

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYO-EKONOMİK VE MEKANSAL ETKİLERİ:
RİZE TİMYA VADİSİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Esmâ KAMBUR

EKİM 2019

TRABZON



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYO-EKONOMİK VE MEKANSAL ETKİLERİ:
RİZE TİMYA VADİSİ ÖRNEĞİ

Esmâ KAMBUR

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“YÜKSEK ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 05 / 09 / 2019

Tezin Savunma Tarihi : 18 / 10 / 2019

Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Zeynep YILMAZ BAYRAM

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında
Esmâ KAMBUR tarafından hazırlanan**

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYO-EKONOMİK VE MEKANSAL ETKİLERİ:
RİZE TİMYA VADİSİ ÖRNEĞİ**

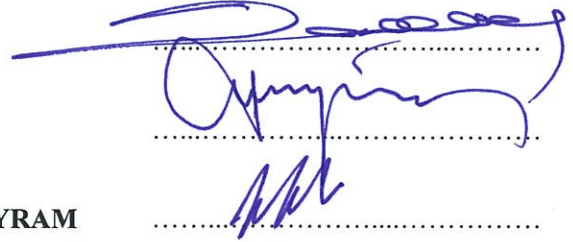
**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 01 / 10 / 2019 gün ve 1821 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda
YÜKSEK LİSANS TEZİ
olarak kabul edilmiştir.**

Jüri Üyeleri

Başkan : Prof. Dr. Cenap SANCAR

Üye : Doç. Dr. Doğan DURSUN

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Zeynep YILMAZ BAYRAM



**Prof. Dr. Asim KADIOĞLU
Enstitü Müdürü**

ÖNSÖZ

“Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik ve Mekansal Etkileri: Rize Timya Vadisi Örneği” adlı bu çalışma KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans programında hazırlanmıştır.

Çalışmamda fikirleriyle bana yol gösteren, ilgi ve desteğini benden esirgemeyen, tezimde özverileriyle büyük katkısı olan danışman hocam Sayın Dr. Öğr. Üyesi Zeynep YILMAZ BAYRAM’a teşekkürlerimi sunarım.

Saha araştırması sırasında bana kolaylık sağlayan Timya Vadisi çalışanlarına, ankete katılan mahalle sakinlerine, yüksek lisans eğitimim boyunca desteklerini hissettiğim arkadaşlarıma ve yardımlarını esirgemeyen kıymetli dostlarıma ayrıca teşekkür ederim.

Eğitim hayatım boyunca sabırları, sevgileri, destekleri ile her daim yanımda olan aileme sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Esma KAMBUR
Trabzon, 2019

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik ve Mekansal Etkileri: Rize Timya Vadisi Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Zeynep YILMAZ BAYRAM’ın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri kendim topladığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 18/10/2019

Esmâ KAMBUR

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VII
SUMMARY	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	IX
TABLolar DİZİNİ.....	XI
KISALTMALAR DİZİNİ	XII
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş	1
1.2. Çalışmanın Amacı	2
1.3. Kentsel Dönüşüm.....	3
1.3.1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri.....	5
1.3.2. Kentsel Dönüşümün İlke ve Amaçları.....	6
1.3.3. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri	8
1.3.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları	10
1.3.4.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu	10
1.3.4.2. Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Boyutu	11
1.3.4.3. Kentsel Dönüşümün Yasal-Yönetmelik Boyutu	12
1.4. Afet ve Afet Alanları	13
1.4.1. Afet Kavramı	13
1.4.2. Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm Kavramı	15
1.5. Dünyada Kentsel Dönüşüm	17
1.6. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	20
1.6.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri	23
1.6.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Hukuksal Boyutu	26
1.6.2.1. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Kanunlar ve Yönetmelikler	29
1.6.2.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Değiştirilmesi Kanunu ve İlgili Yönetmelik Uygulaması	32

1.6.2.3.	6306 Sayılı Kanun ile 5393 Sayılı Kanununun 73. Maddesine İstinaden Yapılan Uygulama Karşılaştırmaları	34
1.7.	Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Konut Alanı Kullanıcı Memnuniyeti	37
2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	40
2.1.	Çalışma Alanının Seçimi	40
2.2.	Çalışma Alanının Tanımı	41
2.2.1.	Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin Değerlendirilmesi	43
2.3.	Araştırmanın Yöntemi	47
2.3.1.	Anket ve Görüşme Formlarının Hazırlanması.....	48
2.3.2.	Örneklemin Belirlenmesi.....	49
3.	BULGULAR VE DEĞERLENDİRME	51
3.1.	Anket Çalışmasına İlişkin Bulgular	51
3.1.1.	Deneklerin Demografik Yapılarına İlişkin Bulgular	51
3.1.2.	Deneklerin Yaşadıkları Alan ve Konutlarına İlişkin Bulgular	54
3.1.3.	Kentsel Dönüşüm Alanında Sunulan Hizmetlere İlişkin Bulgular.....	59
3.1.4.	Kentsel Dönüşüm Alanında Güvenliğe İlişkin Bulgular	60
3.1.5.	Kentsel Dönüşüm Alanının Sosyal Yapısına İlişkin Bulgular	62
3.1.6.	Kentsel Dönüşüm Alanının Ekonomik Yapısına İlişkin Bulgular	64
3.1.7.	Kentsel Dönüşüm Alanında Afete İlişkin Bulgular.....	66
3.1.8.	Kentsel Dönüşüm Projesinde Katılıma İlişkin Bulgular	66
3.1.9.	Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Bulgular	70
3.1.10.	Anket Bulgularına İlişkin Genel Değerlendirme	74
3.2.	Görüşmelere İlişkin Bulgular	77
3.3.	Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı Mekansal Analizine İlişkin Bulgular .	89
3.3.1.	Kentsel Dönüşüm Öncesine Dair Mekânsal Analizlere İlişkin Bulgular	90
3.3.2.	Kentsel Dönüşüm Sonrasına Dair Mekânsal Analizlere İlişkin Bulgular	92
3.3.3.	Kentsel Dönüşüm Öncesi ve Sonrasına Dair Mekânsal Analizlerin Karşılaştırılmasına İlişkin Bulgular	94
3.4.	Bölüm Sonu Değerlendirme	95
4.	SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	100
5.	KAYNAKLAR.....	105
6.	EKLER	110

ÖZGEÇMİŞ

Yüksek Lisans

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYO-EKONOMİK VE MEKANSAL ETKİLERİ: RİZE TİMYA
VADİSİ ÖRNEĞİ

Eσμα KAMBUR

Karadeniz Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Zeynep YILMAZ BAYRAM

2019, 109 Sayfa, 6 Sayfa Ek

Kentler, sanayi devriminden sonra hızlı nüfus artışı, göç ve çarpık kentleşme olguları ile karşı karşıya kalmıştır. Bunların yanı sıra sıklıkla doğal afetlere maruz kalan ülkemizde yeniden yapılanmanın ve planlı gelişmenin sağlanması adına kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarında önemli bir yer tutan toplu konut projeleri, kentsel mekanda sosyo-ekonomik ve mekânsal farklılaşmaları ortadan kaldırarak daha yaşanabilir mekanlar oluşturmayı hedeflemektedir. Ancak yapılan uygulamalarda, dönüşüm sonrası kullanıcıların değişmesi, ekonomik olarak maliyetlerin karşılanamaması gibi sorunları da beraberinde getirdiği örneklerle karşılaşmaktadır. Bu doğrultuda çalışmanın amacı; Rize’de ilk kentsel dönüşüm projesi olan ve Timya Vadisi’nde uygulanan toplu konut projesinin sosyo-ekonomik ve mekansal etkilerinin sorgulanması, kullanıcı memnuniyetinin incelenmesidir. Ayrıca afet riski altındaki alanlarda kentsel dönüşüme yönelik ülkemizdeki mevzuat ve planlama sürecinin de değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Bu amaçlara yönelik olarak çalışma kapsamında üç farklı yöntem izlenmiştir. Bunlardan ilki kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi amacıyla Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı’nda yaşayan 200 kişi ile anket çalışması yapılmıştır. İkinci olarak, dönüşüm projesinin sosyal ve ekonomik etkilerini belirlemek amacıyla Rize Belediyesi yetkili personeli, proje alanının içinde bulunduğu mahalle muhtarları ve emlakçılar olmak üzere kentteki beş aktör ile yarı yapılandırılmış görüşme yapılmıştır. Son aşamada ise dönüşüm projesi öncesi ve sonrasında alana ilişkin imar planları ve halihazır haritalar incelenerek dönüşümün mekansal etkileri sorgulanmıştır. Yapılan görüşmeler ve çalışmalar neticesinde dönüşüm uygulanan alanda yaşam kalitesinin arttığı, ancak dönüşümün beraberinde bir takım yeni sorunlar ortaya çıkardığı tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Afet, Mekansal Etkiler, Kullanıcı Memnuniyeti, Timya Vadisi

Master Thesis

ABSTRACT

SOCIO-ECONOMIC AND SPATIAL EFFECTS OF URBAN TRANSFORMATION:
RİZE TİMİYA VALLEY CASE

Esmâ KAMBUR

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
City and Regional Planning Graduate Program
Supervisor: Inst. Zeynep YILMAZ BAYRAM
2019, 109 Pages, 6 Pages Appendix

After the industrial revolution, cities faced with rapid population growth, immigration and unplanned urbanization. In addition, the concept of urban transformation has been brought to the agenda in order to ensure reconstruction and planned development in our country which is frequently faced with natural disasters. Mass housing projects, which have a significant place in urban transformation studies in our country, aim to create spaces that are more habitable by eliminating socio-economic and spatial differentiation in urban space. However, the implementations so far showed that problems such as change of habitants after the transformation and the inability to meet the financial costs emerged. The aim of this study: The first urban transformation project in Rize, the mass housing project implemented in the Timya Valley in investigated on in terms of its socio-economic and spatial effects and user satisfaction. Another aim of the study is the evaluation of the legislation and planning process of urban transformation in disaster risk areas in our country. To achieve this, three different methods were implemented. The first of these were surveys that were conducted with 200 people living in Timya Valley Urban Transformation Area to determine user satisfaction. Secondly, in order to determine the social and economic effects of the transformation project, semi-structured interviews were conducted with five agents in the city including Rize Municipality authorized personnel, neighborhood officials and real estate agents working in the transformation area. In the last stage, the spatial effects of the transformation were questioned by examining the zoning plans and existing maps of the area before and after the transformation project. As a result of the interviews and studies, it was found that the quality of life increased in the transformed area, but the transformation brought about some new problems.

Key Words: Urban Transformation, Disaster, Spatial Effects, User Satisfaction, Timya Valley

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Kentsel Dönüşüm Boyutları.....	10
Şekil 2. Afet riskinin elemanları	14
Şekil 3. 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesine göre kentsel dönüşümün uygulama aşamaları	28
Şekil 4. 6306 sayılı Kanun'a göre kentsel dönüşümün uygulama aşamaları	29
Şekil 5. Konut memnuniyeti bileşenleri.....	38
Şekil 6. Rize kent merkezinde Timya Vadisi'nin konumu	40
Şekil 7. 2017 yılında Rize'deki heyelan ve su baskınları	42
Şekil 8. Timya vadisi kentsel dönüşüm alanının kent içindeki konumu.....	43
Şekil 9. Kentsel dönüşüm öncesi mevcut durum	44
Şekil 10. Çalışma alanı sel bölgelendirmesi	45
Şekil 11. Proje süreci iş akış şeması.....	45
Şekil 12. Kentsel dönüşüm projesi revizyon öncesi tasarımı.....	46
Şekil 13. Kentsel dönüşüm projesi revizyon sonrası tasarımı.....	46
Şekil 14. Proje inşaat esnasında zemin hareketi sonucu yıkılan blok	47
Şekil 15. Proje öncesinde yaşanan konut tipi	54
Şekil 16. Kentsel dönüşüm projesi öncesi yaşanan yer	55
Şekil 17. Konuttan memnun olmama nedenleri	56
Şekil 18. Konutu satmayı düşünme nedenleri	57
Şekil 19. Deneklerin oturduğu yerden başka bir yere taşınma nedenleri.....	58
Şekil 20. Deneklerin taşınmayı düşündükleri yerler	58
Şekil 21. Alanda sunulan hizmetlerin yeterlilik düzeyleri	59
Şekil 22. Deneklerin kullandıkları ulaşım aracı/ türü	60
Şekil 23. Alanda güvende hissetmeme nedenleri.....	61
Şekil 24. Güvenlik sorunları	62
Şekil 25. Komşularla görüşme sıklığı	62
Şekil 26. Alanda daha önce yaşayanların komşularını tanıma durumu	63
Şekil 27. Bu alanda komşuları tanıma durumu	63

Şekil 28. Hizmetlerin ekonomik bedellerinin değerlendirilmesi	64
Şekil 29. Proje alanındaki mülkiyet üzerinde belirlenen değer hakkındaki düşünceler.....	65
Şekil 30. Kentsel dönüşüm sürecinde konut edinirken borçlanma durumu.....	65
Şekil 31. Binanın yeniden yapılması hakkındaki düşünceler.....	66
Şekil 32. Kentsel dönüşümden haberdar olma yöntemi.....	67
Şekil 33. Kentsel dönüşüm hakkında bilgilendirme yöntemi	67
Şekil 34. Kentsel dönüşüm hakkında bilgilendirme yöntemi	68
Şekil 35. Kentsel dönüşümü destekleme nedenleri.....	69
Şekil 36. Kentsel dönüşümü desteklememe nedenleri.....	69
Şekil 37. Dönüşüm öncesi alanda yaşayanlara öncelik tanındığı.....	70
Şekil 38. Uygulanan proje ile vaat edilen proje arasındaki farklılıklar.....	71
Şekil 39. Dönüşüm projesinin en önemli sorunları	72
Şekil 40. Dönüşüm projesi öncesi ile sonrası arasındaki en önemli farklılıklar	73
Şekil 41. Dönüşüm projesi hakkında düşünceler	74
Şekil 42. Kentsel dönüşüm projesi revizyon öncesi tasarımı.....	85
Şekil 43. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı	89
Şekil 44. 1990 yılı ve 2014 yılı onaylı uygulama imar planları.....	90
Şekil 45. Çalışma alanının dönüşüm öncesine ait 1990 yılı Revizyon Uygulama İmar Planı	91
Şekil 46. Dönüşüm öncesi halihazır durum	92
Şekil 47. Kentsel dönüşüme esas 2014 yılı onaylı uygulama imar planı.....	93
Şekil 48. Dönüşüm sonrası halihazır durum	94

TABLULAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Kentsel dönüşümün ilkeleri.....	7
Tablo 2. Afet yaklaşımının matematiksel ifadesi.....	13
Tablo 3. Kentsel risk kaynakları ve olası riskler.....	16
Tablo 4. Kentsel dönüşümü ilgilendiren kanunlar	31
Tablo 5. Kentsel dönüşüm uygulamalarının içerik ve süreç açısından karşılaştırılması.....	35
Tablo 6. Anket çalışmasında hedeflenen/görüşülen denek sayıları	49
Tablo 7. Deneklerin genel özellikleri.....	53
Tablo 8. Deneklerin bu alanda yaşama nedenleri	55
Tablo 9. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin Sosyal Etkileri	79
Tablo 10. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin Ekonomik Etkileri	81
Tablo 11. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin Mekânsal Etkileri	83
Tablo 12. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Proje Süreci	87
Tablo 13. İmar planı arazi kullanım dağılımı	94
Tablo 14. Hipotezlerin doğrulanma düzeyleri	103

KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AVM	Alışveriş Merkezi
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu



1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Dinamik bir yapıya sahip olan kentlerde ve kentsel mekanlarda, zaman içerisinde fiziksel, çevresel, toplumsal, ekonomik, teknolojik vb. nedenlerden ötürü değişim-dönüşüm yaşanmaktadır. Bu tür gelişmelere bağlı olarak çöküntü sürecine giren mekanların, kentsel yaşama yeniden katılması ve yaşanabilirliğini artırmaya yönelik dönüşüm süreçleri başlamaktadır. Bazı durumlarda bu dönüşümler kentte farklı sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Günümüz kentlerinde dönüşüm süreci çevresel, fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla ele alınması gereken bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye'deki kentlerin yapılaşmadaki en önemli sorunlarından biri hızlı nüfus artışı ve doğal afetlerin tehlikesidir. Bu sorunlar ülkemizdeki kentsel dönüşüm gereksinimini oluşturan en temel etmenler olarak karşımıza çıkmaktadır. En genel tanımı ile kentsel dönüşüm, zaman içerisinde farklı sebeplerden dolayı kentsel standartlara uyum sağlamayan, fiziki ve çevre yapısı bozulan, yaşam alanı olmaktan çıkan/terkedilen alanların teknik ve çevresel boyutları dikkate alınarak yeniden planlanması, kente kazandırılma çalışması olarak tanımlanabilir (Karabaş, 2010).

Kentsel dönüşüm ile başlangıçta gecekonduların yapılaşmasının önüne geçmek için bir mücadele yöntemi olarak düşünülse de bunun yeterli çözüm getirmediği zaman içerisinde anlaşılması, ilerleyen süreçte yapıların yasalara ve mevzuata uygun duruma getirilerek ıslahı amaçlanmıştır. Bu kapsamda düzenli konut alanlarında imar yasaları uygulanırken düzensiz konut alanlarında dönüşüme esas imar planları yapılmaktadır. Kentlerin imarlı bölgelerine yer alan çöküntü ve gecekondular için imar planlarının hazırlanması ve buralarda tapu alma işlemlerinin daha kolay gerçekleştirilebilmesi için mahalle oluşumu hızlandırılmıştır (Genç, 2014). Bunların yanı sıra afet riski altında olan yapı/yapısız çevrenin de dönüşümü son zamanlarda kentsel dönüşüm anlamında sıklıkla uygulandığı görülmektedir. Özellikle 1999 yılı Marmara Depremi'nden sonra deprem riskini önlemek için riskli alanların ve binaların dönüştürülmesi süreci hız kazanmıştır. Afetlerden sonra can ve mal kayıplarının büyüklüğü göz önüne alınarak, dönüşüm projeleri ile risk azaltma

uygulamaları başlamıştır. Bu çalışmalar ülkemizde kentsel dönüşüm konusunda önemli bir dönüm noktasıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, fiziksel, sosyal ve ekonomik konulara ilişkin alanın kendi sınırları içindeki durumu, yakın çevresi ve kent genelindeki konumu birlikte değerlendirilerek bütüncül ve katılımcı bir bakış açısıyla planlanması gerekir. Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarında ise, genel olarak salt proje sınırları ile tanımlı alanda gerçekleştirilen, çevresindeki kentsel doku ile uyum sorunları yaşanan örneklerle rastlanmaktadır. Çöküntü alanında yaşayan insanların yaşam alanlarını sağlıklılaştırırken, soylulaştırma yönündeki eğilimler, kullanıcı profiline değişmesine ve orada var olan bir sorunun kentin bir başka bölgesine aktarılmasına neden olmaktadır. Bu tür alanlarda, fiziksel sorunların giderilmesi amacıyla yapılan dönüşüm uygulamalarının, sosyal ve ekonomik boyutları ile bütüncül bakış açısı içerisinde ele alınması gerekir. Çöküntü alanında yaşayan kişilerin sosyal ve ekonomik açıdan kent ile bütünleşmesinin yanı sıra, onlara yeni olanak ve fırsatlar yaratabilecek mekanlar oluşturulmasına özen gösterilmelidir.

1.2. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı, Rize İli Timya Vadisi'nde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamasının süreci ve uygulama araçlarının incelenmesi, dönüşümün sosyo-ekonomik ve mekansal etkilerinin sorgulanmasıdır. Ayrıca Rize gibi toprak kayması, heyelan, vb. afet riski yüksek alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının süreci ve uygulama araçlarının tartışılması da amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda çalışmada yanıt aranan sorular aşağıda sıralanmıştır.

1. Kentsel dönüşüm projeleri sonucunda ortaya çıkan kent parçasının bulunduğu kentin planlarına ve mevcut dokusuna etkileri nelerdir?
2. Kentsel dönüşüm sonucunda oluşan kent parçasının kullanıcıları değişmektedir midir?
3. Kentsel dönüşüm sonucu oluşan kent parçasının çevresinde ve kent genelindeki ekonomik etkileri nelerdir?
4. Kentsel dönüşüm sonrasında kullanıcıların memnuniyetinin değerlendirilmesi.

5. Çöküntü alanlarında kentsel dönüşüm ile afet riski altındaki alanlarda kentsel dönüşüm olgularının süreçleri ve uygulama araçlarının karşılaştırıldığında avantajları ve dezavantajları nelerdir?
6. Afet riski bulunan alanlarda kentsel dönüşüm yapılması sonucu uygulamaya güvenilirlik açısından kullanıcıların bakış açısı nasıl değişmektedir?

Bu tez içeriğinde dört temel hipotez üzerinde durularak araştırmalar bu doğrultuda yönlendirilmiştir.

1. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulandıktan sonra alanda yapılan fiziksel iyileştirme soylulaştırmaya neden olmuştur.
2. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama aşamasında alanda meydana gelen toprak kayması projenin güvenilirliğini olumsuz yönde etkilemiştir.
3. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlandıktan sonra kullanıcılar bu uygulamadan memnundur.
4. Kentsel dönüşüm imar planları üzerinde parçacıl yaklaşımlara sebep olmaktadır.

Bu noktada çalışma kapsamında öncelikle literatür taraması yapılarak, kentsel dönüşüm ve kentsel dönüşüm süreçleri ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Ülkemizde kentsel dönüşüme ilişkin yasal düzenlemeler de incelenmiştir.

1.3. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm kavramına yönelik literatürde farklı tanımlara rastlamak mümkündür. İmar terimleri sözlüğünde kentsel dönüşüm; kamu girişimi veya kamu yardımı ile yoksul mekânların temizlenmesi, eski yapıların iyileştirilmesi veya korunması, insanlara daha iyi çalışma, dinlenme ve barınma koşullarının günümüzün değişen şartlarına göre değiştirmesi veya yenilemesi olarak tanımlanmaktadır (Ünal, Duyguluer ve Bolat, 1998). Lichfield'a (1992) göre, kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Donnison'a (1993) göre ise, kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir. Roberts (2000), kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır (Akkar, 2006).

Buradan hareketle, kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan ve bunlar sonucunda yeniden geliştirilmeye ve kentsel yaşamın bir parçası olmaya gereksinimi olan mekanların koşullarını kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirilmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemler bütünü olarak tanımlanabilir. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, var olan kentsel alanların yeniden planlanması ile ilgilidir (Akkar Ercan, 2012).

Kentsel yaşamın var oluşundan itibaren, kentler fonksiyonel ve fiziksel açıdan pek çok değişim ve dönüşüme uğramıştır. Özellikle son dönemlerde küreselleşme olgusunun etkisiyle de kentlerde farklı ölçeklerde dönüşüm süreçleri yaşanmaya başlamıştır. Bu bağlamda küresel kent sistemi hiyerarşisinde nitelikli kentsel çevreler yaratarak kent imajını değiştirerek ve çekici kılarak kendi statülerini ve konumlarını yükseltmek isteyen yerel yönetimler kentsel dönüşüm uygulamalarına önem vermektedirler.

Kentlerin küresel sistemle olan bağlantı düzeyine bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşüm uygulamaları farklılıklar göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm, sanayileşme sonrası ve özellikle Post-Fordist döneminin neden olduğu sosyo-ekonomik ve mekansal çöküntüleri aşmaya yönelik geniş kapsamlı bir yeniden yapılandırma biçimi olarak görülmektedir (Sökmen, 2006). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kentsel dönüşüm göç sonucu oluşan yasadışı konut alanlarının dönüştürülmesi, doğal afetler sonucunda zarar gören kentsel alanların yeniden yapımı, alt gelir gruplarına ait konut alanlarının sağlıklılaştırılması ve son yıllarda tarihi nitelikli kent merkezlerinin yeniden işlevlendirilerek korunması gibi uygulamaları kapsamaktadır. Belirtilen farklılıklara rağmen, kentsel dönüşümü gerektiren nedenler en genel anlamda, fiziksel, makro-ekonomik, teknolojik, politik ve sosyo-kültürel değişimler olarak sıralanabilir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Kentsel dönüşüm uygulamaları yalnızca kentsel sorunların giderilmesi için değil aynı zamanda ekonomik ve sosyal gelişimlerinde etkisiyle kentte meydana gelen taleplerin karşılanması için de yapılmaktadır (Rodney ve Clark, 2000). Bu nedenlerden ötürü kentsel dönüşüm uygulamaları aşağıda belirtilen hedefler çerçevesinde ele alınmalıdır:

- Fiziki dönüşümler,
- Ekonomik dönüşümler,
- Sosyal dönüşümler,
- Katılım.

Yukarıda belirtilen hedefler birbirleriyle bağlantılı olarak verilen kararları ve politikaları içermelidir. Ayrıca birbirlerini tamamlayıcı olarak bir bütünün parçalarıymış gibi ele alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının başarılı bir şekilde yürütülmesi için bu uygulamanın sosyal adalet çerçevesinde yapılması oldukça önemlidir. Sosyal adaletin sağlanmasına paralel sağlıklı bir ekonominin de gelişimine ve büyümesine katkı sağlanarak katılımın da kendiliğinden oluşumu gerçekleşmiş olacaktır (Harvey, 2009).

Kentsel dönüşümle belirlenen hedeflerin dışında gerek kamu gerekse özel sektör de olsun diğer etkileyici bir etken de yapılarda değer artışının olmasıdır. Kentsel dönüşüm, yenilenmenin yapıldığı alanların fiziki yapısını değiştirdiği için sonucunda yaşayan halkın gelir dağılımlarını doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle çöküş alanlarındaki yaşayanlar dikkate alınarak dezavantaj durumu oluşturulmadan ve sosyal adalet sağlanarak kentsel dönüşüm değerlendirilmelidir. Bu durum dikkate alınmadan kentsel dönüşüm uygulanırsa kentlerdeki ciddi sorunlardan biri olan gelir eşitsizliğinin daha da artmasına neden olacaktır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarında bölgede yaşayan halkın katılımı ve alınan kararlar son derece önemlidir.

Kentsel dönüşümün kent merkezlerinde yapılmanın yanında kent merkezine en uzak yerlerde de yapılmaktadır. Bu nedenle dönüşüm yapılacak alanın seçimi oldukça önemlidir. Seçilecek alanın sosyo ekonomik yapısının korunmasının da sağlanması gereklidir. Aksi takdirde sadece gecekondular alanlarındaki binaların yıkılarak yerine yenilerinin yapılması ve mahalle sakinlerinin eski sosyal ve ekonomik yaşantılarıyla baş başa bırakılması, kentsel dönüşüm kavramını karşılamakta hayli yetersiz kalacaktır.

1.3.1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Kentsel dönüşüm için yapılan işlem veya hareketlerde ekonomik, siyasal, teknolojik ve sosyo psikolojik nedenler yer almaktadır.

