikte kentin ekonomik rekabetini ve sosyo-ekonomik koşullarını da iyileştirecek pek çok etkenden biri olan kentsel yeniden canlandırma ile kentin işlevini yitirerek çöküntü alanlarına dönüşen bölgelerin, toplumsal yaşam ve mekân standartlarının yükseltilmesi amaçlanmalıdır (Özden, 2008).

Kentsel yeniden canlandırma uygulama yöntemine dünya kentlerinde gerçekleştirilen uygulamalara örnek olarak Almanya Postman Meydanı verilebilir (Şekil 2.3.). Postdam Meydanı, II. Dünya savaşından sonra tamamen yok olmuş ve savaş sonunda ikiye bölünen Almanya'nın sınırında kalmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009). Almanya için önemli olan bu meydanın işlevinin geri kazanabilmesi için yarışma düzenlenerek yarışma sonucu seçilen proje ile karma kullanımın getirildiği 24 saat yaşayan canlı bir şehir, konut, ticaret ve kamusal alanların birarada kullanıldığı metropol merkezi oluşturulması hedeflenmiştir. Proje hayata geçirilirken kamu ve halkın katılımı ön planda olmuştur (Göz, 2008).



Şekil 2.3. Almanya, Postman meydanı (<http://www.arkitera.com>, 16 Ekim 2018)

Kentsel yeniden canlandırma uygulama yöntemine ülkemizden ise Trabzon Zağnos Vadisi örnek olarak gösterilebilir (Şekil 2.4).



Şekil 2.4. Trabzon, Zağnos Vadisi (<https://emlakkulisi.com>, 16 Ekim 2018)

Zağnos Vadisi, Trabzon'un hem tarihi hem de kent merkezine yakınlığı sebebiyle sosyo-ekonomik merkezlerinden biridir. Artan nüfus yoğunluğu sonucu düşük gelirli kesimlerin yerleşim yeri olan Zağnos Vadisi, çarpık kentleşerek köhneleşmeye yüz tutmuş ve bunun sonucu olarak tarihi dokusu zarar görmüştür. Bölgenin tarihsel dokusunun sağlıklılaştırılarak yaşatılması için kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Projenin temel amacı, geçmişte olduğu gibi sosyal ve kültürel etkinlik merkezlerinin yeniden işlevselliğinin sağlanmasıdır. Herhangi bir yerleşim birimi önerilmeyen projede, kent bir bütün olarak ele alınmış ve Zağnos Vadisi de kent bütünü ile ilişkili olarak tasarlanmıştır (Özten ve Batur, 2008).

2.2.3. Kentsel Rönesans

Kent merkezlerinde yaşanan, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunların giderilmesi ve bu alanlardaki göçün önlenmesi için gündeme getirilen bir kavramdır. Avrupa Konseyi, kentlerde ortaya çıkan ekonomik, sosyal ve fiziksel sorunların çözümüne yönelik fiziksel koşulların ve yaşam standartlarının yükseltilmesi için çeşitli kentsel stratejiler belirlemiştir (Budak, 2006). İlk olarak kentsel yenileme (urban renewal) olarak nitelendirilen

kavramın yıkıp yeniden yapma anlamını içermesi nedeniyle tepkilere neden olmuş ve kentsel rönesans (urban renaissance) olarak kavramsallaştırılmıştır (Özden, 2008).

Kentsel Rönesans yaklaşımı, kentlerin tarihi ve kültürel değer taşıyan bölgelere yönelik yeniden yapılandırma politikası biçiminde uygulanmaktadır. Kentlerde yaşayan insanlar ile kentsel mekanın bir bütün olarak ele alındığı bu yaklaşımda, temel ilke kentin sahip olduğu özgün değerlerin korunması ile kentin sahip olduğu tarihi, kültürü ve kentsel yaşamının yeniden canlandırılmasıdır (Gürler, 2002).

Kentlere ve yerel yönetimlere yönelik ortaya atılan kentsel rönesans kavramı ile kentsel yaşamın iyileştirilmesi ve yaşanılabilir bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Bunun için de öncelikle yerel yönetimlere kentsel konularda sorumluluklar yüklenilmesi öngörülmüştür (Yaman, 2011).

2.2.4. Kentsel Yeniden İnşa

Kentsel yeniden inşa kavramı, koruma ve rehabilitasyonun ihtiyaçları yanıtlamadığı durumlarda ortaya çıkmıştır (Yaman, 2011). Kentsel yeniden inşa kavramını Özden (2008) “uzun dönemde arazi kullanışı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçeğinde bir nâzım plana uygun olarak önceden inşa edilmiş bir alanı istimlak etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanımını ve nüfus dağılım şeklini değiştirme ve elden geçirme olayı” şeklinde ifade etmektedir. Keleş (2010) ise, “mevcut yapıların yıkılması kazanılan toprağın yeni kullanışlara ayrılması olarak tanımlanırken, amacının ise sınırları önceden belirtilen belli alanlarda, hem yapıların, hem de bölgelerin bir bütün olarak, yitirmiş buldukları ekonomik ve toplumsal değerleriyle fiziksel ölçünlerine kavuşturulması” olarak tanımlamaktadır.

Kentsel yeniden inşa uygulama yöntemine dünyadan Japonya Hiroşima (Danbara) kenti örnek olarak gösterilebilir (Şekil 2.5.). II. Dünya Savaşı sonucunda harap olan Danbara kentinin yeniden inşa edilmesi için kamu, özel sektör ve halkın katılımıyla beraber gerçekleştirilen projede, güvenli ve konforlu konut alanları, ticaret alanları ve halkın zamanını geçirmesi için geniş ölçekli yeşil alan ve kamu binaları inşa edilmiştir. Ayrıca düşük gelirli halkın ihtiyaçları da kamu ve halkın işbirliği ile karşılanmıştır (Kara, 2007).



Şekil 2.5. Japonya, Hiroşima (<https://neyerdenegokte.com/>, Ekim 2018)

Ülkemizden ise kentsel yeniden inşa uygulamasına Bursa Doğanbey Mahallesi örnek olarak gösterilebilir (Şekil 2.6.).



Şekil 2.6. Bursa, Doğanbey mahallesi (<https://sehirmedya.com>, Ekim 2018)

Dönüşüm projesinin öncesinde az katlı ve genellikle müstakil yapılardan oluşan organik bir yapıya sahip olan ve aynı zamanda tescilli yapıların ve sivil mimarlık örneklerinin bulunduğu bölge, kentsel dönüşüm projesiyle, dokuya aykırı yüksek katlı yapılaşmanın hakim olduğu bir alana dönüşmüştür. Kent merkezinde yer alan ve kent silüetini olumsuz bir biçimde etkileyen Doğanbey kentsel dönüşüm projesi, sadece

fiziksel boyut olarak değil aynı zamanda sosyal boyutta da getirdiği radikal değişim nedeniyle çok tartışılan bir uygulama olmuştur (Gür, 2016).

2.2.5. Kentsel Yenileme

Kentin, köhneleşmiş hale gelen bölgelerin günün sosyo - ekonomik koşullarına göre uygun hale getirilmesi için yapılan müdahale (Özden, 2008) anlamı taşıyan kentsel yenileme kavramını Kocabaş (2006), “*bir kentin tamamına ya da belirli yerleşim alanlarına yönelik, bilinçli olarak sistematize edilmiş ve planlanmış eylem*” olarak tanımlamaktadır. Kentsel yenileme, kent mekânlarının yeniden tasarlanması, canlandırılması ve sürekliliğinin sağlanması açısından önem taşıyan bir kavramdır (Couch ve Fraser, 2003).

Kentsel yenilemenin yeniden geliştirme, rehabilitasyon, entegrasyon ve yeniden canlandırma olmak üzere dört farklı uygulama yöntemi vardır:

Yeniden geliştirme yöntemi, ekonomik ömrünü tamamlamış, özelliğini kaybetmiş, ekonomik değerini yitirmiş yapıların bulunduğu bölgeler için kullanılmaktadır (Yaman, 2011).

Rehabilitasyon yöntemi, kentin planlı olarak gelişen, zaman içerisinde yıpranarak çöküntü bölgesi haline gelen alanlarına yeniden değer kazandırılmasıdır. Halkın katılımının sağlanması ile büyük önem taşımaktadır (Ergun, 2005).

Entegrasyon yöntemi, kentlerin tarihi kimliğinin korunarak, var olan yapıların yanına yeni yapılar eklenmesi ile kentsel bütünlüğün sağlanmasını ifade eder. Bu yöntemde, önemli olan bölge insanları yaşadıkları alanlarından dışlanmadan kentsel yenileme sürecine katkıda bulunmaktadır (Gökbulut, 1996). Ülkemizde bu yöntem büyükşehir belediyeleri, TOKİ ve özel sektör tarafından, kârsız ve zaman kaybettirici olarak görüldüğü için kentsel dönüşüm uygulamalarında tercih edilmemektedir (Yaman, 2011).

Yeniden canlandırma yöntemi, kentin işlevini yitirmiş, çöküntü bölgesi niteliğindeki alanlarında, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılarak, bölgenin yeniden canlandırılması amacıyla yönelik olarak uygulanır (Yaman, 2011).

Yeniden canlandırma yöntemine Rio De Janerio kenti örnek olarak gösterilebilir (Şekil 2.7.). Rio de Janerio’da nüfusun büyük kısmının gecekondualarda yaşaması, gecekondu alanlarının altyapısının olmaması nedeniyle çevresel kirliliğinin oluşması ve halkın elektrik ve su ihtiyacının karşılanamaması (Şişman ve Kibaroglu, 2009) sorunlarının çözümüne yönelik hazırlanan proje ile çevre kirliliğinin ortadan kaldırılması,

afet riski bulunan alanın temizlenerek halkın yeni gelişme alanlarına taşınması, konut alanların iyileştirilmesi, modern altyapı sistemin oluşturulması, yaşam standartlarının maksimum seviyede olması için sosyal ve kültürel olanakların geliştirilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca projenin gerçekleştirilmesinde halkın örgütlenmesi ön planda tutulmuştur (Aydın ve Çamur, 2016; Çatalbaş, 2011). Proje, kamu ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmektedir. 1994-1998 yılları arasında gerçekleştirilen projenin ilk etabında 62 yerleşim alanı yenilenmiş ve 250.000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır. 1998-2005 yılları arasında gerçekleştirilen ikinci etapta ise 106 yerleşim alanı iyileştirilirken 350.000 kişinin yenileme çalışmasından faydalanması sağlanmıştır. Programın 3. etabı tamamlandığında ise gecekondularda yaşayan 1 milyon kişinin yaşam kalitesi yükselecek ve ihtiyaçları karşılanacaktır (Anonim , akt; Çalış vd. , 2017).



Şekil 2.7. Brezilya, Rio De Janerio (<http://www.fatihhaber.com>, 16 Ekim 2018)

İstanbul Fener – Balat Rehabilitasyon Projesi ise ülkemizden verebileceğimiz uygulama örneklerindedir (Şekil 2.8.). Semt sakinlerinin hayat koşullarının ıslahını amaçlayan Fener - Balat rehabilitasyon projesinde, semtin bir bütün halinde sosyal ve mekânsal olarak geliştirilmesi amaçlanmıştır. Programın amaçları arasında, tarihi merkezin bugünkü sakinlerinin haklarını muhafaza ederek yaşadıkları çevreyi koruyup ekonomik, kültürel ve toplumsal durumlarının iyileştirilmesi gösterilmiştir. Projede, evlerin tarihi dokusunun korunarak restore edilmesi ve aynı zamanda mevcut nüfusun

toplumsal profilinin geliştirilerek yaşam koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Vurgulanan en önemli nokta ise burada yaşayanların bölgeden uzaklaştırılmadan bölgede kalmalarının sağlanmasıdır. Proje ile amaçlananlar (Anonim, 2009a, akt; Değirmenci, 2014):

- Değişik mimari ve sosyal önceliklere göre belirlenecek sınırlı sayıda konutun, mülk sahiplerinin rızası alınmak şartıyla, tarihi değerini korunarak restore edilmesi,
- Semtteki kadın, çocuk ve gençlere yönelik bir sosyal merkez kurularak, semt halkının ihtiyaç duyduğu kültürel, toplumsal ve ekonomik alanlarda faaliyet göstermesi,
- Tarihi Balat Çarşısı'nın, fiziksel koşulları iyileştirilerek ekonomik gelişme için bir çekim merkezi haline getirilmesi,
- Bir katı atık yönetim stratejisi geliştirilerek bölge halkının çöplerin yeniden kullanımı konusunda duyarlılığına katkı sağlanması olmak üzere dört ana başlık altında toplanmaktadır.



Şekil 2.8. İstanbul , Fener- Balat Rehabilitasyon Projesi
(<http://www.mimaristil.com>, 16 Ekim 2018)

Fener-balat restorasyon çalışmaları kapsamında aslına uygun olarak restorasyonların yapılması ön planda tutulmuş olup, projede halkın katılımı temel hedefler arasında yer almıştır. Halka yönelik verilen eğitimler sonucundan halkın bilinçlendirilmesi ve meslek edinmesi sağlanmıştır (Değirmenci, 2014).

2.2.6. Soylulaştırma

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile ortaya çıkan “soylulaştırma” kavramı, köhneleşmiş bölgelerinin sosyal ve fiziksel boyutta ayrışmasını ifade etmektedir (Yaman, 2011).

Uysal (2006) soylulaştırma kavramını “önceleri işçi sınıfının ikamet ettiği veya çok sayıda grup tarafından paylaşılan alacakaranlık bölgelerinin genellikle orta sınıflarca veya daha yüksek gelir sahibi gruplar tarafından sakinlerinin sürülmesi veya yer değiştirilmesiyle gerçekleştirilen, fiziksel, ekonomik, kültürel ve sosyal bir işgaldir. Eski kent içi mekânlardaki yeni bir sınıfsal ve mekânsal ayrışmayı ifade eder, çok yönlü bir dönüşümün sonucu olarak kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası” olarak belirtmektedir. Sönmez ve Geniş (2013) ise genel anlamda orta ve üst gelirli kesimlerin, kentin zaman içinde çeşitli nedenlerden dolayı köhneleşmiş ve çöküntü haline gelmiş alanlardaki yapılara yerleşerek mevcut sahibi veya kiracısı olan düşük gelirli kesimlerle yer değiştirmesi süreci olarak tanımlamaktadır.

Soylulaştırma uygulama yöntemine New York Soho semti örnek olarak gösterilebilir (Şekil 2.9.).



Şekil 2.9. İngiltere, New York Soho (<https://www.10best.com>, 16 Ekim 2018)

1940'lara kadar dökme demir antrepo ve fabrika binalarından oluşan bir endüstri bölgesi olan Soho, endüstrinin bu alandan taşınması ile birlikte bozulma sürecine girmiştir. 1960 ve 70'lere gelindiğinde bu binalar, ucuz maliyetlerinden ve sanatçıların sanatlarını icra etmek ve eserlerini saklamak için gereksinim duydukları yüksek tavan, açık plan ve büyük pencere yapıları olmalarından ötürü uygun bir çalışma mekanı olarak, sanatçıların yaşam ve çalışma alanlarına dönüşmüştür (<https://e.wikipedia.org> , 23 Kasım 2008'den akt; Yazıcı, 2009).

Soylulaştırma uygulama yöntemine ülkemizden örnek olarak Ankara Dikmen Vadisi (Şekil 2.10.) gösterilebilir. Dikmen Vadisi, Ankara'nın prestij mekanlarının olduğu özel bir konumdadır. Beş etaptan oluşan proje ile vadinin iki yakasında yeşil alanların oluşturulması, ulaşım alternatiflerinin sağlanması ve sosyo-kültürel birlikteliğin oluşması için yeni kentsel donanımlara yer verilmesi hedeflenmiştir. Projenin temel ilkesinin gecekonduların sahiplerinin alanda yaşamaya devam etmesi ve projeye katılımının sağlanması olmasına rağmen özellikle 4. etap ve 5. etaplarda lüks konutlar inşa edilerek bölgede yaşayan hak sahiplerine konut verilmemiştir (Bal, 2017).

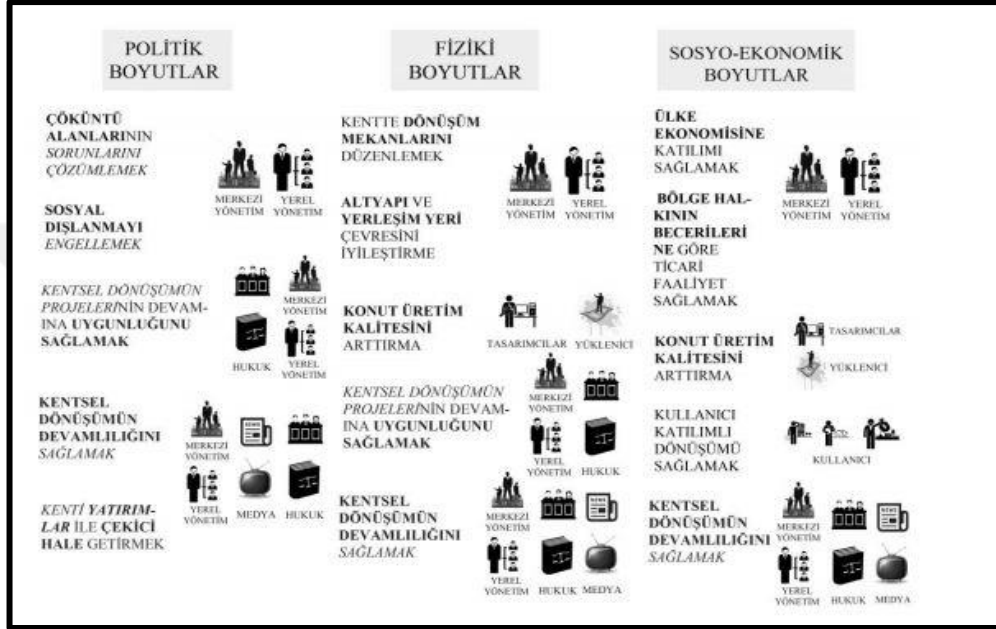


Şekil 2.3. Ankara, Dikmen Vadisi (<https://www.emlaksayfasi.com.tr>, 16 Ekim 2018)

2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Boyutları

Kavramsal tanımlamalarda da belirtildiği gibi birçok farklı dinamiği, sektörü, ortaklığı ve planlama sürecini içinde barındıran kentsel dönüşüm olgusu, farklı boyutları ile ele alınmaktadır (Dükkancı, 2013).

Şekil 2.11.'de de görüleceği üzere kentsel dönüşüm, sosyo-ekonomik, fiziksel ve yasal boyut olmak üzere üç başlıkta irdelenmiştir.



Şekil 2.4. Kentsel dönüşüm aktörleri ve boyutları (Artuç, 2016)

2.3.1. Sosyo-Ekonomik Boyut

Fiziksel mekânı iyileştirmek amacı ile gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarında, alanda yaşayan ve gelecekte yaşayacak olan nüfus göz ardı edilmemeli; nüfusun ekonomik yapısı, eğitim düzeyi, kültürel özellikleri, alışkanlıkları, gelenek ve göreneklere belirlenerek, en uygun yaşam koşulları iyi analiz edilmelidir. Kentsel dönüşümde, sosyo-ekonomik boyut özellikle uygulanabilirlik olgusunun temelini oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri baz alındığında; özellikle yerel nüfus, kullanıcı, katılımcı, vb. gibi insan temalı olguların öne çıktığı görülmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm süreçlerinde müdahale kapsamı içerisinde bulunan sosyo – ekonomik dinamikler, bu süreçteki en kapsamlı ve dikkat edilmesi gereken boyutu ifade etmektedir (Dükkancı, 2013).

2.3.2.Fiziksel Boyut

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu, planlama ve tasarım, teknik altyapı, alandaki konut stoku, konut çevresi, ulaşımı da kapsayan mikro-makro çevre ilişkisi gibi konuları içermektedir (Gür, 2014). İşlevini kaybetmiş kentsel alanların yeniden kullanımının hedeflenmesi ve bu şekilde kentsel yayılma ve büyümenin kontrol altına alınarak sınırlandırılması kentsel dönüşümün fiziksel boyutunun temel özelliğidir (Roberts and Skyes, 2000).

Kentsel dönüşüm alanları için üst ölçekli planlar ile uyumlu olarak eylem planlarının üretilmesi ve bu planların belirli uygulama süreçleri içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Boş alanların değerlendirilmesine yönelik sosyal donatıların oluşturulması, bölgenin çekiciliğini artırarak, yaşam kalitesinin iyileşmesine neden olacaktır. Bu durumda da kentsel tasarım çalışmalarının gerekliliği büyük önem taşımaktadır. İnsan merkezli gerçekleştirilecek kentsel tasarım çalışmaları ile cadde ve sokakların iyileştirilmesi, meydan, yeşil alan, park ve rekreasyon alanlarının düzenlenmesi, ticari alanların tasarlanması gibi pek çok proje üretilebilecektir (Dükkancı, 2013).