- **Ekonomik Nedenler:** Kentsel dönüşümdeki ekonomik sebeplerin en önemlilerinden biri köylü nüfusunu kırsal alanlardan iten ve tarımcılık kesiminde bulan nüfusun içinde bulunduğu şartlardan meydana gelmektedir. Bu nedenlere itici etkenler veya olumsuzluklardan meydana gelen göç oluşumu denilebilir (Keleş, 2004).

- **Teknolojik Nedenler:** Sanayileşmenin değişimi ve gelişimiyle beraber teknolojinin de gelişmesine neden olmuştur. Teknolojinin gelişimi beraberinde kentleşmenin hızlanmasını getirmiştir. Kentleşmenin hızlanması, kurulan fabrikaların büyük çoğunluğunun nüfusun yoğun olduğu alanlarda kurulmasıyla kırsal bölgedeki halkın kentlere göçüne neden olmuştur. Kentleşme için gerekli ürünlerin üretiminin kolaylaşması ve maliyetinin düşmesi teknolojinin gelişimi ile ilgilidir. Yani artan üretimle beraber üretilen ürünün kolay ve ucuz taşınmasını sağlayan teknolojik araçların gelişmesine bağlıdır (Erkan, 2003).
- **Siyasal Nedenler:** Çeşitli nedenlerden dolayı verilen siyasi kararlarla yönetimin yapısındaki özellikler, hukuk yasalarından bazıları ve uluslararası ilişkiler kentleşmenin özelleştirici nitelik taşımamasını sağlamaktadır. Bunun bir örneği İkinci Dünya Savaşı sırasında İngiltere savaş ekonomisi için gereken ihtiyaçları karşılamak için yaklaşık altı milyon nüfusu köylerden kentlere göç ettirmiştir (Keleş, 2004).
- **Sosyo psikolojik Nedenler:** Sosyo psikolojik faktörler köylerdeki ve kentlerdeki yaşam şekilleri arasındaki ölçütlerin arasındaki farklılıklardan kaynaklanmaktadır. Bunların en başında köyde yaşayan toplumun kentlerdeki çekici özelliklere bakmasıdır. Bu çekici özellikler birçok toplumun ve kültürel farklılığın bir arada olması, kentlerdeki özgürlük düşüncesi, daha geniş kitlelere yayılabilme ve kentte yaşayınca toplumlardaki bakış açısıdır (Keleş, 2004; Uzun, 2009).

1.3.2. Kentsel Dönüşümün İlke ve Amaçları

Kent içerisindeki sağlıksız ve kaçak yapılar, eski kent merkezleri, sit alanları, , hasar görmüş sanayi ve imalat alanları ile gecekondulu alanları kentsel dönüşümüne konu olabilecek alanlardır. Ayrıca afetler de kentsel dönüşüm gereksinimi ortaya çıkarmaktadır. Afet sonrasında yıkımın bertaraf veya afet olmadan önce olası zararların azaltılması amacıyla kentsel dönüşüm uygulanabilmektedir. Bu genel çerçevede ışığında kentsel dönüşümün amaçlarını şu şekilde sıralayabiliriz;

- Toplumsal bozulmaların önüne geçilerek güvenli, sağlıklı, huzurlu ve konforlu ortamlarda yaşanılabilir kentler/kentsel alanlar meydana getirmek,

- Güvenlikten yoksun, estetik bozulmalar ile yıpranmalara maruz kalarak harabeleşen bölgelerin yenilenerek daha iyi ortamların sağlanması,
- Ekonomik kalkınma ortaya konularak kentsel dönüşümün gereklilik arz ettiği yerlerde yaşam kalitesini arttırmak ve refahı geliştirmek,
- Meydana gelme ihtimali doğal afetlerin düşünülerek daha kaliteli ve daha nitelikli yapıların yapılması,
- Kentlerin ihtiyaçları doğrultusunda yapıların değişimlere cevap verebilir nitelikte olmasını sağlamak,
- Çarpık kentleşme sonucu oluşan yapıların daha düzenli yapılara dönüştürülerek gereksinim duyulan yeşil alanların ortaya çıkmasını sağlamak,
- Altyapı sorunu ve ulaşım sorununun giderilmesini sağlamak,
- Yaşam alanlarının kentsel dönüşümü ile bölgenin çekiciliğini arttırmak,
- İş sahalarını artırarak ekonomik dengesizliği gidermek (McWilliams, 1994).

Kentsel dönüşümün amaçlarını kısaca özetlemek gerekirse, kentlerin ekonomik yönden üreten bir yapıya gelmesini sağlamanın yanı sıra kentlerin fiziki ve sosyal açıdan tarihi ve kültürel miraslarını bozmadan gelecek nesillere aktarımını sağlamaktadır (McWilliams, 1994; Yoğurtçu, 2016).

Yukarıda belirtilen tanımlamalar ve amaçlar doğrultusunda Tablo 1’de kentsel dönüşümün temel ilkeleri ortaya konulmuştur. Bunların belirlenmesinin nedeni, kentsel dönüşümün bir araç olarak hizmet ettiği genel hedeflerin açıklanabilmesi ve dönüşüm sürecinin genel kapsamının çizilebilmesidir.

Tablo 1. Kentsel dönüşümün ilkeleri (Turgut ve Ceylan, 2010)

İlke	Açıklama
Yaşanabilirlik	Dönüşüm alanlarında yaşayanların ve alanı kullananların yaşam ve çevre standartları yükseltilmelidir.
Etkili analiz	Dönüşüm alanı durumunun analizi detaylı bir şekilde yapılmalıdır.
Bütüncül yaklaşım	Fiziksel doku, sosyal yapı, ekonomik temel ve çevresel koşullar birlikte ele alınmalıdır.
Stratejik planlama	Stratejik planlama ile fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel sorunların çözümünde dengeli bir yaklaşım benimsenmelidir.
Sürdürülebilirlik	Ana strateji çerçevesinde hazırlanan uygulama planı sürdürülebilir kalkınma anlayışı ile hayata geçirilmelidir.
Koruma ve kullanma dengesi	Doğal, tabii, kültür ve tabiat varlıkları ile sosyal altyapı bozulmadan korunmalı ve etkin bir şekilde kullanılmalıdır.
Katılım ve iş birliği	Aktörlerin tamamının görüşünün sürece dahil edildiği, yöntem ve sonuçların kamuoyu ile açık bir şekilde paylaşıldığı ve uzlaşımın esas olduğu yönetim anlayışı benimsenmelidir.

1.3.3. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde barındıran genel bir kavramdır. Kentsel mekânda dönüşüme tabi tutulan alanlar; kent merkezindeki çöküntü alanları, ekonomik olarak ömrünü doldurmuş kent bölümleri ve tarihi kent alanları, gecekondular, yüksek yoğunluklu kaçak yerleşim alanları, doğal yıkım riski yüksek alanlardır (Keleş, 1998). Dolayısıyla dönüşümü düşünülen alanların ihtiyaçlarına göre farklı uygulama yöntemleri kullanılmasına neden olmuştur. Bu uygulama biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşümün içinde barındırdığı uygulama biçimlerinden bazıları aşağıda kısaca tanımlanmıştır:

Kentsel yenileme (urban renewal): Hem yerleşme düzeni hem de mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi ve düzeltilmesi mümkün olmayan alanlardaki, yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesidir (Keleş, 1998). Yenileme kavramı, tüm bir yerleşmenin kalitesini yükseltmek amacıyla genellikle fiziksel bir müdahale olarak algılanmaktadır (Özden, 2016). Gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme çalışmaları, yoksul mahallelerin temizlenmesi, yerel yönetimlerin kent merkezindeki ekonomik olanakları arttırması, kentler ve kent bölgeleri arasındaki ekonomik farklılıkların giderilmesi amacıyla yapılmaktadır (Keleş, 2004).

Kentsel yeniden geliştirme (urban redevelopment): Ekonomik ve yapısal özellikleri nedeniyle iyileştirilemeyecek ölçüde yıpranmış ve köhnemiş yoksul konut alanlarının yıkılması ve bu bölgelerin yeniden tasarlanarak kente kazandırılmasıdır (Keleş, 1998). Bu yöntemde yeniden geliştirilmesi yapılacak alanda yaşayan kullanıcılar farklı yere yerleştirilerek yerlerine yeni kullanıcılar getirilmektedir. Yapılan bu değişikliklerle beraber bir takım çevresel ve sosyal sorunlar ortaya çıkabilir. Maliyeti yüksek olan bu uygulama yöntemi ekonomik olarak kente yük getirmesi nedeniyle eleştirilmesine rağmen, kentsel dönüşüm uygulamalarında sıkça başvurulmaktadır (Özden, 2016).

Kentsel koruma (urban conservation): Toplumun geçmişteki sosyal, ekonomik ve kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının günümüzün değişen ve gelişen sosyal, ekonomik ve kültürel koşulları altında yok olmasını engellemek (Engin, 1997) ve bu tür kentsel dokuların çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklılaştırılması olarak tanımlanmaktadır (Cantacuzino,

1990). Koruma kavramı içerisinde, özgün niteliği ile koruma (preservation) ve sınırlı değişimlerle koruma (conservation) olmak üzere iki tür yaklaşım mevcuttur (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Kentsel yeniden canlandırma (urban revitalization): Yeniden canlandırma yöntemi adından da anlaşıldığı üzere zaman içerisinde gelişimini durdurarak gerilemiş, iş olanaklarının ve ekonomik değerin azaldığı bölgelerde mevcut durumlarının iyileştirilerek kentsel hayata döndürülmesi ve canlandırılması için tercih edilen bir uygulama aracıdır (Özden, 2001). Bu bağlamda yeniden canlandırmada ana amaç birçok nedenden dolayı çökmüş veya çökmekte olan alanın yeniden işlev kazanabilmesini ve cazibeli olmasını sağlamaktır (Özden, 2001).

Kentsel sağlıklılaştırma (urban rehabilitation): Özgün niteliğini henüz kaybetmemiş, ancak bozulma süreci başlamış olan kentsel alanların kısmi düzenlemelerle eski haline dönüştürülmesi olarak tanımlanır (Özden, 2001). Kentsel sağlıklılaştırma da ana amaç tarihi, kültürel ve kent dokusunu henüz yitirmemiş mevcut bölgelerin özgün niteliğini bozmadan yenilenmesidir. Bu uygulama yöntemi özellikle kültürel ve tarihi değerlere sahip bölgelerin iyileştirilmesinde tercih edilmektedir (Kaban, 2011).

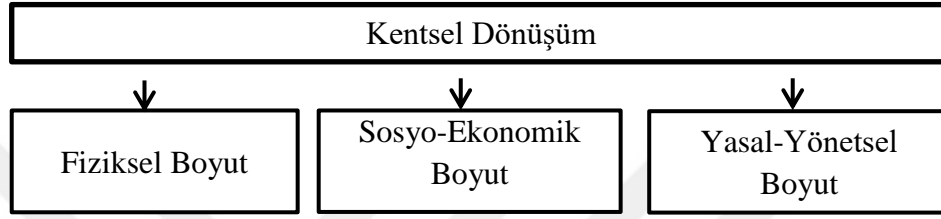
Kentsel yeniden üretim (urban regeneration): Fiziksel ve sosyal açıdan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanların, yerel ekonomiye ait dinamiklerle yeniden yaşanabilir alanlara dönüştürerek kente kazandırılmasını amaçlayan kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylem bütünü olarak tanımlanmaktadır (Roberts ve Skyes, 2000).

Kentsel soylulaştırma (urban gentrification): Düşük gelir gruplarının yaşadığı eskimiş ve köhnemiş kentsel alanlarda, dönüşüm sonucu yüksek gelir grubundaki kişilerin yerleştirilmesiyle ortaya çıkan fiziksel ve sosyal yenileme ve değişim olarak tanımlanmaktadır. Burada önemli olan mekanın fiziksel değişiminin yanında sosyal, ekonomik ve çevresel olarak üst seviyeye çıkarılmasıdır (Keskin, 2004). Yenilik getirilen bölgenin eski sakinleriyle üst gelire sahip yeni sakinler arasında anlaşmazlıkların oluşması, zaman içerisinde baskın duruma geçen üst gelir seviyesine sahip halkın yaşam tarzı eski sakinlerin bu alanları terk etmesine neden olabilmektedir (Ayaz Aydın, 2017).

Kentsel dönüşüm ile bir kentin çehresinin tamamında değişikliğin yapılacağı gibi, kısmi değişikliklerin de yapılması söz konusu olabilmektedir. Burada belirtilen uygulama yöntemlerinden hangisinin tercih edilmesi gerektiği ise, kentlerin gereksinimlerine ve kamunun tercihiyle bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

1.3.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm, tanımlarından da anlaşılacağı üzere farklı dinamikleri içinde barındıran bir kavramdır. Alanın salt fiziksel mekanı konu edinmeyen, bunun yanı sıra orada yaşayan nüfusun sosyal, ekonomik, kültürel yapısı ve yasal-yönetmel konuları da içeren çok boyutlu bir olgudur. Bu bölümde dönüşümün fiziksel, sosyo-ekonomik ve yasal-yönetmel boyutları ele alınmıştır (Şekil 1).



Şekil 1. Kentsel dönüşüm boyutları

1.3.4.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu, temel altyapı, konut stoğu ve çevre konuları ile ilgilidir. Ayrıca bölgenin içinde bulunduğu kent ile arasındaki ulaşım ve elektronik bağlantılarını da içerir. Kentlerin fiziksel görünümü ve çevresel kalitesi, buradaki refah düzeyinin ve topluluğunun yaşam kalitesinin güçlü bir göstergesidir. Fiziksel yenileme dönüşümün temel unsuru olarak projede yerini alır.

Kentsel dönüşümde mevcut yapıların niteliği, alanın fiziksel durumunun analizinde önemli bir gösterge olarak öne çıksa da fiziksel stoğun bileşenleri çok daha geniş kapsamlıdır. Bu bileşenleri aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

- Yapılar,
- Arazi ve parseller,
- Kentsel boşluklar,
- Açık alan ve su,
- Donatılar ve hizmetler,
- Telekomünikasyon, ulaşım altyapısı,
- Çevresel kalite.

1.3.4.2. Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Boyutu

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, alanda yaşayan nüfus ve bu nüfusun sosyal yaşamı, uygulamada göz önüne alınması gereken önemli bir faktördür. Dönüşümde fiziksel mekânı iyileştirmenin yanı sıra, bu alanda yaşayan ve yaşayacak olan nüfus da göz ardı edilmemeli; buranın ekonomik yapısı, kültürel özellikleri, eğitim düzeyleri incelenerek, alanda bu nüfusa en uygun yaşam koşulları saptanarak dönüşüm yapılmalıdır. Alanın kullanıcıları ile korunup korunmayacağı, buraya yapılacak yatırımların niteliği ve kapasitesi doğrudan halkın niteliği ile ilgilidir. Yerel halkın projelere dahil olabilmesi, süreçte yer alabilmesi ve sosyal dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için toplulukların tanımlanması, toplumun alt gruplarının iyi analiz edilmesi gerekmektedir (Boguç, 2009).

Sosyo-ekonomik yönden iyi olan toplumlar, yaşam standardını geliştirirler; çevrelerine ve gelecek nesillere sağlıklı kent parçaları bırakırlar. Bu bakımdan sosyo-ekonomik yönden gelişmiş toplum parçaları yaratmak, yerel yönetimlerin hedefleri içerisinde yer almalıdır (Roberts ve Skyes, 2000). Yapılacak uygulamaların yerel halka yönelik olacağı düşünüldüğünde doğru bir projenin mevcut fiziksel yapı kadar sosyal yapıyı da iyi analiz etmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde sosyo-ekonomik boyut özellikle uygulanabilirlik olgusunun temelini oluşturmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramı gibi sosyo-ekonomik boyut olgusu da içeriğinde birçok farklı dinamiği barındıran bir kavramdır. Kentsel dönüşüm projeleri baz alındığında; özellikle yerel nüfus, kullanıcı, katılımcı, vb. gibi insan temalı olguların öne çıktığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm kavramının içeriğindeki sosyo-ekonomik boyut kendi içerisinde alt başlıklara ayrılmaktadır. Bunlar aşağıda sıralanmıştır (Roberts ve Skyes, 2000).

- Kültürel özellikler, gelenek ve görenekler,
- Yöreden hoşnutluk,
- Mülkiyet durumu,
- Ekonomik durum,
- Toplumun tanımlanması,
- Toplumsal gereksinimlerin belirlenmesi,
- Gereksinimleri karşılayacak araçların saptanması,
- Yerel temsilcilerin seçilmesi,
- Toplumun teşvik edilmesi,

- Etkin dönüşüm ortaklıkları,
- Mevcut halk korunarak uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri,
- Mevcut halkın başka bir bölgeye aktarılması düşünülen dönüşüm projeleri.

1.3.4.3. Kentsel Dönüşümün Yasal-Yönetmel Boyutu

Kentsel dönüşümden etkin biçimde verim alabilmek için yasal dayanaklarının tanımlı olması ve sürecin bu çerçevede gerçekleştirilmesi gerekir. Dünyadaki hemen her ülkenin, kentsel dönüşüm gerçekleştirmek için belirlenmiş yasaları olduğu görülmektedir. Bununla birlikte dönüşümü ilgilendiren yasaların birbirleri ile uyum içerisinde olmasına da dikkat edilmelidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında en çok sorun yaşanan konulardan biri de yasal durumdur. Yasal-yönetmel boyut, dönüşümün başarıya ulaşmasında, sürekliliğinin ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasında önem taşımaktadır.

Belirtilen fiziksel, sosyo-ekonomik ve yasal-yönetmel boyutların birbirlerine göre önceliği, yapılacak olan kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı bölgenin yerel ve yasal koşulları ile doğrudan ilişkilidir. Örneğin; bir yerin fiziksel özellikleri, kişilerin ihtiyaçları (sosyal ve ekonomik boyutlar) göz önünde bulundurulmadan veya işletmelerin, idari birimlerin performansı güçlendirilmeden geliştirildiğinde, kişilerin yaşam standartlarında anlamlı değişikliklerin elde edilmesi güçleşebilir. Benzer şekilde, kişi ya da işletmelerin bulunduğu yerlerin fiziksel koşulları geliştirilmeden, kişilerin beceri ve gelir düzeyleri (veya işletmelerin kapasiteleri) yükseltildiğinde, yaşayanların bölgeyi terk etmeleri durumu söz konusu olabilir (Eraslan, 2007; Turok, 2004). Ayrıca her projenin senaryosunun ve katılımcılarının farklı olması nedeniyle, kullanılacak yöntemlerin ve uygulama biçimlerinin de farklı olacağı unutulmamalıdır. Projelerin gerçekleştirilmesi için etaplanabilir bir şekilde kurgulanması ve katılımcıların beklentilerini karşılaması da gerekmektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

1.4. Afet ve Afet Alanları

1.4.1. Afet Kavramı

Afetler, insanların ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel kayıplarına neden olan ve yaşamı kesintiye uğratan olaylardır. Bu olaylar, etkilenen toplumlarda teknolojik, doğal ya da insana dayalı sonuçlara neden olmaktadır (Kadıoğlu ve Özdamar, 2008).

Afet, insan veya doğanın etkisiyle belirli bir zamanda ve coğrafyada meydana gelen, çevrenin, insanın ve toplumun üzerinde olumsuzluklar oluşturan bir durumdur (Tezgider, 2008). Diğer bir deyişle, insanların beklemedikleri ve kontrol edemedikleri büyüklükteki durumlara denir. Burada afet yaklaşımı ve birleşenleri olan risk ve zarar görebilirlik kavramları açıklanacaktır.

Afet yaklaşımı; matematiksel bir formül ile belirtilirse, afet tehlike ile zarar görebilirliğin çarpımına eşittir. Afet ve Risk kavramının matematiksel modeli Tablo 2’de verilmiştir.

Tablo 2. Afet yaklaşımının matematiksel ifadesi (Sarı, 2014)

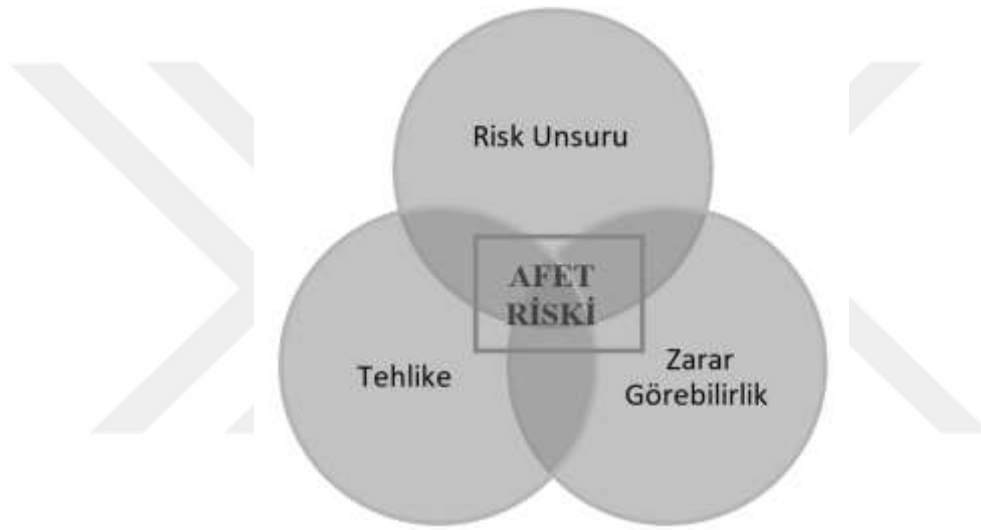
Afet =	Tehlike x Zarar Görebilirlik
Risk =	Tehlike x Tehlikeye Maruz Varlıklar x Zarar Görebilirlik

Tablo 2’de verilen formüle göre; tehlike durumunun büyüklüğü ne kadar çok olursa olsun, zarar görebilirlik durumu küçükse afetin etkisinin sınırlı olacağını belirtmektedir. Bu nedenle afet ile baş edebilen ve onun zararlarını bertaraf etme yeteneği yüksek olan toplumlar, en ciddi tehlikeleri de minimum düzeyde zararlarla atlatabilir. Tehlikenin en az seviyede olduğu durumlarda zarar görebilirlik seviyesi yüksek ise afetin olumsuz etkileri artacaktır (Sarı, 2014).

Risk kavramı; tehlike ve zarar görebilirlik arasındaki ilişkinin matematiksel olarak ifade edilmesi Tablo 2’de verilmiştir. Risk kavramının temel mekanizmalarını, afetin oluşma olasılığı, afete uğrayan varlıkların sayıları ve dağılımları, afetten hangi seviyede etkilenebileceklerini belirleyen zarar görebilirlik oluşturmaktadır (Kadıoğlu, 2008).

Zarar görebilirlik kavramı; kişilerin, toplumların, kurum ve kuruluşların ya da ülkelerin tehlikelere maruz kalmaları ve tehlikenin etkilerinin azaltılması için gerekli olan kapasitenin olmaması olarak ifade edilmektedir (Sönmez, 2013).

Afet riski, herhangi bir afet oluşumunda, bu oluşumun insanlara, yerleşim alanlarına, çevreye, sosyal yapılara ve ekonomiye, bunların zarar görebilirlikleriyle ilgili olarak oluşturabileceği hasar, zarar ve kayıpların tamamını ifade etmektedir (Kadioğlu ve Özdamar, 2008). Bu nedenle, afet riskini tanımlayan öğeler; tehlike, risk ve zarar görebilirliktir. Bu durumların birbirleri ile ilişkisi Şekil 2’de yer almaktadır.



Şekil 2. Afet riskinin elemanları (Sarı, 2014).

Kentlerdeki nüfus, fiziksel-sosyal yapılar ve organizasyonlar, ekonomik faaliyetler ile kamu hizmetlerinin afetlerden etkilenme ihtimaline kentsel risk denir (Erdik ve Avcı, 1999). Kentsel riskler, kentleşme aşamasının nasıl gerçekleştirildiği ile ilgilidir. Bu ilişkiye, hızlı ve plansız oluşum, çarpık ve gecekondulaşmayı örnek olarak verebiliriz.

Afet risklerinin azaltılabilmesi için aşağıdakiler yapılabilir;

- Yerleşim yerleri yapısal özelliklerinin değiştirilmesi,
- Sağlıksız kentleşmenin önüne geçilmesi,
- Olası riskli etkilerden kaçınmak,
- Kayıpların giderilmesi için yürütülen faaliyetlerin yapılmasıdır.

Bu çerçevede toplum bilinçlendirilmesi, kurumsal yapıların güçlendirilmesi, politika ve stratejilerin belirlenmesi ve gerekli faaliyetlerin yürütülmesi de afet riskinin ortadan kaldırılmasında esas etkenlerdir (Kadioğlu ve Özdamar, 2008).

Afet riskinin bulunduğu yerleşim yerlerinin dayanıklılık seviyesinin belirlenebilmesi ve olası afetlerin etkilerini azaltacak veya tamamen ortadan kaldıracak önlemlerin alınmasında risk yönetimi oldukça önemlidir. Bu doğrultuda yapılması gereken başlıca faaliyetler, olası afet senaryolarının hazırlanması, önceliklerin belirlenerek riskin azaltılması amacıyla genel stratejilerin ve politikaların oluşturulup hayata geçirilmesidir (Kadıoğlu ve Özdamar, 2008).

Türkiye’de meydana gelen doğal afetlerin başında depremler gelmektedir. Bunu sel, heyelan, kaya düşmesi ve çığ olayları takip etmektedir. Seller, hem can kayıplarına ve hem de tarım arazilerinin zarar görmesine sebebiyet verirken, kentsel altyapıların da kullanılamaz hale gelmesine neden olmaktadır. Ülkemizde yapılan istatistiklere göre sel nedeniyle meydana gelen ekonomik kayıplar yıllık ortalama olarak bütçenin yaklaşık %23’ü seviyelerindedir (Kadıoğlu ve Özdamar, 2008). Son yıllarda seller sebebiyle oluşan kayıplar özellikle kentlerin merkezlerinde artış göstermiştir. Seller nedeniyle en sık zararın olduğu bölgeler, yıllık yağış miktarının ve dik yamaçlı arazilerin en fazla olduğu Doğu Karadeniz ve Batı Akdeniz bölgeleridir.

1.4.2. Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm Kavramı

Afetler kentlerde elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon, ulaşım ve haberleşme gibi altyapı sistemlerini zarara uğratmaktadır. Bu sistemler afet sonrasında hemen devreye girememekte ve bu gecikmeye bağlı olarak da yeni problemler ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca sanayi ve tarım üretim süreçlerini de olumsuz etkilemektedir. Bunun yanı sıra çevre kirliliğine ve ekolojik dengenin bozulmasına da neden olmaktadır.

Afetler tek başına yıkıma neden olmamaktadır. Kentlerdeki fiziki altyapıların yetersizliği ve yıpranmaların birleşimiyle insanların ve yapıların üzerindeki olumsuz etkileri artmaktadır. Başka bir deyişle, bir afet sonucunda meydana gelen yıkım, yalnızca afetlerin doğrudan etkileriyle değil yangın, kimyasal kirlenme ve buna benzer ikincil tehditlerden de kaynaklanmaktadır. Ülkemizde meydana gelen Marmara depreminden sonrasında “deprem öldürmez bina öldürür” söylemi tüm afetler için genelleştirmek mümkündür. Bu deprem neticesinde yukarıda belirtilmiş olan tüm olumsuzluklar geniş bir coğrafi alanda yaşanmıştır. Yalnızca deprem değil, 2012 yılında Samsun’da meydana gelen sel felaketiyle yapılaşmadan ve planlamadan kaynaklı yanlışlıkların afet ile birlikte ne tür sonuçlar doğurduğu ortadadır. Canik Beldesi’nde kentsel dönüşüm projesi kapsamında inşa

edilen TOKİ konutları, yaşanan sel felaketi ile bodrum katları sular altında kalmış ve 11 kişi burada hayatını kaybetmiştir (Bahadır, 2014).

Ülkemizdeki kentler iki büyük problemle karşı karşıya kalmaktadır. Bunlardan ilki, sürekli afet riskine maruz olmaları ve en aktif fay zonları içerisinde olmasıdır. İkincisi ise yapı stoku niteliğinin yetersiz olmasıdır. Kentsel politikaların belirlenmesinde bu iki problemin birlikte ele alınması gereklidir (Sarı, 2014).

Afetler, kentsel risklerin yalnızca tek bir unsurudur. Ancak, diğer kentsel risk türleri de afetlerin gerçekleşmesini ya da gerçekleştikten sonraki etkilerini artıracak niteliktedir. Örneğin; deprem önemli bir kentsel risk unsurudur ancak kaçak ve plansız yapılaşma ile birleşince depremin yıkıcı etkisi artmaktadır. Dolayısıyla, afetler en önemli kentsel risk unsurunu oluşturmaktadır. Kentsel riskler Tablo 3'te özetlenmiştir.

Tablo 3. Kentsel risk kaynakları ve olası riskler (Sönmez, 2013)

Kentsel risk kaynağı	Olası risk türleri
Fiziksel çevre kaynaklı riskler	Afetler, çevre koşulları, çevresel bozulma, meteorolojik faktörler, zemin yapısı
Planlamadan kaynaklı riskler	Kaçak yapılaşma ve yapı stokunun niteliğinin yetersiz olması, altyapı sistemine bağlı olan riskler, yerleşim yerinin tehlikeli olması
Sosyo - kültürel yapıdan kaynaklı riskler	Çevre bilincinin yetersiz olması, hızlı kentleşme, nüfus yoğunluğu veya demografik yapının sorunlu olması
Politik kaynaklı riskler	Savaş veya iç güvenlik sorunlarının olması
Ekonomi kaynaklı riskler	Yoksulluk ve gelişmişlik düzeyinin düşük olması
Teknik-Organizasyonel kaynaklı riskler	Afetten sonra acil ihtiyaçların karşılanmaması

Kentlerdeki tüm unsurların birbirleri ile etkileşimi bulunmaktadır. Bu nedenle, kentlerin afet riskli bölgelerinde bulunan çeşitli kullanımların, altyapıların ve ulaşım sistemlerinin değiştirilerek kentte bütüncül bir risk yönetimi yapılması gereklidir. Bu amaç doğrultusunda öncelikle kentte kapsamlı bir risk analizinin yapılması, risklerin önlenmesi için stratejilerin belirlenmesi gerekmektedir. Taşma riski olan derelerin ıslah edilmesi, deprem riski olan bir mahallenin yeniden yapılandırılması örnek uygulamaların arasında gösterilebilir.

Afet risklerinin azaltılması amacı ile yapılacak kentsel dönüşüm faaliyetlerinin tek odağı riskli yapıların dönüşümü olmamalıdır. Riskli yapıların dönüşümünün sağlanabilmesi kısa vadede afet risklerini önlemede önemli kazanımlar yaratsa da uzun

vadede risklerin yeniden ortaya çıkmasına neden olabilmektedir (Özden, 2016). Bu kapsamda, afet riskleri ile kentsel dönüşüme bütüncül bir yaklaşımın getirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle afet riskinin yüksek olduğu bölgelerde öncelikle bu riski ortaya çıkaran ekonomik, sosyal ve fiziksel unsurlar incelenerek kentsel dönüşüm müdahalelerin söz konusu riskleri azaltmak üzere düzenlenmelidir.

1.5. Dünyada Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm uygulamaları Avrupa’da kentsel gelişme hareketleri sonucunda, kent planlamaya yönelik sosyal, ekonomik, politik, vb. sorunlar bağlamında farklı dönemlerde farklı yaklaşımlarla ortaya çıkmıştır. Bu dönemlerdeki yaklaşımlar aşağıda belirtilen süreçlerde incelenebilir:

- Sanayi Devrimi sonrası (1940’lar ve öncesi); ortaya çıkan sağlıksız yaşam koşullarının iyileştirilmesini,
- II. Dünya Savaşı sonrası (1950’ler); yıkılan kentlerin yeniden inşası,
- 1960’lar; konut alanlarının rehabilitasyonu,
- 1970’ler; kent merkezlerinin korunması ve iyileştirilmesi çalışmaları,
- 1980’ler; kentlerde atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda ekonomik canlanmanın sağlanması,
- 1990’lar ve sonrası; kentsel canlandırma, kentsel dönüşüm projeleri ve çok sektörlü iş birliklerinin yapılması.

Sanayi Devrimi sonrası, 1800’lerin ortalarından 1945’lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı en önemli müdahale biçimi “kentsel yenileme”(urban renewal) olmuştur. Avrupa’nın büyük sanayi kentlerinde artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz yapılaşması ve özellikle işçi sınıfının yaşadığı kalabalık, yaşam standartları düşük konut alanları, yetersiz altyapı hizmetleri sonucunda sağlıksız kentler ve kentsel çevreler ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu olumsuzluklar sonucunda, daha sağlıklı, temiz ve yaşanabilir kentsel çevrelerin oluşturulması amacıyla, “Park Hareketi”, “Güzel Kent Hareketi”, “Bahçe Kent Hareketi”, “Yeni Kentler Hareketi” ve “Modernist Hareketler” gibi birçok planlama yaklaşımı geliştirilmiştir. Bu yaklaşımları temel alan kentsel yenileme projeleri yapılmıştır (Polat ve Dostoğlu, 2007; Akkar Ercan, 2012).

Doğayı kente getirmeyi amaçlayan “Park Hareketi” sonucunda Avrupa’nın önemli kentlerinde Central Park (New York) gibi önemli kent parkları yapılmıştır. “Park Hareketi” sonrasında ise, kent merkezlerinde geniş cadde ve bulvarların açılmasına yönelik kentsel yenileme projeleri uygulanmıştır. Bunun en önemli örneği Housman’ın Paris’te gerçekleştirdiği yenileme projesidir. Bunlara paralel olarak, “Güzel Kent Hareketi” ile birlikte kentlerde geniş bulvar ve caddeler açılarak önemli kamusal kullanımlar bu bulvarlar etrafına yerleştirilmiştir. 20. yy’ın ilk yarısında İngiltere’de “Bahçe Kent” ve “Yeni Kent” hareketlerine bağlı olarak kentin sağlıklı alanlarının yıkılması, daha fazla yeşil alan ve yüksek kütleler planlaması üzerine kurulmuş olan “Modernist Hareket”, kentlerdeki yenileme stratejilerine öncülük etmiştir (Jacobs ve Appleyard, 1987; Madanipour, 2000; Akkar, 2006). Modernist planlama ve tasarım ilkelerine bağlı olarak Avrupa’da birçok kentte oldukça büyük kentsel alanlar yıkılıp yeniden inşa edilmiştir. Kentlerin yeniden inşası bu dönemde özellikle merkezi yönetim öncülüğünde yeniden yapılanma politikalarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Merkezi yönetim, yerel yönetimlere kentlerin yeniden gelişmesine yönelik planları hazırlamalarını sağlayacak ilke ve standartları içeren detaylı rehberler sunmuştur. 1940’ların ikinci yarısından itibaren “kentsel gelişim” (urban development) kavramı ortaya çıkmış, bununla birlikte kentlerdeki gelişim kentin çeperlerine sığarak banliyöleşme olarak kendini göstermiştir. Bunun yanı sıra, modernist planlama ilkelerine göre gelişen yeni kentler kurulmuş, mevcut kentler de hızlı bir büyüme sürecine girmiştir (Akkar, 2006).

II. Dünya Savaşı sonrasında modernist hareket etkili olmuştur. Savaş sonrasında Avrupa’da yıkılan kentlerin “yeniden inşa edilmesi” (urban reconstruction) stratejisi öne çıkarmıştır. Avrupa’da 1950’lerde işçilerin barınması için inşa edilen ve sonra kentsel sorun haline gelen sosyal konutlar hükümetler tarafından, bu alanların yeniden sağlıklılaştırılacağı vaatleriyle yıkılmaya başlanmıştır. Bu süreçte Amerika ve İngiltere’de uygulanan politikalar farklılık göstermiştir. Örneğin İngiltere’de devlet kurumları tarafından yönetilen ve uygulanan kentsel yenileme programları sonucunda, düşük standarttaki konut alanlarında yaşayan halkı, bu alanlardan çıkararak yeni konut alanlarına yerleştirmiştir. Bunun aksine Amerika’da uygulanan kentsel yenileme programları ise, özel sektör kuruluşları tarafından yönetilmiş ve evlerinden çıkarılan kiracılar çoğunlukla kentin başka bölgelerindeki çöküntü alanlarına göç etmek durumunda kalmışlardır. Bu iki ülkede uygulanan “buldozer dönemi” politikaları; insanların evlerinden ve mekanlarından uzaklaştırılmasının psikolojik etkilerinin göz önüne alınmamış olması, yeni konutlarına

yerleştirilen insanların süreçlere katılımının sağlanması, düşük gelirli ailelerin sorunlu yeni bir yaşama itilmesi, tarihi merkezlerdeki eski dokunun yok edilmesi gibi eleştirilere maruz kalmıştır (Erden, 2003).

1960'lar ve 1970'lerin başlarında "kentsel iyileştirme" (urban improvoment) ve "kentsel yenileme" (urban renewal) projeleri ağırlık kazanmıştır. 1960'larda en önemli değişiklik fiziksel bozulma ile sosyal ve toplumsal bozulma arasındaki karşılıklı etkileşimin farkında olunmasıdır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projelerinde toplumsal içerikli stratejiler izlenmeye başlanmıştır. Gerek kent merkezleri gerekse yoksul mahallelerin iyileştirilmesi çalışmalarında Batılı ülkelerdeki hükümetler, insanların kendi evlerini yenilemeleri için düşük faizli kredi uygulamaları, devlet tarafından yapılan yardımlar gibi programları geliştirme yoluna gitmişlerdir. Ayrıca bu dönemde işsizlik sorunlarına yönelik çözümler de yenileme projelerinin bir parçası olmuştur (Erden, 2003).

1970'lerde kent yenileme politika ve uygulamalarında demokratik katılımın artırılması önemli görülmüştür. Bu bağlamda yaygın olarak kullanılan katılım teknikleri yasal çerçeveye oturtulmuştur (İnce Kütük, 2006). Balchin ve Hull (1987)'e göre, kentsel bozulmanın odağı yapısal ve ekonomik nedenlere bağlıdır (Akkar, 2006). Ayrıca bu dönemde artan işsizliğin önemli bir kentsel sorun haline gelmesiyle, kent merkezlerinde ekonomik kalkınma, istihdam, çevresel iyileştirme gibi konular vurgulanmaya başlanmıştır (Turok, 2004). Özellikle kent merkezi ve çevresiyle ilgili olan kentsel dönüşüm projelerinde aktörlerin çeşitlendiği gözlenmiştir (Roberts ve Skyes, 2000). Kent için önemli alanlar haline gelen kent merkezlerinde yer alan tarihi bölgeler de dikkat çekmeye ve çekici alanlar haline gelmeye başlamıştır (İnce Kütük, 2006).

1980'lere gelindiğinde politik ve ekonomik yapıdaki değişimlerde olduğu gibi, kentsel dönüşüm konusunda da oldukça farklı bir yapılanma ortaya çıkmıştır. "Kentsel yeniden geliştirme" (urban redevelopment) bu dönemin en yaygın politikası olmuştur. Burada kentler küresel ekonomik yeniden yapılanma süreci doğrultusunda gelişme göstermeye başlamıştır. Dönüşüm projelerinde asıl önemli olan konu, kentlerde atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda ekonomik canlanmayı sağlamak olmuştur. Bu bağlamda, Birmingham'da Senfoni Sarayı ve Kültür Merkezi, geleneksel limanın yeniden inşa edilmesiyle birlikte müze, sinema ve otel, Rotterdam Waterstad, New York'da Battery Park City gibi geniş alanları kapsayan, kentsel işlev çeşitliliği barındıran, yatırımcı kararını ön plana çıkaran öncü projeler uygulanmıştır. Bu projelerin yapıldığı çöküntü alanları yeni imajlar kazanmış ve ulusal ve uluslararası müşteri ve turist çekerek kentlerin

pazarlanmasında etkili olmuştur (Paddison, 1993; Loftman ve Nevin, 1996; Akkar, 2006). Bu projelerde, uygulama görevi yerel yönetimlerden alınarak kamu ve özel sektör ortaklığına dayanan “kentsel gelişme şirketleri”ne verilmiştir. Özel sektörün rolü ön plana çıkarılırken, kamu sektörü temel alt yapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bu tür alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü üstlenmiştir (Akkar, 2006). Ayrıca, bu dönem, kent merkezlerinde soylulaştırmanın ortaya çıktığı bir dönemdir. Düşük gelirlilerin yaşadığı kent merkezindeki konutları, orta ve üst gelir grupları satın alarak yenilemeye başlamışlardır. Eski sakinler ise bu alanlardan ayrılmak zorunda kalmışlardır. Özel sektör ve yerel yönetimlerce desteklenen birçok kent merkezi dönüşüm projeleri ile bu tür yerler cazibe alanları haline gelmiştir (Erden, 2003).

1990 sonrası, kentsel dönüşüme yaklaşım da değişmiştir. 1980’lerin kentsel dönüşüm yaklaşımı, kentsel mekanın fiziksel ve ekonomik boyutlarına öncelik verirken, 1990’lardan itibaren, kentsel mekanın fiziksel ve ekonomik boyutlarının yanı sıra; toplumsal, çevresel, yasal, kurumsal, örgütsel boyutların da dikkate alınmaya başlanmıştır. Bunları bütünlük olarak izleme/değerlendirme süreçleri ile ele alan bir yaklaşım benimsenmeye başlamıştır (Akkar Ercan, 2012). Ayrıca tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki ilişkinin önemini anlaşıldığı bu dönemde “kentsel koruma” (urban conservation) kavramı da kentsel dönüşümde ön plana çıkmıştır (URL-1, 2013). Bu dönemde çok aktörlü ve sektörlü dönüşüm süreçleri önem kazanmış, kamu ve özel sektörün yanı sıra gönüllü kuruluşlar, sivil toplum örgütleri ve toplumun farklı kesimlerinin de projeye katılmaları teşvik edilmiştir.

1.6. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Türkiye’deki kentsel dönüşüm süreçleri, Batılı ülkeler ile benzerlik göstermekle birlikte önemli farklılıklar da barındırmaktadır. Bu farklılıklar ülkemizin ekonomik, toplumsal ve siyasal dinamiklerine bağlı olarak ortaya çıkmıştır. Türkiye’de II. Dünya Savaşı sonrasında değişen dünya dengelerine paralel olarak sanayileşme ve kırdan kente göç nedeniyle hızlı kentleşme süreçleri yaşanmıştır. Bu dönemde Amerika Birleşik Devletleri (ABD) tarafından yönlendirilen Marshall yardımlarıyla, ülkemizdeki demografik yapı ve mekânsal gelişim yeni bir döneme girmiştir. Bu yardımlarla, yeni ürünler, traktörlerle gelen teknoloji ve pazara yönelik üretim kırsal alanda büyük bir emek fazlalığına neden olmuştur (Kıray, 2003). Buna bağlı olarak 1945’lerden sonra, Türkiye

kentlerinde kırsal alandan kentsel alanlara hızlı bir göç yaşanmış ve bununla beraber kentler değişim süreci içine girmiştir.

1945–80’ler arasındaki dönemde kentlerde siyasal konjektür, sanayileşme ve hızlı kentleşmeye bağlı değişimler yaşanmıştır. Türkiye dahil bütün dünyada yaşanan siyasi ve ekonomik değişimler ve gelişmeler yeni kavram ve kutuplaşmaları beraberinde getirmiştir. Bu durumda hazırlıksız ve yetersiz alt yapıyla İstanbul başta olmak üzere, ülke genelinde kentsel alanlarda uzun vadede birçok olumsuz durumu ortaya çıkmıştır. Bu süreç küreselleşmenin mekanı şekillendirdiği, geleceğe yönelik vizyon olmadan planlanan ve böylece kentlerin ve kent bölgelerinin negatif etkilendiği bir dönem olmuştur. Kentsel makro formda kentlerin aldığı iç göçler sonucunda kentin çeperinde kaçak yapılaşmalar oluşmuş, kent merkezleri eskime sürecine girmeye başlamıştır. Bu eskime fiziki mekanın yanı sıra kentin sosyal, ekolojik ve ekonomik yapısında da etkin olmuştur.

Kentlerde gecekonduların dönüşümü için 1984 yılında 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun’u çıkarılmıştır. Bu kanun ile gecekondular için ıslah imar planı yapılması zorunlu kılınmıştır (URL-1, 2013). 1980’lerin sonunda kentsel dönüşüm çalışmalarında ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de yerel yönetimlerin gündeminde yer almaya başlamıştır. Bu anlamda ilk örnek Ankara’daki Dikmen Vadisi gecekondular alanı için hazırlanan kentsel dönüşüm projesidir.

1980’lerden sonra ortaya koyulan bir diğer dönüşüm modeli ise kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen uygulamalardır. Dünya kentlerinde izlenen bu gelişmeler Türk yerel otoritelerine ıslah imar planları ile çözülemeyen gecekondular alanları için alternatif bir model sunmuştur. Bu model 80’lerin sonlarında özel sermayenin kentin önemli alanlarında faaliyet göstermesine olanak sağlayan özel projelerle hayata geçirilmiştir. Ancak bu model esas alınarak uygulanan dönüşüm, gerekli örgütler ve finansal kurumlar ile birlikte oluşturulmadığı için ve gelişmiş ülke örneklerinin uygulama biçimleri ulusal ve yerel ölçekte sorgulanmadığı için çeşitli sorunlar yaşanmıştır. Özellikle bu projelerde dönüşümün gerçekleşme süreci ve kentin sosyal coğrafyasına etkileri göz ardı edilmiştir.

1990 sonrasında Türkiye’de siyasi istikrarsızlıklar, yetki karmaşası, bürokratik süreçlerdeki sorunlar ön plana çıkmıştır. Bu durum planlamayı doğrudan etkilemiştir (Şahingür ve Müderrisoğlu, 2004). Kent planlamada yetkilerin yerel yönetimlere aktarılması sonucunda büyük kentlerde, kent içi tarihi alanların korunması, yeniden

kullanımı ve rehabilitasyonu gibi imar faaliyetleri başlamıştır. Devlet sosyal konut sunmak yerine kaçak yapıları yasallaştırma yoluna gitmiştir (Polat ve Dostoğlu, 2007). Bunun yanı sıra 90'lı yıllar uluslararası düzeyde küreselleşme ve sürdürülebilirlik kavramlarının önem kazandığı bir dönem olmuştur. Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı ve Avrupa Konseyi Zirve Toplantısı gibi uluslararası anlayışların getirdiği kriterlere uyum sağlama mecburiyeti kent planlamada etkili olmuştur.

1990'lardan günümüze kentsel dönüşüm projeleri büyük kentlerden orta ve küçük kentlere kadar yaygınlaşmıştır. Ayrıca bu projelerin kapsamı ve içerikleri de çeşitlenmiştir. Dönüşüm uygulamaları rekreasyonel projeler kültür mirasını canlandırması, gecekonduların bölgelelerinin yeniden yapılanması, kent merkezini canlandırması, kıyı ve meydan düzenlemeleri, bazı yapı stoklarının işlev değişikliği vb. konularda yapılmaktadır. Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri yasadışı yapılaşma alanlarının dönüştürülmesi, tarihsel kent bölgelelerinin korunması, depreme dayanıklı alanlara yönelik yeniden yapılanmaların geliştirilmesi gibi konuları da kapsamaktadır (Dündar, 2003; Sökmen, 2006). Bunun yanı sıra uygulamalarda yeni örgütlenme modelleri de (merkezi yönetim-özel sektör, yerel yönetim-özel sektör, merkezi yönetim-yerel yönetim gibi işbirlikleri) oluşmuştur.

Batılı ülkelerdeki ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamaları karşılaştırıldığında bu olgunun ülkemizde olması gereken derinlik ve içerikten yoksun olarak kullanıldığı görülmekte ve ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri, belirli bir vizyonu olmayan, tasarım ağırlıklı tüketim konuları olarak ele alındığı görülmektedir. Dönüşüm uygulamalarının mekâna yönelik güzelleştirme amaçlı projecilik yaklaşımı ile parçacıl olarak ele alınışı, kentle bütünleşemeyen sorun alanlarının oluşmasına neden olmaktadır (Sökmen, 2006). Bazı durumlarda ise ekonomik çıkarlara hizmet eden rant projeleri olarak yerin doğasına ve sorunlarına uygun olmayan; kent kültürü ve kimliğini olumsuz etkileyen projeler olarak da karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde demokratik bir süreç işletilerek halk bilgilendirilmemekte, yerel ve kent sakinleri eşit birer ortak olarak görülmemekte, ayrıca dönüşüm projeleri planlama süreçlerinden soyutlanarak parçacı üretilmekte, dolayısıyla kentle entegre olamamaktadır (Özer, 2006).

1.6.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları öncelikle gecekondular alanlarında başlamıştır. Kent içindeki sanayi yapıları da dönüşümün uygulandığı bir diğer bölgelerdendir. 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi sonrasında ise, deprem krizini önlemek için riskli alanların dönüştürülmesi yoluna gidilmiştir. Depremlerde oluşan can ve mal kayıpları, İstanbul başta olmak üzere ülke genelinde kentsel dönüşüm projelerini afet riskleri odaklı uygulamalara yönlendirmiştir. Bu bölümde Türkiye’de konut ve gecekondular bölgelerinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerine ilişkin örnekler değerlendirilecektir.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Uygulaması; 1990’lı yılların başında gerçekleştirilen Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesiyle Ankara’nın gecekondular alanları, sağlıklı yerleşim birimlerine dönüştürülmüştür. Vadinin, kentsel ölçekte rekreasyon alanı ile ticaret ve kültür yatırımlarını da içeren çekim merkezi haline gelmesi amaçlamıştır. Bu proje; kamu sektörü, özel sektör ve mülk sahiplerini proje bazında bir araya getiren, üzerinde ortaklık kuran ilk örnektir. Ankara Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerinin bir araya gelerek oluşturdukları proje geliştirme şirketi tarafından yapılmıştır. Şirket, gecekondular sahiplerini kooperatif çatısı altında örgütlemekte ve paydaşlar, proje kurulu aracılığı ile kararlara katılabilmektedir. Bu da katılımçılık açısından oldukça önemlidir. Ayrıca projenin finansmanı için yurtdışına tahvil satılması ve buradan elde edilen gelirlerle, projenin yapılması Türkiye’de ilk kez yapılan bir uygulamadır (Göksu, 2003).

Proje alanında kuzey-güney doğrultuda gecekondular alanları yer alırken, doğu-batı ekseninde ise orta ve yüksek gelir gruplarına ait konutlar yer almaktaydı. Dönüşüm ile vadinin rekreasyonel kullanıma açılmasının yanı sıra gecekondular sahiplerinin katılımı sağlanarak konut sorunlarını yerinde çözümlenmek, kendi kendine finanse edebilecek konut üretim modeli oluşturma amaçlanmıştır. Dönüşüm proje kurulu aracılığıyla hak sahipleri ile katılım sağlanarak gerçekleştirmiş, yapılan konutların bir kısmına gecekondular sahipleri yerleştirilmiştir. Projenin başarılı olmasında en önemli kriter katılımın sağlanmış olmasıdır. Gecekondular kendilerini güvende hissettikleri için projeye dahil olmayı kabul etmişlerdir (Haghrhmani, 2017). Dönüşüm öncesinde gecekondular bölgesindeki yaşam şekli, yolda halı yıkama, yangın merdivenlerinde çay içme şeklinde iken, dönüşüm sonrasında apartmanda yaşamaya uyum sağlayamadıkları görülmektedir.

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Uygulaması; belediye, girişimci ve mülk sahiplerinin şirket çatısı altında bir araya gelmeleri ve imar hakkı yerine projede yaratılan

değerin paylaşılması yoluyla oluşturulan bir projedir. Proje kapsamında, mülk sahipleri ile uzlaşarak, imar haklarının düşürülmesiyle oluşan değer yine mülk sahipleri arasında paylaşılması ve proje finansmanının piyasa koşulları içinde karşılanması, kentsel dönüşümde yenilikçi bir yaklaşımdır.

Ankara kentine yeşil alan kazandırmak hedefi ile Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Dönüşüm öncesindeki idari yönetim, vadinin yeşil alan yapılabilmesi ve mülkiyetin kamu eline geçmesi için klasik kamulaştırma yöntemini uygulamıştır. Ancak, dönemin idari yönetimi mali kaynak sıkıntısı nedeniyle, kamulaştırma işlemini devam ettirememiştir (Yüksel, 2007). Portakal Çiçeği Vadisi'nde uygulanan yöntem; kamulaştırma sistemi ile başlayan, imar haklarının toplulaştırılması ve projede yaratılacak değer arsası sahipleri ile uzlaşarak paylaşımı yöntemi ile oluşturulmuştur (Göksu, 2002). Projenin iki etap halinde yapılması öngörülmüştür. Projenin ilk etabı tamamlanmış, ancak ikinci etabında ise belediye yönetiminin değişmesinden dolayı ikinci kısma başlanamamıştır (Uslu ve Yetim, 2006).

Dönüşümle birlikte vadi eski sahiplerine ait bir alan olmaktan çıkmıştır. Vadide yaşayanlar şehrin başka alanlarına yerleşmek zorunda kalmışlardır. Projenin tam olarak bitirilememesi bölgeye olan ilgi ve talebi azaltmıştır (Ertürk, 2009). Bu uygulama ile gecekondulu alanında yapılan dönüşümün orada yaşanan sorunlara yeterli çözüm getiremediğini göstermektedir.

Dikmen Vadisi Projesi ve Portakal Çiçeği Vadisi Projesi, ülkemizde gerçekleştirilen en kapsamlı, ilk dönüşüm proje örnekleridir. İki örnekte de, katılım, model üretme, kaynak yaratma ve proje senaryosu geliştirme yönleri ile sonraki uygulanacak dönüşüm projeleri için bir veri oluşturmaktadır (Göksu, 2003).