2.3.3.Yasal Boyut

Gür (2014) kentsel dönüşüm sürecinde yasal boyutun, yasal çerçeve ve süreçte yer alan aktörlere göre biçimlenmekte olduğunu, karar mekanizmalarının yapısının, bu noktada yerel yönetimin konumunun önemli olduğunu, bölge halkı ile ilişkiler ve halk katılımının gerektiğini ifade etmektedir. Turok (2004) da benzer şekilde yasal boyutun, sürece dahil olan kamu sektörü, özel sektör, yerel halk ve sivil toplum örgütleri gibi paydaşların çıkarları ve katılımı ile yerel karar verme mekanizmasının yapısı, liderliğin özelliği ve türü ile ilgili olduğunu vurgulamaktadır.

2.4. Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Yasal Düzenlemeler

Türkiye’de özellikle 1950’lerden sonra sanayileşmeye geçiş ile beraber kentlerde meydana gelen yoğun göç sonucu plansız ve çarpık yapılaşma faaliyetleri hız kazanmıştır. Ülkemizin tek partili yapıdan çok partili yapıya geçilmesiyle beraber legalleşen bu plansız ve çarpık yapılaşma alanlarının dönüşümü ile ilgili kentsel dönüşüm bağlamında bazı hukuki pratikler denense de aslında Türkiye’de kentsel dönüşümün yasallaştırılması 2000’li yıllarda başlamıştır. 2000’li yılların başında yerel yönetimlere verilen yetkilerle ve çıkarılan bazı kanunlarla kentsel dönüşüm uygulanmaya çalışılsa da, özellikle 2011

yılı ve günümüze değin merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm çalışmalarında yetkilerinin artırılmasıyla beraber kentsel dönüşüm uygulamaları devam etmektedir (Dükkancı, 2013). Türkiye’deki dönüşüm biçimlerine bakıldığında genellikle kentsel yenilemenin ön plana çıktığı ve soylulaştırmanın yolunu açan uygulamaların desteklendiği görülmektedir (Türkün, 2012). Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili olarak yapılan yasal uygulamalar kronolojik şekilde ele alındığında;

- 7269 Sayılı Umumî Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (1959),
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu (Temmuz 1966),
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (Mart 1984),
- 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (Mayıs 1985),
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (Mart 2004),
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (Haziran 2005)
- 5998 sayılı Kanun ile değişik 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi (Temmuz 2005),
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (Mayıs 2012) (Anonim, 2017) olarak sıralanabilir.

Ülkemizde geçmişten günümüze kadar kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemelerin temel çıkış noktası kaçak, çarpık ve gecekondu yapılaşmaların önlenmesi ve bu tür yapılaşmalara yönelik fiziksel müdahaleler ile sağlıklı, planlı yerleşimlerin oluşturulmasıdır. Son yıllarda ise afet riskini azaltmak ve yaşanabilir mekânlar üretmek amacıyla kentsel dönüşüm yasalarında yeni düzenlemelere gidilmiştir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulaması ile ilgili yapılan son yasal düzenleme 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanundur. Kentsel dönüşüme yönelik 6306 sayılı kanuna öncesinde çıkartılan yasal düzenlemeler, amaç ve gerekçeleri ile olumsuz yönleri Tablo 2.1.’de kısaca belirtilmiştir:

Tablo 2.1. Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamasına yönelik çıkarılan kanunlarının kronolojik sırası (Orjinal, 2018)

KANUN	AMAÇ-GEREKÇE	EKSİKLİKLER-OLUMSUZ YÖNLER
7269 Sayılı Umumî Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun	Afet tehlikesine maruz kalmış veya kalması muhtemel bölgelerin tespit etmek ve afetten dolayı maddî yardım ile ilgili hususlar belirlenmesi	-Afet olasılığına karşı önleyici tedbirlerin nasıl alınacağına belirlenmemesi, -Afete maruz kalması muhtemel bölgenin hangi koşullarda ilan edileceğinin belirsizliği
775 sayılı Gecekondu Kanunu	-Gecekondu sorununa çözümü sağlamak, -Yeni gecekondu alanlarının oluşmasının engellenmesi için gecekondu önlenme bölgelerinin oluşturulması, - Gecekondu alanların sağlıklı, planlı ve düzenli yapılaşmalara dönüştürülmesi için teknik ve mali yardımın yapılması	- Sadece gecekondu alanlarında yapılacak uygulamaları yer alması, -Mülkiyet hakkının gözardı edilerek 3.kişi şahıs arazilerinin üzerinde yapılan gecekondu sahiplerine mülkiyet hakkının verilmesi, -Gecekondu alanlarında altyapı sisteminin güçlendirilmesi ile beraber rant amacı güdülerek az yeni gecekondu alanlarının yapılmasına yol açması
2985 sayılı Toplu Konut Kanunu	-Geniş çaplı konut üretimini teşvik etmek, -Halkın barınma ihtiyacını karşılamak, -Gecekondu alanlarının dönüştürülmesini sağlamak, -Tarihi ve kültürel değerlerin korunarak sağlıklılaştırılmasını sağlamak, -Deprem riski bulunan alanlarında her türlü plan ve proje uygulamaların yapılması ve bu konularda hazırlanacak projelerin kredilendirilmesi	- Teknik ve mali sorumlu olarak tek yetkilinin TOKİ kurumunun olması -Dönüşüm projelerinin hangi ölçütlerle ele alınacağı ve nasıl uygulanacağına belirlenmemesi
2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	İmar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki yapıların uygulanacak olan işlemleri düzenlemek ve bu alanlardaki yapıların müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek	- İmara aykırı yapılaşmaların yasal hale getirilmesi, - İmara aykırı yapılaşmalara mülkiyet hakkının verilmesi sonucu yeni gecekondu alanlarının ve mevzuata aykırı yapılaşmaların artması

<p>5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu</p>	<p>Kuzey Ankara Girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çevresinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sadece tanımlanmış bir alana özgü olması - Sadece fiziksel dönüşümün ele alınması
<p>5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun</p>	<p>-Yıpranan ve işlevini kaybetmiş sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarını bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa edilmesi veya restore edilmesi, - Sit alanlarında konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, - Afet risklerine karşı tedbirlerin alınması, -Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması</p>	<p>-Sadece sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelerin koruma alanlarında sadece fiziki müdahalelere yer verilmesi, -Yapıların yıpranıp ve işlevinin kaybetmesinin hangi ölçütlerde ve nasıl belirleneceğinin belirsiz olması, -Yenileme bölgesi ilan edilen bölgelere yapılacak olan katkı payının sadece yerel yönetimlere verilmesi sonucu özel mülkiyete konu olan taşınmazların göz ardı edilmesi</p>
<p>5998 sayılı Kanun ile değişik 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi</p>	<p>Kentsel dönüşüm ve gelişim proje ilan etme yetkisi merkezi yönetimden yerel yönetimlere verilmesidir.</p>	<p>-Kentsel dönüşüm alanı ilanının sadece tanımlanmış alan büyüklüğüne bağlı olması ve başka herhangi bir ölçütün belirlenmemiş olması -Kentsel dönüşüm uygulama sürecinin belirsizliği -Büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyeleri arasında yetki sorununun oluşması</p>

2.4.1. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Günümüze değin çıkarılan kentsel dönüşüme ilişkin yasaların afet öncesi tedbir alınmasına ilişkin hükümler konusunda yetersiz kalması, dağınık, akıcı olmayan bir uygulama sürecine sahip olması, finansman boyutunun zayıf olması, yaptırım gücünün olmaması, yeni bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmasına neden olmuş ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır.¹

6306 sayılı kanunun çıkarılmasının temel amacı, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların tespit edilmesi ve böylece, söz konusu alanlar ile riskli

¹İmar,Kıyı, Yapı ve Çevre Uygulamalar Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesel Semineri (2016)

yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat kurallarına ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak için, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerde bulunulması maksadıyla çıkarılmış olup neticede nihai hedef, herhangi bir afet neticesinde bir daha can kaybı yaşanmamasının sağlanması ve kentlerin sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesidir.²

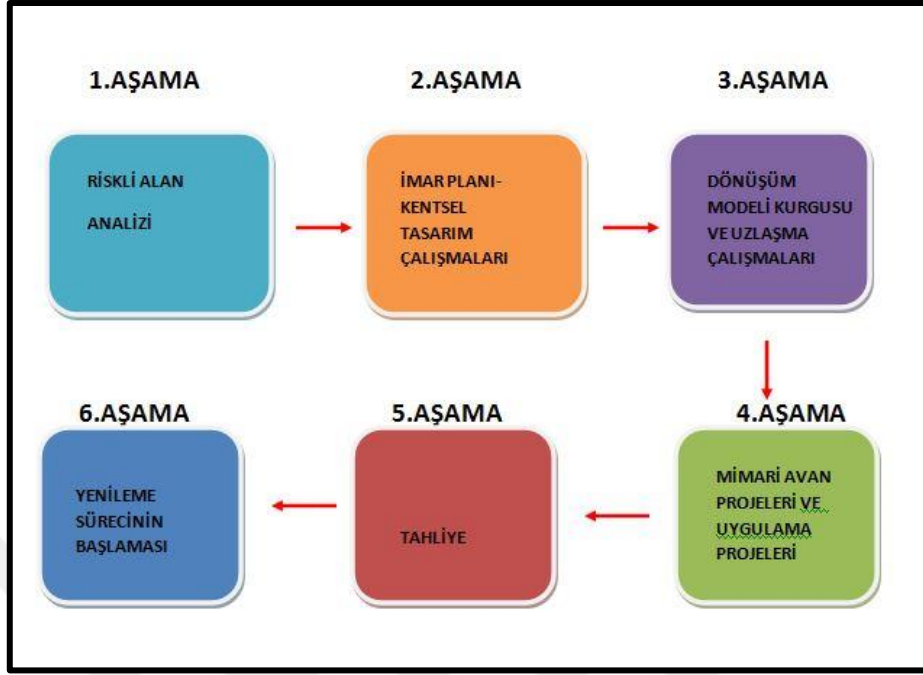
Kanunun kentsel dönüşüm uygulamalarında 3 farklı müdahale alanı bulunmaktadır. Bunlar; riskli yapı, riskli alan ve rezerv alanıdır. 6306 sayılı kanun, **Riskli yapıyı**, “*Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı*”, **riskli alanı**, “*Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı*” ve **rezerv yapı alanını** ise “*Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlar*” olarak tanımlamaktadır.

6306 sayılı kanunun idare tanımında, TOKİ, belediye ve büyükşehir belediyeleri ve il özel idarelerine uygulayıcı nitelikte yetki verilmiştir. Yerel yönetimler, kentsel dönüşüm uygulamaların genelde riskli alan ve rezerv yapı alanını müdahale aracı olarak görmektedir. Bir alanın riskli alan olarak ilan edilebilmesi için: üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşması gerekmektedir. Bu özellikleri taşıyan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmesi, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesinin sağlanması amacıyla, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca riskli alan olarak kararlaştırılır. Riskli alanın dönüşüm süreci genel olarak (Şekil 2.12.);

- Riskli alanın ilan edilmesi
- İmar planı ve kentsel tasarım çalışmalarının yapılması
- Dönüşüm modeli kurgusu ve uzlaşma çalışmalarının yapılması
- Mimari avan ve uygulama projelerinin yapılması
- Tahliyelerin Yapılması

²<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.16849&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=>

- Yenileme Sürecinin Başlaması, aşamalarından oluşmaktadır.



Şekil 2.5. Riskli alan kentsel dönüşüm süreci (Orijinal , 2018)

31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, afete veya afet olasılığına karşı maddi ve manevi zararı azaltmaya yönelik gerekli tedbirlerin yer alması ve gerekli ve hızlı müdahaleyi sağlayacak uygulama araçlarını barındıran ve kentsel dönüşüm bölgesindeki vatandaşlara yardım ve destek alternatifleri barındırması sebebiyle Türkiye’de bugüne kadar kentsel dönüşüm yasaları içerisinde en geniş kapsamlı ele alınan yasal düzenleme olduğu söylenebilir.

6306 sayılı kanunun riskli alan bazında kentsel dönüşüm projesinin altı aşamadan oluşması, yapı bazında ise vatandaşın bireysel olarak kentsel dönüşüme gidilebilmesi nedeniyle, afetlere dayanıklılığının artacak olması ve uygulanacak olan aşamaların diğer kentsel dönüşüm yasalarına göre daha pratik şekilde uygulanabilmesi kanunun olumlu yönleri olarak söylenebilir. Bunun yanı sıra 6306 sayılı yasanın uygulandığı alanda diğer yasaların geçerliliğini kaybetmesi, konu ile ilgili tartışma konularını oluşturmuştur. Kanunun uygulama alanı olarak “İstanbul Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı” örnek olarak gösterilebilir. Ülkemizin mega projelerinden biri iken bir türlü çözümlenemeyen hukuki sorunlardan dolayı sonlanma noktasına gelen ve kötü örnek olarak gösterilen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın alanı “riskli alan” olarak ilan etmesi ile birlikte, kaldığı yerden devam etmektedir.

2.5. Kentsel Tasarım Kavramı

Kentsel Tasarım, 20. yüzyılın ikinci yarısında kentsel düzenleme sorunlarına bakışın değişmesi sonucu, önceleri “Tekniko-Artistik bir disiplin” olarak Amerika’da ortaya çıkmıştır. Almanya’dan Nazizm’den kaçan Modern Hareket aktörlerinin Amerika’da şehirciliği sorgulamaları ve büyüme ile karşı karşıya kalan Kuzey Amerikan kentlerinin kimliğine ilişkin ortaya çıkan krizin etkisinde, yeni bir özgürlük içinde tanımlanmasıyla başlamıştır. 1920’li yıllarda, Amerikan Mimarlar Birliği (A.İ.A) bünyesinde “Kentsel Tasarım Komitesi” kurulmuş, ülke mimarları ve kent plancılarının deneyim, görüş ve düşüncelerinin değerlendirilmesine zemin hazırlamıştır. Böylece ilk olarak Kentsel Tasarım ifadesi burada kullanılmıştır (Çubuk, 2016).

Kentsel tasarım, 1950’li yıllarda Amerika’ da “civic design/ sivil tasarım” kavramı ile başlayarak mekânın kalite ve estetiğine yönelik olarak öne çıkmıştır. Civic design, dar anlamı ve yalnızca kamusal yapılar ile çevrelere yönelik yaklaşımını sergileyen tutumunu, “urban design / kentsel tasarım” olarak tanımlanan geniş bir kavrama bırakmıştır. Bu değişim sürecinde estetik değerlere yönelik yaklaşımlar, yaşam kalitesi bağlamında yeni zengin değerlere yönelirken, mekân bağlamında ise fiziksel boyutun yanı sıra sosyo - kültürel boyut ile çok boyutlu yeni değerlendirme ve açılımlara yönelmiştir (Konuk, 2004). Kentsel tasarım yaklaşımının İngiltere’de 1960 sonrası kent merkezlerinde “Slum Clearance / Gecekondu Boşluğu” projelerinin artışına paralel olarak “Action Plan/ Eylem Planı” arayışıyla gündeme geldiği söylenebilir (Altaban, 2013). Kentsel tasarım eğitiminin temelleri ise 1956 yılında Jose Luis Sert öncülüğünde Harvard Üniversitesi’nde atılmış ve daha sonra Pennsylvania ve diğer Amerikan üniversitelerinde yüksek lisans eğitimi olarak başlamıştır. Kentsel tasarım disiplini kendi iç dinamikleri ile gelişerek, özellikle 1960’larda sosyal içerikli olarak gelişmiş, yeni paradigmlar ve kavramlarla yerini almıştır (Karaman, 2002). 1971 yılında Sheffield, Edinburgh, Manchester Mimarlık Fakültelerinde, 1972 yılında Oxford Polytechnic Okulunda “Urban Design/Kentsel Tasarım” programları açılmıştır. Ülkemizde ise 1980’lerin başında önce Mimar Sinan Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde, 1990’ların ortasında ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde Kentsel Tasarım Lisansüstü eğitim programları olarak yerini almıştır (Altaban, 2013).

Kentsel tasarım, kaybolan veya kaybolmakta olan değerlerin korunmasında önemli bir araçtır. Çevresel tasarım meslekleriyle birlikte değerlendirilen kentsel tasarım eyleminin kent planlama ve mimarlık disiplinleri arasında kalan bir ara çalışma olduğu

bilinmekle birlikte bu kavramın farklı gruplar tarafından değişik tanımları yapılmış, bu durum ise tek bir tanımın yapılamamasına neden olmuştur (Ter, 2002). Kentbilim Terimler Sözlüğü'nde, kentsel tasarım; *“Bölge, çevre tasarıyla ve ulusal kalkınma tasarıyla uyumlu olarak, kentin yalnızca toprak kullanılışı bakımından değil, aynı zamanda, ekonomik, toplumsal ve nüfus bilimsel yönden tasarıya bağlanması”* olarak tanımlanmıştır. Kent planlaması bağlamında ise *“çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni imar planı verilerine uygun düzenlenmesi”* şeklinde belirtilmiştir (Keleş, 1998). Bilsel ve ark. (2003), *“fiziksel yapının dışı doğru zorlanması ya da ilk işlevsel özelliklerinden boşalması-boşaltılması anlamında gerilimler taşıyan kent-bölgelerinin aslında kentsel yenilemeye gereksinim duyan kentsel dönüşüme zorlanan yer'ler”* olduğunu belirtmektedir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde kentsel tasarım projesi; *“Doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki proje”* şeklinde ifade edilmektedir.

Planlama ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağında (2005) ise kentsel tasarım planı, *“kentin doğal, kültürel, tarihi ve sosyal özellikleri için önemli olan ve yenilemeyle kente kazandırılması hedeflenen, sınırları imar planı ile belirlenen alanlar için hazırlanan, kent kimliğini vurgulayıcı özel uygulama ayrıntıları içeren plan ve projeler”* şeklinde tanımlanmıştır (Dönertaş, 2006). Yılmaz ve Çakıcı (2009) ise, kentsel tasarımı öncelikli olarak kent görünümünün yaratılması sanatı olarak ele almışlardır. Kevin Lynch (1981), kentsel tasarımı, şehircilik bağlamında ele alarak bu kavram yerine *“şehir tasarımı”* kavramını kullanmıştır. Şehir tasarım, şehirde gündelik yaşam deneyimlerini ve bu deneyimler ile mekan, çevre ve kullanıcılar arasındaki ilişkiyi kapsamaktadır. Uçkaç (2006), Lynch'in şehir tasarımı kavramına bakış açısını şöyle özetlemektedir: *“Lynch (1979)'e göre şehir tasarımı, genişletilmiş uzay ve geçici çevrenin yönetimi ve form çözümlerinin üretimindeki hünerlerdir. Bir başka deyişle, kentsel mekânların kullanıcılar üzerindeki gündelik yaşama dair etkilerinin özel olarak irdelenmesi ve kullanıcıların günlük deneyimleri ve kişisel gelişimlerini iyileştirme arayışdır. Bu*

anlamıyla fiziksel şehir planlamasına yakın dursa da şehir tasarımı çevresel ve kullanıcılara dair kaygılara daha fazla odaklanmış, insani amaçlara daha fazla ilgi gösterir durumdadır. Şehir tasarımı, fiziksel çevre ile bağlantısını insanlar üzerinden kurmaktadır: birincil olarak sosyal aktörler olan insanlar ve duygusal bağlantılarını idrak ederek, dört boyutlu fiziksel çevre ile ilgilenmektedir.” Bu görüşü destekler nitelikte Kaplan ve arkadaşları (2003) kentsel tasarımı, “Kentsel mekanda fiziksel, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik bağlamlarda çok boyutlu, kentsel detay irdeleme ve çözümlemelerini içeren ayrıntılı bir düzenleme yöntemi” olarak tanımlamaktadır. Dolayısı ile kentsel tasarım kenti sadece fiziksel boyutu ile değil aynı zamanda sosyal, kültürel ve ekonomik boyutları ile birlikte bir bütün olarak ele almaktadır (Gallion ve Einsler, 1986). Bu çerçevede Günay (1999) kentsel tasarımın temel amacının, kentsel mekanda tasarlanacak fiziksel formun ekonomik, sosyal, kültürel ve bürokratik etkenlerin göz önünde bulundurularak fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutların bir bütünlüğün sağlanması olduğunu belirtmektedir.

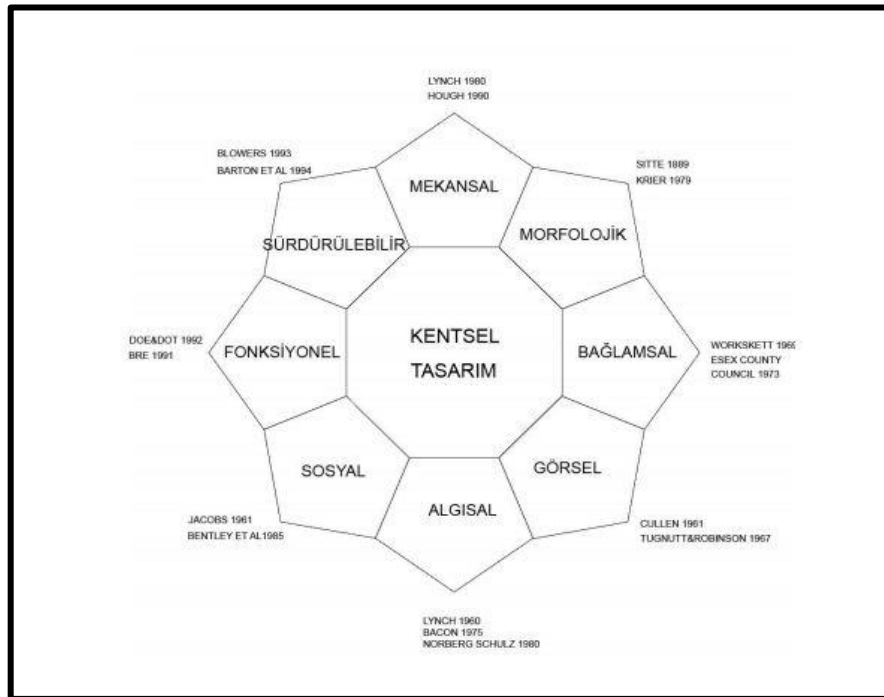
Günay (1993), kentsel tasarımı, planlama kararlarının gerçeğe dönüştürme eylemi olarak da nitelendirirken, Ulushan (2004) “tasarım sonucu oluşan kentsel mekanla, alt ölçekten, üst ölçeye kadar olan diyagramın herhangi bir noktasında; fiziki mekanı, sosyo-ekonomik ve kültürel dengelerle birlikte yorumlayarak, yaşanabilir, kaliteli, sağlıklı, modern, kentsel mekanlar üretilmesinin sağlanması” olarak tanımlamaktadır. Kentsel tasarım, yerel ve kent bütünü ölçüğünde üç boyutlu tasarımların yapılması veya tasarım politikalarının ortaya konulmasıdır (Aydemir, 1999).

Kaplan ve arkadaşları (2003), kent planlama ve kentsel tasarım çalışmalarından, kentsel tasarım yöntem ve sürecine ilişkin önemli ipuçları çıkarmışlardır. Bunlar;

- Kentsel tasarımın bütünsellik içinde gerçekleştirilmesi gereği,
- Kentsel tasarımın parsel sınırları içinde biten, dar kapsamlı bireysel, tekil değerlendirmeler ve çözümlemeler ile gerçekleştirilemeyeceği,
- Kentsel tasarım sürecinde, planlama tekniklerinin yapıları çevrenin üretimi ve kullanımına uygulanmasında, şehir plancısı ve mimara önemli roller düştüğü,
- Mimarlık-Planlama disiplinleri arasındaki ilişkinin daha yaşanabilir çevreler yaratılabilmesi açısından önemli olduğu, ekip çalışmasının güçlü işbirliği ve eşgüdümün kentsel tasarım sürecindeki önemi,
- Kent görünümünü oluşturma veya şekillendirme sanatı olarak da tanımlanan kentsel tasarım çalışmalarında 3 boyutlu ifade arayışlarının, görsel ve çevresel değerlerin irdelenmesinin önemi, şeklinde özetlenebilir.

Kentsel tasarım, her ölçekteki kentsel mekanla ve aynı zamanda kentsel mekanı kullananlarla ilişkili olup, problemlere karşı, hem üst ölçekte, hem de alt ölçekte çözüm aramaktadır (Karaman, 2002). Kentsel tasarım, sadece cadde veya cephe tasarımı değil o kentin veya mekânın kimliğine, karakterine ve sosyo-kültürel özelliklerine göre tasarlanması eylemidir. Altaban (2003), kentsel tasarımın sadece şehirler, bölgeler veya yolların fiziksel tasarımı ile uğraşmadığını, mekanda bulunan evlerin cepheleri ve renkleri, cadde ve sokak döşemeleri, kentsel mobilyalar, aydınlatma elemanları, çeşme vb. ayrıntılarla da ilgili olduğunu vurgulayarak, bu nedenlerden dolayı kentsel tasarım uğraşımının mekân ve zaman boyutlarını da kapsadığını, bu bağlamda kentsel tasarımın politikalar, programlar ve rehberlikler ile şekillenip içerik kazandığını ifade etmektedir. Carmona, kentsel tasarımın boyutları olarak da tanımlanan bileşenleri şu şekilde tanımlamaktadır (Şekil 2.13);

- Morfolojik boyut (yeri, konumu, peyzajı, iklimi, topografyası, yönü, vb.)
- Algısal boyut (rahat olması - olmaması, sıkıcı, çekici, çirkin, vb.)
- Sosyal boyut (kültürü, ait olma, vb.)
- Fonksiyonel boyut (yoğunluk, çeşitlilik, erişilebilirlik, katılım, kullanılabilirlik)
- Görsel boyut (rengi, ölçüsü, oranları, vb.)
- Zamana ilişkin boyut (Dönertaş, 2006).



Şekil 2.6. Kentsel tasarımın kavramsal boyutları (Tezer, 2002)

Kentsel tasarım, bölgesel ölçekte ve kent ölçeğinde üç boyutlu konular ile fiziksel ve çevresel özellikleri ile bir bölgede yaşayan halkın istekleri doğrultusunda kentte form ve biçim verme aracı olarak nitelendirilebilir. Kentte form ve biçim vermede sosyal boyutun geleneksel politikalarıyla gerçekleştirilememesi nedeniyle kentsel tasarım, kent planlama disiplininin bir parçası ve devamı olarak ele alınmalı ve kentler planlanırken göz önünde bulundurulmalıdır (Çubuk, 1994).

2.5.1. Kentsel Tasarım İlkeleri

Günümüz kentleri hızla özgün kimliklerini kaybetmektedir. Kentlerin, insanın fiziksel ve ruhsal oluşumları üzerinde büyük etkiye sahip olmaları nedeniyle belirli bir düzende gelişmeleri ve kimliği olan yaşanabilir mekanlar olarak nitelendirilebilmesi gerekmektedir (Topay ve Gül, 2009). Dolayısıyla kentsel tasarımın temel unsurunu, insanın görsel, işitsel, dokunma, koklama duyularıyla algıladığı ve kentin görünümünü oluşturan elemanlar oluşturmaktadır. Ancak bu algılama yalnızca nesnel olarak gerçekleşmemekte, bireyin ve toplumların deneyimleri ve kültürleri ile şekillenerek mekâna bir anlam kazandırmaktadır. Bir mekân ile ilişkili deneyimler sonucu insanlarda oluşan duygular ve algılar ile ilişkili olan anlam, aynı zamanda bireyler ve toplumlar için anıları, anlamı ve birliği ifade etmektedir (Yılmaz ve Çakıcı, 2009).

Kentsel tasarım, yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması, kentsel yaşam kalitesinin artırılması, tarihi çevrenin korunma-kullanma dengesi içinde yerel karakteristiklerinin sürekliliğinin sağlanması, kentsel mekanın okunabilir olması, insan ölçeğini esas alan çözümlerin üretilmesi vb konularda önem taşıyan bir disiplindir.

Marcus ve Francis (1990), kentsel tasarım çalışması ile kolay erişilebilir, okunabilir, estetik çekiciliğe sahip, kullanıcıların beklentilerine yönelik çeşitlilik gösteren, nitelikli kamusal alan özelliği sunan, güvenli, doğal unsurları içeren, iklimsel koşulların dikkate alındığı mekanların oluşturulması gerektiğini ifade etmişlerdir.

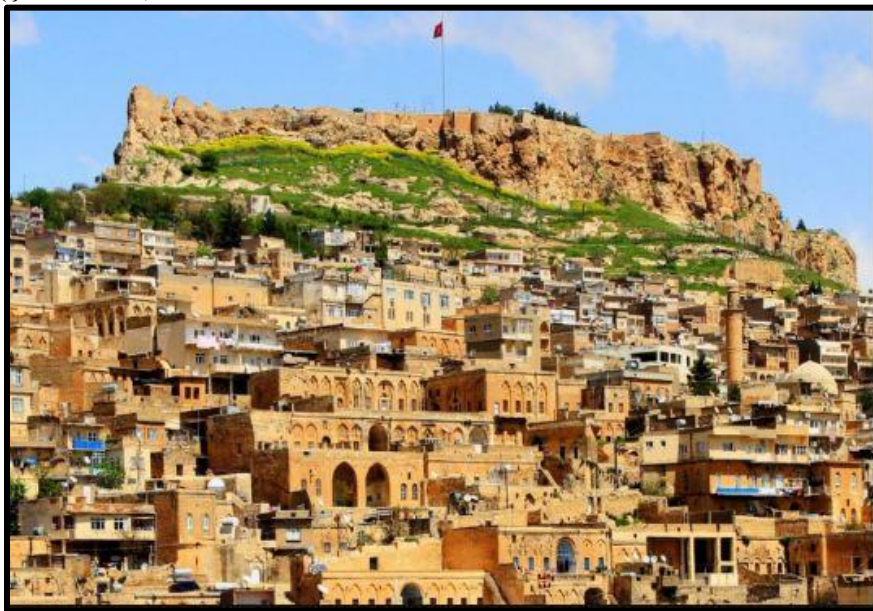
Smith ve ark. (1997) kentsel mekân tasarımında başarıya/kaliteye ulaşmak için altı anahtar öge üzerinde durmuşlardır. Bunlar; yaşanabilirlik, karakter, bağlantı, hareketlilik, kişisel özgürlük ve çeşitliliktir. Bentley ve ark. (1993) benzer şekilde çalışmalarında mekan tasarımının, insanların tercihlerini nasıl etkilediğini tartışmışlar, göreceli olarak tepki veren mekanların tasarımında geçirgenlik, çeşitlilik, okunabilirlik,

canlılık, zenginlik, görsel uygunluk ve kişiselleştirme olmak üzere yedi kriteri vurgulamışlardır.

Kentsel tasarımın dördüncü boyutu olan sosyal konuların dışında, kentsel tasarım projelerinin hayata geçirilmesinde rol alan mühendislik boyutu, ekonomik boyut ve kamu yönetimi boyutlarının da göz önünde tutulması gerektiğini ifade eden Ergen (2006) çalışmasında, kentsel tasarım konusunda kuramlar geliştiren kuramcıların kentsel tasarım kavramına ilişkin yazınlardan yola çıkarak kentsel tasarım ilkelerini; karakter, devamlılık ve tanımlılık, kamusal alanların niteliği, ulaşımında kolaylık, okunabilirlik, uyarlanabilirlik, çeşitlilik ve farklılık olarak belirtmiştir. Araştırma kapsamında örneklem alanının kentsel tasarım kapsamında değerlendirilmesinde ele alınan bu ilkeler aşağıda açıklanmıştır:

- **Karakter**

Karakter, kendine özgü kimliği olan mekânı tanımlamaktadır. Yerel karakteri anlamak, kentsel ve doğal peyzajın birlikte ele alınarak yerelde farklılaşan örüntünün ve kültürün anlaşılması ile mümkün olmaktadır. Tasarımda 'yer'in form ve karakterini göz önüne almak gerekmektedir. Mekânın pozitif etkisi ve insanın onunla buluşması, kimlik ve karakter ile ilgilidir (Anonim1, 2016). Bir alanın karakteri, topografya, yapı biçimi, jeolojik yapısı, geleneksel yapılar, kent dokusu ve sınırlardan ortaya çıkan kalite olarak tanımlanabilir (Manley ve Guise, 1998). Karakter ilkesine örnek olarak Mardin kenti topoğrafik olarak eğimli arazi üzerinde taş yapılarından oluşan tarihi bir kimliğe sahiptir (Şekil 2.14.).



Şekil 2.7. Mardin, (<https://gezimanya.com/mardin>, 16 Ekim 2018)

- **Devamlılık ve tanımlılık**

Kamusal ve özel mekânların birbirinden net olarak farklılaşmasını ifade etmektedir. Sokak cephelerinin sürekliliği ve kapanması mekânı net olarak özel ve kamusal alan olarak tanımlamaktadır (Anonim1, 2016). Şekil 2.15’de görüleceği üzere İstiklal Caddesi kamusal alana açık olup ticari alanların bulunduğu yapıların cepheleri, cadde boyunca devamlılık ve tanımlılık ortaya koyarken ticari alanların kullanımını ise özel alan kullanımını oluşturmaktadır.



Şekil 2.8. İstanbul, İstiklal Caddesi ,(https://www.ibb.istanbul, 16 Ekim 2018)

- **Kamusal Alanların Niteliği**

Kamusal alan kalitesi, çekici ve başarılı bir dış mekânı tanımlamaktadır. Kamusal mekânı ve mekânın izlerini çekici, güvenli, etkin çalışan, işleyen bir mekân olarak yaşlılar, çocuklar ve engelliler başta olmak üzere toplumun her kesimine açmayı gerektirmektedir (Anonim1, 2016). Kamusal alanlar, toplumun ortak eylem ve paylaşımının gerçekleştiği ve sosyal paylaşım ile birlikte sosyalleşmenin arttırıldığı ve insan davranışlarında yeniden üretim sürecinin oluşturulduğu toplumsal/kolektif bilincin dışa vurulduğu alanlardır. Kamusal alanların niteliği kaldırım, ağaçlandırma, ışıklandırma, yönlendirme ile levhaların iyi şekilde tasarlanmasına bağlıdır. Bu o mekan hakkında daha fazla bilgi edinmemizi sağlayacağı gibi, biçim ve formun anlamlı birliktelik oluşturmasına yardımcı olur. Bu şekilde tasarlanan bir rota dahilinde

kullanıcının hem fiziksel memnuniyeti sağlanmış hem de caddeler, parklar, meydanlar, arkağlarla kamu binalarına da ulaşım kolaylaştırılmış olunur. Kamusal alanların niteliğinin artırılması o yerin kullanımını arttıracaktır. Daha çok kullanılan alan çöküntü bölgesi olmaktan kurtulacaktır. Kullanıcı için iyi tasarlanmış bir alan aynı zamanda kullanıcının memnuniyetini arttıracığı gibi günlük kullanımda kamusal alanlara zarar vermemeyi ve daha özenli kullanımını beraberinde getirecektir (Ergen, 2006).

- **Ulaşımda Kolaylık**

Erişebilirlik, akışkanlık, mekânı birbiri ile ilişkilendirme, kolay hareket etme, insanı trafikten önde tutma ve entegre ulaşımı kapsamaktadır (Anonim1, 2016).

İyi tasarlanmış sokaklar insanın o sokağı kullanımını arttırdığı gibi, insanların o mekandan duyduğu haz ile mekanla olan iletişimini de artırmaktadır. Ulaşım ağlarının oluşturduğu güzergahlar o mekan için kentsel tasarımın kalitesini belirlemektedir (Ergen, 2006). Bunun yanı sıra trafiğı mümkün derecede araçtan arındırmak için farklı ulaşım alternatiflerinin (bisiklet, toplu taşıma ve yaya) entegrasyonun sağlanması alandaki ulaşımı kolay hale getirirken aynı zamana ulaşımın sürekliliğini sağlayacaktır (Şekil 2.16.)



Şekil 2.9. Hollanda, Land Lake City (<https://www.bisikletizm.com>, 16 Ekim 2018)

- **Okunabilirlik**

Okunabilirlik bir alanın iyi ve anlaşılabilir bir imaja sahip olmasıyla mümkündür. Bir kentin imajının iyi olması ve okunaklı olması insanların kolayca o kenti algılaması ve anlamasıyla mümkündür. Okunabilirliğin en önemli ölçütü o kente yabancı olan bir kişinin kentte dolaşırken kaybolma hissi yaşamamasıdır (Ergen, 2006). Lynch

(1981), bir kentin okunaklı olmasında beş ögenin önemini belirtmiştir. Bunlar; izler, kenarlar, bölgeler, özgün belirleyiciler ve düğümlerdir.

- *İzler -Yollar:* Caddeler, yollar veya nehirler gibi hareket kanallarıdır. İzler, iki yer arasındaki ilişkinin potansiyel çizgisini sağlamaktadır. Dolayısıyla izler, oryantasyon için önemli bir bileşendir.
- *Kenarlar-Sınırlar:* Genellikle kente ait fiziksel mekânları dağ deniz ve göl gibi doğal sınırlayıcılarla çerçeveleyen bileşenlerdir Kenarların izlerden farklı olarak ayırıcı etkileri en büyük karakteristik özelliğidir. Kenarlar, cephelerin veya ağaçların oluşturduğu hat veya izler de olabilir.
- *Bölgeler:* Gözlemcilerin fiziksel sınırlarını zihinlerinde şekillendirdikleri, içinde bulduklarında yer aldıkları alanı hissettikleri geniş kent bölümleri ve alanlarıdır. Bölgeler tanınabilir kimliğe, özgün belirleyicilerle iyi tanımlanan, okunabilir bir dokuya sahip olmalıdır.
- *Özgün Belirleyiciler - Landmarks:* Benzersizlikleri ile yeri kimliklendiren ayırıcı bileşenlerdir. Özgün belirleyicilerin ardışık dizilimi hareket içerisindeki gözlemciler için mekânın okunabilirliğinde ipuçları sağlamaktadır.
- *Düğümler-Odaklar:* Kentlerde izlerin veya kavşakların kesiştiği stratejik yerler olarak tanımlanabilir. Baskın düğümler, hem fiziksel hem de fonksiyonel önemi yansıtırlar, kentsel meydanlar buna en güzel örnektir.

- **Uyarlanabilirlik**

Değişen sosyal, teknolojik ve ekonomik koşullara cevap verebilen gelişmeler yaratarak uyarlanabilirliği geliştirmek olarak tanımlanabilir (Türk, 2004). Mekânlar çeşitli eylemlerin kullanımına uyumlu olmalıdır. Tasarım esnek ve gelişmeye yönelik olmalı, gerçeğe yakın olmalıdır (Anonim1, 2016).

- **Çeşitlilik ve Farklılık**

Farklılık, çeşitlilik ve seçenekli mekânı tanımlamaktadır. Farklılığı ve seçeneği çeşitli olan bir sistemde, karma kullanımlar ile yaşanabilir mekânlar yaratmayı ve yerel gereksinimlerle ilişkilendirmeyi gerektirmektedir (Anonim1, 2016). Farklı kullanımlar bir yerin ne derecede iyi kullanıldığının göstergesidir ve o alandaki ekonomik ve sosyal aktiviteleri desteklemek açısından önemlidir (Türk, 2004).

Bir bina, sokak ya da bir alanın farklı kullanımlara sahip olması o alanın sosyal, ekonomik ya da fiziksel açıdan çeşitliliğini göstermektedir. Binada çeşitli fonksiyonların birarada olması mimaride çeşitlenme ve zenginliği arttıracak gibi, alansal çeşitlenme farklı yoğunlukları, uygulayabilme, ulaşımında kolaylıklar, farklı sınıftaki insanları birarada tutabilmeye bağlı zengin bir sosyal etkileşimi sağlamaktadır. Çünkü fonksiyonda çeşitlenme binalarda olsun, kentsel mekânlarda olsun fonksiyonuna göre ayrılmayı ve bunun yarattığı fiziksel çözümleri içinde barındırmaktadır. Bu aynı zamanda mekan algısını artıracak ve mekânın kullanıcı tarafından benimsenmesini beraberinde getirecektir (Ergen, 2006).

2.6. Kentsel Tasarım ve Kentsel Dönüşüm İlişkisi

Kentin her parçasında farklı planlama ve tasarım çeşitliliği, yöreye özgü değerlerin dikkate alınmaması, bütünlüğü olmayan parçacıl uygulamaların çoğalarak kent bütününde olumsuz etki yaratmasına neden olmaktadır. Kar etme çabasıyla, dar alana daha çok konut birimi yerleştirme ve tüm bunları en kısa zamanda bitirme kaygısı içinde mimari ve çevresel kalite kavramını ikincil plana atmakta ve sonuç olarak kentlerin formunu olumsuz etkileyen, kullanıcı memnuniyetsizliklerini artıran, nitelik açısından yoksun yetersiz projeler ve kent parçaları ortaya çıkmaktadır. Hızlı nüfus artışı ile birlikte artan barınma ihtiyacına cevap verebilmek için konut üretiminde yaşanan hız, beraberinde müdahale edilmesi ve kontrolü güçleşen bir yapılaşmayı getirmektedir (Cezaoğlu, 2010). Kentlerde meydana gelen yasadışı yapılaşmalar ve doğal afetler nedeniyle dönüşüm gerektiren alanlar ortaya çıkmakta ve bu durumda kentler yatırımları çekmek ve bir dünya şehri olmak için dönüşüm gerektiren alanlarını sağlıklı bir şekilde yenilemek zorunda kalmaktadır. Bu noktada kentsel tasarım kentsel dönüşümün başarılı olabilmesinde faydalı bir uygulama aracı olarak karşımıza çıkmaktadır (Özkul, 2013).