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulaması; İstanbul'un Kadıköy ilçesinde 3 mahalleden oluşan Fikirtepe semti, bölgesel ulaşımı sağlayan ana aksların içerisinde kalması ve yakın çevresinde ticaret ağırlıklı iş yoğunluğunun olması kentsel dönüşüm yapılması kararını belirleyen temel unsurlar olmuştur.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm projesi, çok aktörlü ve çeşitli hedefleri barındıran bir dönüşüm yapısına sahiptir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yönetiminde, özel sektör hâkimliğinde dönüşüm süreci geçirmektedir. Bölgede gerçekleştirilen dönüşüm planlarında 'yerinde dönüşüm' ifadesi benimsenmiş olmasına rağmen, alanın merkezi bir konumda ve transfer noktaları üzerinde olması nedeniyle bölgenin değerini arttırdığından uygulama

sonucunda yerinden ayrılmak zorunda kalan mülk sahipleri ve kiracılar olmuştur (Artuç, 2016).

Dönüşümle birlikte alan, bahçeli, az katlı konut dokusundan arındırılmış, yüksek katlı bloklardan oluşan yeni konut dokusu ortaya çıkmıştır. Fikirtepe kentsel dönüşümünde, müteahhitler ve mülk sahipleri arasında oluşan anlaşmazlıklar, emsal değerinin sürekli değiştirilmesi, süreci başarısızlığa sürüklemiştir. Dönüşümün bu yönde başarısız olmasının sebebi; parsel bazlı imar planları ile her adanın inşaat firmalarının tasarrufuna bırakılmış olması ile açıklanabilir.

İstanbul Fikirtepe özelinde kentsel dönüşüm uygulamasını inceleyen Artuç; kentsel dönüşüm ile kentlilerin mülkiyet haklarının korunması gerektiğini, hak sahiplerinin yeniden yapılandırma süreçlerine dahil edilmesi, planların bölgenin sosyal, ekonomik, fiziksel ve kültürel gereksinimlerini karşılayacak şekilde yapılması gerektiğini önermektedir (Artuç, 2016).

Ankara Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi'nde yaşayanların çoğunluğunu Ankara çevresinden ve İç Anadolu şehirlerinden gelen vatandaşlar oluşturmaktadır. Yerel yönetim, ilçe genelinde yürütülen kentsel dönüşüm projesi ile plansız gelişen gecekondular yerine sosyal donatıların planlandığı alt ve üst yapısı sağlıklı mekanlar oluşturmayı hedeflemiştir. Plansız gelişmenin temelinde 1950'li yıllardan sonra kırsaldan kente yaşanan göç yer almaktadır. Uzun yıllar boyunca gecekondularla, çöplüğüyle ve cezaevi ile gündeme gelen Mamak için kentsel dönüşüm gerekli bir faaliyet olarak görülmüştür (Göközkut, 2016).

Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi, paydaşlar arasında yaşanan anlaşmazlıklar nedeniyle birçok kez durdurma kararı alınmıştır. 13 etap halinde planlanan proje 11 etaba indirilmiştir. Halkın belediye ile anlaşmayı reddetmesinin temel sebebi, proje hakkında yeterli bilgiye sahip olmamalarıdır. Kentsel dönüşüm ile yerleşim alanlarında yaşam kalitesi yükseltilmiş olsa da öncesinde müstakil evde yaşayan, bahçesinde sebzesini yetiştiren kullanıcılar, çok katlı apartman hayatına uyum sağlamada zorluk yaşamışlardır. Proje alanında yaşayanların önemli sorunlarından biri de gecekonduları yıkıldıktan sonra tekrar konut sahibi olabilmek için yıllarca borç ödemek zorunda kalmalarıdır. Projenin tamamlanan etaplarına Mamak dışından kişilerin talep göstermesi eski Mamak imajının da değiştirmiştir. Olumlu yönde imaj değiştiren Mamak üst gelir grubunun tercihleri arasında yer almaya başlamıştır (Göközkut, 2016).

Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması; kent merkezinde belirlenen konut kullanım alanı yenilenerek yine bir konut kullanım alanı oluşturulmuştur. Dönüşüm alanının en önemli özelliği, Bursa'nın kent merkezinde yer alması ve UNESCO Dünya Miras Listesi'nde yer alan Hanlar Bölgesi'ne yakın olmasıdır (Gür ve Dostoğlu 2016).

TOKİ tarafından altı ayrı etap halinde uygulanan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi sonrasında alanın çoğunluğunda 22-23 katlı binalar oluşturulmuştur. Organik, az katlı konutlardan oluşan alanda, dönüşüm ile birlikte yüksek, birbirine yakın ve geleneksel konut dokusundan uzak yapıların inşa edilmesi tepkilere neden olmuştur. TOKİ ve Osmangazi Belediyesi tarafından yürütölen uygulamada hak sahipleri yetkililerle iletişim ve isteklerini bildirme konusunda sorunlar yaşamıştır. Dönüşümün sosyal çevre üzerinde yarattığı önemli etkilerden biri de, yenilenen konutların kullanıcıların yaşam biçimine uygun olmaması ve bu durumun günlük hayatlarının yanı sıra komşuluk ilişkilerini ortadan kaldırma noktasına getirmesidir. Ayrıca alanda güvensizlik hissi yayılmıştır. Doğanbey'de yaşayan halkın binalarının çevresinin güvenlik duvarları ile çevrilmesini istemesi, dönüşümün kente fiziksel ve sosyal anlamda entegre olamadığının göstergesidir. Dönüşüm sonrasında alanda yaşayan nüfusun artması ve ulaşım aksının değiştirilmesinin de etkisiyle trafik yoğunluğu artmış, otoparklar yetersiz hale gelmiştir. Bununla birlikte dönüşüm süreci katılım açısından incelendiğinde, kararların sivil toplum örgütleri ile verilirken hak sahiplerinin geri planda bırakılması kullanıcı memnuniyetini olumsuz yönde etkilemiştir (Gür ve Dostoğlu, 2016). Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, kent merkezinde fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan yarattığı olumsuz etkileri ile gündeme gelen bir uygulamadır.

1.6.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Hukuksal Boyutu

Türkiye'deki kentleşme problemleriyle bağlantılı olarak kent planlaması ve kentleşme kavramı 1970'li yıllarda girmiştir. Planlama sürecinde uygulanması ise 1980'li yılları bulmuştur (Özdemir Sönmez, 2006). 1980 sonrası kentlerin ana yapılarının değiştirilmesi ve kentsel dönüşüm süreçlerinin belirlenmesi için yasa düzenlemeleri yapılmıştır. Bu düzenlemeler 1984 tarihli 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeler Kanunu, 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ve 1983 tarihli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunudur. Bu kanunların yanı sıra konutların, gecekonduların, tarihi ve kültürel alanlarda çevre düzenlemeleri için çeşitli yasalar yürürlüğe girmiş olup bunların en önemlisi 1984 tarihli Toplu Konut Kanunu'dur (Ataöv ve Osman, 2007). Dar gelirli

ailelere konut üretmek için görev yapan Toplu Konut İdaresi (TOKİ), çöküntü alanlarında ıslah çalışmalarının yanı sıra son zamanlarda afet riski altında bulunan alan/yapıların iyileştirilmesi için kentsel dönüşüm uygulamalarına öncelik vermektedir.

TOKİ'nin günümüzde yürüttüğü faaliyetler aşağıdaki gibi sıralanabilir;

- TOKİ'ye ait arsaların üzerlerinde konutların yapılması,
- Belediyeler ile iş birliğiyle gecekondu bölgelerinin dönüşümünü yapmak,
- Doğal afetlerden dolayı hasar almış yerleşim alanlarında konut açığını gidermek,
- TOKİ arsalarının üzerinde kaynak oluşturmak için projeler geliştirmek,
- Göçmenler için konut yapmak,
- Altyapısı bulunan arsalar oluşturmak,
- Konut kredisi uygulamalarını gerçekleştirmek (Yılmaz, 2016).

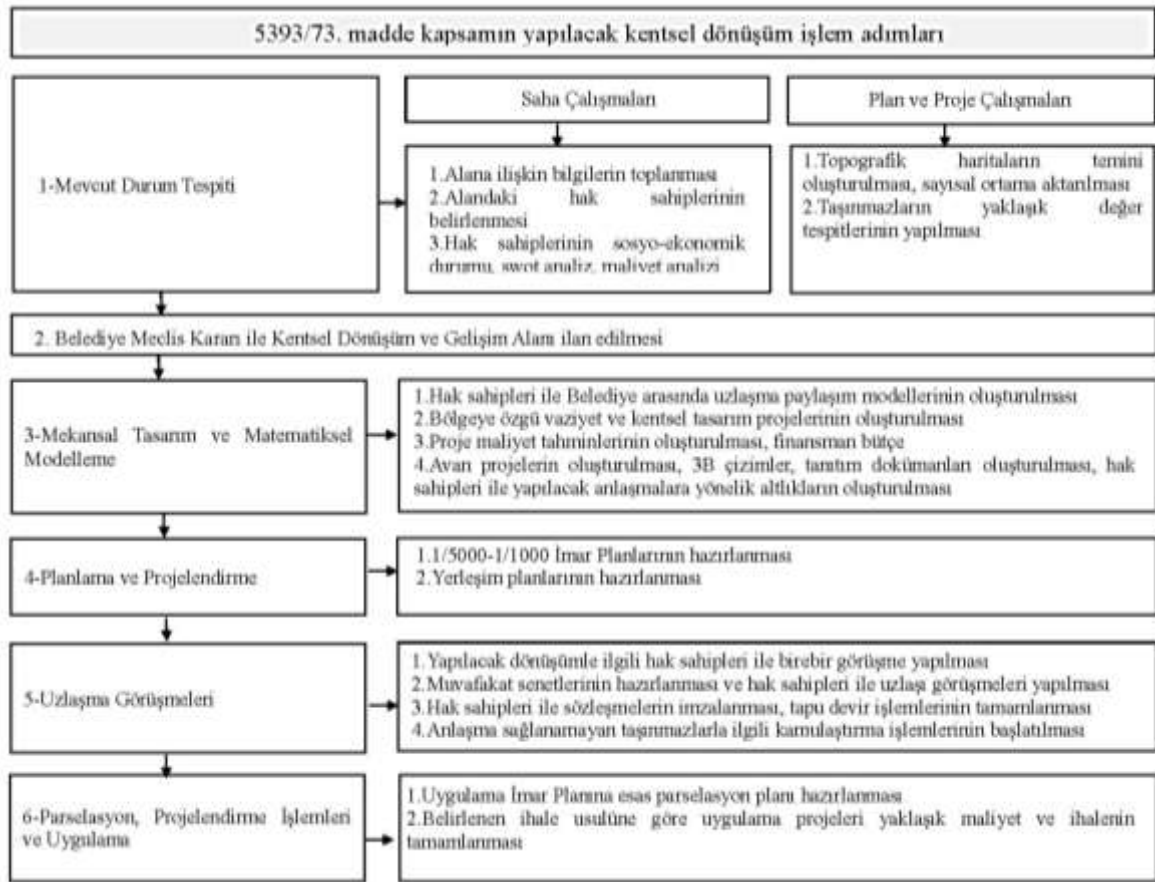
Türkiye'de 2000'li yıllarda Avrupa Birliği uyum sürecinin etkisiyle kentsel dönüşüm için yeni yasal düzenlemeler yürürlüğe girmiştir. Kentsel dönüşüm ile ilgili mevzuatlar arasında en önemli görülen üç tanesi şunlardır;

1. 20.07.1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Kanunu
2. 03.07.2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu
3. 31.05.2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunudur.

1966 yılında yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda kentsel dönüşüm; "İslaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondu bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahalardan seçimi, haritalarının hazırlanması, imar ve ıslah planlarının düzenlenmesi, İmar ve İskân Bakanlığı'nın denetimi altında, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır" denilmektedir (Gecekondu Kanunu, 1966). Bu kanun ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarına yön veren ilk kanun olup genel olarak iyileştirme ve sağlıklılaştırma amaçlı dönüşüm faaliyetlerinin başlatılmasını amaçlamıştır. Kanun bazı yerlerde dönüşüm için gerekli araçları barındırmadığı, bazı yerlerde de yeterince uygulanamadığı için istenilen sonucu verememiştir (Öngören ve Çolak, 2013).

2005 tarihli Belediye Kanunu'nun en önemli özelliği kentsel dönüşüm kavramının ilk kez bir kanun metni içerisinde yer bulmasıdır. Buna göre Kanunun 73. maddesinde; "Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel

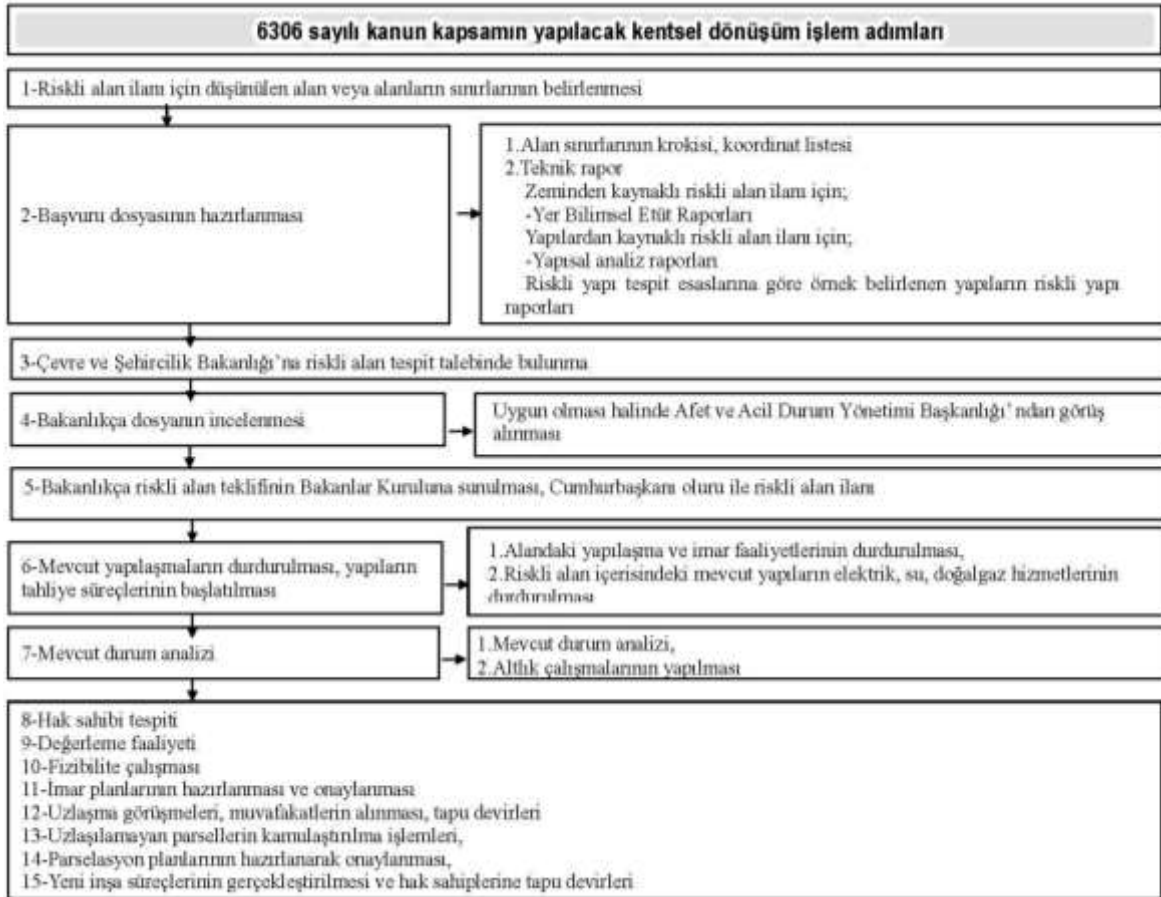
dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir” hükmüne yer almaktadır. Belediyeler bu maddeye istinaden; konut, sanayi, sosyal donatı alanı gibi alanları oluşturmak veya çöküntü alanlarını yeniden inşa etmek, gibi gerekçelerle kentsel dönüşüm uygulayabilmektedir. Yasada anlaşma yolu ile kamulaştırmaların esas alınacağı belirtilmektedir. Ancak anlaşma durumu olmayan hallerde kamulaştırma maliyetlerinden ötürü belediyeler dönüşüm sürecinde problemler yaşamaktadır. Bu Kanun’un 73. maddesi kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulama aşamaları Şekil 3’te gösterilmektedir.



Şekil 3. 5393 sayılı Kanun’un 73. maddesine göre kentsel dönüşümün uygulama aşamaları

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kentsel dönüşüm için yeni bir yasal çerçeve oluşturulmuştur. Bu Kanunun amacı afet riski bulunan bir bölgenin veya yapının dönüştürülmesidir. Burada kentsel alanlarda iyileştirme, tasfiye ve yenileme süreçleri tarif edilmiştir. Bu düzenlemenin temel özelliği dönüşüm sürecinin başından sonuna kadar tanımlanmasıdır. Kanun içeriğinde afet riski yüksek bulunan kentsel alanlarda afet riskinin

azaltılmasına yönelik gerekli kentsel dönüşüm uygulamalarının nasıl yapılacağını içermektedir. Afet riski yüksek alanların riskli alan ilan edilmesi ve sonrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) tarafından uygulama sürecinin yürütüleceği açıkça görülmektedir (Binici, 2018). 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulama aşamaları Şekil 4'te gösterilmektedir.



Şekil 4. 6306 sayılı Kanun'a göre kentsel dönüşümün uygulama aşamaları

1.6.2.1. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Kanunlar ve Yönetmelikler

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ile Yapılacak olan Yardımlara İlişkin Kanun; Bu kanun 15.05.1959 tarihinde yayınlanarak, meydana gelebilecek depremler, yangınlar, su baskınları (sel, altyapı eksikliği), erozyon oluşumu, çığ ve benzeri doğa olaylarında, yapıların ve kamu tesislerinin günlük hayatta etkili olabilecek seviyede zarar gören ya da görmesi olası olan yerler için alınacak

önlemleri ve yapılacak olan yardımları kapsamaktadır (Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 1959).

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu; 1984 tarihli bu kanunda, doğal afetler sonucu yaşam alanlarında meydana gelecek hasarların giderilmesi, konutların ve sosyal yaşam alanlarının alt yapıları ile birlikte yeniden inşa edilmesi teşviki amaçlanmıştır.

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu; 16.06.2005 tarihinde çıkarılan bu kanun ile kentsel dönüşüm ve restore edilmesi gereken yerlerin tespit edilmesi, sorunların belirlenmesi ve bu sorunların giderilmesi için projelendirmenin yapılmasına ilişkin esasları içermektedir (Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 2005)

Kentsel dönüşüm ile ilgili yukarıda belirtilen kanunlar dışında doğrudan bu konuyu ilgilendiren kanunlar da mevcuttur. Bu kanunlar kentsel dönüşümün uygulama süreçlerinde nasıl ele alınması gerektiği hakkında bilgiler içermektedir. Tablo 4'te bu kanunların yayın yılı ve amaçları belirtilmektedir.

Tablo 4. Kentsel dönüşümü ilgilendiren kanunlar

KANUN NO	KANUN ADI	KABUL TARİHİ	AMAÇ
2644	Tapu Kanunu	29 Aralık 1934	Tapu kanunu esasında satış işlemleri, kat irtifakının ve mülkiyetinin kurulması için kullanılmaktadır. Ayrıca 6306 sayılı Afet Kanununun üçte iki çoğunluk sahibi olan maliklerin, kanuna aykırı davranan maliklerin hisselerine düşen paylarını satın alma işlemlerinin yapılmasını sağlamaktadır.
7201	Tebliğat Kanunu	19 Şubat 1959	Bu kanuna göre 6306 sayılı kanunun uygulamasına istinaden yapılan ya da yapılacak satışların bildireleri, üçte iki çoğunluğun aldığı kararların tebliği alınan kararlar, riskli yapının tespitinin, yıkılacağıının, itiraz talepleri ile ilgili bildirelerin maliklere ulaştırılması ve tebliğ edilmesi için gerekli tebliğlerin yapılması sağlanır.
634	Kat Mülkiyeti Kanunu	23 Haziran 1965	Kat mülkiyeti açısından kat mülkiyetinin niteliğini, kurulmasını, kat malikleri arasındaki ilişkileri ve özellikle paylı mülkiyet ilişkisini, kat maliklerinin haklarını ve borçlarını ve paylı taşınmazın yönetimini düzenlemektedir. 6306 sayılı Afet Kanununun temel aldığı yasal düzenleme budur. Fakat kanunun Kat Mülkiyeti kanununa aykırı olduğu birçok kesim tarafından tartışılmaktadır.
2942	Kamulaştırma Kanunu	4 Kasım 1983	Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.
3194	İmar Kanunu	03 Mayıs 1985	Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Riskli alan veya binaların yenilenmesi için imar kanunu çerçevesinde imar planı, plan notları ve genel planlama kararları ile birlikte ele alınması gerekir.
4708	Yapı Denetim Hakkında Kanun	13 Temmuz 2001	Can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimi sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Riskli yapının yenilenmesi esnasında mülk sahiplerinin, binalarının yenilenmesi için sözleşme yaptıkları inşaat firmasının yaptığı veya yapacağı imalatlarını denetlemesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış Yapı Denetim Firmaları ile sözleşme imzalama zorunlulukları vardır. İmzalanan sözleşme ile yapılan imalatın doğruluğu ve sağlamlığı açısından mülk sahiplerinin kendilerini güvence altına almalarını sağlamak amaçlanmıştır.
5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	10 Temmuz 2004	Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır. Yerel belediyelerin yetkilerinin yetersiz kaldığı zamanlarda, büyükşehir belediyeleri hükümleri geçerli olmaktadır. Bu kanun ile Büyükşehir Belediyelerine de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir.
5393	Belediye Kanunu	03 Temmuz 2005	Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir. Ayrıca bu kanun ile yerel yönetimler kentsel dönüşüm uygulama yetkisine kavuşmuştur. Kanununun 73. maddesine dayanarak Belediyeler; konut, sanayi, sosyal donatı gibi alanları oluşturmak veya eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa etmek, deprem riskine karşı tedbir alma gibi birçok gerekçe ile kentsel dönüşüm uygulayabilmektedir. Kanunun ilgili maddesinin 5. fırfasında kentsel dönüşüm alanı ilan edilecek alandaki malikler ile anlaşma yolunun esas olduğu belirtilmiştir.

Mevzuatla ilgili yapılan araştırmalar ve neticesinde, ÷lkemizin afet riski altında olması gereği kanun h÷k÷mlerinde de yer alan ve kentsel d÷nüşümü tam anlamıyla ele alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların D÷nüşür÷lmesi Hakkında Kanundur. Bu nedenle çalışmamızdaki literatür araştırmaları bu kanun ve afet kavramı üzerine yoğunlaştırılmıştır.

1.6.2.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Değiştirilmesi Kanunu ve İlgili Yönetmelik Uygulaması

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların D÷nüşür÷lmesi Hakkında Kanun, afet riski altındaki alanlarda kentsel d÷nüşüm uygulamalarını gerçekleştirmek amacı ile hazırlanmıştır. Aynı kanunun birinci maddesinde; “Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek” olarak açıklanmaktadır. Bu kanun ile kentsel d÷nüşüm uygulamalarında yeni kavramlar mevzuatta tanımlanmıştır. Riskli yapı, riskli alan, rezerv yapı alanı kavramları literatüre kazandırılmıştır. Bu kavramlar;

Riskli Alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan,

Riskli Yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları,

Rezerv Yapı Alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen alanlar olarak tanımlanmıştır.

Bunun yanı sıra riskli alanlara ilişkin her tür ve ölçekte plan yapma, yaptırma ve onama yetkisi Bakanlığa verilmiştir. Her ne kadar kentsel d÷nüşümle ilgili hazırlanacak planların belediyelerce hazırlanacağı denilse de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na planları onaylama yetkisinin verilmesi, d÷nüşüm projelerinde merkezileşmeye gidilmesine, yerel

yönetimlerin dönüşüm projelerindeki önceliğinin azalmasına neden olmuştur (Binici, 2018).

6306 sayılı Kanun ile Bakanlıkça belirlenen riskli alanlarda işlem yapılmanın yanında parsel bazında binalarında bu uygulamadan yararlanabilmektedir. Aynı kanununun uygulama yönetmeliğinde; “Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.” denilerek yapılan değişikliklerle 2/3 oranında çoğunluk ile işlemlerin yapılabileceği görülmektedir.

6306 sayılı kanunun getirdiği düzenlemelerde bir diğeri de riskli yapılarda yaşayan vatandaşlar için kira yardımı veya anlaşmalı bankalardan kredi desteği sağlanmasıdır. Bu iki haktan sadece birinden yararlanılabilmektedir. Ayrıca kanun uyarınca yapılacak işlemlerde birtakım harçlarda muafiyet sağlanmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki yasa kapsamı çerçevesinde ÇŞB’ nin yetkili olduğu maddeler aşağıdakiler gibidir;

- Rezerv edilmiş yapılara, riskli yapılara ve bu riskli yapıların içerdiği bütün taşınmaz varlıklara ilişkin yapılması gereken her türlü işlemleri yapmak.
- Özel sektör ve kamu sektörüyle birlikte iş birliği yaparak kat ya da hasılat karşılığında dayanan usulleri uygulamaya, inşaat yapmaya ya da yaptırmaya ve arsa paylarının belirlemesini sağlamak
- Yapılacak işlemler için gerekli standartların belirlenmesini ve gerekli durumlarda standartları planların kararlarına göre belirlemek ya da özel standartlar içeren planlar oluşturarak bu planları onaylamak ve istenilen kent tasarımlarını hazırlamak
- Riskli ve rezerv alanlarının içerisinde bulunan taşınmaz varlıkların satın alınması için öncelikli alım hakkını kullanmak, başka yere aktarılmasını sağlamak ve taşınmaz hakkı için anlaşmalar yaparak menkul kıymetlere dönüştürmektir.

Afetlerin sıklıkla yaşandığı ülkemizde, afet odaklı kanun oluşturulması ve bu kapsamda kentsel dönüşümlerin yönlendirilmesi, şehirleşme gelişimi açısından oldukça

önemli bir adımdır. Ancak bu kanunun eksik olarak görülen yanları da mevcuttur. Keleş'e göre (2012), kentsel planlama konusundaki temel kanun olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun çizdiği sınırın dışında farklı bir düzenlemeye konu yapıldığı, imar ve planlama sisteminde ikili bir yapı oluşturulması gibi sakıncalı başka yönlerinin bulunduğu, kentsel dönüşüm uygulamalarında, ilgili yurttaşların bu süreçlere katılımına fırsat verilmediği, halkın sadece afet riskli yapısının yıkılması sürecinde yapması gereken işlemler gerektirdiği takdirde ve o ölçüde dönüşüme katıldığı, STK'lar ve meslek örgütlerin sürece dahil edilmediği gibi riskler taşıdığını belirtmiştir (Binici, 2018).

1.6.2.3. 6306 Sayılı Kanun ile 5393 Sayılı Kanununun 73. Maddesine İstinaden Yapılan Uygulama Karşılaştırmaları

Günümüzde kentsel dönüşüm uygulamaları yasal dayanak olarak çoğunlukla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında uygulandığı görülmektedir. Bu iki kanunun uygulama ve yetkilendirme aşmalarında farklılıklar bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm gerçekleştirmek isteyen idareler, hangi Kanun/mevzuat ile yol alacaklarını belirledikten sonra mevzuata bağlı olarak işlem adımlarına devam etmektedir. Bu bölümde 6306 sayılı kanun ve 5393 sayılı kanununun 73. maddesi gereği iş ve işlemler açıklanacaktır.

5393 sayılı kanununun 73. maddesi gereği yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının içerik ve süreç açısından karşılaştırılması Tablo 5' te yapılmaktadır.

Tablo 5. Kentsel dönüşüm uygulamalarının içerik ve süreç açısından karşılaştırılması

		5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
Mevzuat İçeriği	Amaç	*Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent alanlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbir almak amaçları ile kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanabilir.	*Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebi ile can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı teknik raporlar ile belirlenmiş alanlar, *Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı etkileyecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ve altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması veya yapı veya altyapısı hasar gören alanlar, *Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'inin imar mevzuatına aykırı olduğu veya sonradan yapı ruhsatı/iskan almış alanların, fen sanat norm ve standartlara uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak amacıyla Cumhurbaşkanınca riskli alan olarak kararlaştırılabilir.
	Alan İlanı	*Belediye meclis kararı ile ilan edilir. *Kamu mülkiyetinde/kullanımında olan alanlar, ilgili belediyenin talebi ile Cumhurbaşkanlığı kararıyla ilan edilir. *Büyükşehir belediye kapsamında olan yerlerde Büyükşehir belediye meclisince ilan edilir.	*Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, idarelerin (belediye, TOKİ, İl Özel İdare) veya taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin Bakanlıkça uygun görülen talepleri Cumhurbaşkanlığına sunulur. Karar ilan edilmesi neticesinde resmi gazetede yayımlanır.
	Alan Özellikleri	*5 hektar ile 500 hektar arasındaki alanlar, *Yapılı veya yapısız, imarlı-imarsız alanlar, *Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak ilan edilebilir.	*Riskli yapı, rezerv yapı alanı için alan büyüklük sınırı bulunmamaktadır. *Bakanlığın uygun görmesi halinde riskli alanlar için her hangi bir uygulama alan sınırı olmadan da riskli alan ilanı yapılabilir.
	İçerik	*Belediyelerce belirlenen kentsel dönüşüm faaliyetleri bu madde kapsamında gerçekleştirilmektedir. *Uygulamaya yönelik detaylar mevzuatta hüküm altına alınmamıştır. Bu nedenle dönüşüm faaliyetleri uygulama aşamasında ve konu ile ilgili oluşan yargılama süreçlerinde problemler oluşturduğu görülmektedir.	*Afet riskine yönelik kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi amacı ile çıkarılmıştır. Kanun ile beraber uygulama yönetmeliği, riskli yapı tespit esasları, kira yardımı genelgesi gibi Kanun hükümlerinin uygulanmasını aydınlatacak detaylar yayımlanmıştır. Ayrıca Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere "Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı" oluşturulmuş ve bu hesaba ait harcama yönetmeliği de yayımlanmıştır.
Uygulama Süreçleri	Tespit, yıkım ve kamulaştırma	*Yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır.	*Riskli alan içerisinde yer alan veya riskli yapı olduğu raporlanan yapıların yıkılması veya güçlendirilmesi gerekmektedir. *Riskli alanlar ancak İdari Yargı kararları ile iptal edilebilir.
	Muafiyet	*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller için ecrimisil tahakkuk ettirilmez, ettirilenler terkin edilir, tahsil edilenler iade edilir. * Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.	*İşlem, sözleşme, devir, tescil ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden müstesnadır. *Riskli alan bünyesinde gerçek kişi veya özel hukuk tüzel kişilerinin uygulamada bulunması halinde gerçekleştiren kurum adına değil de kendi adlarına uygulama yapmaları halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

Tablo 5'in devamı

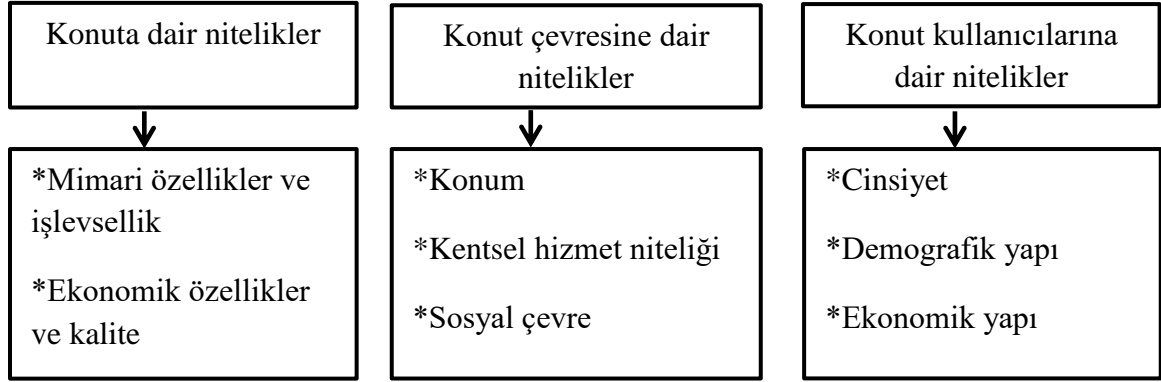
Uygulama Süreçleri	Yardım ve Destekler		<p>*Uygulama alanındaki maliklere, riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 ay, riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardım süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir.</p> <p>*Aylık kira bedeli, Bakanlıkça belirlenir ve her yıl TÜFE oranında güncellenir. *İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet edilen bağımsız bölümlerin malik, kiracı ve sınırlı aynı sahipleri faydalanır.</p> <p>*Tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsis yapılabilir.</p> <p>*Aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz.</p>
	Proje Onama Yetkisi	*Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkin, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır.	<p>*Plan proje yapma ve onama yetkisi Bakanlığa aittir. Ancak belediyelerce öneri sunulabilir, Bakanlıkça uygun görülmesi halinde onaylanabilir.</p> <p>* Bakanlık yetkilerini Belediye ve TOKİ'ye devredebilir.</p>
	Uzlaşma	*Yapılan uygulamalar (uzlaşma/uygulama aşamaları) esnasında anlaşma yolu esastır.	*Riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır.
	Proje Giderleri	<p>* Alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır.</p> <p>*Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır.</p> <p>*Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır.</p> <p>*Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.</p>	<p>*Uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrasında, arsa bedeli, ihale bedeli, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, yıkım/ nakliye giderleri, proje giderleri, zemin iyileştirme giderleri, müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak inşaat maliyet bedeli ilgili kurumca hesaplanır.</p> <p>* Belirlenen maliyetler Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir, altyapı ve sosyal donatı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.</p> <p>* Bakanlıkça yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılat, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir.</p> <p>*İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalarda ise elde edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak Bakanlıkça kaynak aktarımı yapılmış ise elde edilen gelirler, yapılacak protokol kapsamında düzenlenebilir.</p>
	Katılım	*TDK (2019) tarafından katılım; katılmak eylemi olarak açıklanmaktadır. Kentsel dönüşümde katılım ise dönüşüm sürecine katılma eylemi olarak ele alınmaktadır. Buna göre mevzuat içeriğinde herhangi bir ifade yer almamaktadır.	*TDK (2019) tarafından katılım; katılmak eylemi olarak açıklanmaktadır. Kentsel dönüşümde katılım ise dönüşüm sürecine katılma eylemi olarak ele alınmaktadır. Buna göre mevzuat içeriğinde herhangi bir ifade yer almamaktadır.

Mevzuat detayları dikkate alındığında, kentsel dönüşüm uygulamalarının 6306 sayılı kapsamında yapılan kira yardımları ve uygulama aşamalarındaki muafiyetlerin yatırımcı ve vatandaş açısından avantajlar bulunmaktadır. Dönüşüm sürecinde acele kamulaştırma, diğer mevzuatlardan muaf tutulma gibi yetkiler bürokratik işlemlere hızlı çözüm imkanı sunması nedenleri ile İdareler tarafından öncelikle tercih edildiği söylenebilir. Dönüşüm alanının büyüklüğü 5 hektardan küçük olması halinde de 6306 sayılı yasa mevzuatıyla uygulama yapılabilmektedir. Ancak her iki mevzuatta da katılımın göz ardı edilmektedir. 5393 sayılı kanunda maliklerle anlaşma yolunun esas olduğu açık olarak belirtilmekle birlikte, süreç içerisinde yargıya intikal eden kısımların öncelikli görüşülmesi belirtilmektedir. Bunların yanında 6306 sayılı kanunda tüm yetkinin merkezi yönetimde toplanması, hukuksal açıdan eşit sayılacak diğer kanunların yok sayması, mülkiyet haklarını kısıtlanmanın yanında şehirleşme adına yapılan dönüşüm amacına aykırı olduğu da yasaya yapılan eleştiriler arasında yer almaktadır.

1.7. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Konut Alanı Kullanıcı Memnuniyeti

Memnuniyet kavramının sözlük karşılığı; memnun olma durumu, sevinç olarak karşımıza çıkmaktadır (URL-2, 2019). Diğer bir açıdan insanoğlunun temel ihtiyaçlarını gidermekte veya arzu ve isteklerinin geniş şekilde ifadesidir. Yaşamdaki memnuniyet yönlerinden biri de, yaşam alanı olarak kullanılan konut ve çevresine ilişkin memnuniyettir (Haghramani, 2017). Konut ise, barınma ihtiyacını karşılamanın ötesinde sosyal, ekonomik, kültürel hatta psikolojik bir mekândır. Bu sebeple konut memnuniyeti çok boyutlu bir konudur. İnsan-mekân ilişkisinin ihtiyaç, beğeni ve beklentiler kapsamında değerlendirildiği temel bir kavram olan konut memnuniyeti, kullanıcının konuta ilişkin var olan koşullarıyla beklentileri arasındaki farkı belirlemektedir (Kahraman ve Özdemir, 2017). Memnuniyet değerlendirmeleri kişinin beklentileri ile ilintili olduğundan aynı konut alanında yaşayanların konut memnuniyetleri farklılık gösterebilmektedir. Konut memnuniyeti üç temel bileşen üzerinden açıklanmaya çalışılmaktadır. Bunlar;

1. Konuta dair nitelikler,
2. Konut çevresine dair nitelikler
3. Konut kullanıcılarına dair nitelikler



Şekil 5. Konut memnuniyeti bileşenleri (Kahraman ve Özdemir, 2017)

Konutun niteliğine göre memnuniyet şekillenmektedir. Niteliği etkileyen etmenler ise konutun mimari özellikleri/işlevselliği ve konut kalitesi/ekonomik özellikler olarak gruplandırılabilir. Konuttaki oda sayısı ve büyüklükleri, iç donanım ve tasarımlar, ısınma/aydınlanma yeterliliği, tuvalet/banyo özellikleri, yönelim/manzaranın oluşu, balkon/bahçe varlığı, kat yüksekliği gibi konutun mimari özellikleri konuttaki memnuniyeti biçimlendiren önemli unsurlardır (Kahraman ve Özdemir, 2017). Bunun yanında konutun yaşı, yapı kalitesi, kullanılan malzemenin kalitesi ve dayanaklılığı, maliyet, kira bedeli gibi ekonomik etmenlerde etki eden unsurlardan diğerleridir.

Konut kullanıcılarının memnuniyet bileşenlerinden ikincisi konut çevresine dair nitelikleridir. Bu memnuniyet bileşenleri konutun erişilebilirliği/konumu, sunulan kentsel hizmetler/çevre kalitesi ve sosyal çevre başlıkları altında incelenebilir. Varady ve Preiser (1998) konutun içinde bulunduğu alanda yer alan diğer konut niteliklerinin ve tipolojilerinin memnuniyeti etkilediğini savunmaktadır. Alanda sunulan kentsel hizmetler ve bu hizmetlerin yeterliliği, nitelikleri ve çevre kalitesine ilişkin memnuniyeti tanımlayan pek çok unsur bulunmaktadır. Konutun kent içindeki konumu, kent merkezine, işyerine, kentsel hizmetlere olan mesafesi, toplu taşıma imkanları gibi konular erişilebilirlik açısından öne çıkan unsurlardır. Konut alanında sunulan eğitim, sağlık, spor hizmetlerinin yeterliliği, alışveriş, ibadet, yeşil alan, otopark alanlarının yeterliliği, çevre temizliği, direnaj-yangın sistemleri gibi altyapı hizmetlerinin yeterliliği, çevre güvenliği, yönetsel yeterlilik, engelli erişimi gibi konular kentsel hizmet niteliği açısından kaliteyi etkileyen diğer konulardır. Bunların yanı sıra sosyal çevrenin de konut memnuniyetine etkileri gözlemlenmektedir. Schorr, (1963) konut alanında yaşayanların sosyal psikolojilerinin ve içinde buldukları sosyal çevreyle ilgili hislerinin memnuniyeti belirlemede önemli rolü

olduğunu belirtmektedir. Komşuluk ilişkileri, etnik ve kültürel yapı, toplumsal memnuniyet, nüfus yoğunluğu, sosyalleşme imkanları gibi konular da sosyal çevre oluşumuna etki etmekte, dolayısıyla yaşayanlar üzerinde memnuniyet unsurları arasında yer alabilmektedir.

Konut kullanıcılarının nitelikleri ise konut memnuniyeti bileşenlerinin bir diğeri olarak ele alınmaktadır. Bu nitelikler, konut beklentilerinin farklılaşmasında önemli rol oynamaktadır. Cinsiyet, medeni durum, eğitim seviyesi, meslek, ev sahipliği (kiracı/ev sahibi), istihdam durumu, hane halkı geliri, konutu kullanım süresi gibi konut kullanıcılarının özelliklerine bağlı unsurlardır. Konut kullanıcılarına ilişkin konut memnuniyetini şekillendiren bu unsurlar kullanıcıya göre değişkenlik gösterdiğinden beklentiler ve memnuniyet bu doğrultuda değişkenlik göstermektedir. Bir kısım araştırmacı konut sahipliğinin temel ihtiyaçlardan biri olan kendini gerçekleştirme ve barınmaya yaptığı atıf ve sağladığı ekonomik avantaj nedeniyle memnuniyeti arttırdığını savunurken, diğerleri kiracılık sisteminin kiracı haklarının iyi kurgulandığı durumlarda sağladığı hareketlilik nedeniyle memnuniyete olumlu etkide bulunduğunu tartışmaktadır (Kahraman ve Özdemir, 2017).

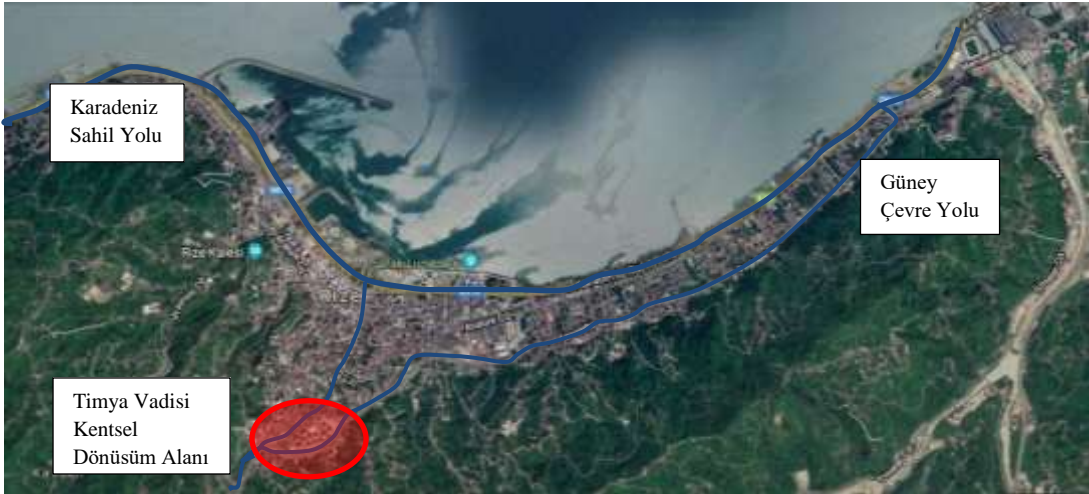
Kentsel dönüşüm alanlarında memnuniyetin sağlanabilmesi, kullanıcıların tercih ve isteklerini belirlemek, konut çevrelerinin iyi bir şekilde analiz ve değerlendirilmesi ile mümkün olacağı görülmektedir. TOKİ'nin uyguladığı projelerde, alan seçimi (tercih edilen araziler), konutların niteliği ve konut piyasasında oluşturduğu değişimlerden dolayı akademisyenler ve farklı meslek grupları tarafından eleştirilmektedir. Bunun yanında proje sürecine dahil olmaksızın dönüşüm projelerinde yer alan orta ve altgelir grup kullanıcıların şikâyetleri ile basında sıkça karşılaşılmaktadır (Haghrhmanı, 2017).

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Yapılan çalışmalar bölümünde ilk olarak Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin çalışma konusu olarak seçilme nedenleri açıklanmıştır. Çalışma alanının tanıtımında, Rize'deki ilk kentsel dönüşüm uygulaması olan bu projenin alan seçiminin nedenleri ve uygulama adımları yer almaktadır. Afet olgusunun Rize kentindeki etkileri de burada ele alınmıştır. Araştırmanın yöntemi, anket ve görüşme formlarının hazırlanması ve örneklemelerin belirlenmesi ile bu başlık sonlandırılmıştır.

2.1. Çalışma Alanının Seçimi

Çalışma alanı Rize'de uygulanan ilk kentsel dönüşüm projesi olup amaç-sonuç ilişkisinin kurulabileceği tek örnektir. Son yıllarda sıklıkla afet olayları ile gündeme gelen Rize'de yapılan bu dönüşüm, afet alanlarında kentsel dönüşümün sorgulamasına imkan sağlamaktadır. Bu nedenle Kaplıca ve Yeniköy Mahalle sınırları içerisinde kalan Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi çalışma alanı olarak seçilmiştir. Çalışma alanının kent içindeki konumu Şekil 6'da görülmektedir.



Şekil 6. Rize kent merkezinde Timya Vadisi'nin konumu (Google Earth, 2019)

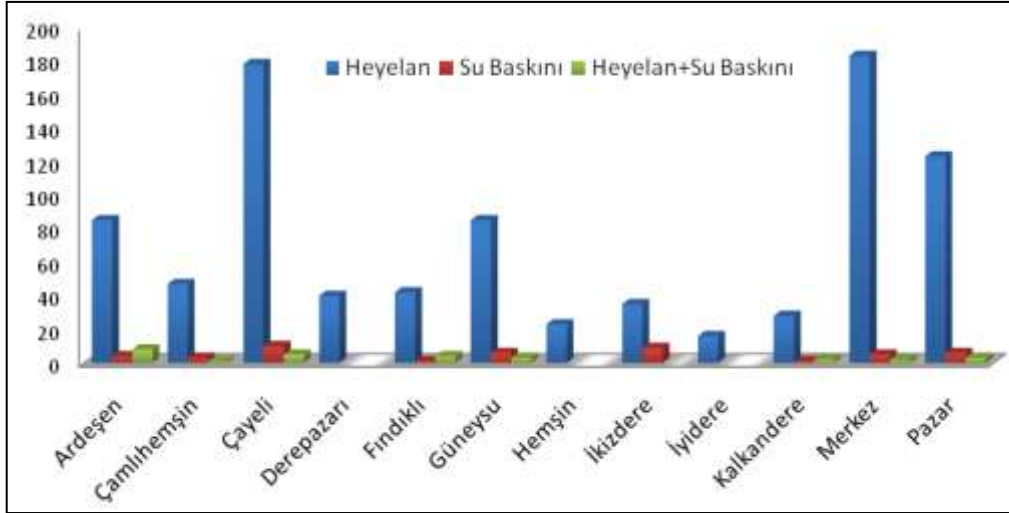
2.2. Çalışma Alanının Tanımı

Bu bölümde öncelikle Rize ile ilgili genel bilgiler verilecektir. Rize ilindeki planlama kararları ile afet riskleri açıklanacaktır. Daha sonra Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ve uygulanma aşamaları ele alınacaktır.

Rize, 1867 Vilayet Nizamnamesine göre Trabzon Vilayetinin Merkez Sancağının 6 kazasından biridir. Osmanlı-Rus Savaşı'nın ardından Lazistan Sancağı kurulunca Rize hem kaza hem de bu sancağın merkezi oldu. Birinci Dünya savaşında Ruslar tarafından işgal edilen bölge, 2 Mart 1918'de bağımsızlığına kavuşmuştur. Cumhuriyet dönemine kadar sancak merkezliği devam eden Rize'nin 20 Nisan 1924 tarihinde vilayet olmasına karar verilmiştir. 2019 TÜİK verilerine göre Rize ilinde 12 İlçe, 18 belediye, 207 mahalle, ayrıca 347 köy bulunmaktadır. 2018 yıl sonu itibari ile ilin nüfusu 348.608'dir.

Türkiye'nin en çok yağış alan ili olan Rize'de yıllık toplam yağış miktarı 2300 mm'nin üzerinde olup, en az yağış alan ilkbahar aylarında bile toplam yağış miktarı kuraklık sınırının (367,9 mm) çok üzerindedir (Sarı, 2014). Yağış yoğunluğu, eğimli arazi yapısı, yanlış arazi kullanımı, Rize'de sel ve heyelan olaylarının sıklıkla yaşanmasına neden olmaktadır.

Özellikle son yıllarda aşırı yağışlar sonucu meydana gelen su baskını ve heyelan olayları şehir merkezi ve ilçelerde bölgesel olarak birçok yerleşim birimlerini etkilemiştir. Bunlar arasında yakın dönemde gerçekleşen ve önemli hasarlar bırakan Gündoğdu sel felaketi (2010), Güneysu sel felaketi (2015), Çayeli sel felaketi (2015) ve Rize merkeze bağlı köylerde (2018) sel felaketleri yaşanmıştır. Şekil 7'de 2017 yılında Rize merkez ve ilçelerinde yaşanan heyelan olayının dağılımı görülmektedir.



Şekil 7. 2017 yılında Rize’deki heyelan ve su baskınları (Rize İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, 2017)

Kent içinde irili ufaklı birçok dere yer almaktadır. Şehir merkezinden geçerek denize ulaşan bu dereler, üst kısmı kapatılarak yol olarak kullanılmaktadır. Ancak belirli dönemlerde açılarak temizlik ve bakım çalışmaları yapılmaktadır.

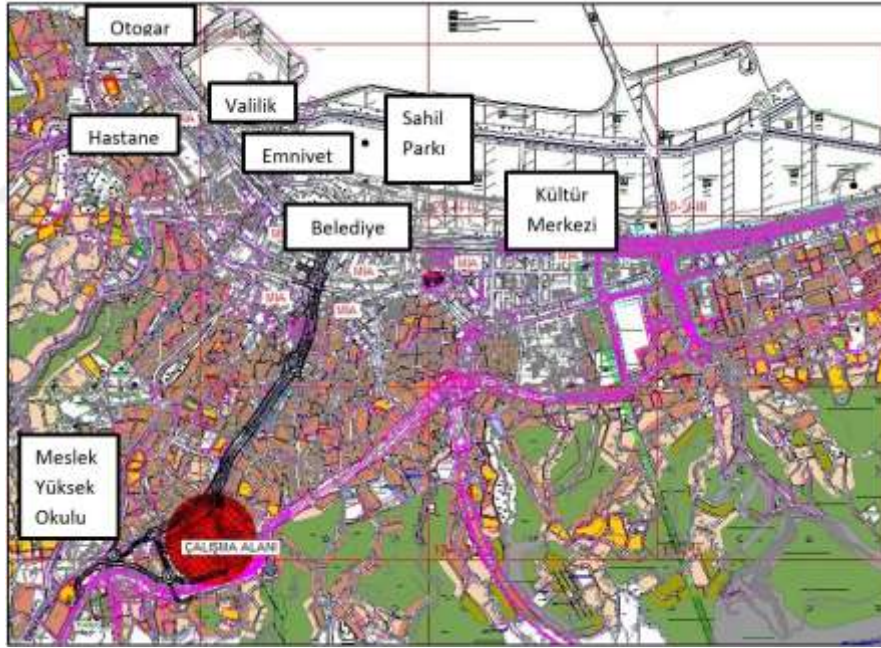
Rize’nin planlama süreci incelendiğinde, Rize (Merkez) İmar Planı İller Bankası tarafından hazırlanmış ve 1986 yılında onaylanmıştır. 1990 yılında yine İller Bankası tarafından Revizyon İmar Planı yaptırılmıştır. Bunun yanında dönemsel olarak pafta bazında onaylanan revizyon çalışmalarının da olduğu görülmektedir. 2015 yılında alınan meclis kararıyla Rize İmar Planının tekrar İller Bankası vasıtasıyla yenilenmesine karar verilmiştir. 2018 yıl itibari ile 1/5000 nazım imar planı onaylanmış, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapım aşaması halen devam etmektedir.

Rize, sahil şeridi boyunca uzanan ve yer yer vadi derinliklerince iç kısımlara doğru ilerleyen gelişme alanı görülmektedir. Yapılaşmaya elverişli alanların kısıtlı olduğu bölgede Karadeniz Sahil Yolu’na paralel olarak uzanan Rize Güney Çevre Yolu Projesi bulunmaktadır. Sahil şeridi boyunca lineer gelişen Rize’nin, bu yol projesi ile güneye doğru gelişmesi amaçlanmaktadır. Çalışma alanı olan Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı da bu yol üzerinde konumlanmaktadır. Güney Çevre Yolu yapımı kısmen tamamlanmış ve kullanıma açılmıştır. Bu yola bağlantılı diğer yolların yapımı devam etmektedir.

2.2.1. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı, Hamam Deresi'nin içinden geçtiği Kaplıca ve Yeniköy Mahallesi sınırlarında, iki dere yatağı ve bunların oluşturduğu vadilerde güney çevre yolu ile sınırlanan 7.9 hektar alandır.

Çalışma alanının yakın çevresinde Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu, Hasan Sağır Lisesi, Merkez Atatürk İlkokulu yer almaktadır (Şekil 8). Vadide yer alan iki dere, proje alanında birleşerek devam etmektedir. Şehir merkezi Kaplıca ve Yeniköy Mahalleri güzergâhında bulunan Hamam deresi baks tipi kapalı menfez içine alınarak, sahil şeridindeki otoyolun altından denize bağlanmaktadır. Bu güzergâh üzerindeki yağmur suları da Hamam Deresi ile birlikte tahliye edilmektedir. Dönüşüm öncesi alanda, kaçak yapı ve fenni açıdan sağlıklı yapılar bulunmaktaydı.