İki farklı uç nokta olarak algılanan ama aslında parça-bütün ilişkisine sahip olan kentsel tasarım ve kentsel dönüşümün ortak amacı, fiziksel, çevresel ve sosyal boyutta daha kaliteli, refah ve yaşanabilir yerleşimler oluşturmaktır. Kentsel dönüşüm ve kentsel tasarım arasındaki temel ilişki; mevcut yerleşimin dinamikleri göz önünde tutularak yaşanabilir ve sürdürülebilir mekanlar yaratmada, her türlü ölçekte farklı araçlarla müdahale ve kontrolün sağlanması esasına dayanmaktadır. 6306 sayılı kanun, 2012 yılında yürürlüğe girmesinden itibaren günümüze kadar ülkemizin tamamında kentsel dönüşüm uygulamalarının tek başvuru kaynağını oluşturmuştur. Gerek kanunun kolay

uygulanabilmesi gerekse merkezi yönetimin kanunun uygulanmasında yerel yönetimlere ve maliklere finansal destek sağlaması, 6306 sayılı kanunun kentsel dönüşüm uygulamalarının yapı taşı oluşturmasında en önemli etken olarak söylenebilir. Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm amacı ile günümüze kadar çıkartılan kanunlar, kentsel tasarım kavramını göz ardı etmiştir. Ancak 6306 sayılı kanunda kentsel tasarım kavramı göz ardı edilmemiş, 6. Maddenin 6. bendinde “*Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve **kent tasarımları** hazırlamaya yetkilidir.*” şeklinde kentsel tasarım çalışmalarına vurgu yapılmıştır. Ayrıca 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 18. Maddesinin 2.bendinin b fıkrasında “*Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve **kentsel tasarım projesi** hazırlamaya yetkilidir*”. ve aynı maddenin 4.bendinde “*Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında **kentsel tasarım projesi** ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.*” ifadeleriyle kentsel tasarım projesinin önemi ve gerekliliği ortaya konmuştur. Bunun yanı sıra 6306 sayılı kanun 6.maddesi gereğince 02.04.2018 tarihinde “Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Onaylanacak Kentsel Tasarım Projelerinin Hazırlanmasına ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönerge” yayımlanmıştır.

6306 sayılı kanun ve yönetmeliklerinin içeriğinde kentsel tasarım kavramının yer alması, kentsel tasarımın kentsel dönüşüm faaliyetlerinin uygulama aracı olduğunu ve kentsel tasarımın kentsel dönüşüm uygulamalarındaki önemini göstermektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel tasarım olmadan başarılı şekilde gerçekleştirilmeyeceği aşikardır. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel tasarım ilkelerinin göz ardı edilmemesi büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda kentsel

dönüşüm ve kentsel tasarım, birbirini parça ve bütün şeklinde tamamlayan, kentsel sorunların çözümü, kentlerin kimlik kazanması, yaşanabilirliğin ve sürekliliğin sağlanması konularında katkı sağlayan dinamik organizmalardır.

Kentsel dönüşüm uygulaması, dönüşümün gerçekleşeceği alanın doğasına müdahale etmeden, yerel halkın kentsel dönüşüm sürecine katılımı sağlanarak, bölgenin özel sorun ve potansiyellerine dayalı, devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedef ve faaliyetleri içermesi (Göksu, 1993) ve kentin mimarisi ile uyumlu ve kentin gelişme biçimine uygun olması gerekmektedir (Çubuk, 1997). Kentsel dönüşüm projeleri, planlamadan bağımsız, parçacıl bir şekilde ele alınmamalı ve kentsel dönüşüm projeleri olmadan planlamanın her zaman olacağı ancak planlama olmadan kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olamayacağını bilinmesi gerekmektedir (Anonim, 2009). Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamalarında planlama açısından bütünlük, sürdürülebilirlik, yaşam kalitesini artırıcı önlemler dikkate alınarak (Özden, 2008), kentsel rantı dengeli ve adil biçimde dağıtabilmek için kamu ve toplum yararını ön planda tutan kent planları hazırlanmalıdır (Keskinok, 2006).

3. MATERYAL VE YÖNTEM

Araştırmanın ana materyalini 2016 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilen Mardin ili Yeşilli ilçesi Gül ve Tepebaşı Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 6,6 ha büyüklüğündeki alan oluşturmaktadır. Bu alanın seçilmesinin nedeni Yeşilli İlçesi Mardin il merkezine yakın olması sebebiyle merkez ilçe olma özelliğini taşıması ve dönüşüm alanının ilçenin en önemli merkezi olmasıdır. Kentsel dönüşüm projesinin kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde incelenerek dönüşüm sonrası oluşacak bölgenin yaşanabilirlik, aidiyet, kimlik ve sürdürülebilirlik kavramları bağlamında irdelenmesinin hedeflendiği araştırma kapsamında konu ile ilgili kuramsal bilgiler, doğrudan ve dolaylı ilişkili literatürü oluşturan kitap, dergi, makale, tez çalışmaları, üniversitelere ait kütüphaneler, YÖK kütüphanesi, meslek odaları kütüphaneleri ve yayınları, konu ile ilgili olabilecek web siteleri ve online veri tabanları taranarak elde edilmiş ve incelenmiştir. Ayrıca araştırma alanı özelinde yüklenici firmadan ve ilçe belediyesinden alınan mevcut duruma ilişkin veriler, mevcut ve öneri imar planları ile açıklama raporları, öneri kentsel tasarım kurgusuna ilişkin yazılı ve görsel dokümanlar, kentsel dönüşüme ilişkin kentsel tasarım projesi, çalışmaya altlık oluşturan paftalar ve araştırma alanında çekilen fotoğraflar, yardımcı materyaller olarak değerlendirilmiştir.

Literatür taraması sonucunda kentsel dönüşüm projesinin, kentsel tasarım kapsamında;

- karakter,
- devamlılık-tanımlılık,
- ulaşım kolaylığı,
- okunabilirlik,
- kamu kalitesi,
- uyarlanabilirlik,
- çeşitlilik ve farklılık

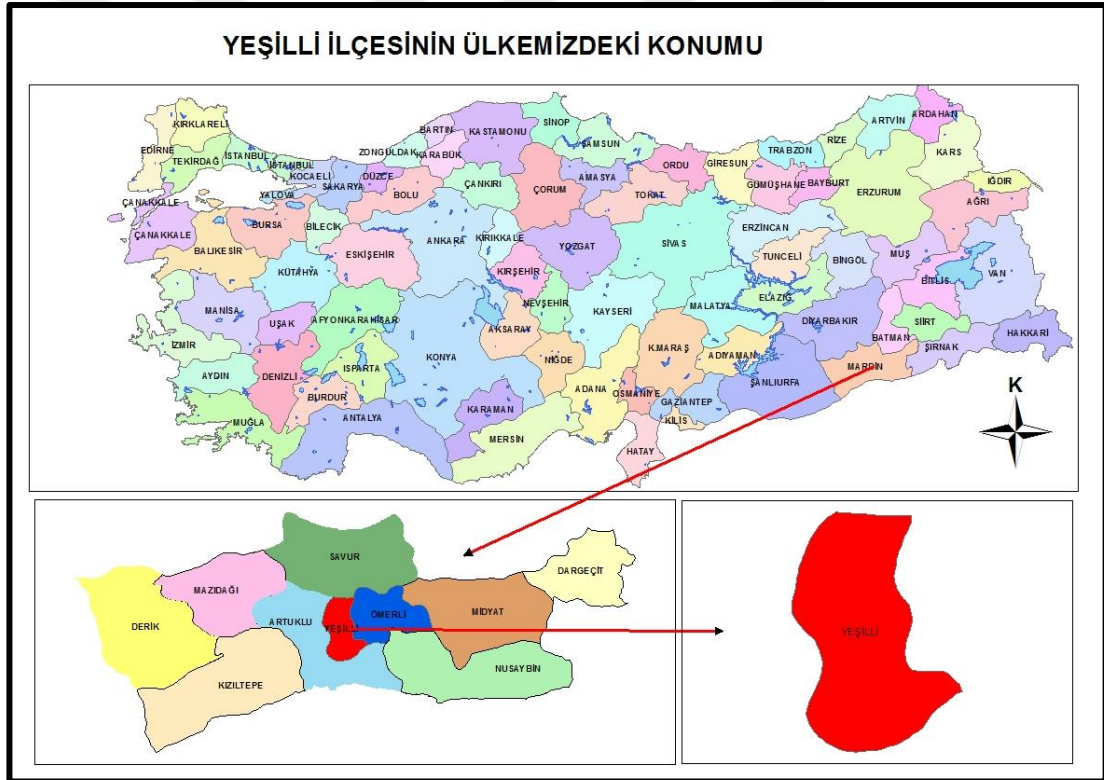
kriterleri ile değerlendirilmesine karar verilmiştir. Belirlenen bu kriterlere göre kentsel dönüşüm projesinin olumlu/olumsuz yönleri ortaya konarak, projenin uygulanabilirliği değerlendirilmiş ve belirlenen kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde, sürdürülebilir ve yaşanabilir mekan tasarımına yönelik çözüm önerileri geliştirilmiştir.

4. ARAŞTIRMA BULGULARI

Çalışma konusu için seçilen örneklem alan Mardin ili Yeşilli İlçesinde, Gül ve Tepebaşı mahallelerini kapsayan ve yaklaşık 6,6 ha büyüklüğünde riskli alan ilan edilen kentsel dönüşüm alanıdır.

4.1. Yeşilli İlçesinin Genel Özellikleri

Yeşilli, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde, Mardin iline bağlı bir ilçe olup, Mardin il merkezine yaklaşık olarak 10 km uzaklıktadır. 18 Mayıs 1990 tarihli ve 20522 Mükerrer Sayılı Resmi Gazete' de 3647 Sayılı Kanun ile ilçe statüsü kazanan Yeşilli, kuzeyinde Savur ilçesi, batısında ve güneyinde Artuklu ilçesi, doğusunda ise Ömerli ilçesi ile komşudur (Şekil 4.1.).



Şekil 4.1. Yeşilli ilçesinin ülke içinde konumu (Orijinal , 2018)

Yeşilli İlçesinin hangi tarihten itibaren yerleşim yeri olarak kullanıldığına dair kesin bir bilgi bulunmamaktadır. Yeşilli ilçesi, Alıçlı, Bahçebaşı, Bülbül, Dereyanı, Gül, Karşiyaka, Koyunlu, Kütüklü, Ovaköy, Sancar, Şirinevler, Tepebaşı, Uzunköy ve Zeytinli mahallelerinden oluşmaktadır. Tarımsal alanlar ve topografik yapısı nedeniyle Yeşilli ilçesi dağınık bir yerleşim yeri özelliği göstermektedir.

TÜİK 2017'e verilerine göre Yeşilli ilçesinin nüfusu 15.227 kişidir. Nüfusun 7.725' ini erkekler, 7.552' ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Gül Mahallesi en yüksek nüfusa sahip iken, en düşük nüfus yoğunluğu Bülbül Mahallesindedir (Tablo 4.1.).

Tablo 4.1. Yeşilli ilçesinin nüfus dağımı (TÜİK, 2018: verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

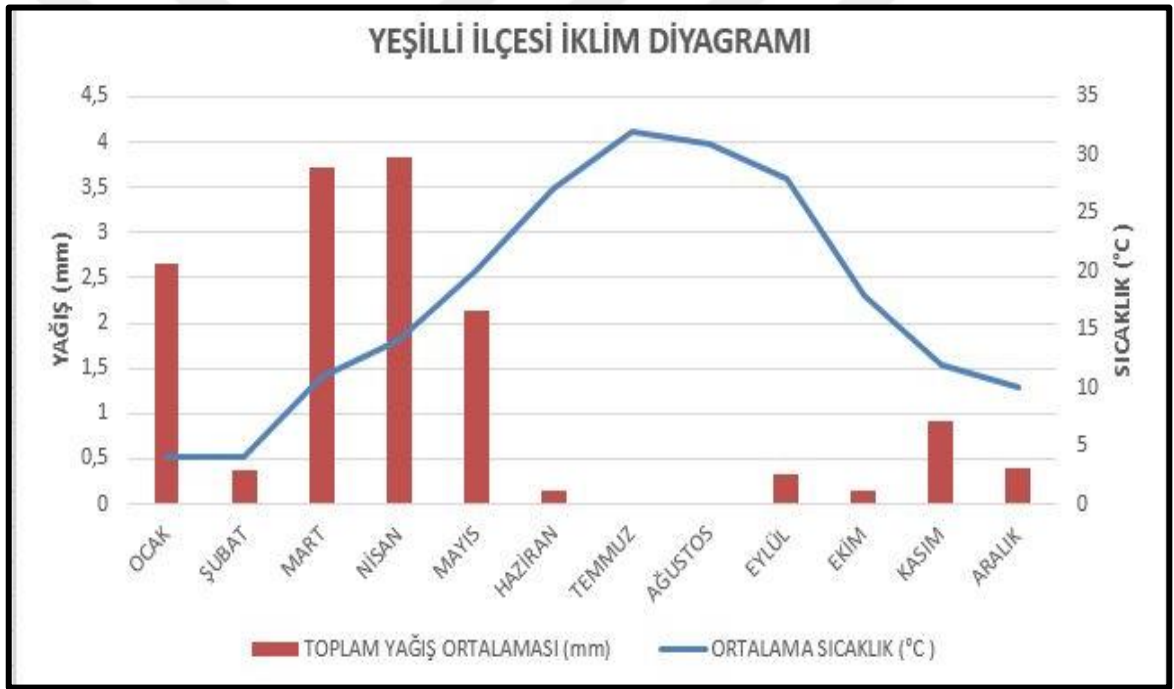
MARDİN İLİ YEŞİLLİ İLÇESİ			
MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS (kişi)	ERKEK NÜFUS (kişi)	KADIN NÜFUS (kişi)
ALIÇLI MAHALLESİ	249	119	130
BAHÇEBAŞI MAHALLESİ	3.759	1.944	1.815
BÜLBÜL MAHALLESİ	73	38	35
DEREYANI MAHALLESİ	882	423	459
GÜL MAHALLESİ	3.852	1.911	1.941
KARŞIYAKA MAHALLESİ	940	448	492
KOYUNLU MAHALLESİ	271	146	125
KÜTÜKLÜ MAHALLESİ	331	167	164
OVAKÖY MAHALLESİ	355	186	169
SANCAR MAHALLESİ	332	171	161
ŞİRİNEVLER MAHALLESİ	1.904	981	923
TEPEBAŞI MAHALLESİ	1.509	764	745
UZUNKÖY MAHALLESİ	176	96	80
ZEYTİNLİ MAHALLESİ	644	331	313
TOPLAM	15277	7725	7552

Yeşilli İlçesi Torosların Güneydoğu Anadolu'yu çevreleyen yayın iç kısmında yer alan dağlık bölgeden Mezopotamya düzlüklerine geçiş alanı içinde bulunmaktadır. İlçe merkezinin en alçak noktası, İskanevleri civarında yaklaşık olarak 780 m., en yüksek noktası ise kuzeyde Su Deposu yakınlarında yaklaşık olarak 897 m. olup, ilçe merkezi içerisinde yükseklik farkı 120 m.'yi bulmaktadır. İlçe orman bakımından oldukça fakirdir. Orman bölgesi olarak değerlendirilecek alan yoktur. Yüksek kesimlerde tahrip artığı çalılıklar ve nadiren meşelikler bulunurken, ilçeye bağlı Dereyanı Köyünde sulak kesimlerde köylüler tarafından yetiştirilen kavak ağaçları bulunmaktadır.

Yeşilli İlçesi kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzana vadi içerisinde kurulmuştur. Vadinin tabanı alüvyon toraklarla kaplıdır. Vadi verimli tarım sahası olarak kullanılmaktadır. İlçe merkezi ile bağlı köyler kültür bitkileri yönünden oldukça çeşitlidir. İlçede incir, erik, kiraz, nar, badem ve mahlep ağaçları yetiştirilirken, vadi yamaçlarında ve bağlı köylerde üzüm bağları bulunmaktadır. İlçenin ova kısmındaki köylerinde ise tahıl üretimi yapılmakta olup, başlıca çeşitleri buğday, arpa, ve mercimek oluşturmaktadır. İlçe halkının ekonomik gelirinin büyük bir kısmı hizmet sektöründen (nakliye – lojistik, ticaret) karşılanırken, küçük bir kısmı ise tarım sektöründen (tarım ve hayvancılıktan)

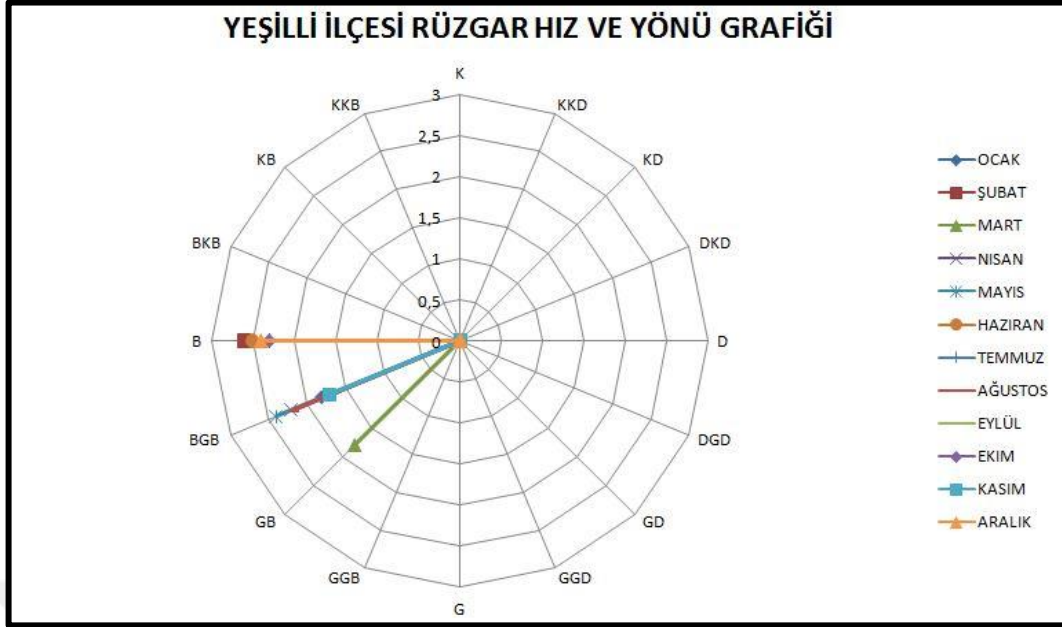
karşılanmaktadır. İlçede ve bağlı köylerde büyük ve orta büyüklükte akarsu bulunmamaktadır. Sadece yer altı kaynaklarından çıkan suyun oluşturmuş olduğu küçük dereler bulunmaktadır. Bu kaynaklar sebze bahçeleri ile kavak ağaçlarının sulamasında ve içme suyu olarak kullanılmaktadır (<http://mardinprovince.blogspot.com> , 12 Mart 2018).

İlçenin ortalama sıcaklığın yaşandığı en yüksek sıcaklık 32°C ile Temmuz ayı iken, en düşük sıcaklık 4 °C ile Ocak ayıdır. Yağış rejimi düzensiz olan ilçede en yüksek yağış 3,84 mm ile Nisan ayında görülmektedir. İlçenin minimum sıcaklığı - 1 °C ile Şubat ayında, maksimum sıcaklık ise 42°C ile Ağustos ayında yaşanmaktadır. İlçenin aylık güneşlenme saati en fazla 386,9 saat ile Temmuz ayı iken en düşük güneşlenme saati 144,3 saat ile Aralık ayıdır (Mardin Meteoroloji İl Müdürlüğü, 2017) (Şekil 4.2.).