Şekil 8. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nın kent içindeki konumu

Çalışma alanı, kent merkezi içindeki konumu, büyüklüğü, topografyasındaki değişkenlik sayesinde kent silüetine hakim bir konumdadır. Rize Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm ile bu alanın kente kazandırılmasının yanı sıra bölgede yer alan ve üzeri yapılaşmalarla kapalı dere yataklarının olası bir afete karşı insan yaşamı ve çevre sağlığı açısından tehlike oluşturmaması amaçlanmıştır (Rize Belediyesi, 2014). 01.11.2011 tarih

ve 60 sayılı belediye meclis kararı ile bu alan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında Rize Belediyesi ve TOKİ ortaklığı yoluyla uygulama yapılan alanda yerinde dönüşüm ilkesi benimsenmiştir.

Dönüşüm öncesi alanda bulunan 111 adet yapının 1 adedi cami, 7 adedi zemin katında ticari kullanımı olan konut, 103 adedi ise konut amaçlı kullanılmaktaydı. Şekil 9'da görüldüğü üzere genel olarak 4-6 kat arasında yapılaşmaların bulunduğu alanda 100'e yakın mezarlık bulunmakta iken, bunlar dönüşüm esnasında belediye mezarlığına taşınmıştır (Sarı, 2014).



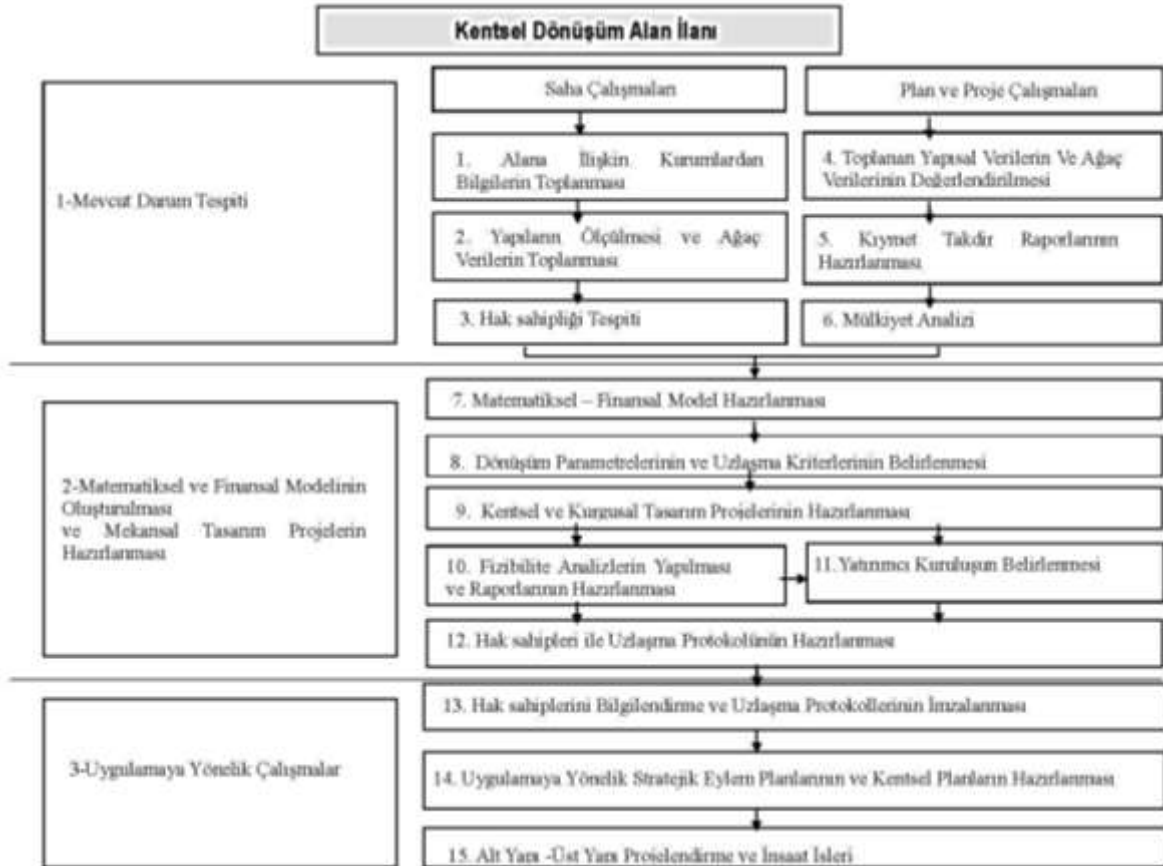
Şekil 9. Kentsel dönüşüm öncesi mevcut durum

Proje sınırları incelendiğinde bu alanda yer alan dere yataklarının oluşturduğu jeolojik mahsurlu alanlarda yapı yasağı olmasına rağmen yapıların bulunduğu görülmektedir. Şekil 10'da görüldüğü üzere mevcut yapıların bir kısmı sel bölgesi içerisinde inşa edilmişti.



Şekil 10. Çalışma alanı sel bölgelendirmesi (Rize Belediyesi, 2014)

Dönüşümün proje süreci ise üç aşama ve 15 adımdan oluşmaktadır. Mevcut durumun tespiti ile başlayan iş süreci mekânsal tasarımlar ve mali programın hazırlanması ile devam etmekte, imar planlama ve uzlaşma görüşmeleri ile tamamlanmaktadır (Şekil 11).



Şekil 11. Proje süreci iş akış şeması (Sarı, 2014)

Dönüşüm süreci alandaki gayrimenkullerin değer tespiti ve kamulaştırma bedelinin tespiti ile başlamıştır. İmar haklarının toplulaştırılması yöntemi ile tasarlanan proje hak sahiplerine sunulmuştur. Uzlaşma görüşmeleri sonucu uzlaşılan yerler için tapu işlemleri başlatılmıştır. Uzlaşı sağlanamayan taşınmazlarda (216 hak sahibi) ise kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilmiştir. Ancak proje tamamlanarak uzlaşmalar yapıldıktan sonra projeye bir takım müdahaleler yapılmıştır. 24 katlı 12 konut bloğu, ticaret, spor ve rekreasyon alanları olan, çevre düzenlemesinin daha farklı olduğu dönüşüm projesine dönemin siyasileri tarafından inceleme yapılmıştır. Kat sayısının yüksek olduğu gerekçesi ile kat sayılarının düşürülmesi istenilmiş, proje bu doğrultuda revize edilmiştir. Hak sahipleri ile anlaşma esasları değiştirilmeksizin (m² ler korunmuştur) kat sayıları düşürülmüş, yeni projede 12-13 kat yükseklikten oluşan 14 konut bloğu üretilmiştir. Ticaret ve rekreasyon alanları revize sonrası korunduğu, spor alanları ve çevre düzenlemesinin değiştirildiği görülmektedir. Proje revizesi öncesi ve sonrasına ait görseller Şekil 12 ve 13’de yer almaktadır.



Şekil 12. Kentsel dönüşüm projesi revizyon öncesi tasarımı (Rize Belediyesi, 2014)



Şekil 13. Kentsel dönüşüm projesi revizyon sonrası tasarımı (Rize Belediyesi, 2014)

Uzlaşılın taşınmazların tasfiyesi sonrası TOKİ tarafından yapım ihalesi oluşturularak inşaat yapım sürecine geçilmiştir. 2015 yılında hafriyat çalışmalarına başlayan firma, 2016 yılında teslim edilmek üzere protokol onaylanmıştır. Ancak proje uygulama aşamasında konut bloklarının inşaatı esnasında bir blok (C2), zeminde hareketlenme sonucu çapraz yönde hareket etmiştir (Rize Belediyesi, 2014). Bu nedenle inşaat faaliyetleri durdurularak zeminle ilgili detaylı incelemeler yapılmıştır. Hareket eden blokta teknik inceleme/ölçümler sonucu hazırlanan rapor doğrultusunda inşaat halindeki bu blok yıkılmıştır (Şekil 14).



Şekil 14. Proje inşaat esnasında zemin hareketi sonucu yıkılan blok

Bunun yanı sıra proje genelinde yeniden sondaj çalışmaları yapılarak zeminde iyileştirmeler (kazık sistemi) yapılmıştır. 2015 yılında hafriyat çalışmalarına başlayarak 18 ayda teslim edilmesi planlanan proje süreci, yaşanan bu olaylar neticesinde yaklaşık 2 yıl sekteye uğrayarak 2018 yılında tamamlanmış, aynı yıl içerisinde hak sahiplerine daireleri teslim edilmiştir.

2.3. Araştırmanın Yöntemi

Çalışma kapsamında yöntemsel açıdan üç aşamalı bir süreç izlenmiştir. İlk olarak Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yaşayan kullanıcıların projenin süreci ve sonuçta yaşadıkları alandaki memnuniyetlerini belirlemek amacıyla yüz yüze anket yapılmıştır. Anket formu hazırlandıktan sonra beş kişi ile pilot çalışma yapılmış ve buna göre anket sorularına son şekli verilmiştir. İkinci aşamada, bu kentsel dönüşüm projesinin hem kentteki hem de yakın çevresindeki sosyal, ekonomik ve mekânsal etkilerini ortaya

koymak için beş yerel aktör ile yarı yapılandırılmış görüşmeler yapılmıştır. Son aşamada ise, alan çalışması ile mekânsal sorgulamalar yapılmıştır. Bu sorgulamalar, kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasına ait uygulama imar planları ve halihazır haritaların incelenmesi, iki plan arasındaki benzerlik ve farklılıkların tespitine yöneliktir. Her iki imar planı karşılaştırılarak dönüşümün kentsel mekana etkisi ortaya konulmuştur.

2.3.1. Anket ve Görüşme Formlarının Hazırlanması

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yaşayan kullanıcıların proje süreci ve yaşadıkları alandaki memnuniyetlerini belirlemek amacıyla, çoktan seçmeli, açık ve kapalı uçlu sorulardan oluşan bir anket formu kullanılmıştır. Bu form sekiz bölümden oluşmaktadır (EK 1). Birinci bölüm deneklerin demografik yapılarına ilişkin, ikinci bölüm katılımcıların yaşadıkları alanı ve konutu tercih nedenleri ve sunulan hizmetlere ilişkin, üçüncü bölüm katılımcıların yaşadıkları alandaki güvenlik algıları ve deneyimlerine ilişkin, dördüncü bölüm katılımcıların alandaki diğer kullanıcılar ile ilişkilerini sorgulamaya ilişkin, beşinci bölüm katılımcıların bu alanda yaşamının ekonomik durumları üzerindeki etkilerine ilişkin, altıncı bölüm katılımcıların bir binanın yıkılıp yeniden yapılması hakkındaki görüşlerine ilişkin, yedinci bölüm kentsel dönüşüm proje sürecinde katılıma ilişkin ve sekizinci bölümde kentsel dönüşüm projesi ve sürecine ilişkin sorulardan oluşan anket soruları hazırlanmıştır.

Kentsel dönüşüm projesinin çalışma alanı ve çevresinde oluşturduğu sosyal, ekonomik ve mekânsal etkilerini ortaya koymak için beş yerel aktörler ile yarı yapılandırılmış görüşmeler yapılmıştır. Kentsel dönüşümün mekânsal etkileri ve proje sürecine yönelik belediye'deki yetkili için hazırlanan görüşme formunda; proje öncesinde alanın mevcut durum tespitine yönelik çalışmaların içeriği, bu alanda dönüşüm yapma gerekliliğinin nedenleri, dönüşüm sürecinde katılım ve afet konuları, proje süreci ile uygulama aşamasında karşılaşılan problemler ve kentsel dönüşümün etkilerine yönelik sorular yer almaktadır. Görüşmenin seyrine bağlı ilave sorular da yöneltilmiştir (EK-2).

Kentsel dönüşüm alanı ve yakın çevresindeki sosyal ve ekonomik etkilerin belirlenmesi amacıyla mahalle muhtarları ile yapılan yarı yapılandırılmış görüşme formunda, proje sürecinde kullanıcıların katılımı, dönüşüm öncesi ve sonrasında alanın sosyal yapısındaki farklılıklar, proje sürecinin gelişimi, kentsel dönüşümün mahalledeki

etkilerine yönelik sorular yer almaktadır. Görüşmenin seyrine bağlı ilave sorular da yöneltilmiştir (EK-3).

Kentsel dönüşümün ekonomik-mekânsal etkileri ve dönüşümün arz-talep dengesine etkilerini inceleme adına emlakçılar ile yapılan yarı yapılandırılmış görüşme formunda; dönüşümün bölgeye olan taleplere etkisi, dönüşüm sonrası kira ve arsa fiyatlarındaki değişim ve dönüşümün kent geneline olan etkilerine yönelik sorular yer almaktadır. Görüşmenin seyrine bağlı ilave sorular da yöneltilmiştir (EK-4).

2.3.2. Örneklemin Belirlenmesi

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yaşayanların yaşadıkları konut alanlarından memnuniyetlerini belirlemeye yönelik anket çalışmasında denek sayısı belirlenirken, hane sayısı üzerinden hesaplama yapılmıştır. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm yönetimini sürdürmekte olan TOKİ site yetkililerinden elde edilen bilgilere göre, alanda 753 konutun 15 tanesi boş, 738 tanesi doludur. Buna bağlı olarak hane sayısı 738 olarak kabul edilmiştir. %95 güven aralığında ve $\pm\%5$ örnekleme hata payı dikkate alınarak yapılan hesaplama sonucunda 253 denek ile görüşülmesi gerektiği ortaya çıkmıştır. Hanelerde yalnızca bir kişi ile anket yapılmıştır. Ancak ankete katılan denek sayısı 200 ile sınırlı kalmıştır. Bu durumda örneklem sayısı, %95 güven aralığında ve %6 hata payındadır. Alanda anket yapılacak denekler belirlenirken, konut büyüklükleri dikkate alınmıştır. Bunun nedeni konut büyüklüğünün kısmen ekonomik göstergelere işaret etmesidir. Mevcut konut tiplerinin oransal dağılımı doğrultusunda anket dağılımı yapılmıştır. Tablo 6'da alanda konut tipine bağlı olarak görüşülmek istenen ve görüşülen kişi sayısı yer almaktadır.

Tablo 6. Anket çalışmasında hedeflenen ve görüşülen denek sayıları

Konut Tipi	Mevcut Daire Sayısı	Anket Yapılmak İstenen Denek Sayısı	Ankete Katılan Denek Sayısı
2+1	146	49	28
3+1	519	174	142
4+1	88	30	30
Toplam	753	253	200

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin mekansal, sosyal ve ekonomik etkilerini belirlemek amacıyla beş yerel aktör ile yarı yapılandırılmış görüşme yapılmıştır. Bu aktörler;

- Dönüşüm sürecinde Rize Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürü olarak görev yapan, Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi belediye koordinatörlüğünü de yürüten ve günümüzde kentsel dönüşüm projesi belediye sorumlusu İnşaat Teknikeri ile,
- Kentsel Dönüşüm Alanı'nın iki mahalle sınırı içerisinde kalması nedeniyle Yeniköy ve Kaplıca Mahalle Muhtarları ile,
- Kentsel dönüşüm sürecini takip eden, alanın dönüşüm öncesi ve sonrasındaki emlak piyasasına hakim, dönüşüm alanı sınırında ofisi bulunan ve daha önce o mahallede yaşayan bir Emlakçı ile, kent merkezinde konumlanan, kentin her bölgesinde emlak/gayrimenkul/konut alım-satımı yapan başka bir Emlakçı olmak üzere toplam iki emlakçı ile yüz yüze görüşme yapılmıştır.

3. BULGULAR VE DEĞERLENDİRME

Tez kapsamında anket uygulaması, yarı yapılandırılmış görüşme ve mekânsal değerlendirme çalışmaları yapılmıştır. Anket çalışması, kentsel dönüşüm alanında yaşayanların memnuniyetlerinin belirlenmesine ve dönüşümün sosyo-ekonomik etkilerinin ortaya konulmasına yönelik olup, yüz yüze rastlantısal yöntemle belirlenen kullanıcılarla gerçekleştirilmiştir. Anketlerde elde edilen veriler IBM SPSS Statistics 23 programı kullanılarak analiz edilmiştir.

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin tüm aşamalarında yaşanan problemlerin sürece etkisi, uygulamanın sosyal, ekonomik ve mekansal etkilerini belirlenmesine yönelik yerelde beş aktör ile yarı yapılandırılmış görüşme yapılmıştır. Anket, yarı yapılandırılmış görüşmeler ve mekânsal sorgulamalar bu bölümde değerlendirilmiştir.

3.1. Anket Çalışmasına İlişkin Bulgular

Bu bölüm anket çalışmasına katılan deneklerin demografik yapıları, yaşadıkları alan ve konutları hakkında bilgiler, dönüşüm alanında sunulan hizmetler, alanın güvenliği, burada yaşayanların sosyal ve ekonomik yapıları, afet, kentsel dönüşüm projesinde katılım ve dönüşüm süreci ile ilgili olmak üzere dokuz başlık altında ele alınmıştır.

3.1.1. Deneklerin Demografik Yapılarına İlişkin Bulgular

Rize İli Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yaşayan 87 kadın ve 113 erkek ile anket yapılmıştır. Katılımcıların yaşları altı farklı grupta toplanmıştır (25 ve altı, 26-35, 36-45, 46-55, 56-65 ve 65 üstü). Bunlar içerisinde 26-35 yaş grubu %33,5'lik oranla ilk sırada yer alırken, bunu %22'lik oranla 36-45 yaş grubu izlemektedir. 65 yaş ve üstü denek oranı sadece %3,5'dir. Ankete katılanların üçtö ikisi evli olup (%77), çoğunlukla çekirdek aile yapısına sahiptir. Bir ve iki çocuklu denek oranı %54 iken, çocuksuz denek oranı ise %21'dir (Tablo 7).

Genel olarak eğitim durumları yüksek olan katılımcıların %27,5'inin üniversite mezunu, %25'inin lise ve dengi okul mezunu, %22'sinin ise ilkokul mezunu olduğu tespit

edilmiştir. Okuryazar olmayan denek oranı %2 ile sınırlı kalmıştır (Tablo 7). Katılımcıların %42,5'i çalışırken, %8'i işsizdir. Ev hanımı olan denek oranı ise %28'dir. Çalışanların mesleklerini belirtmeleri istenen soruya verdikleri yanıtlar üç kategoride toplanmıştır. Serbest meslekler ilk sırada yer alırken, bunu memur ve işçiler izlemektedir (sırasıyla %32, %25 ve %9,4) (Tablo 7).

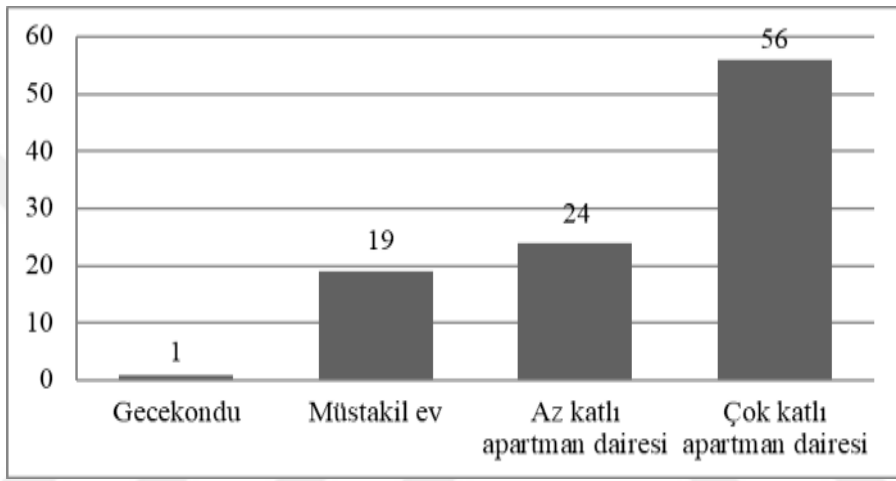
Ailenizin aylık ortalama geliri nedir sorusuna verilen cevaplar altı kategoride, 1000 TL ve altı, 1001 TL-2000 TL, 2001 TL-3000 TL, 3001 TL-4000 TL, 4001 TL-5000 TL, 5001 TL ve üstü, toplanmıştır. Deneklerin %26,5'inin geliri 2001-3000 TL arasında iken, bunu %23,5'lik oranı ile 1001-2000 TL geliri olanlar izlemektedir. 1000 TL'nin altında geliri olan kişi oranı ise %4'dür (Tablo 7). Katılımcıların %58,5'i ev sahibi iken, bu oran araba sahipliğinde %48,5'e düşmektedir. Anket sonuçlarına göre kullanıcıların %41,5'i kiracıdır.

Tablo 7. Deneklerin genel özellikleri

Denek Özellikleri	Gruplar	Denek Sayısı (N)	Frekans Dağılımları (%)
Cinsiyet	Kadın	87	43,5
	Erkek	113	56,5
Yaş	25 ve altı	27	13,5
	26-35	67	33,5
	36-45	44	22
	46-55	35	17,5
	56-65	20	10
	65 ve üstü	7	3,5
Medeni durum	Bekar	36	18
	Evli	154	77
	Dul/Boşanmış	8	4
	Evli ama ayrı yaşıyor	2	1
Aile tipi	Çekirdek	176	88
	Büyük	24	12
Çocuk sayısı	Çocuksuz	42	21
	1 ve 2 çocuk	108	54
	3 ve 4 çocuk	46	23
	5 ve 6 çocuk	4	2
Eğitim	Okuryazar değil	5	2,5
	Okuryazar	2	1
	İlkokul	50	25
	Ortaokul	34	17
	Lise ve dengi	44	22
	Üniversite	55	27,5
	Lisansüstü	10	5
İstihdam	Çalışıyor	85	42,5
	İşsiz	16	8
	Ev hanımı	56	28
	Emekli	28	14
	Öğrenci	15	7,5
	Çalışıyor ise mesleği		
	Memur	22	25
	İşçi	8	9,4
	Serbest	28	32
	Cevapsız	27	33,6
Ailenin ortalama geliri	1000TL ve altı	8	4
	1001-2000TL	47	23,5
	2001-3000TL	53	26,5
	3001-4000TL	35	17,5
	4001-5000TL	24	12
	5001TL ve üstü	27	13,5
	Cevapsız	6	3
Konut mülkiyeti	Ev sahibi	117	58,5
	Kiracı	83	41,5
Araba sahipliği	Arabası var	97	48,5
	Arabası yok	103	51,5

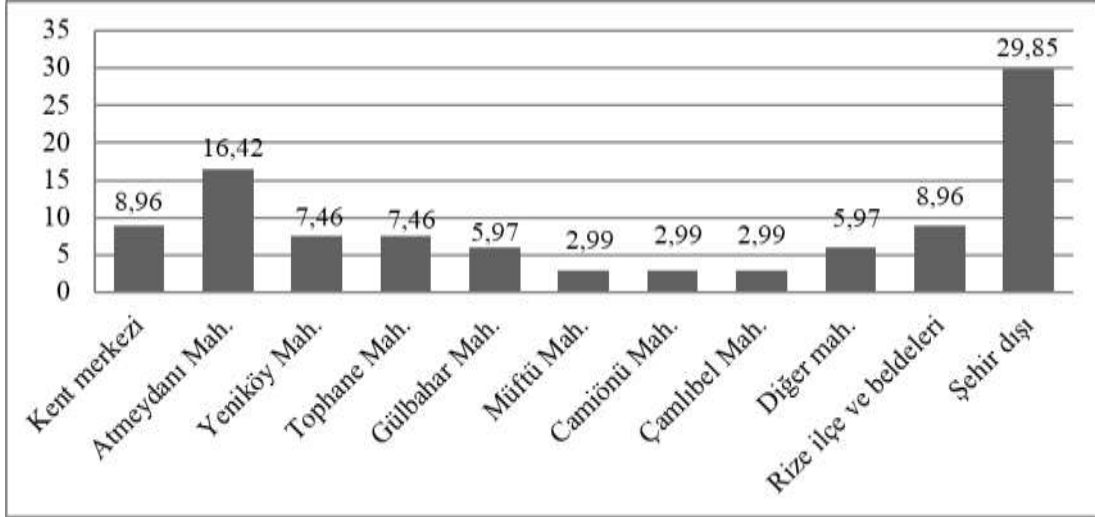
3.1.2. Deneklerin Yaşadıkları Alan ve Konutlarına İlişkin Bulgular

Evinizin oda sayısı kaçtır sorusuna verilen cevaplar içerisinde %71'lik oranı ile 3+1 ilk sırada yer almaktadır. 2+1 ve 4+1'lik konutlarda oturan denek oranı benzerlik göstermektedir (sırasıyla %14 ve %15). Katılımcıların dörtte üçü kentsel dönüşüm öncesinde apartman tipi konutta yaşadığını, dörtte biri ise müstakil evde yaşadığını belirtmiştir. Gecekonuda yaşayan denek oranı ise sadece %1'dir (Şekil 15).



Şekil 15. Proje öncesinde yaşanan konut tipi

Anket çalışmasından elde edilen verilere göre, katılımcıların yaklaşık yarısı (%46) kentsel dönüşüm projesi öncesinde de burada yaşamaktadır. Proje öncesinde bu alanda yaşamayan deneklerin %29,85'nin şehir dışında bulunduğu tespit edilmiştir. Rize kentinde yaşayanların ise %16,42'si Atmeydanı Mahallesi'nde ikamet ettiği görülmektedir. Müftü, Camiönü ve Çamlıbel Mahalleri katılımcının en az yaşadığı yer olarak karşımıza çıkmaktadır (Şekil 16).



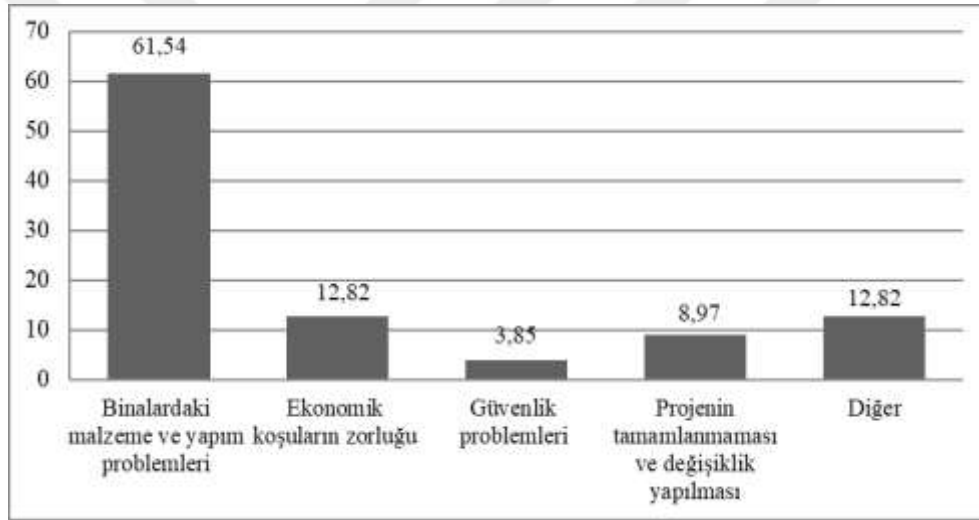
Şekil 16. Kentsel dönüşüm projesi öncesi yaşanan yer

Timya Vadisi Kentsel Dönüş Alanında yaşama nedenleri sorulduğunda, deneklerin %36,5'i dönüşüm projesi öncesinde de burada oturuyor olmayı ilk sırada belirtmişlerdir. İkinci sırada %19,5 ile bu çevrede sunulan imkanlar yer almaktadır. Bunu ulaşım kolaylığı, güvenli bir çevre olması ve kira bedellerinin bütçeye uygun olması benzer oranlarda izlemektedir (sırasıyla %15, %14,5 ve %13,5) (Tablo 8).

Tablo 8. Deneklerin bu alanda yaşama nedenleri

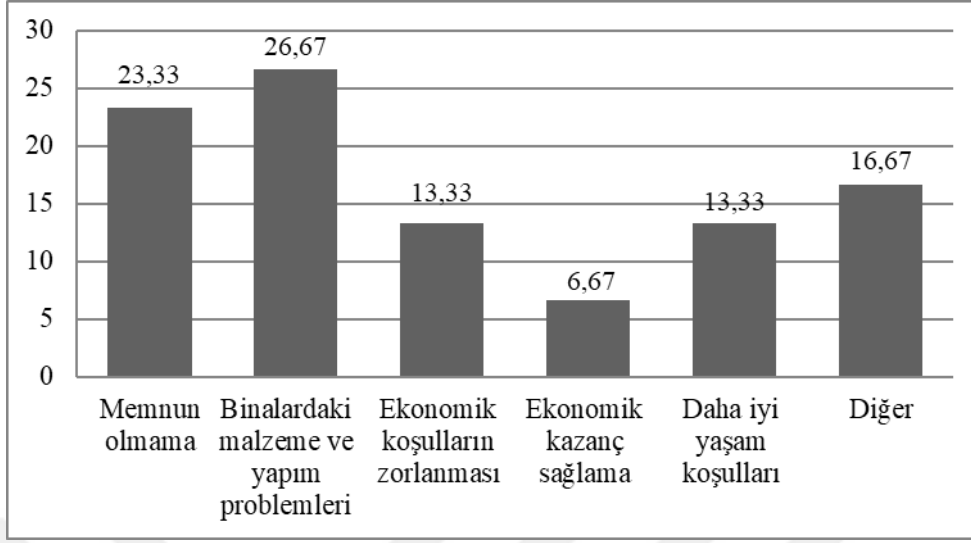
Yaşama Nedenleri	Denek Sayısı (N)	Frekans Dağılımı (%)
İşe yakınlık	20	10
Okula yakınlık	10	5
Ulaşım kolaylığı	30	15
Aile, arkadaş ve hemşerilerime yakınlık	16	8
Dönüşüm projesi öncesinde de burada oturuyor olma	73	36,5
Güvenli bir çevre olması	29	14,5
Bu çevrede sunulan imkânlar	39	19,5
Kira bedelinin bütçeye uygun olması	27	13,5
Konut bedelinin bütçeye uygun olması	17	8,5
Hak sahibi olma	13	6,5
Diğer(oda sayısı fazla, yeni olması, sadece burada ev buldum)	10	5

Anket çalışmasından elde edilen verilere göre, katılımcıların %59'u yaşadığı konuttan memnun, %41'i ise memnun olmadığı görülmektedir. Konutundan memnun olmayanlara bunların nedenleri açık uçlu soru olarak sorulmuştur. Alınan cevaplar; binalardaki malzeme ve yapım problemleri, ekonomik koşulların zorluğu, güvenlik problemleri, projenin tamamlanmaması ve değişiklik yapılması başlıkları altında toplanmıştır (Şekil 17). Bu soruya verilen cevaplar içerisinde yalnız bir kez söylenen nedenler diğer başlığı altında toplanmıştır. Bu cevaplardan bazıları ise, talepleri karşılamaması, gürültü, sigara kokusu, balkonun olmaması, yokuş olması, park alanı yetersizliği ve düzensizliği, komşulardan rahatsızlık, düzensiz temizlik ve burayı TOKİ'nin yapmış olması şeklinde sıralanabilir.



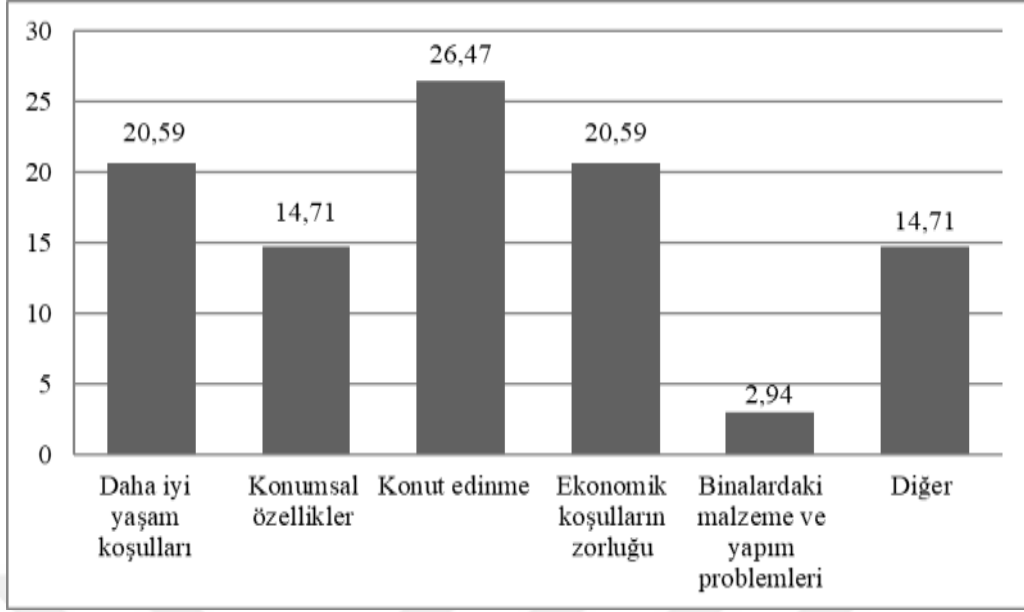
Şekil 17. Konuttan memnun olmama nedenleri

Ev sahiplerine yöneltilen (117 kişi) “oturduğunuz konutu satmayı düşünür müsünüz” sorusuna deneklerin %72’si konutunu satmayı düşünmediği ve %28’i ise konutunu satmayı düşündüğünü belirtmiştir. Konutunu satmayı düşünenlere bunun nedenleri sorulduğunda alınan cevaplar altı kategoride toplanmıştır. Bunlar, konuttan memnun olmama, binalardaki malzeme ve yapım problemleri, ekonomik koşulların zorlanması, ekonomik kazanç sağlama ve daha iyi yaşam koşullarıdır. Cevaplar içerisinde yalnız bir kez söylenen nedenler diğer başlığı altında toplanmıştır. Bu cevaplardan bazıları ise, başlangıçta vaat edilen projenin uygulanmaması, eksikliklerin olması, komşulardan kaynaklı problemler ve TOKİ yaptığı için şeklinde sıralanabilir (Şekil 18).



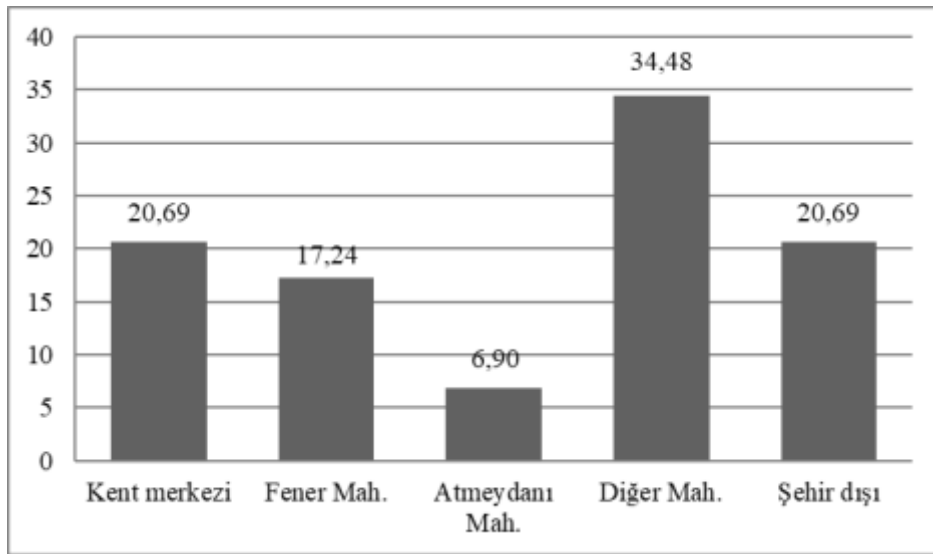
Şekil 18. Konutu satmayı düşünme nedenleri

Kiracıların (83 kişi) yaşadıkları konuttan başka bir yere taşınma hakkındaki düşünceleri sorulduğunda ise; %67,5'i başka bir yere taşınmayı düşünmediklerini ve %32,5'i ise taşınmayı düşündüklerini söylemiştir. Taşınmayı düşünen deneklere bunun nedenlerini belirtmeleri istendiğinde alınan cevaplar; konut edinme, daha iyi yaşam koşulları, ekonomik koşulların zorluğu, konumsal özellikler, binalardaki malzeme ve yapım problemleri başlıkları altında toplanmıştır. Okulun yetersizliği, iş imkanının yetersizliği, projenin istekleri karşılamaması, başta vaat edilen projenin uygulanmaması, yapıların sağlamlığının sorgulama, sitede öğrenci ve bekârlara ev verilmesi cevapları ise bir kez söylendiği için diğer başlığı altında değerlendirilmiştir (Şekil 19).



Şekil 19. Deneklerin oturduğu yerden başka bir yere taşınma nedenleri

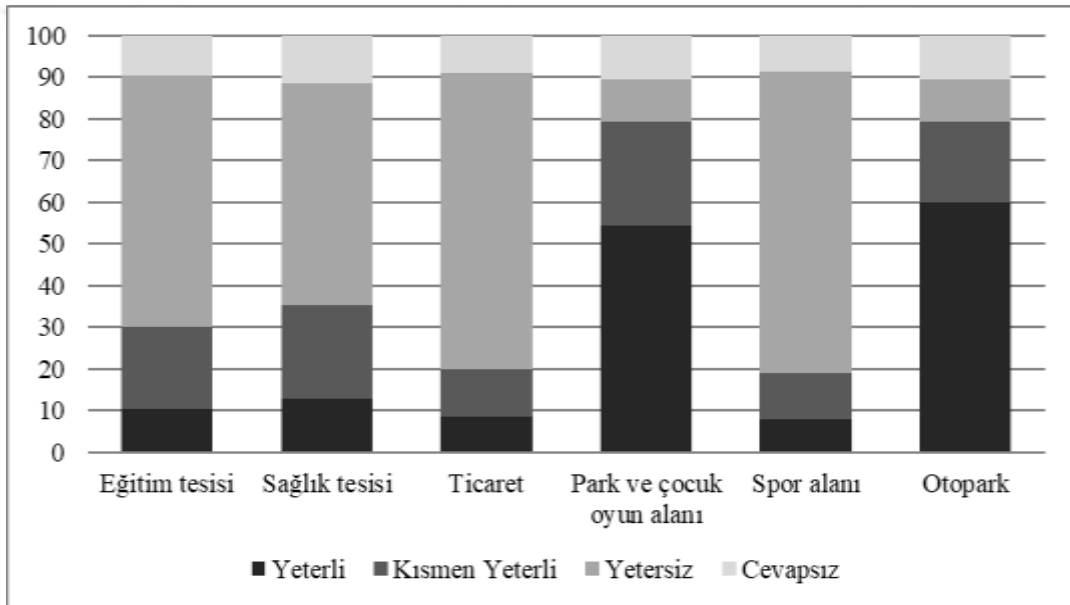
Anketlerden elde edilen verilere göre katılımcıların dörtte biri yaşadıkları alandan başka bir yere taşınmayı düşündüklerini, dörtte üçü ise burada kalmak istediklerini söylemiştir (sırasıyla %25, %75). Taşınmak isteyenlere nereye gitmek istedikleri sorulduğunda ise %20,6'sı kent merkezi ve şehir dışını belirtmişlerdir (Şekil 20). Cevaplar içerisinde, tanımlı olmayan yerler; TOKİ dışında bir yer, düzgün bir çevre, herhangi bir yer, sahil kesimi diğer başlığındadır.



Şekil 20. Deneklerin taşınmayı düşündükleri yerler

3.1.3. Kentsel Dönüşüm Alanında Sunulan Hizmetlere İlişkin Bulgular

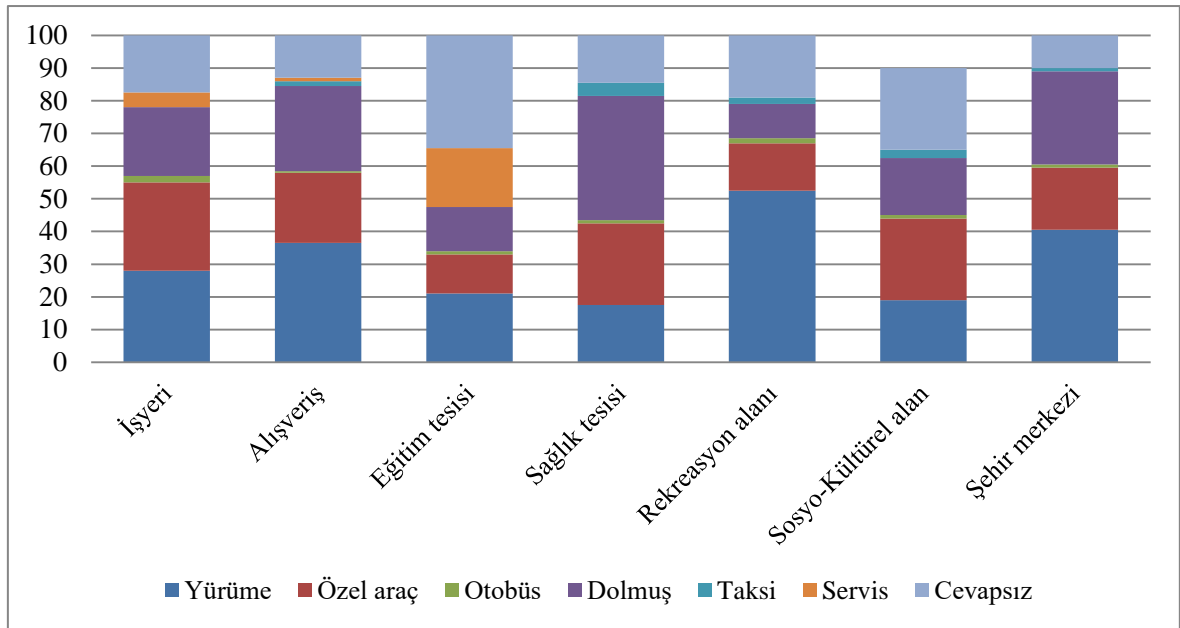
Bu bölümde dönüşüm alanında sunulan hizmetlerin yeterlilik düzeyleri ve kentteki diğer hizmet alanlarına erişimde kullanılan ulaşım türüne ilişkin sorular yer almaktadır. Kentsel dönüşüm alanında sunulan hizmetlerin yeterliliğinin sorulduğu katılımcılar, ticaret ve spor, eğitim ve sağlık alanlarının büyük bir oranla (sırasıyla %71, %72,5 %60,5, %53) yetersiz olduğu cevabını vermiştir. Park ve çocuk oyun alanları ile otopark alanları çoğunluk tarafından yeterli bulunurken kısmen yeterli olduğunu düşünenler de mevcuttur (Şekil 21).



Şekil 21. Alanda sunulan hizmetlerin yeterlilik düzeyleri

Katılımcıların kentsel hizmetlere ulaşımında kullandıkları ulaşım türleri incelendiğinde işyerine yürüyerek ve özel aracıyla giden kişi sayısı benzerlik göstermektedir (sırasıyla %28 ve %27). Alışverişe giderken kullanılan ulaşım türleri içerisinde %36,5'lik oranla yürüme ilk sırada, %26'lık oranla dolmuş ikinci sırada ve %21,5'lik oranla özel araç üçüncü sırada yer almaktadır. Eğitim tesis alanına genellikle yürüme (%21) tercih edilmektedir. Servis kullanımının yanı sıra dolmuş ve özel aracıyla eğitim alanlarına giden denek sayısı ise benzerdir (sırasıyla %18, %13,5, %12). Sağlık alanlarına ulaşımında ise dolmuş (%38) öncelikle tercih edilirken, özel araç (%25) ve yürüme ile de (%17,5) ulaşım sağlandığı görülmektedir. Katılımcıların yarısı (%52,5) rekreasyon alanlarına yürüyerek

gitmektedir. Sosyo-kültürel alanlara ulaşımında ise katılımcıların %25'i özel aracını kullanırken, yürüyerek ve dolmuş kullanan katılımcı oranı benzerlik göstermektedir. (sırasıyla %17,5 ve %19). Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yaşayan deneklerin şehir merkezine ulaşımı çoğunlukla (%40,5) yürüyerek sağladığı görülürken, dolmuş ikinci tercihleri (%17,5) olarak karşımıza çıkmaktadır. Ankete katılan kullanıcıların genel olarak yürüyerek ihtiyaçlarını karşıladığı, bunun yanında dolmuş ve özel araç kullandıklarını söylemek mümkündür (Şekil 22).

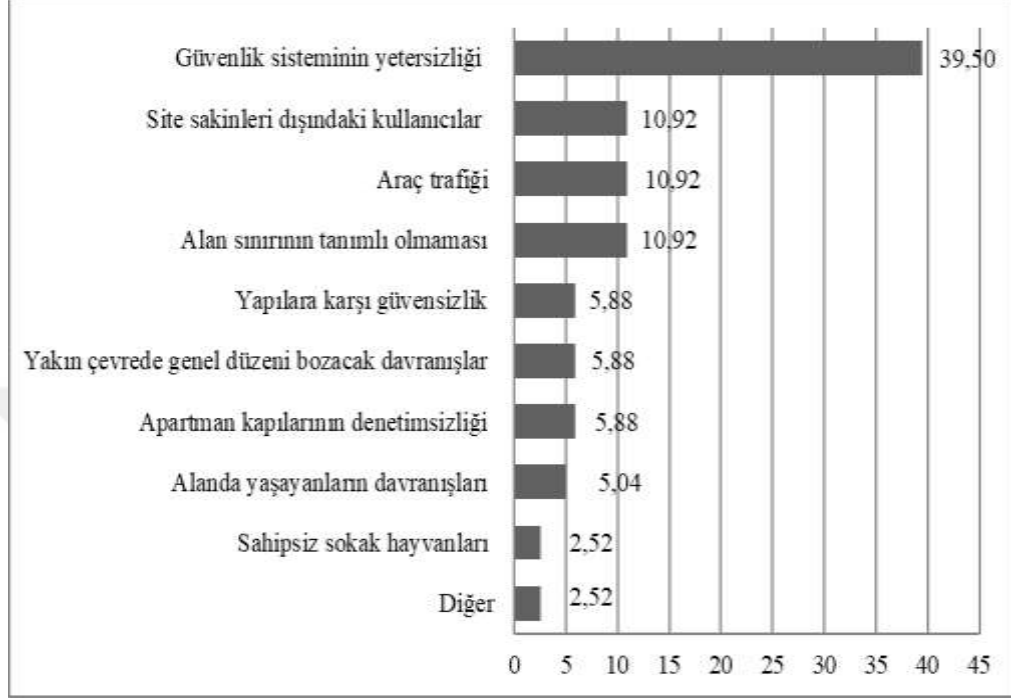


Şekil 22. Deneklerin kullandıkları ulaşım aracı/ türü

3.1.4. Kentsel Dönüşüm Alanında Güvenliğe İlişkin Bulgular

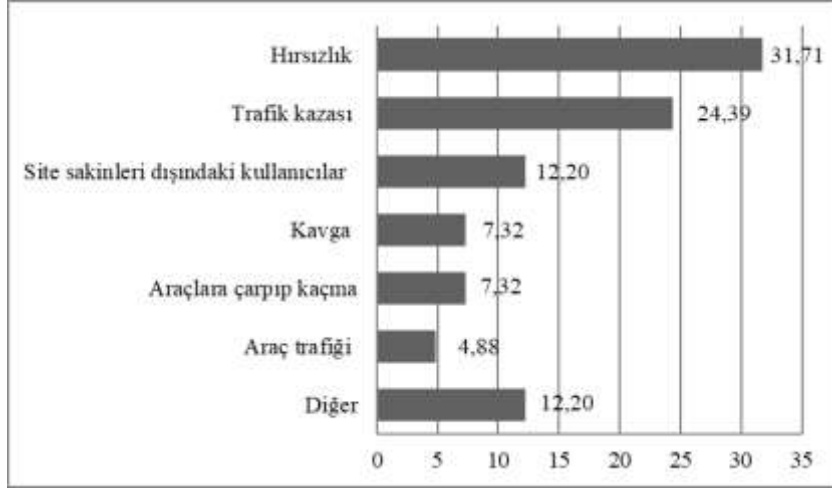
Katılımcılara yaşadıkları alanın güvenliği hakkındaki düşünceleri sorulduğunda, %64,5'i bu alanda kendini güvende hissettiğini, % 35,5'i ise güvende hissetmediğini söylemiştir. Güvende hissetmeme nedenlerini belirtmeleri istendiğinde ise; alınan cevaplar güvenlik sistemlerinin yetersizliği, site sakinleri dışındaki kullanıcılar, araç trafiği, alan sınırının tanımlı olmaması, yapılara karşı güvensizlik, yakın çevrede genel düzeni bozacak davranışlar, apartman kapılarının denetimsizliği, alanda yaşayanların davranışları, sahipsiz sokak hayvanları başlıkları altında gruplandırılmıştır. Güvenlik sisteminin yetersizliği deneklerin %39,5'i tarafından en önemli güvenlik sorunu olarak görülmektedir. Çok

kalabalık, sosyal aktivite yok, aydınlatma eksikliği gibi yalnızca bir defa söylenen cevaplar ise diğer başlığı altında toplanmıştır (Şekil 23).



Şekil 23. Alanda güvende hissetmeme nedenleri

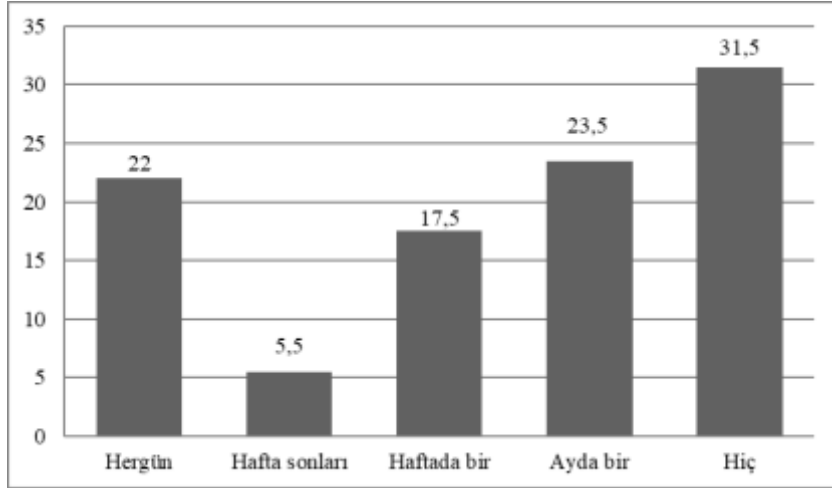
Deneklerin %77'si kentsel dönüşüm alanında herhangi bir güvenlik sorunu ile karşılaşmazken, %23'ü hırsızlık, trafik kazası, site sakinleri dışındaki kullanıcılar, kavga, araçlara çarpıp kaçma, araç trafiği sorunlarıyla karşılaştığını belirtmiştir. Komşu sıkıntısı, yetkili yok, sarhoşların sataşması-sözlü taciz, silah atışı gibi yalnızca bir defa belirtilen cevaplar diğer kategorisinde değerlendirilmiştir (Şekil 24).



Şekil 24. Güvenlik sorunları

3.1.5. Kentsel Dönüşüm Alanının Sosyal Yapısına İlişkin Bulgular

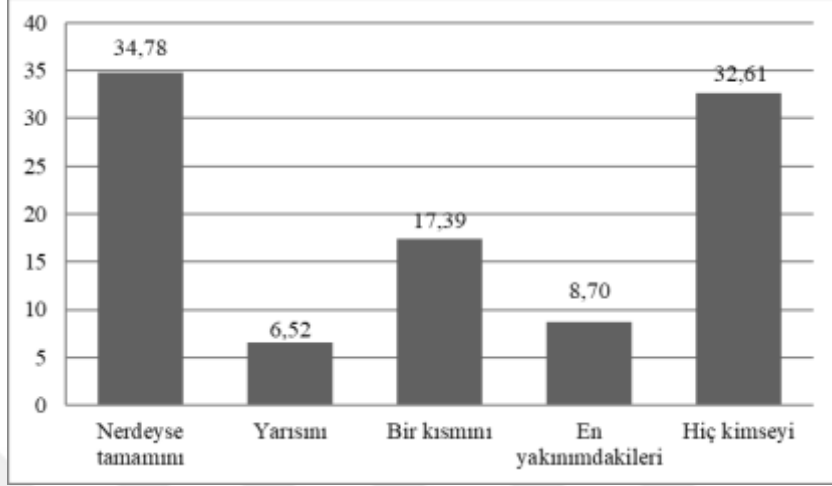
Komşuluk ilişkilerinin zayıf olduğu gözlemlenen çalışma alanında katılımcıların %31,5'i komşularıyla hiç görüşmezken, %23,5'i ayda bir görüşmektedir. Deneklerin komşularıyla her gün görüşen oranı ise %22 ve haftada bir görüşme ise %17,5'dir (Şekil 25).



Şekil 25. Komşularla görüşme sıklığı

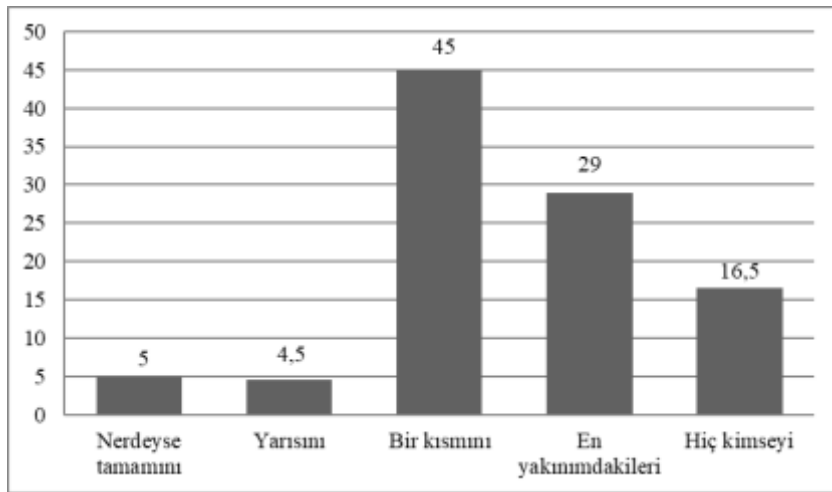
“Kentsel dönüşüm öncesinde komşularınızın ne kadarını tanırdınız?” sorusunu, dönüşüm öncesinde aynı alanda yaşayan katılımcıların yanıt vermesi istenmiştir. 92 kişinin cevaplandığı soruda, katılımcıların %34,78'i komşularının neredeyse tamamını

tanıdıklarını, ancak %32,61'inin ise hiç kimseyi tanımadıkları sonucuna ulaşılmıştır (Şekil 26).