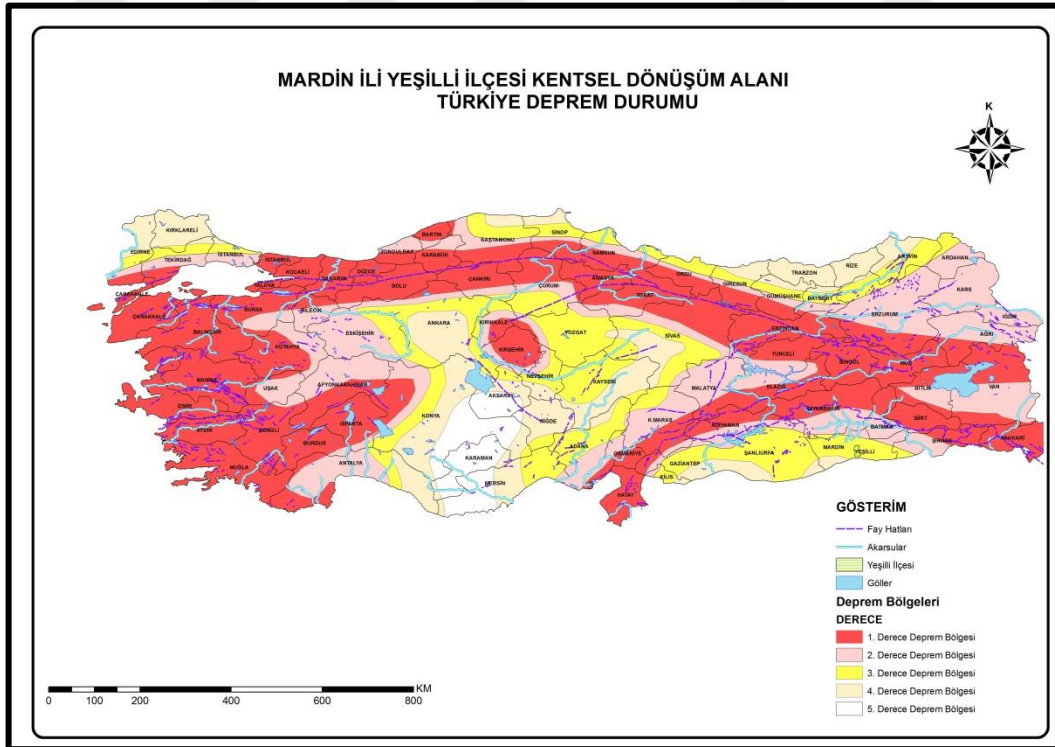
Şekil 4.2. Yeşilli ilçesi iklim diyagramı (Mardin Meteoroloji İl Müdürlüğü, 2017: verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.)

İlçede günlük ortalama rüzgar hızı en yüksek 2.6 m/sn ile Şubat ayında Batı yönünde eserken günlük ortalama rüzgar hızı en düşük 1.7 m/sn ile Kasım ayında yaşanmaktadır (Mardin Meteoroloji İl Müdürlüğü, 2017) (Şekil 4.3.).



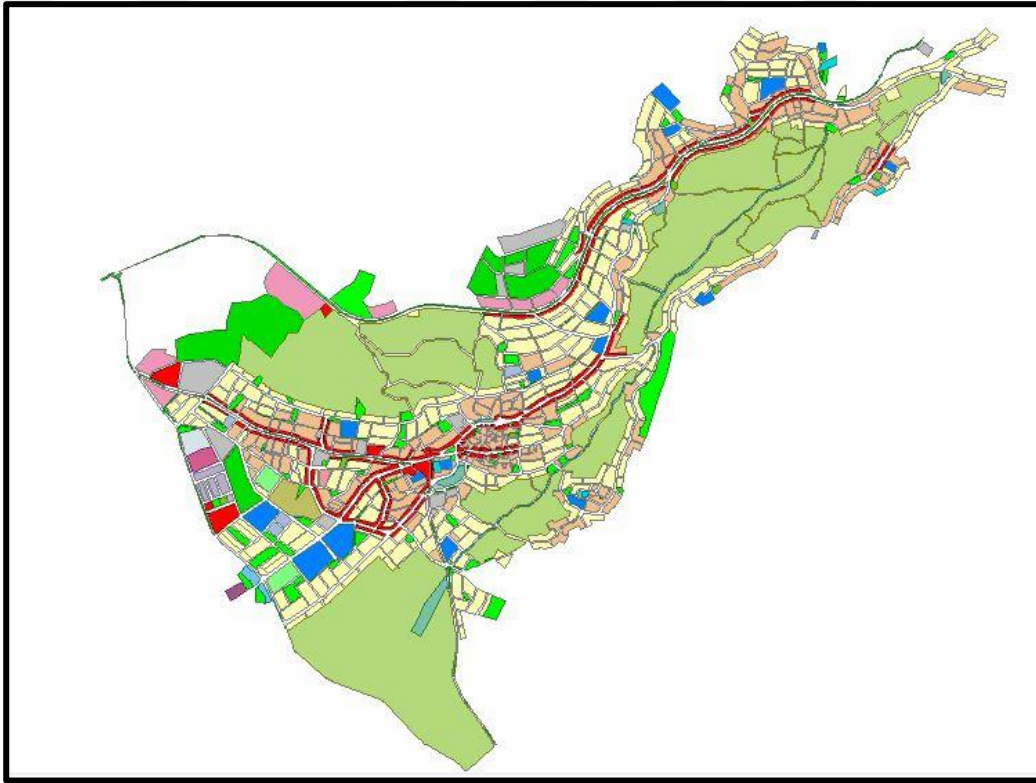
Şekil 4.3. Yeşilli ilçesi rüzgar diyagramı (Mardin Meteoroloji İl Müdürlüğü, 2017: verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.)

Yeşilli ilçesi, 18.06.1996 tarih ve 96/8109 sayılı bakanlar kurulu kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Haritası'na göre 3.derece deprem bölgesi içerisinde bulunmaktadır (Şekil 4.4.).



Şekil 4.4. Yeşilli ilçesi deprem haritası (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 1996: Türkiye deprem haritaları verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.)

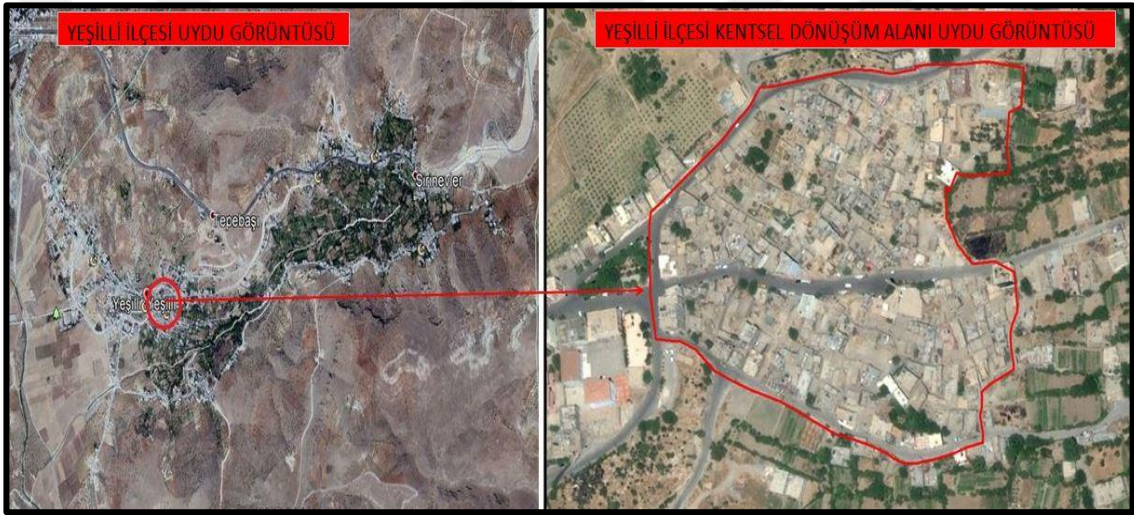
İlçenin büyük bir bölümü konut yapım cinsi olarak yığma ve betonarme yapılardan oluşmaktadır. Genellikle yapılar 1-2 katlı müstakil bahçeli yada avluludur. Son yıllarda ilçe genelinde 5-8 katlı apartman tipi yapılar yapılmaya başlanmıştır. Yeşilli ilçesinin ilk imar planı 02.11.1994 tarih ve 3647 sayı ile GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. İlk imar planı 24 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 4 adet 1/5000 ölçekli nazım imar planından oluşmaktadır. İkinci imar planı ve halen yürürlükte olan İlave-revizyon imar planı ise 04.11.2011 tarih ve 2011/23 sayı ile Yeşilli Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır. İlave-revizyon imar planı 24 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 4 adet 1/5000 ölçekli nazım imar planından oluşmaktadır (Şekil 4.5.)



Şekil 4.5. Yeşilli ilçesi 1/1000 ölçekli ilave-revizyon imar planı (Yeşilli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2018)

4.2. Yeşilli İlçesi Kentsel Dönüşüm Alanı

Mardin ili Yeşilli ilçesi Gül ve Tepebaşı mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 6.60 hektarlık alan, 3. derece deprem kuşağında bulunması, fay hatlarının varlığı, sel ve heyelana maruz bölgelerin bulunması nedeniyle afet riskinin yüksek olması, alanla ilgili yapılan riskli yapı analizi sonucunda yapıların tamamının tehlike arz etmesi, çarpık yapılaşma ve alandaki mevcut yapı stokunun yaklaşık olarak % 95'inin ruhsatsız yapı olmasından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05/09/2016 tarih ve 10954 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesine göre, Bakanlar Kurulunun 26/09/2016 tarih ve 9283 sayılı kararı ile riskli alan ilan edilmiştir (Ankara İmar, 2017) (Şekil 4.6.).



Şekil 4.6. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının konumu (Orijinal , 2018)

Riskli alan ilan edilen bölge, Yeşilli ilçesinin merkezini oluşturmaktadır. Yeşilli ilçesi köy ve belde statüsündeyken ilk yerleşim bölgesi olması nedeniyle genelde yapı cinsi yığma yapı olup bina yaşı 20 yaş üzeridir. Ayrıca alanda artan nüfus artışına paralel olarak yatay yapılaşma yerine dikey yapılaşmaya gidilmiştir. Genelde bina yapım yöntemi olarak yığma yapının üst katları betonarme yapı sistemine göre inşa edilmiştir. Bu nedenle yapı stoğunun büyük bir kısmı mühendislik hizmeti görmediğinden afet olasılığına karşı dirençsizdir (Şekil 4.7).



Şekil 4.7. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanından bazı yapı cinsleri
(Ankara İmar , 2017: kentsel dönüşüm projesi saha çalışmalarından yararlanılarak hazırlanmıştır)

Çarpık yapılaşma nedeniyle kentsel dönüşüm alanın ulaşım ağı ve altyapısı yetersiz kalmıştır. Dolayısıyla konut alanlarının iç kesimlerine yönelik araç ulaşım bağlantısı zayıf veya ulaşım bağlantısı bulunmamakta ve herhangi bir afet veya acil durum esnasında müdahaleye imkan vermemektedir (Şekil 4.8).



Şekil 4.8. Yeşilli kentsel dönüşüm alanından bazı sokak dokuları
(Ankara İmar , 2017: kentsel dönüşüm projesi saha çalışmalarından yararlanılarak hazırlanmıştır)

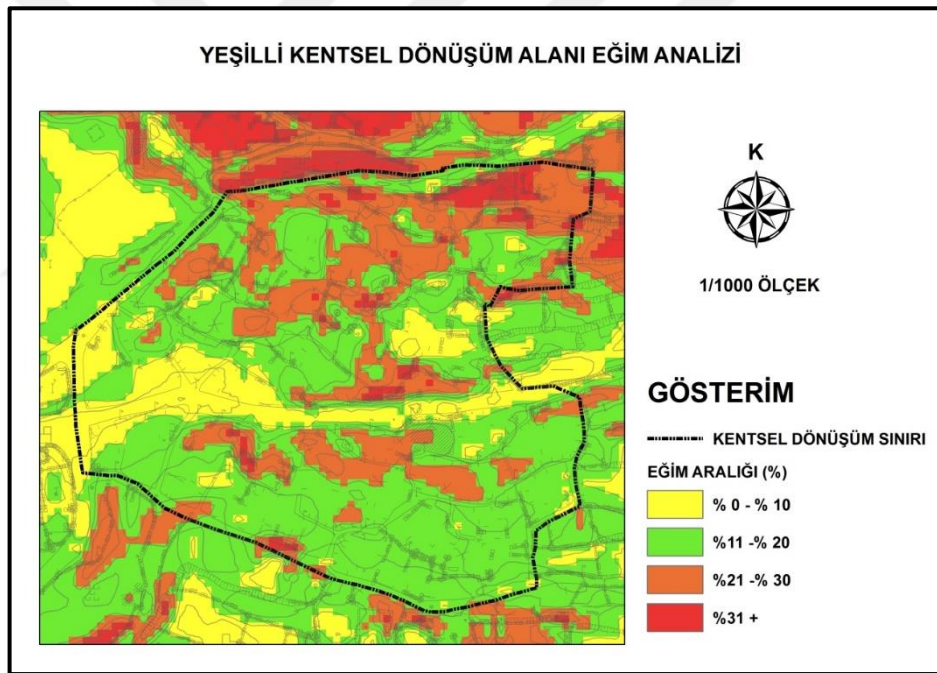
Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm projesi halihazırda 6306 sayılı kanunun riskli alanlarında ki dönüşüm sürecinin 3. aşaması olan “Dönüşüm modeli kurgusu ve uzlaşma çalışmalarının yapılması” aşamasında olup uzlaşma çalışmaları devam etmektedir.

4.3. Kentsel Dönüşüm Alanının Mevcut Durum Analizi

Kentsel dönüşüm alanı ile ilgili yapılan ve kentsel tasarım proje kurgusuna altlık oluşturan analizler, topoğrafya, hidrolik yapı, bakı, arazi kullanımı, mülkiyet durumu, kat adeti, yapı cinsi, arazi değerliliği, doluluk-boşluk oranı, mevcut imar planı başlıkları ile gerçekleştirilmiş ve sonuçları aşağıda verilmiştir.

4.3.1 Topoğrafya

Alanın eğim aralığı genelde %11-20 aralığında olup kuzey kesimlere doğru %21-30 ve %30+ üstü eğim aralığına ulaşmaktadır (Şekil 4.9.).



Şekil 4.9. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının eğim analizi (Orijinal, 2018)

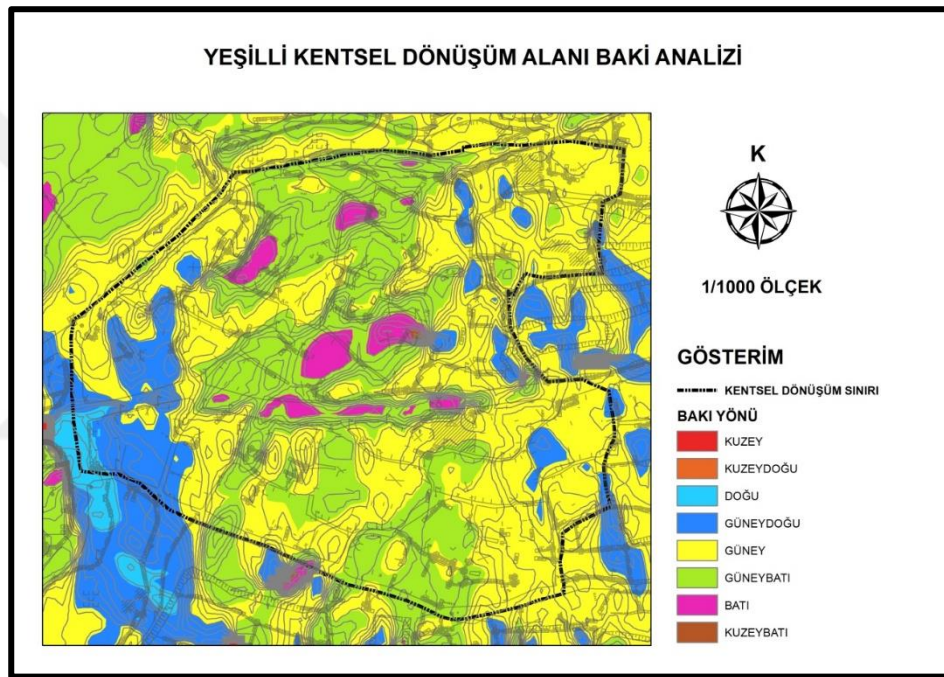
Alanla ilgili hazırlanan jeolojik etüt raporuna göre; alanda heyelan, kaya düşmesi vb. herhangi bir kütle hareketliliği gözlenmemiş, birimlerin genel olarak mevcut durum itibarıyla doğal-yapay yarmalarda stabil oldukları belirlenmiştir. Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde eğimli alanlarda yapılacak derin-kontrolsüz kazı, temel açma çalışmalarında zeminlerde ve ayrışma zonlarında duyarsızlık oluşabileceğinden dolayı stabilite problemleri yaşanabilecektir (Ankara İmar, 2017).

4.3.2 Hidrolojik Yapı

Hazırlanan jeolojik etüt raporuna göre; alanını etkileyebilecek akar ve kuru dereler bulunmamaktadır. İnceleme alanında yapılan temel sondajlarda en fazla 10 metre derinliğe inilmiş olup yeraltı su seviyesine ve suya doymun, sıvılaşma potansiyeli taşıyan zeminlerin varlığına rastlanılmamıştır. İçme ve kullanma suyu şebekeden sağlanmaktadır (Ankara İmar, 2017).

4.3.3 Bakı

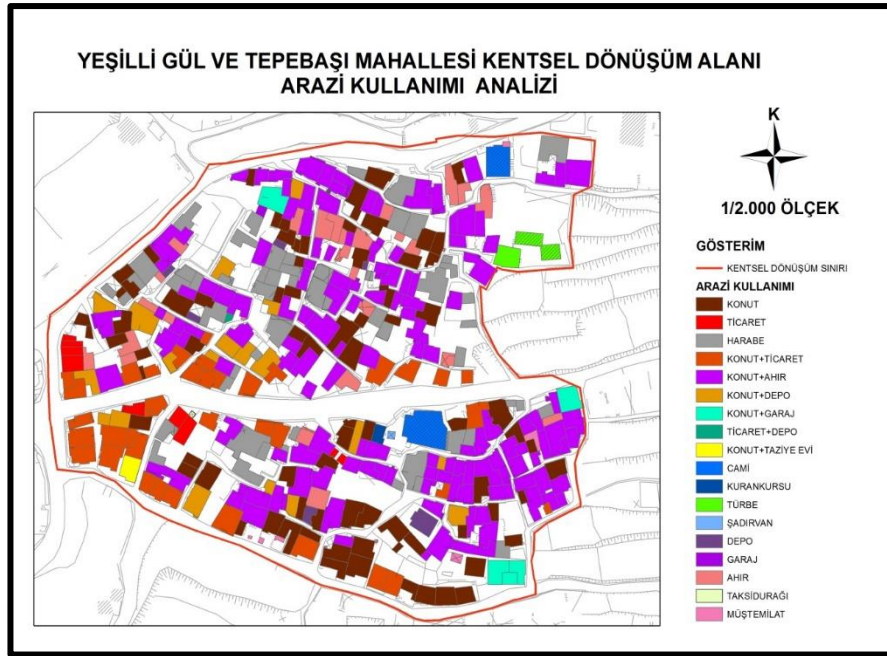
Alanla ilgili yapılan bakı analizine göre dönüşüm alanı genel olarak güney ve güneybatı yönüne yönelimlidir (Şekil 4.10.).



Şekil 4.10. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının bakı analizi (Orijinal , 2018)

4.3.4. Arazi Kullanımı

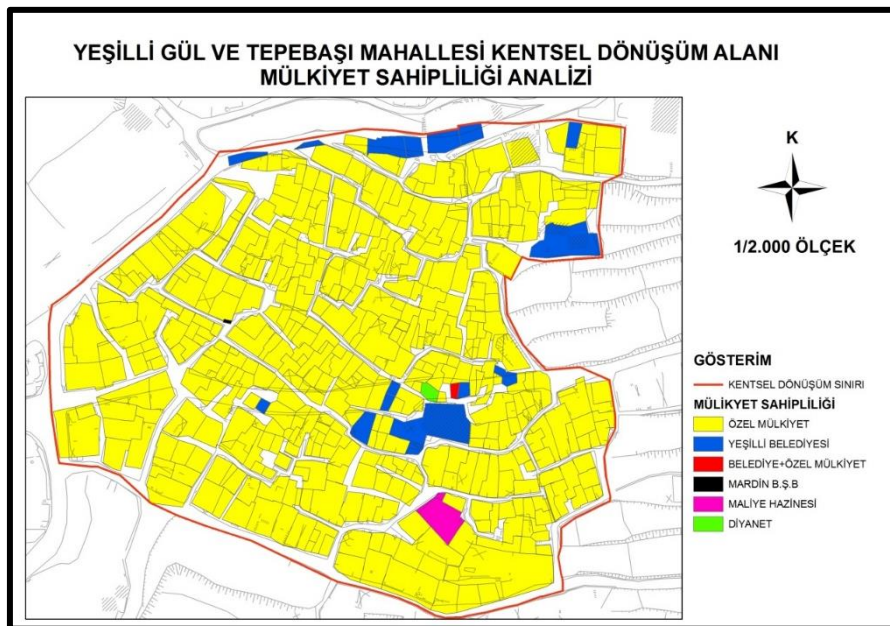
Mevcut arazi kullanımı incelendiğinde araştırma alanında konut (%20), zemin katı ahır normal katları konut olarak kullanılan konut+ahır (%34), zemin katı ticaret diğer katları konut olarak kullanılan konut+ticaret (%9), zemin katı depo diğer katları konut olarak kullanılan konut+depo (%4), ahır (% 7), harabe yapı (% 13), ticaret (% 3) ve müstemilat (% 3), cami ve kuran kursu ile dükkan+depo (%7) kullanımının olduğu görülmektedir (Şekil 4.11.).



Şekil 4.11. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının arazi kullanım analizi
(Ankara İmar,2017: kentsel dönüşüm projesi analiz verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.)

4.3.5. Mülkiyet Durumu

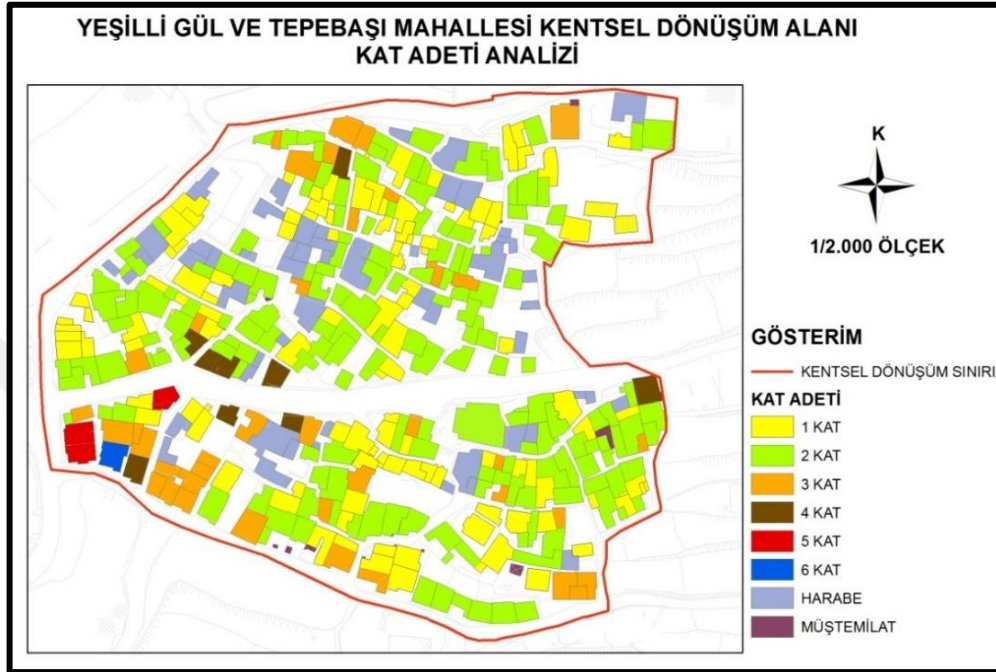
Araştırma alanının mülkiyet durumu incelendiğinde toplamda 456 parselin %95'inin şahıs, %3'ünün belediye mülkiyetinde olduğu, geriye kalan %2'lik kısmın ise büyükşehir belediyesi, köy tüzel kişiliği, şahıs - belediye, Diyanet ve Hazine mülkiyetinde olduğu belirlenmiştir (Şekil 4.12.).



Şekil 4.12. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının mülkiyet analizi (Ankara İmar,2017: kentsel dönüşüm projesi analiz verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.)

4.3.6. Kat Adeti

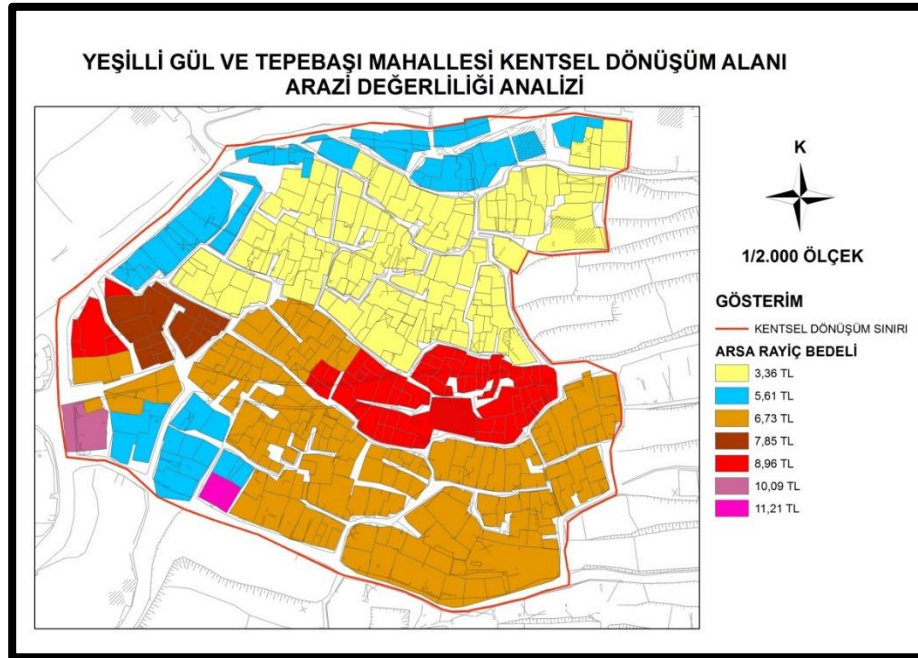
Araştırma alanındaki yapıların kat sayılarına bakıldığında 401 adet yapının %32'si 1 katlı, %42'si 2 katlı, %9'u 3 katlı, %3'ü 4 katlı ve %13'ü harabedir. Geriye kalan %1'lik kısım ise 4 adet 5 katlı ve 1 adet 6 katlı yapıdan oluşmaktadır (Şekil 4.13.).



Şekil 4.13. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının kat analizi
(Ankara İmar , 2017: kentsel dönüşüm projesi analiz verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

4.3.7. Arazi Değerliliği

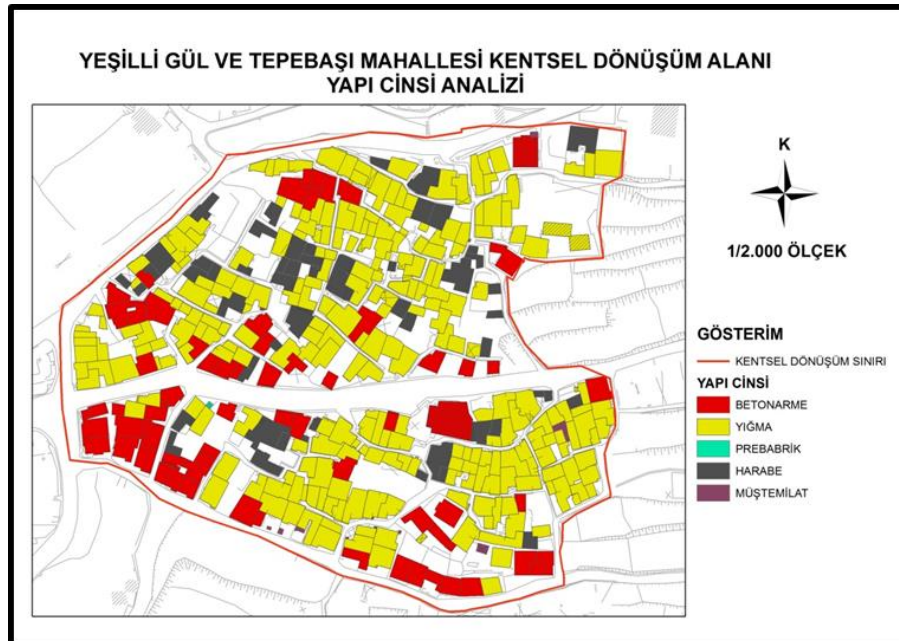
Araştırma alanındaki parsellerin rayiç bedellerine bakıldığında alanın %33'ü m² birim fiyatı 3,36 TL, %35'nin m² birim fiyatı 6,73 TL, %14'ünün m² birim fiyatı 8,96 TL,%13'nün m² birim fiyatı 5,61 TL ve %4'ünün m² birim fiyatı 7,85 TL'dir. Geriye kalan %1'lik kısımda ise m² birim fiyatı 10,09TL ve 11,21 TL değerinde olan parsellerden oluşmaktadır (Şekil 4.14.).



Şekil 4.14. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının arazi değerliliği analizi (Ankara İmar , 2017: kentsel dönüşüm projesi analiz verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

4.3.8. Yapı Cinsi

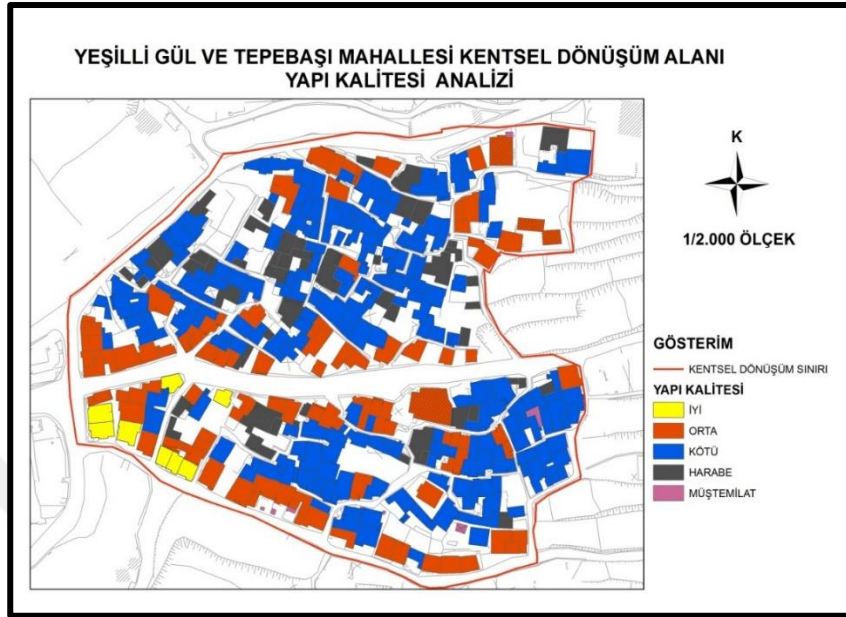
Araştırma alanındaki yapılar cinslerine göre incelendiğinde 401 adet yapının %18'sinin betonarme, %66'sının yığma, %13'ünün harabe, %3'ünün ise müştemilat olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca alanda 1 adet prefabrik yapı mevcuttur (Şekil 4.15.).



Şekil 4.15. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının yapı cinsi analizi (Ankara İmar , 2017: kentsel dönüşüm projesi analiz verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

4.3.9. Yapı Kalitesi

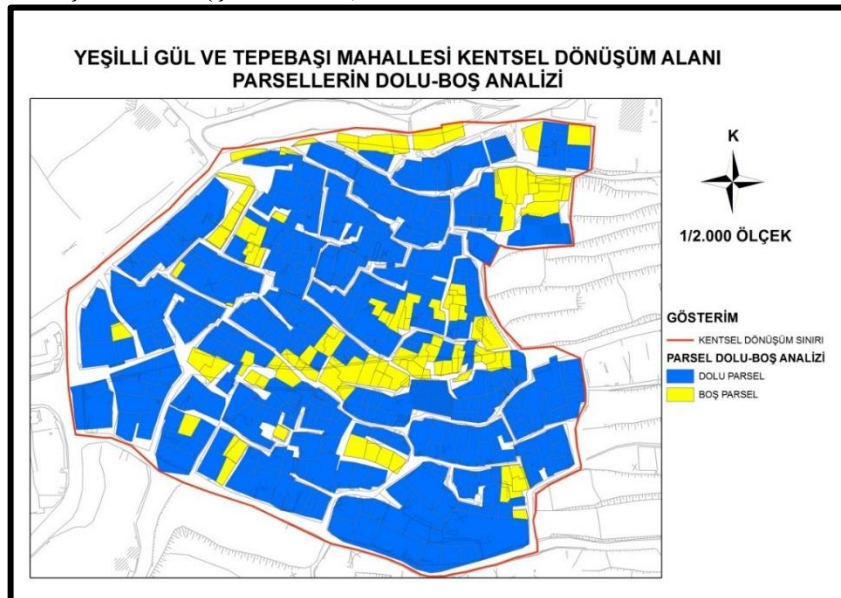
Araştırma alanındaki yapıların kalitelerine bakıldığında 401 adet yapının %2'sinin iyi, %24'ünün orta, %58'sinin kötü, %13'ünün harabe yapılardan ve %3'ü müstemilattan oluşmaktadır (Şekil 4.16.).



Şekil 4.16. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının yapı kalitesi analizi (Ankara İmar , 2017: kentsel dönüşüm projesi analiz verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

4.3.10. Doluluk-Boşluk Oranı

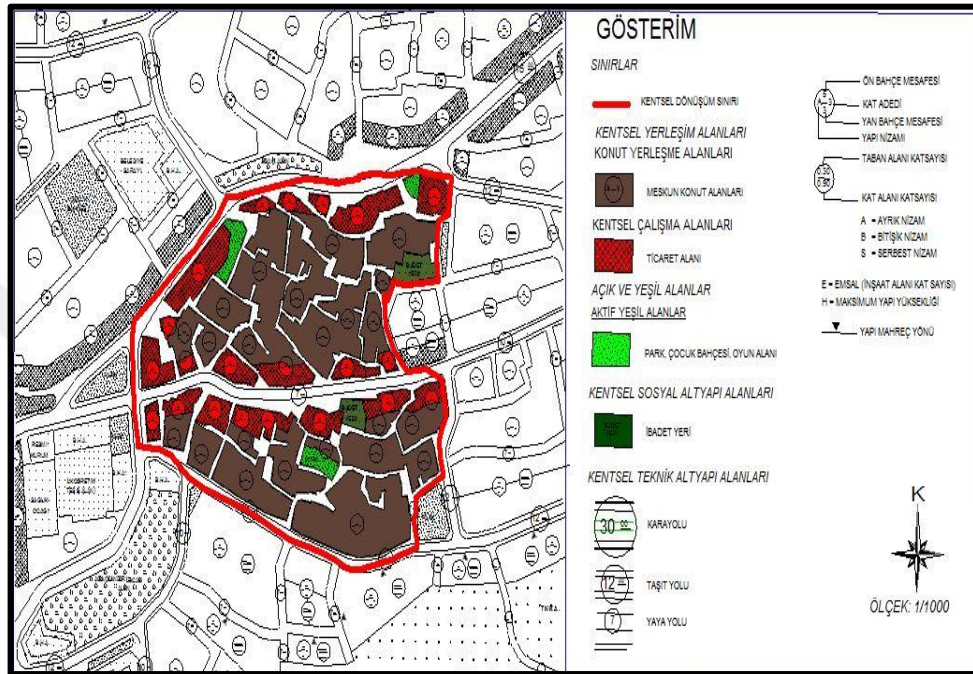
Araştırma alanında yer alan toplam 456 parselin; %88'i dolu, %22'si ise boş parsellerden oluşmaktadır (Şekil 4.17.).



Şekil 4.17. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının dolu-boş analizi (Ankara İmar , 2017: kentsel dönüşüm projesi analiz verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

4.3.11. Mevcut İmar Planı

Araştırma alanına ilişkin mevcut imar planı incelendiğinde alanın %45.43'ünü konut, %1.97'sini yeşil alan, %17.81'ini ticaret alanı, %1.81'ini ibadet alanı ve %32.9'unu yollar oluşturmaktadır. Konut kullanımına ayrılan parsellere serbest nizam yapılaşma düzeninde 2 kat, ticaret kullanımına ayrılan parsellere ise bitişik nizam düzeninde 4 kat yapılaşma koşulu getirilmiştir (Şekil 4.18.).



Şekil 4.18. Yeşilli ilçesi kentsel dönüşüm alanının 1/1000 ölçekli imar planı (Yeşilli Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü, 2018)

4.4. Kentsel Dönüşüm Projesinin Kentsel Tasarım Kurgusu

Araştırma alanına ilişkin kentsel dönüşümüne ilişkin öneri imar planı incelendiğinde alanın %8.31'ini konut alanı, %43.72'sini konut+ticaret alanı, %4.95'ini ticaret alanı, %9.36'sını yeşil alan, %4.24'nü ağaçlandırılacak alan, 3.76'nı ibadet alanı, %1.69'unu sağlık tesisi, %0,59'unu meydan, %0,49'nu bisiklet yolu ve %22.88'sini ise yolların oluşturduğu belirlenmiştir (Şekil 4.19.).

- dönüşüm alanı içerisinde toplam 6,182.53 m² aktif, 2,802.48 m² pasif yeşil alan olmak üzere toplamda 8,985.01 m² yeşil alan önerildiği, yeşil alanların konut alanları, ticaret alanları ve donatı alanları ile bütünleşik olarak kurgulanarak yeni kimlik kazanan dönüşüm alanı çevresinde, hareketli ticaret yerleşkesinden çıkıp dinlenme alanlarına erişecek şekilde düzenlendiği, açık ve yeşil alanların yaya aksları ile birlikte bağlanarak yaya ve yeşil sirkülasyonunun sağlandığı,

- farklı bölgelerde peyzaj elemanları ile tek düzelikten çok birbirinden farklı kendine özgü 'alt alanlar' oluşturulduğu, yer yer farklı kotlar oluşturularak alanın karakteristiğinin güçlendirildiği ve alanın farklı perspektiflerle izlenmesine olanak sağlandığı, konut adalarında ortak kullanıma ait açık ve yeşil alanlara spor ve çocuk oyun alanları tasarlanarak yapı adalarında kullanılabilir ve erişilebilir açık yeşil alanlar oluşturulduğu ve kentsel donatıların (sağlık tesis alanı ve cami), erişilebilirliği yüksek, taşıt ve yaya ulaşımının güçlü olduğu odak noktalarında tasarlandığı belirtilmiştir (Ankara İmar, 2017).

4.5. Yeşilli (Mardin) Kentsel Dönüşüm Projesinin Kentsel Tasarım İlkeleri Açısından İrdelenmesi

Yeşilli Kentsel Dönüşüm Projesinin kentsel tasarım kurgusu, kentsel tasarımın karakter, devamlılık-tanımlılık, ulaşım kolaylığı, okunabilirlik, kamu kalitesi, uyulanabilirlik, çeşitlilik ve farklılık ilkeleri bağlamında değerlendirilmiştir.

4.5.1 Karakter

Yeşilli Kentsel Dönüşüm Projesi ile araştırma alanında yüksek yoğunluklu konut+ticaret alanı, sosyal donatı alanları, meydan ve ticaret alanları tasarlanarak yeni bir merkez oluşturulmaya çalışıldığı görülmektedir. Mevcut imar planında alanın %45.43'ü konut alanı (2 kat yapılaşma koşullu) ve %17.81'i ticaret alanı³ (4 kat yapılaşma koşullu) iken öneri imar planında %8.31'i konut alanı (6-8 kat yapılaşma koşullu) ve %43.72'si konut+ticaret alanı (6-8 kat yapılaşma koşullu) olarak önerilmiştir. Bu bağlamda mevcut duruma göre nüfus ve konut yoğunluğunun artırıldığı anlaşılmaktadır. Artan nüfus ve konut yoğunluğunun dönüşüm alanında komşuluk ilişkilerini minimuma indireceği ve çevresi ile uyuşmayan yüksek katlı yapıların kullanıcılarında aidiyet duygusunu yaratamayacağı düşünülmektedir. Bunun yanında planlama anlayışında konut yoğunluğu

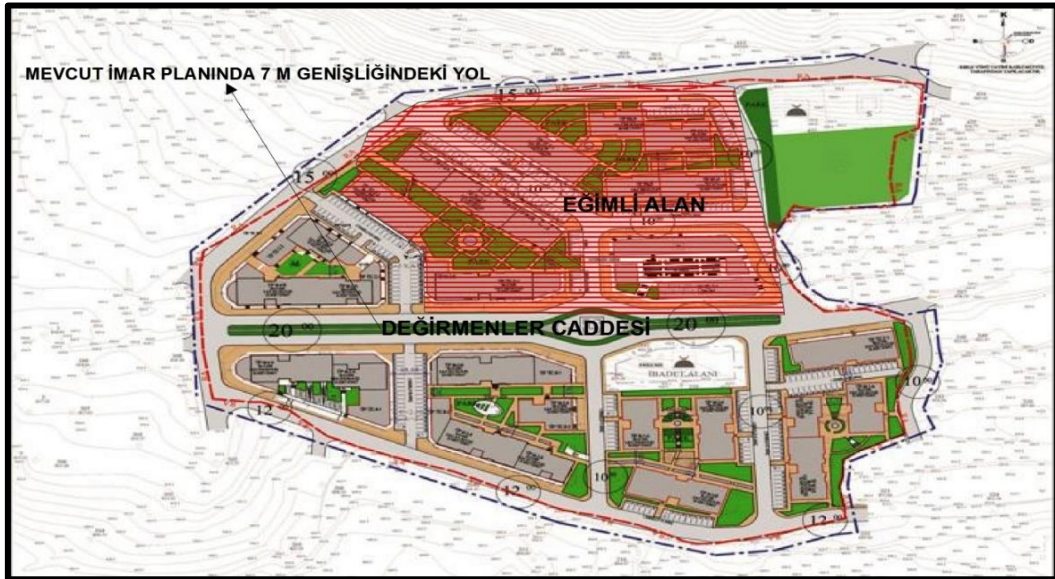
³ 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı notlarında Ticaret Alanlarının üst katları konut amaçlı kullanılabilir denilmektedir.

artıkça, yeşil alan miktarının bu yoğunluğa oranla artırılması gerekmektedir. Ancak söz konusu kentsel tasarım proje kurgusu incelendiğinde bu anlayışın çok düşük seviyede kaldığı gözlemlenmiştir.

Araştırma alanında topoğrafya %10 - %30 eğim aralığında değişkenlik göstermektedir. Güneyden kuzeye doğru proje alanının eğimi %30'lara kadar çıkarken bina oturumları tek tip blok nizam yapılaşma düzeninde çözülmüştür. Eğimin %30'a ulaştığı kesimlerde konut tipi olarak teras ev, kademelenmeli yapılaşma, eğime paralel yapılaşma veya rekreatif alan önerisi vb. farklı çözümlerin üretilmesi gerekirken yüksek katlı blok nizam önerilmesi doğal topografyaya aykırı yapılaşmayı getireceğinden olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Konutların arasındaki mesafelerin çok kısa tutulduğu gözlemlenmiştir. Bu durum güneşlenmeyi ve mahremiyet duygusunu olumsuz etkileyerek manzara avantajının azalmasına neden olmaktadır.

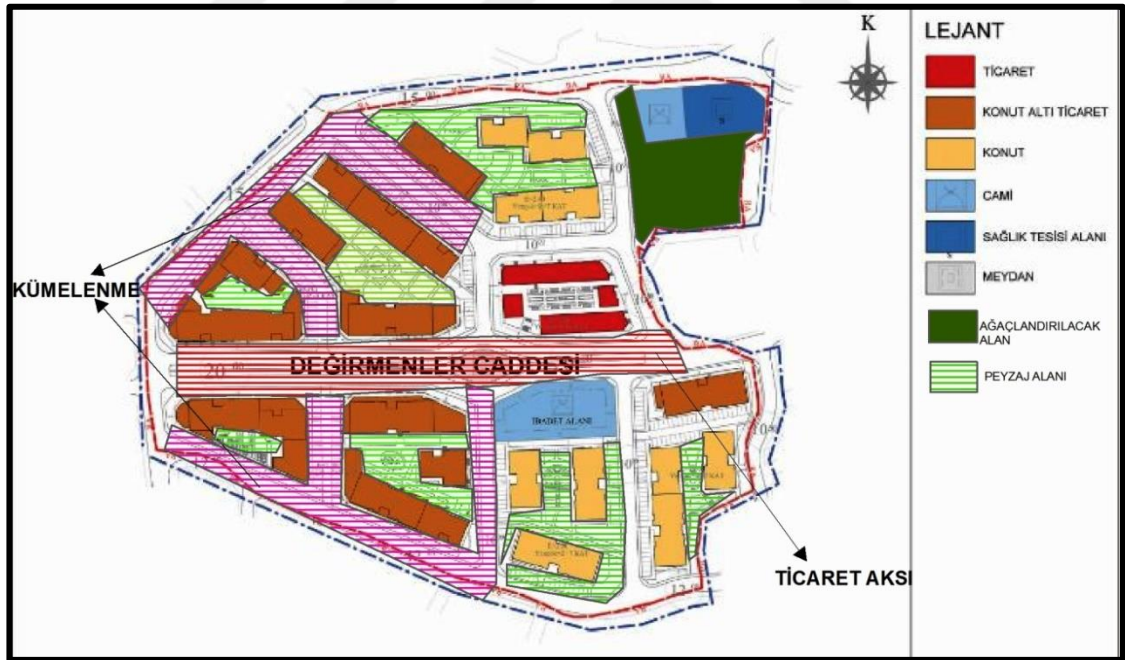
Dönüşüm alanının merkezinden geçen ve mevcut imar planında 7 m genişliğinde önerilen yol (Şekil 4.22.), öneri imar planında 20 m genişliğinde önerilmiş, bu durumun trafik yoğunluğunu artıracığı ve trafik akışının merkeze çekilmesi ile gürültü ve çevre kirliliğine neden olacağı düşünülmektedir. Ayrıca kentsel tasarım projesinde otopark alanları kısmen bodrum katlarda kısmen de cep otopark alanları ile çözülmeye çalışılmıştır. Ancak yüksek yoğunluklu konut alanı ve ticaret alanlarında otopark alanları, görüntü kirliliği yaratmaması ve trafik akışını engellememesi için her binanın bodrum katında veya yerleşmeye hitap edecek şekilde açık alanda çözümlenmesi gerekmektedir.



Şekil 4 .22. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu karakter analizi (Ankara İmar , 2017: kentsel tasarım kurgusu verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

4.5.2 Devamlılık ve Tanımlılık

Araştırma alanını ikiye bölen Değirmenler Caddesinden (20 m) cephe alan konut alanlarının zemin katlarında önerilen ve meydan alanına kadar uzanan ticaret alanları “ticaret aksı” olarak devamlılık ve tanımlılık sağlamaktadır. Meydanın çevresindeki ticaret ve kamu alanlarının kullanımı meydanı dönüşüm alanının merkezi olarak tanımlamıştır. Ancak meydan alanına bağlanan 10 m genişliğinde yollardan cephe alan ve dönüşüm alanını çevreleyen 15 m genişliğinde yollardan cephe alan konut alanlarının zemin katlarında da ticaret alanları önerisinin kümelenmeye neden olacağı ve bu kümelenmenin yoğun ticaret kullanımların olduğu meydan alanının tanımlanabilirliği azaltacağı düşünülmektedir. Bu bağlamda kuzey ve güney alanlarında önerilen ticaret aksları olumsuz bulunmuştur. Konut blokları arasında önerilen yeşil alanlar, özel kullanım alanları olarak tanımlanmış, önerilen meydan, ağaçlandırılacak alan ve sosyal donatı alanları ise kamu alanlarını tanımlayarak kamu ve özel alanları net biçimde ayırmıştır. Ayrıca önerilen çizgisel konut bloklarının arayüzleri hem konut alanlarının devamlılığı sağlamış hem de kenar etkisi ile sokakları tanımlamıştır (Şekil 4.23.).

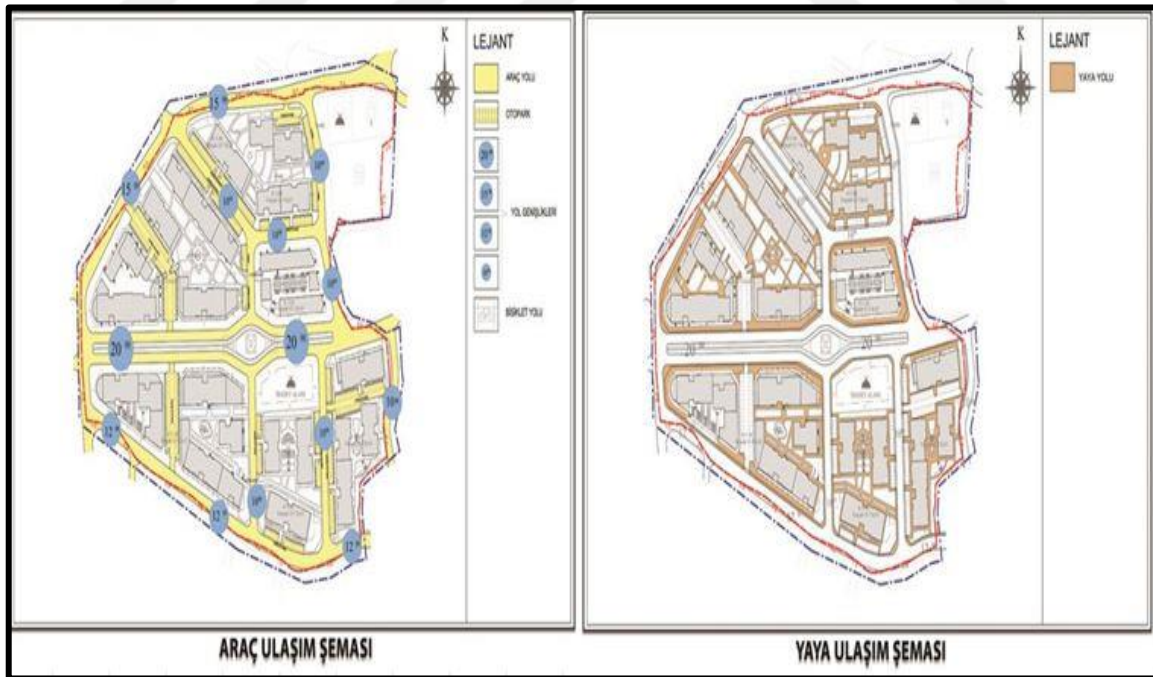


Şekil 4.23. Yeşilli ilçesi üçboyutlu kentsel tasarım kurgusu devamlılık-tanımlılık analizi (Ankara İmar , 2017: kentsel tasarım kurgusu verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

Kentsel tasarım proje kurgusunda kamusal alan olarak bir meydan önerilmiştir. Ancak meydanın taşıt yolları arasında kalması nedeniyle kamusal alan kullanımından ziyade taşıt yollarının kavşak çözümlenmesi olarak işlev göreceği düşünülmektedir. Meydanın farklı kullanıcılarına hitap edebilmesi için tamamen yayalaştırılması ve rahat, kolay ve güvenli erişebilirliğin sağlanması gerekmektedir. Ayrıca kamusal alanlarda kentsel mobilyaları (banklar, çeşmeler, aydınlatma elemanları, vb.) düzenlenmelidir. Ancak kentsel tasarım projesinde bu tür bir arayışa gidilmediği ve kent mobilyalarına yer verilmediği belirlenmiştir.

4.5.4. Ulaşım da kolaylık

Dönüşüm alanının taşıt odaklı değerlendirilmesi, mevcut yerleşim alanları ve ilçe merkezi ile toplu taşıma ilişkisinin kurulmaması, bisiklet yolunun sadece alanın merkezinde bulunan ve birincil taşıt aksı olan yol üzerinde çözümlenmesi, yaya yollarının konut, ticaret ve sosyal donatılarla ilişkisinin kurgulanmaması, alan bütününde yaya hareketliliğini kolaylaştıracak önerilerin getirilmemesi, tasarımda engellilerin göz ardı edilmiş olması ve özellikle mevcut yerleşim alanları ile ilişkisinin kurulmaması ulaşım da kolaylık ilkesinin olumsuz olarak değerlendirilmesinde etkili olmuştur (Şekil 4.25.).



Şekil 4.25. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu ulaşım analizi (Ankara İmar , 2017: kentsel tasarım kurgusu verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

4.5.5 Okunabilirlik

Dönüşüm alanında önerilen meydan alanı birincil odak, meydana yakın çözümlenen ticaret alanı ve dini tesis alanı ise ikincil odak noktasını oluşturacak, meydana yerleştirilecek anıt, heykel vb. gibi plastik öğeler nirengi noktası (landmark) olarak algılanacaktır. Değirmenler caddesi ise iz ve kenar özelliği taşıyacaktır. Buna göre kentsel tasarım projesi okunabilirlik ilkesi bakımından olumlu bulunmuştur (Şekil 4.26.).



Şekil 4.26. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu okunabilirlik analizi
(Ankara İmar , 2017: üç boyutlu kentsel tasarım kurgusu verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

4.5.6. Uyarlanabilirlik

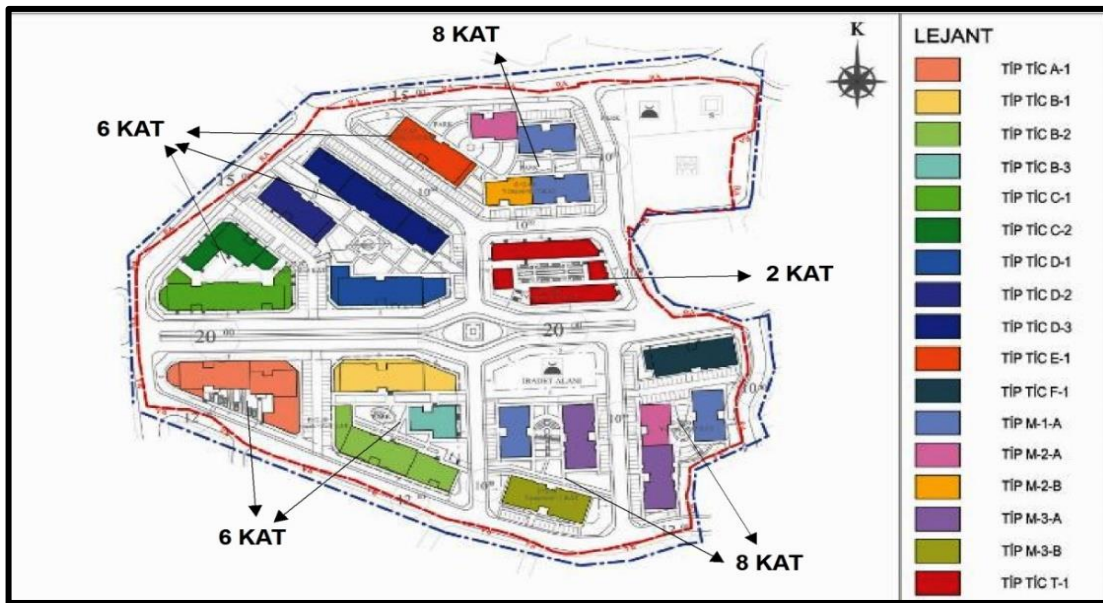
Kentsel tasarım projesinde her kesime hitap edecek şekilde farklı konut büyüklükleri ve konut tipolojileri önerilmiştir. Bunlar içerisinde özellikle 6-8 katlı blok nizam yapılaşma düzenindeki tasarlanan konutlar, ilçenin 2-3 katlı yapılardan oluşan kent dokusu ile uyumsuzluk ortaya koymaktadır. Bu durum kullanıcılarda aidiyet hissini oluşturmayacaktır. Ayrıca dönüşüm alanı için rüzgâr ve bakı analizlerinin yapılmaması, yeni kent dokusunda konutların arasındaki mesafe ve yapı yüksekliğinin hesaplanmaması ve eğime uygun çözüm önerilerinin geliştirilmemiş olması kentsel tasarım projesinin uyarlanabilirlik ilkesi açısından olumsuz değerlendirilmesinde etkili olmuştur (Şekil 4.27.).



Şekil 4.27. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu uyarlabilirlik analizi
(Ankara İmar , 2017)

4.5.7. Çeşitlilik ve Farklılık

Dönüşüm projesinde farklı kullanımların; konut alanı, konut+ticaret alanı, ticaret alanı, yeşil alan, sosyal donatı alanlarının bir arada tasarlandığı dolayısıyla karma kullanımın dikkate alındığı görülmektedir. Ayrıca konut tipolojisinde 16 farklı konut tipolojisinin ve farklı konut büyüklüklerinin tasarlanması dış mekan tasarımına çeşitlilik ve farklılık olarak yansımaktadır. Sonuç olarak kentsel tasarım projesi çeşitlilik ve farklılık ilkesi bağlamında olumlu bulunmuştur (Şekil 4.28.).



Şekil 4.28. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusu çeşitlilik-farklılık analizi
(Ankara İmar , 2017: kentsel tasarım kurgusu verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm çalışmaları, kentlerin altyapı, çarpık ve kaçak yapılaşma ,köhneleşme vb. sorunlarına karşı birden çok müdahale biçimini barındıran fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda çözüm aracı olarak çok büyük öneme sahiptir. Bu çözüm aracı ile kentler sürdürülebilir ve daha yaşanabilir kentler haline gelmesi amaçlanmaktadır. Ancak ülkemizde geçmişten günümüze kadar kentsel dönüşüm çalışmalarının ele alınmasının temel nedeni, kaçak ve gecekondü yapılaşma sorununa çözüm üretmektir. Bu nedenle kentsel dönüşüm çalışmaları ülkemizde birden çok yasal dayanağa oturtulmaya çalışılmış ancak bu yasal dayanaklar kentin sorunlarına uzun vadeli çözüm üretmediği için sürekli değişim göstermiş ve daha farklı sorunları beraberinde getirmiştir. Bunun nedeni ise kentsel dönüşüm çalışmalarının sadece fiziksel dönüşüm olarak ele alınması, sosyal ve ekonomik dönüşümün göz ardı edilmesidir.

Ülkemizde fiziksel dönüşüm olarak ele alınan kentsel dönüşüm çalışmaları genelde yerinde dönüşüm mantığı ile “kentsel yenileme” yöntemi olarak kendini göstermekte ancak proje finansmanında yaşanan sıkıntılar, kentsel alanların büyük çoğunluğun özel ve parçacıl mülkiyetten oluşması, arazinin değerli ve kıt oluşu, rant elde etme amacının önem taşıması ve sonuçta mevcut durum ve çevresine göre uyumsuz, kimliksiz ve yüksek maliyetli yapıların inşa edilmesi sonucunda kentsel dönüşüm projesi “soylulaştırma” yöntemi ile sonuçlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde yüksek maliyetli yapıların inşa edilmesi, kullanıcıların yenilenen yapıları satın almada yaşadığı ekonomik alım gücü sıkıntısı ve yenilenen alana adapte olamayışı, kullanıcıları alanı terk etmeye sevk etmekte ve kentin farklı yerlerinde ekonomik güçleri doğrultusunda yeni yapılaşmaya gitmeleriyle yeni sorunlara yol açmaktadırlar. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projesi uygulandığı alanda sorunlara fiziksel anlamda çözüm getirirken, diğer taraftan kent için göç ve çarpık yapılaşma vb sorunlara neden olmaktadır. Bu nedenle yapılacak olan kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşılabilmesinde sosyal yapının göz önünde tutulması, kaliteli ve yaşanabilir mekanların oluşturulması için kentsel dönüşüm projelerinin temelini oluşturan kentsel tasarım projelerinin hazırlanması büyük önem taşımaktadır.

Bir kentin veya bir yerleşmenin sürdürülebilir ve yaşanabilir olması, karakterine ve kalitesine bağlıdır. Bir yerleşmenin karakterinin sürekliliğinin sağlanması ve kaliteli/nitelikli özellik kazanması, yerleşmenin sahip olduğu dinamiklerin analiz edilerek

sentezlenmesi ile gerçekleştirilebilecektir. Bu aşamada kentsel tasarım kavramının önemi ortaya çıkmaktadır. 6306 sayılı kanunun riskli ilan edilen alanlarda dönüşüm sürecinin ikinci aşaması “*imar planı ve kentsel tasarım*” (kentsel dönüşüm projelerinin temelini oluşturan) çalışmalarından oluşmaktadır. İmar planı ve kentsel tasarım çalışmaları için yerleşme ile ilgili fiziki, sosyal ve ekonomik analizler yapılarak yerleşmenin kimlik, karakter ve kalitesine uygun olacak şekilde dönüşüm senaryosunun oluşturulması gerekmektedir. Ancak ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri hazırlanırken sosyal ve ekonomik boyut göz ardı edilerek sadece fiziksel boyut ele alınmaktadır. Bu durum Yeşilli İlçesinde uygulanacak olan Kentsel Dönüşüm Projesinde de benzer şekildedir.

Yeşilli Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili yapılan analizler sadece fiziksel analizlerdir. Kentsel dönüşüm alanında yaş grupları ve cinsiyet dağılımları analizi, ekonomik gelir analizi, anket çalışmaları (kentlin sorunları, nasıl bir kentte yaşama istekleri, mahalleden memnuniyet, güvenlik ve suç oranları vb.), iklimsel analiz, sosyo-kültürel (araç sahipliliği, hayvan sahipliliği, eğitim düzeyi vb.) analizler yapılmamış, dolayısıyla dönüşüm alanının sosyo-kültürel ve ekonomik boyutu göz ardı edilmiştir.

Araştırma alanı için hazırlanan kentsel tasarım kurgusu, belirlenen ilkeler kapsamında değerlendirildiğinde genel anlamda zayıf ve yetersiz bulunmuştur (Tablo 5.1.). Kentsel tasarım proje kurgusunun, proje öncesi hazırlanan analiz çalışmalarından elde edilen veriler doğrultusunda oluşturulmadığı, yapı stoğunu fazlasıyla artırdığı, ilçenin sahip olduğu karakter, kimlik ve niteliklerin ise gözardı edildiği belirlenmiştir.

Tablo 5.1. Yeşilli ilçesi kentsel tasarım kurgusunun genel olarak değerlendirilmesi (Orijinal , 2018)

YEŞİLLİ KENTSEL TASARIM KURGUSUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ				
Kentsel Tasarım Kriterleri	Olumlu	Olumsuz	Yeterli	Yetersiz
Karakter		x		x
Devamlılık ve Tanımlılık	x			x
Kamusal Alanların Niteliği		x		x
Ulaşımında Kolaylık	x			x
Okunabilirlik	x		x	
Uyarlanabilirlik		x		x
Çeşitlilik ve Farklılık	x		x	

Yeşilli Kentsel Dönüşüm Projesinin temelini oluşturan kentsel tasarım proje kurgusu yeniden ele alınmalıdır. Alanla ilgili fiziki, sosyal ve ekonomik analizler yapıldıktan sonra sentez çalışması yapılarak, tasarım taslağı oluşturulmalıdır. Ekolojik karaktere sahip olan yerleşmede eğimin yüksek olduğu alanlarda topografyaya minimum müdahale edilecek şekilde teras evler, kademelenmeli yapılaşma vb. tasarımlar benimsenmeli, en fazla 3-4 kat yapılaşma önerilmelidir. Kentsel dönüşüm alanının büyük bir kısmının güney yönüne bakması nedeniyle yapılar arasında açıklıklar bırakılmalı, kuzeye bakan %25 ve üzeri eğime sahip alanlarda kamusal aktif yeşil alanlara yer verilerek kullanıcıların doğa içerisinde rekreasyonel aktivitelerde bulunmasına ve sosyalleşmesine imkan tanınmalıdır. Ayrıca iklimsel konfora yönelik rüzgâr koridorları oluşturularak, özellikle yaz aylarında güneşten az etkilenme sağlanmalıdır.

Sokakların canlı tutulması için belirli ölçüde ticaret aksları tasarlanarak devamlılığı sağlanmalı ve zemin döşemeleri kullanıcıyı yönlendirecek şekilde kurgulanmalıdır. Ayrıca kamu yapılarının tipoloji, renk ve malzeme vb özellikleri ile diğer yapılardan ayırt edilebilirliği sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm alanı içerisinde meydan, ticaret, yeşil alan ve kamu alanları odak noktası olacak şekilde düzenlenmeli, kamusal dış mekan tasarımında kullanıcıların ortak hafızalarında yer edecek yerleşmeye özgü kent imgeleri tasarlanarak, alanın okunabilirliği artırılmalıdır.

Kentsel dönüşüm alanında insan merkezli yaklaşımlar benimsenerek erişilebilirliğinin artırılmasına yönelik kararlar üretilmeli, yaya aksları ve bisiklet güzergahları tasarlanmalıdır. Farklı kullanıcıların (çocuklar, yaşlılar, fiziksel engelliler) kentsel dış mekanı rahat ve konforlu biçimde kullanması sağlanmalıdır. Yeşilli ilçesinde şehir içi toplu taşıma güzergahı bulunmadığından öncelikle şehir içi toplu taşıma güzergahı oluşturulmalı, toplu taşıma araçlarını kullanımı teşvik edilerek, durak noktaları konut ve kamu alanlarına yakın olacak şekilde konumlandırılmalıdır.

Dönüşüm alanında Gençlik Merkezi, Kütüphane, Kültür Evi vb. sosyal donatılara yer verilmelidir. Kentsel mobilyalarının (ortak kullanıma veya kişisel kullanıma ayrılmış alanlarda oturma elemanları, gölgelendirme elemanları, aydınlatma elemanları vb.) nicelik ve nitelik açısından yeterli olması sağlanmalıdır. Yeşil alanlar, herkesin (engelli, yaşlı, çocuk vb.) hakça kullanabileceği, doğal imkanları sunan, birbirine bağlantılı bir sistem içerisinde çözülmelidir.

Bir yerleşmenin sürdürülebilir ve yaşanabilir olması, yerleşmenin karakterine ve kalitesine bağlıdır. Dolayısıyla yerleşmenin sahip olduğu dinamikler analiz edilerek tasarım sürecinde değerlendirilmelidir. Yeşilli Kentsel Dönüşüm Projesinin temelini oluşturan kentsel tasarım projesi, belirlenen ilkeler doğrultusunda değerlendirildiğine kısmen olumlu görülmüştür. Ancak projenin başarıya ulaşabilmesi için belirtilen olumsuzlukların giderilmesi amacıyla yeniden ele alınması ve geliştirilmesi gerekmektedir. Tasarım sürecinde özellikle kullanıcıların istekleri ve önerileri belirlenmeli, sosyal, ekonomik ve fiziksel analizler ışığında insan odaklı ve aidiyet duygusunu barındıran kentsel tasarım projeleri üretilmelidir.



KAYNAKLAR

- Altaban, Ö., 2013, Kent Planlama'dan Kentsel Tasarıma Geçişte Düşünülecek Boyutlar, ICONARP, Volume 1, Issue 1, 2-21.
- Ankara İmar, 2017, Yeşilli (Mardin) Gül ve Tepebaşı Mahallerinde Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu, Ankara İmar Planlama Harita İnşaat Mühendislik Turizm Sanayi Ve Ticaret Ltd Şti.
- Anonim,2009, Kentleşme Şurası, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu, Ankara.
- Anonim, 2009a. Fener Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Projesi. www.fatih.bel.tr/bpi.asp?caid=631&cid=1156 (Erişim Tarihi: 15.03.2009).
- Anonim, 2016, İmar, Kıyı, Yapı ve Çevre Uygulamalar Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesel Semineri Sunumu, Ankara.
- Anonim 1,2016, Kentsel Tasarım Rehberleri, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi ve Kentsel Tasarım Uygulama ve Araştırma Merkezi, Cilt:2, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yayını, Ankara.
- Anonim, 2017, Şehircilik Şûrası Komisyon Raporları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ankara.
- Artuç D,2016, Kentsel Dönüşümün Sosyal Ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı, Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Aydemir, S., 1999. "Planlama ve Planlamanın Evrimi", Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, KTÜ Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Ders Notları NO:54, Trabzon, 62-91.
- Aydın, A.,H., ve Çamur, Ö. , 2016, Kentsel dönüşüm uygulamalarında başarılı dünya örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Kahramanmaraş.
- Bal, S., 2017, Türkiye'de Soylulaştırma: Ankara Dikmen Vadisi Örneği, Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Sosyoloji Anabilim Dalı, Genel Sosyoloji ve Metodoloji Bilim Dalı, Denizli.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı , 1996
- Bentley I, Alcock A, Murrain, P, McGlynn S. and Smith, G (1993). Responsive environments: A manual for designers, 27, Butterworth Architecture, London.
- Bilsel, S., Polat, E. ve Yılmaz, N. ,2003, Değişim-Dönüşüm Sürecinde "Kimlik Arayışları ve Kentsel Yenileşme Kavramı. TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

- Budak S.,2006, ‘Yeniden Yapılanma, Avrupa Birliği ve Kent, Kamu Yönetiminden Planlamaya Yeniden Yapılanma, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul, 98-104.
- Cezaoğlu S., 2010, Toplu Konut Alanlarında Planlama ve Kentsel Tasarım İlkeleri: TOKİ Kayseri Uygulamaları Üzerinden Bir İnceleme, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Couch, C. ve Fraser, C., 2003, Introduction: The European Context And The Oretical Frame Work”, Couch, C., Fraser C. ve Percy, S. (der.) Urban Regeneration in Europe. Oxford, Malden, Iowa, Victoria, Berlin: Blackwell, 1-17.
- Çalış K., Tan S., Kuru M., 2017, Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması, Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi, Samsun.
- Çatalbaş, F. ,2011, Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekansal Ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakir İli Suriçi Bölgesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Çubuk M., 1994, 1992-1993 Sonuçları Üzerine Sentez Denemesi, Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Basılmamış Matbu Rapor, M.S.Ü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul.
- Çubuk, M., 1997, Yeni Yaklaşımlar Çerçevesinde Kentsel Tasarım, 8. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, İstanbul.
- Çubuk, M., 2016, Dünyadaki Gelişimin İzinde Kentsel Tasarımın, Türkiye’ye Yansıması Ve Gelişmesine Bakış, Kentsel Tasarım Rehberlerinin Hazırlanma Projeleri, 2. Arama Konferansı, Ankara.
- Demirsoy, M., S., 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Değirmenci, İ., 2014, Tarihi Mekanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Çevre Üzerine Etkileri, Uluslararası Çevre ve Ahlak Sempozyumu, Adıyaman.
- Dönertaş, A., S., 2006,Afet Yönetimi Kapsamında Güvenli Yerleşim Yerlerinin Tasarımı İçin Kentsel Tasarım Standartların Geliştirilmesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Dükkancı, U., 2013, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal – Yönetmelik Boyutun İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı, İstanbul.
- Ergen, B., 2006, Kentsel Koruma Ve Kentsel Tasarım İlişkisi Üzerine Bir Araştırma Tokat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Ergun, N., 2005, Şehir Yenileme Ders Notları; İTÜ, İstanbul.
- Ersoy , M. , 2012, Kentsel Planlama, Ansiklopedik Sözlük, Ninova Yayınları, 223.
- Erzene, I. , Ş., 2013, Kentsel Dönüşüm Ve Uygulanabilirliği ile İlgili Yöntem Yaklaşımı, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Gallion, A., B. ve Einser S, 1986, The Urban Pattern, New York: Van NostrandReinhold.
- Genç, F. N., 2003, Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler Kamu Yönetimi Perspektifi, Yerel ve Kentsel Politikalar, Çizgi Yayınları, Konya, 413- 462.
- Gökbulut, Ö., 1996, Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları, Planlama Dergisi, Sayı: 14, Ankara, TMMOB ŞPO Yayını, 1996/1-4, 34-38.
- Göksu, A.,F., 1993, Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişme Projesi, Ankara Dergisi, Cilt:2,Sayı:5, Ankara.
- Göz, A., C., 2008, Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya Whitfield Örneği, Yerel Siyaset Dergisi, 8-12.
- Günay B, 1993, Kentsel Tasarım Bir Kamu Politikasıdır, Doktora Yeterlik Çalışması, ODTÜ.
- Günay B, 1999, Urban Design is a PublicPolicy, Ankara: Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayınları, Ankara.
- Gür, M., 2014, Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam Kalitesi Araştırması ve Kavramsal Bir Model Önerisi: Bursa Doğanbey Örneği, Basılmamış Doktora Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- Gür, M., 2016, Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının TOKİ İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği, Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi, Cilt 21, Sayı 2, Bursa.
- Gürler E., 2002, A Comparative Study in Urban Regeneration Process: The Case Of İstanbul, Unpublished Master Thesis on Department of City or Regional Plannig in Middle East Technical University,Ankara.
- Kaplan, H., Bayraktar, N., Tekel, A., Çalgüner, T. ve Yalçın, Ö., 2003, Kentsel Tasarım Süreci Ve Yöntemine İlişkin Bir Alan Çalışması: Çeşme-Dalyan Yerleşiminde Yeni Bir Yöntem, Gazi Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Dergisi, Cilt 18,No 2,Ankara.
- Kara, G. ,2007, Kentsel dönüşüm uygulamaları, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.

- Karaman, A., 2002, Kentsel Gelişmede Vizyon Oluşturmada Kentsel Tasarımın Rolü, Uluslar arası Kentsel Tasarım Zirvesi, Bir Disiplin ve Meslek Olarak Kentsel Tasarımın Yeni Konumu ve İçeriği, MSÜ, İstanbul.
- Karavelioğlu, C.,2004,İmar, İhale, İdari Dava Ansiklopedik Sözlük, Hukuk Yayınevi, Ankara.
- Kayalar, J., 2004. Paris La Defense, Kentsel Tasarım Kuram Ve İlkeler, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı, İstanbul.
- Kaygalak, S.,2009, Kentin Mültecileri Neoliberalizm Koşullarında Zorunlu Göç ve Kentleşme, Dipnot Yayınları.
- Keleş, R., 1983, 100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, İstanbul.
- Keleş, R.,1998, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R., 2010, Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keskinok, Ç. H., 2006, Kentleşme Siyasaları, Kaynak Yayınları, İstanbul.
- Kocabaş, A., 2006, Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler, Literatür Yayınları, İstanbul.
- Konuk, G. , 2004, Çağdaş Gelişim Çerçevesinde Kentsel Tasarımın Farklılaşan Rolü, 5. Uluslararası Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, MSGSÜ, İstanbul.
- Lichfield, D., 1992, Urban Regeneration for the 1990’s London: London Planning Advisory Committee.
- Lynch K, 1981, The Image of the City, Cambridge: The MIT Press., London
- Manley, S. ve Guise, R., 1998, Conservation in the built environment, İntroducing Urban Design: Method and Techniques, London, 27-66.
- Marcus, C.,C.; Francis, C., 1990, *People Places, Design Guidelines for Urban Open Space*, Edited by; Clare Cooper Marcus and Carolyn Francis, Van Nostrand Reinhold, New York
- Mardin Meteoroloji İl Müdürlüğü , 2018
- Marris, P., 1969, Şehir Yenilenmesinin Doğurduğu Sosyal Problemler (Çev. Turhan Y.) Şehirler Yenilenmesi Sırasında İşbirliği, Ankara, 141-162.
- Oruç, G., D., ve Giritlioğlu C.,2005,Planlama’da Yeni Politika ve Stratejik Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu, İstanbul, 385-396.

- Özdemir, D., Özden, P. ve Turgut, S.,2005, Kentsel Dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Değerlendirme, Ege Mimarlık Dergisi, İzmir, 2005/1-53, 22- 29.
- Özden P. P.,2008, Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi, Ankara.
- Özden P., P., 2001, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği', Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi,İstanbul,255-269.
- Özkul Y., 2013, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kentsel Tasarımın Önemi ve Ülkemizde Uygulama Örnekleri, Seminer, Namık Kemal Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Ana Bilim Dalı, Tekirdağ.
- Özten, F.,A. Ve Batur, B.,T., 2008, İstanbul Sulukule Ve Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri, Kent Ve Demokrasi: Yerel Yönetimlerde Halkın Katılımı, Sosyal Haklar Ve Demokratik Temsiliet, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Harita Bülteni Dergisi, Sayı:72, Trabzon.
- Roberts, P., ve Sykes, H., 2000, The Evaluation, Defination And Purpose Of Urban Regeneration. Urban Regeneration A Handbook, London,Thousands Oaks, New Delhi, Sage Publications, 9-37.
- Smith, T., Nelischer, M., Perkins, N., 1997, Quality of an Urban Community: a Framework for Understanding the Relationship Between Quality and Physical Form, Landscape and Urban Planning, 39, pp:229-241
- Sökmen, P., 2006, Kentsel Dönüşüm İçin Yaratıcı Sürdürülebilirlik Bir Planlama Çerçevesi, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İstanbul.
- Sönmez, F. ve Geniş, Ş., 2013, Türkiye Soylulaştırma Yazınının Eleştirel Bir Değerlendirmesi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi VII. Ulusal Sosyoloji Kongresi Yeni Toplumsal Yapılanmalar: Geçişler, Kesişmeler, Sapmalar Bildiri Kitabı I, Muğla.
- Şen, B., 2011, İstanbul Tarihi Kent Merkezinde Kentsel Dönüşüm: Mekânsal Müdahaleye 'İçerden Bakış' ya da Mekânsalı Toplumsalla Birlikte Düşünmek, Toplum ve Demokrasi, DergiPark, Ankara.
- Şişman, A. ve Kibaroğlu, D. , 2009, Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Ter, Ü., 2002, Konya Kenti Açık Ve Yeşil Alan Varlığı İçinde Tarihi Kent Merkezinin Kentsel Tasarımı Üzerine Bir Araştırma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara.

- Tezer, H., K., 2002, Kentsel Morfoloji Bağlamında Kentsel Tasarım Rehberlerinin İrdelenmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Thomas, S., 2003, A Glossary of Regeneration and Local economic Development, Local Economic Strategy Center, Manchester.
- Topay, M. ve Gül A., 2009, Kentsel Peyzaj Düzenlemelerinin Kentsel İmge Ve Kentin Kimlik Kazanmasındaki Rolü, Uluslararası Davraz "Küresel Diyalog" Kongresi Bildiriler Kitabı, Isparta.
- Turan A.İ., 2010, Kentsel Tasarımda Fiziksel Kent Kimliği Kodlarının Oluşturulması: İzmir Konak İlçesi, Ege Üniversitesi ,Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İzmir.
- Turok, I., 2004, Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 24-30.
- Türk, A., Y, 2004, Kentsel Tasarım ve Kent Planlama, Kent Alanlarının Planlaması ve Tasarımı, Akademi Kitabevi, Trabzon.
- Türkiye İstatistik Kurumu , 2018
- Türkün, A., 2012, Kentsel Dönüşüm: Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması, 24. Uluslararası Yapı Yaşam Kongresi, 279-285.
- Uçkaç, L., 2006, Kentsel Tasarımın Kent Kimliği Üzerine Etkileri: Keçiören Örneği, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Ulushan, N., 2004, Çağdaş Kentsel Tasarım Paradigmaları, Yeni Kavramlar ve Kentteki Uluslararası Kentsel Tasarım Zirvesi, Bir Disiplin ve Meslek Olarak Kentsel Tasarımın Yeni Yansımaları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Uydaş N., 1993, Koruma-Kalkınma-Gelecek, Ulusal Koruma Planlaması Semineri II, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul,2-8.
- Uysal, E. Ü., 2006,Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği Cihangir Örneği, Planlama Dergisi, Ankara, 77-91.
- Uzun, C. N., 2005, Ankara'da Konut Alanlarının Dönüşümü: Kentsel Dönüşüm Projeleri, Ankara.
- Yaman, M., 2011, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ankara Büyükşehir Belediyesi: Dikmen Vadisi 3. Etap Örneği, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi (Kent Ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Ankara.

Yazıcı, Ş., B., 2009, Tarihi Kentsel Alanlarda Toplumsal ve Mekansal Yeniden Yapılanma Sürecinde Yaşanan Değişim: Fener-Balat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimarlık Anabilim Dalı, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Yeşilli Belediye Başkanlığı , 2018

Yıldırım, A. E., 2006, Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm. Planlama Dergisi, (35), TMMOB ŞPO Yayını, Ankara, 7-24.

Yılmaz, T. ve Çakıcı I., 2009, Kentsel Tasarım Kapsamında Kent Meydanları, Konyaaltı Kent Meydanı Fikir Projesi, Peyzaj Mimarlığı Dergisi, 2009-1, Ankara, 8-13.

İNTERNET KAYNAKLARI

<http://mardinprovince.blogspot.com.tr/p/yesilli.html> (Erişim Tarihi: 15.03.2018)

<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.7269.pdf> (Erişim Tarihi: 15.03.2018)

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110704M1-1.htm> (Erişim Tarihi: 15.03.2018)

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/08/20110817-1-1.htm> (Erişim Tarihi: 15.03.2018)

<https://e.wikipedia.org/wiki/soho> (Erişim Tarihi: 23.11.2008).

<https://neyerdenegokte.com/acinin-tanigi-hirosima/> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<http://www.arkitera.com/haber/14834/tarihe-taniklik-etmis-meydanlar/2> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<https://sehirmedya.com/genel/doganbey-tokiye-son-rutuslar/> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<https://emlakkulisi.com/trabzon-zagnos-vadisi-4-etapta-yikimler-basladi/368763> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<http://www.mimaristil.com/fener-balat-ayvansaray-kamulasiyor.html> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<http://www.fatihhaber.com/fatihhaber/akp-brezilya.html> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<https://www.10best.com/destinations/new-york/new-york/soho/> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<https://www.emlaksayfasi.com.tr/ankara-toki-projeleri/kuzey-ankara-toki-evleri-fiyatlari-h52560.html> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<https://gezimanya.com/mardin> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<https://www.ibb.istanbul/News/Detail/33963> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<https://www.bisikletizm.com/bisiklet-icin-guvenli-kent-uygulama-ornekleri/> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

http://www.yapi.com.tr/haberler/kullerinden-yeniden-dogan-kent-beyrut_47366.html (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<http://emlakproject.com/kuzu-insaat-katarlilarla-suleymaniyeyi-yenileyecek/> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)

<https://www.emlaksayfasi.com.tr/emlak-gundem/kuzu-grup-tan-ankara-dikmen-vadisi-ne-yeni-proje-h16714.html> (Erişim Tarihi : 16.10.2018)



ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Cemil Fidan
Uyruğu : Türkiye Cumhuriyeti
Doğum Yeri ve Tarihi : Mardin 18.11.1989
Telefon : 0 506 707 36 68
Faks : -
e-mail : fdncml@gmail.com

EĞİTİM

Derece	Adı, İlçe, İl	Bitirme Yılı
Lise	: Milli Piyango Lisesi –Artuklu -Mardin	2006
Üniversite	: Selçuk Üniversitesi Mimarlık Fakültesi,Selçuklu,Konya	2013
Yüksek Lisans :		
Doktora :		

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
2013-2014	Özel Sektör	Şehir Plancısı Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Müdür V.
2014-2017	Yeşilli Belediye Başkanlığı	
2017-2018	Özel Sektör	Şehir Plancısı- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
2017-2018	Asliye Hukuk,Sulh Hukuk ve İdare Mahkemeleri	Bilirkişi

UZMANLIK ALANI

Kentsel tasarım ve kentsel dönüşüm

YABANCI DİLLER

Arapça, İngilizce

YAYINLAR*

Fidan, C. ve Ter, Ü., 2018. Yeşilli İlçesi (Mardin) Kentsel Dönüşüm Projesinin Kentsel Tasarım Açısından İrdelenmesi, III. INES International Education and Social Science Congress 28 April 01 May 2018, Abstracts Book, Alanya, 565 (Yüksek Lisans tezinden yapılmıştır).