Şekil 26. Alanda daha önce yaşayanların komşularını tanıma durumu

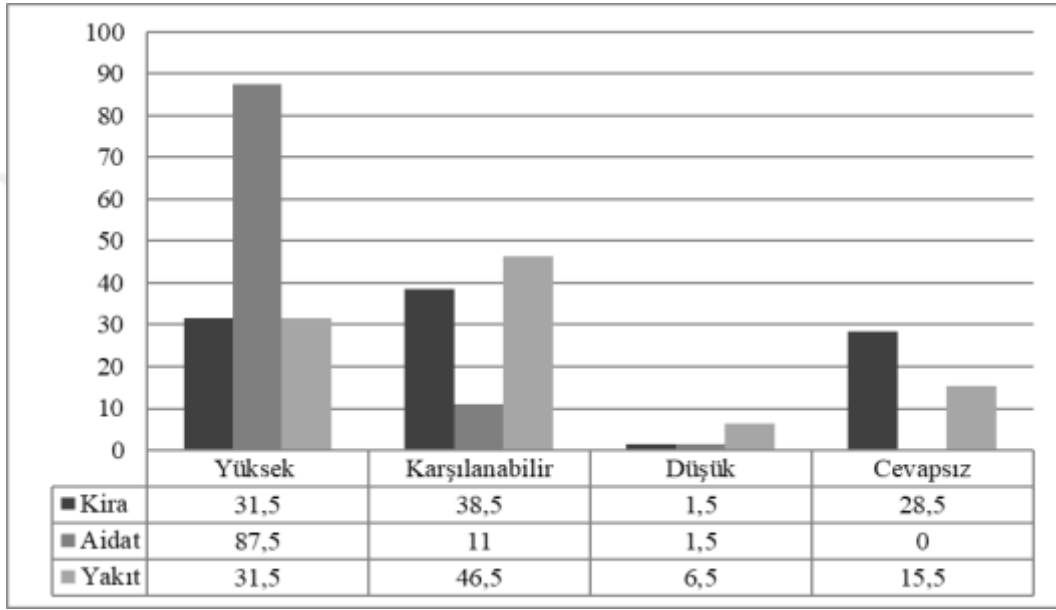
Dönüşüm sonrasında bu alandaki komşularını tanıma durumu incelendiğinde, katılımcıların %45'i bir kısmını tanıyorken, %29'u ise en yakınındaki komşularını tanıdıkları sonucuna ulaşılmıştır (Şekil 27). Dönüşüm öncesinde alanda yaşayan kullanıcılar %35 oranında komşuların nerdeyse tamamını tanıırken, dönüşüm sonrasında bu oran yalnızca %5'de kaldığı görülmektedir.



Şekil 27. Bu alanda yaşayanların komşularını tanıma durumu

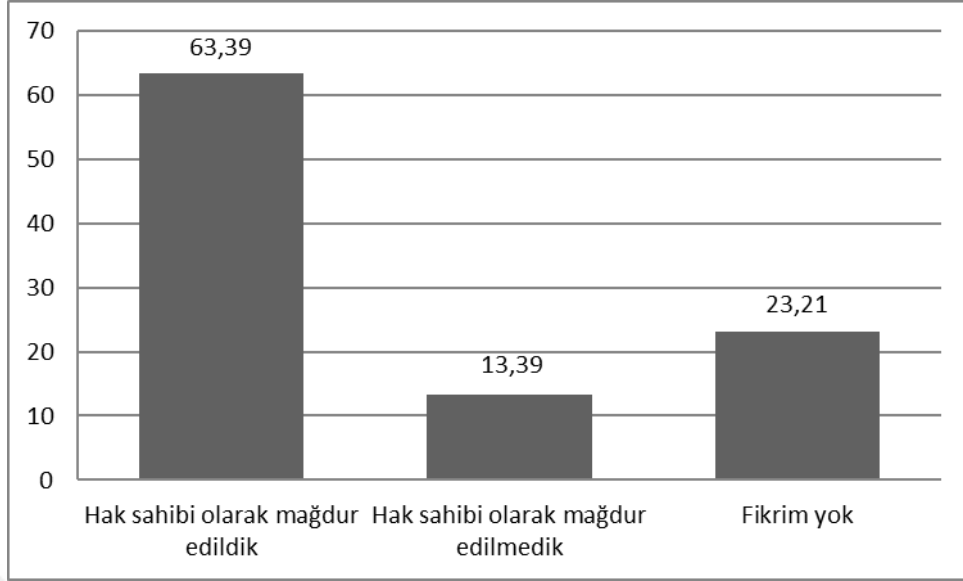
3.1.6. Kentsel Dönüşüm Alanının Ekonomik Yapısına İlişkin Bulgular

Kentsel dönüşüm alanında sunulan hizmetlerin ekonomik bedellerinin değerlendirildiği soruda, aidat bedelinin katılımcıların çoğunluğu tarafından yüksek olduğu belirtilirken, yakıt ve kira bedelinin karşılanabilir düzeyde olduğu ifade edilmiştir (sırasıyla %87,5, %46,5, %38,5) (Şekil 28).



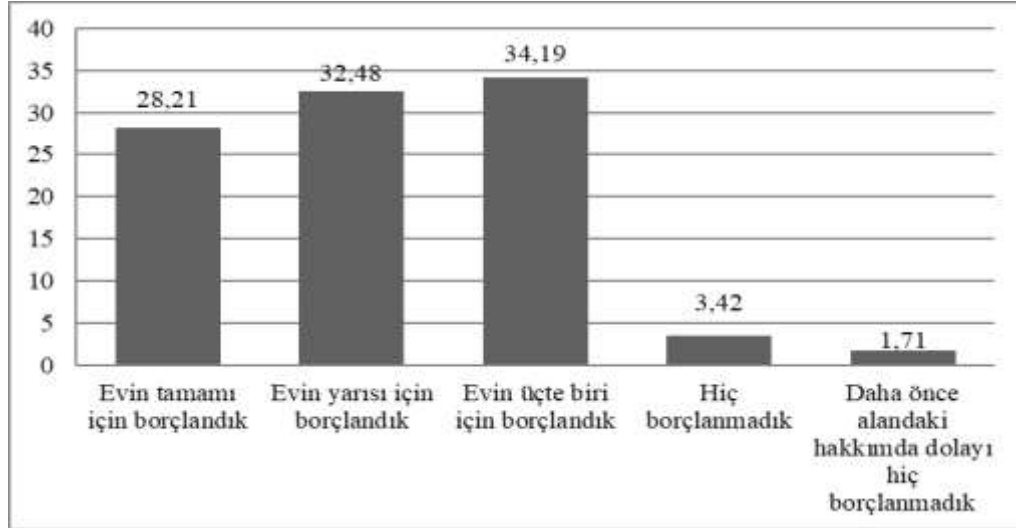
Şekil 28. Hizmetlerin ekonomik bedellerinin değerlendirilmesi

Kentsel dönüşüm öncesinde proje alanında mülk sahibi olanlara mülkiyetleri üzerinde belirlenen değer hakkındaki düşünceleri sorulduğunda cevaplandırılanların (117 kişi) genel olarak proje aşamasında mülkiyet üzerinde belirlenen değer in mağduriyetlerine sebep olduğu düşünülmektedir (Şekil 29).



Şekil 29. Proje alanındaki mülkiyet üzerinde belirlenen değer hakkındaki düşünceler

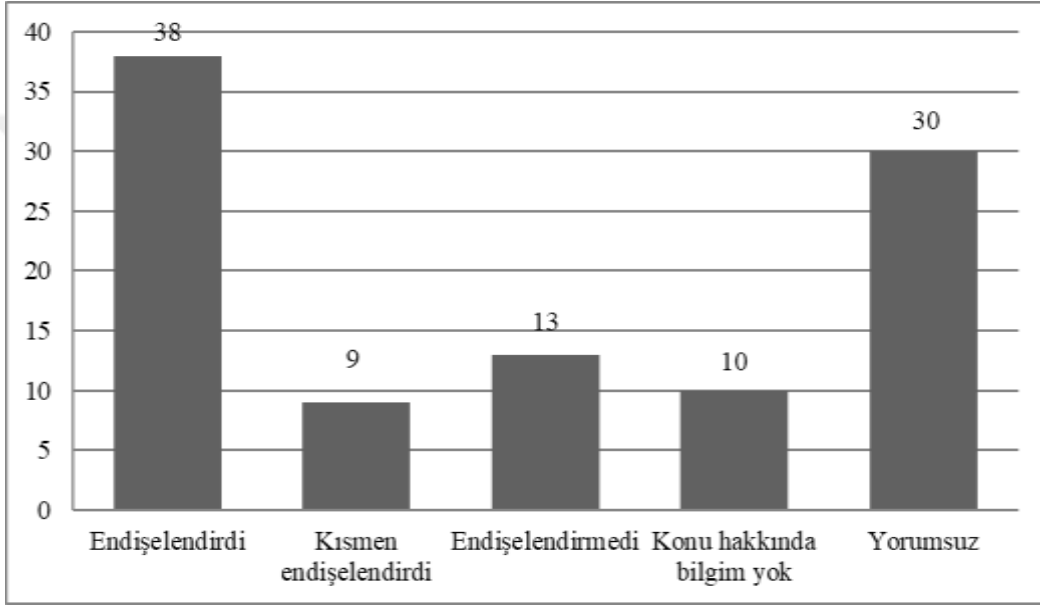
Katılımcıların neredeyse tamamı (%94,8) konut edinirken borçlandığını belirtmiştir. Evinin üçte birini borçlanarak alan denek oranı %34,2 iken, hiç borçlanmadan evini satın alan katılımcı oranı yalnızca %3,4'dür (Şekil 30).



Şekil 30. Kentsel dönüşüm sürecinde konut edinirken borçlanma durumu

3.1.7. Kentsel Dönüşüm Alanında Afete İlişkin Bulgular

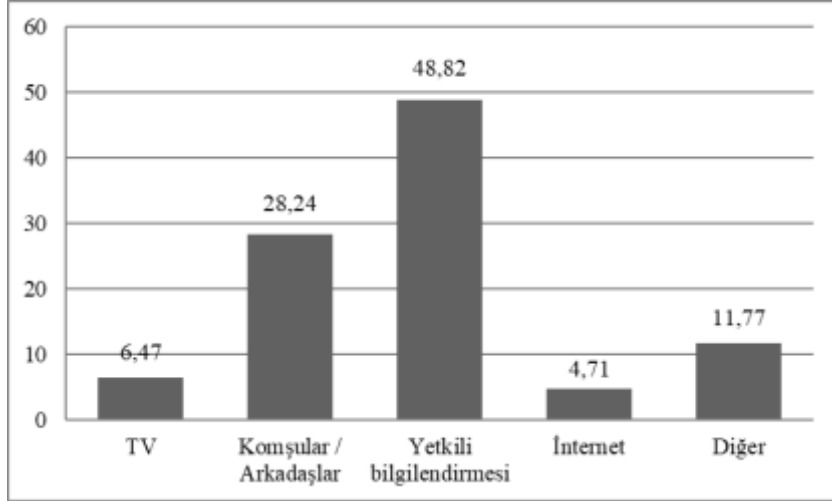
Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda, proje uygulama aşamasında bir bloğun yıkılıp yerine yenisinin yapılması hakkındaki düşünceleri sorulan deneklerin %38'i konunun kendilerini endişelendirdiğini, % 9'u da kısmen endişelendiğini belirtmiştir. Deneklerin bir kısmının (% 10) ise konu hakkında bilgisi olmadığı görülürken, %30 orandaki katılımcı bu konuda yorumsuz kalmayı tercih etmiştir (Şekil 31).



Şekil 31. Binanın yıkılıp yeniden yapılması hakkındaki düşünceler

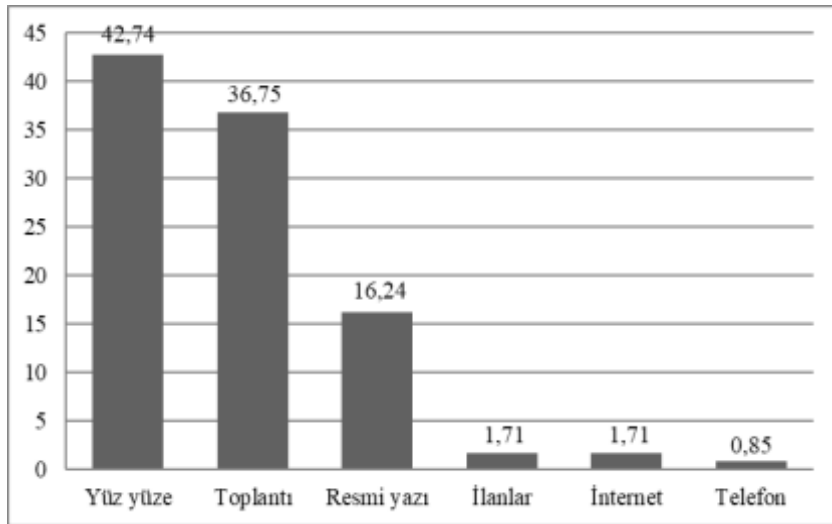
3.1.8. Kentsel Dönüşüm Projesinde Katılıma İlişkin Bulgular

Katılıma ilişkin sorulan sorulardan ilki “kentsel dönüşümden nasıl haberdar oldunuz” dur. Katılımcıların yarısı (%48.8) yetkili kişiler tarafından haberdar edildiğini ifade etmiştir. Komşu ve arkadaşlar vasıtasıyla haberdar olanların oranı ise %28'dir. Emlakçı, ev sahibi, hoparlör, eşim gibi yalnızca bir defa belirtilen haber kaynakları diğer kategorisinde değerlendirilmiştir (Şekil 32).



Şekil 32. Kentsel dönüşümden haberdar olma yöntemi

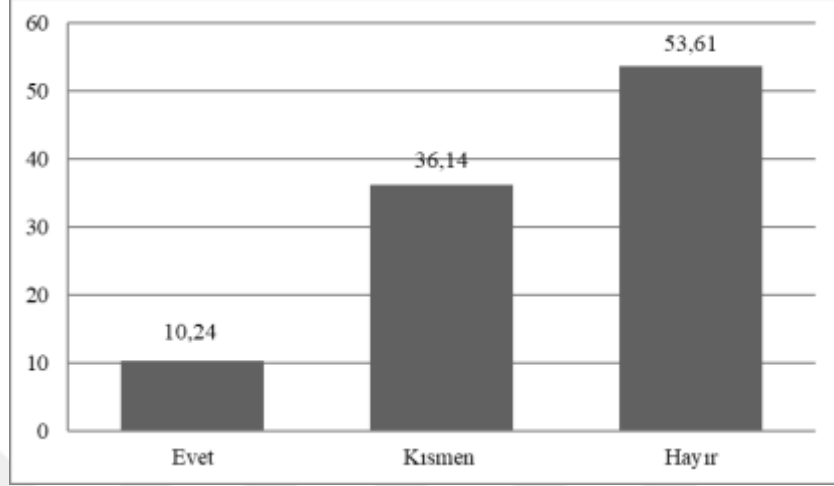
Kentsel dönüşüm hakkında alanda yaşayanların bilgilendirmesi ise yetkililer tarafından genellikle yüz yüze veya toplantı halinde yapıldığı görülmektedir (sırasıyla %42,74 ve %36,75). İlanlar, internet ve telefon ile dönüşüm hakkında bilgilendirilen sınırlı sayıda da olsa denek bulunmaktadır (Şekil 33).



Şekil 33. Kentsel dönüşüm hakkında bilgilendirme yöntemi

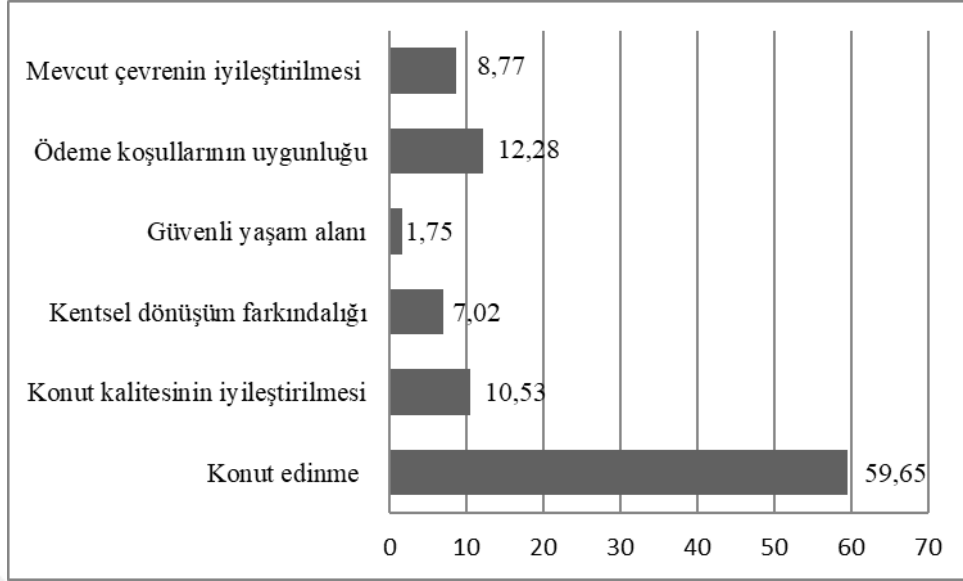
Katılımcılara yöneltilen diğer bir soru ise; “proje ile ilgili yeterince bilgilendirildiğinizi düşünüyor musunuz” şeklindedir. Katılımcıların %34’ü bu soruya yanıt vermemiştir. Alınan cevaplar kendi içerisinde değerlendirildiğinde, deneklerin yarısı

bu soruya hayır bilgilendirmediğini belirtirken, %36'sı ise kısmen bilgilendirildiğini düşünmektedir (Şekil 34).



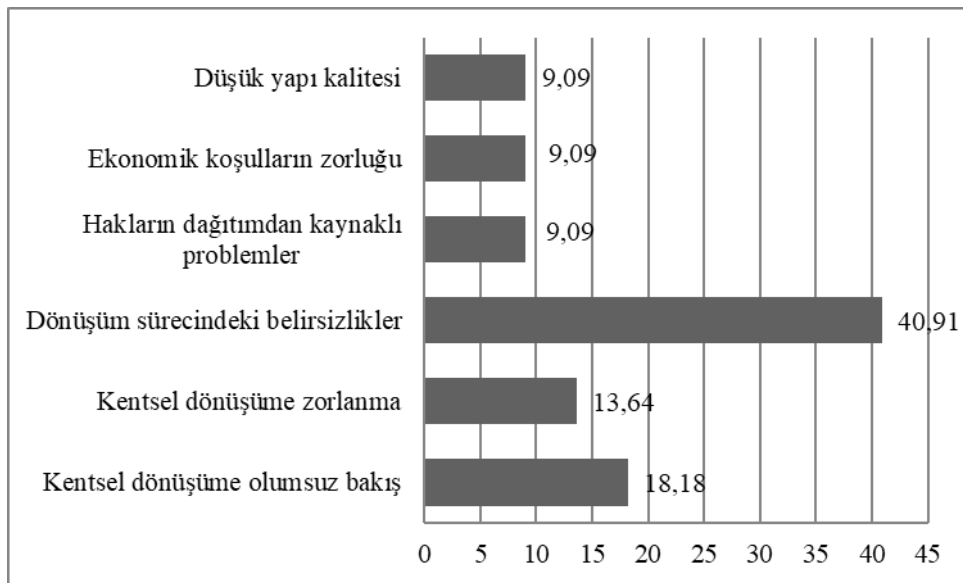
Şekil 34. Kentsel dönüşüm hakkında bilgilendirme yöntemi

Katılımcıların, Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'ni genel olarak desteklediği görülmektedir. %43,5 oranla desteklediğini ifade eden katılımcılara bunun nedenlerini belirtmeleri istendiğinde ise alınan cevaplar konut edinme, konut kalitesinin iyileştirilmesi, kentsel dönüşüm farkındalığı, güvenli yaşam alanları, ödeme koşullarının uygunluğu, mevcut çevrenin iyileştirilmesi başlıkları altında toplanmıştır (Şekil 35). Katılımcıların yarıdan fazlası (%59,6) konut edinme nedeniyle projeyi desteklediği sonucuna ulaşmıştır. Bunu ödeme koşullarını uygunluğu ve konut kalitesinin iyileştirilmesi izlemektedir (sırasıyla %12,3 ve %10,53).



Şekil 35. Kentsel dönüşümü destekleme nedenleri

Anket çalışmasında, katılımcıların %30,5'i kentsel dönüşümü desteklemediğini belirtmiştir. Bunun nedenleri sorulduğunda ise, alınan cevaplar, düşük yapı kalitesi, ekonomik koşulların zorluğu, hak dağıtımından kaynaklı sorunlar, dönüşüm sürecindeki belirsizlikler, kentsel dönüşüme zorlanma, kentsel dönüşüme olumsuz bakış şekline sıralanmıştır (Şekil 36). Katılımcılar %40,91'i dönüşüm sürecindeki belirsizliklerden dolayı kentsel dönüşümü desteklemediği sonucuna ulaşmıştır.

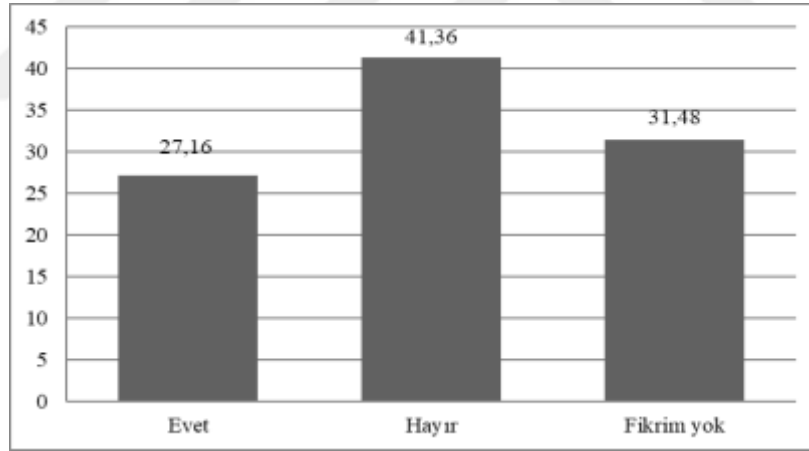


Şekil 36. Kentsel dönüşümü desteklememe nedenleri

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Proje sürecinde alanda yaşayan deneklerin %54,8'i projeye ilişkin görüş ve önerilerini yetkililere belirtmemiştir. Görüşlerini belirten deneklerin %75'i ise bu görüşlerin dikkate alınmadığını ifade etmiştir.

3.1.9. Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Bulgular

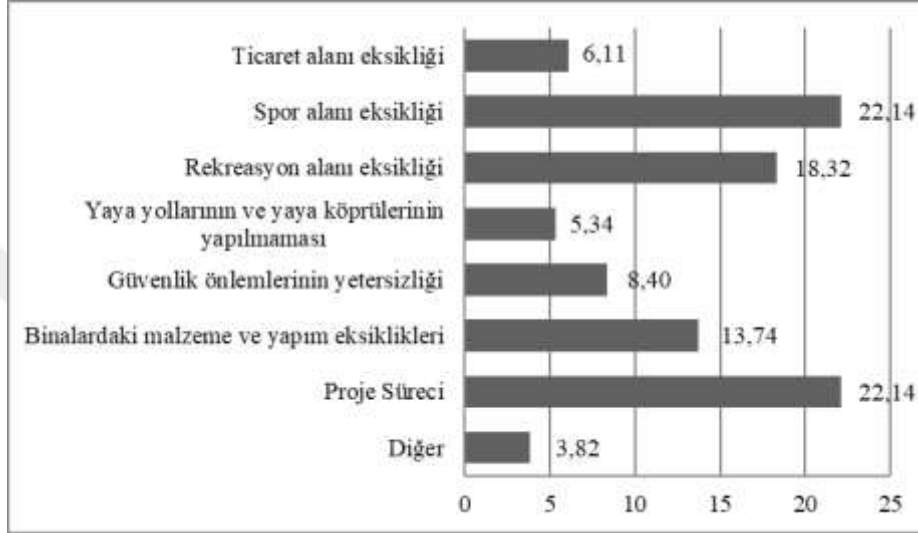
Kentsel dönüşüm öncesinde alanda yaşayan katılımcılara, “proje uygulama aşamasında yetkili kurumlar barınma konusunda sizlere destek oldu mu” sorusu yöneltilmiştir. Deneklerin neredeyse tamamı (%93,5) kentsel dönüşüm sürecinde yetkili kurumlardan barınma konusunda destek almıştır. Bu desteğin büyük çoğunluğunun (%95,6) kira yardımı olarak yapıldığı görülmektedir. Konaklama yardımı alan katılımcı oranı da %4,35'dir. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yaşayanların %41,4'ü projede daha önce bu alanda yaşayanlara öncelik tanınmadığını belirtirken, %31,5'i ise konu hakkında fikrinin olmadığını beyan etmiştir (Şekil 37).



Şekil 37. Dönüşüm öncesi alanda yaşayanlara öncelik tanındığı

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda uygulanan projesi ile vaat edilen proje arasında farklılık olup olmadığına ilişkin sorulan soruda deneklerin bir kısmı farklılık olmadığını, çoğunluğun ise farklılık olduğunu belirtmiştir (sırasıyla %17,5, %52,5). Farklılıkların neler olduğu belirtmeleri istendiğinde ise alınan cevaplar ticaret alanı eksikliği, spor alanı eksikliği, rekreasyon alanı eksikliği, yaya yolları ve yaya köprülerinin yapılmaması, güvenlik önlemlerinin eksikliği, binalardaki malzeme ve yapım eksiklikleri,

proje sürecindeki farklılıklar başlıkları altında değerlendirilmiştir (Şekil 38). Katılımcılar ilk sırada spor alanlarındaki farklılık ile proje süresinde yaşanan değişikliği benzer oranda (%22,14) ifade etmiştir. Rekreasyon alanlarındaki eksiklikler, binalardaki yapım ve malzeme eksiklikleri ve ticaret alanlarındaki eksiklikler bunu takip etmektedir (sırasıyla %18,32, %13,74, %6,11).



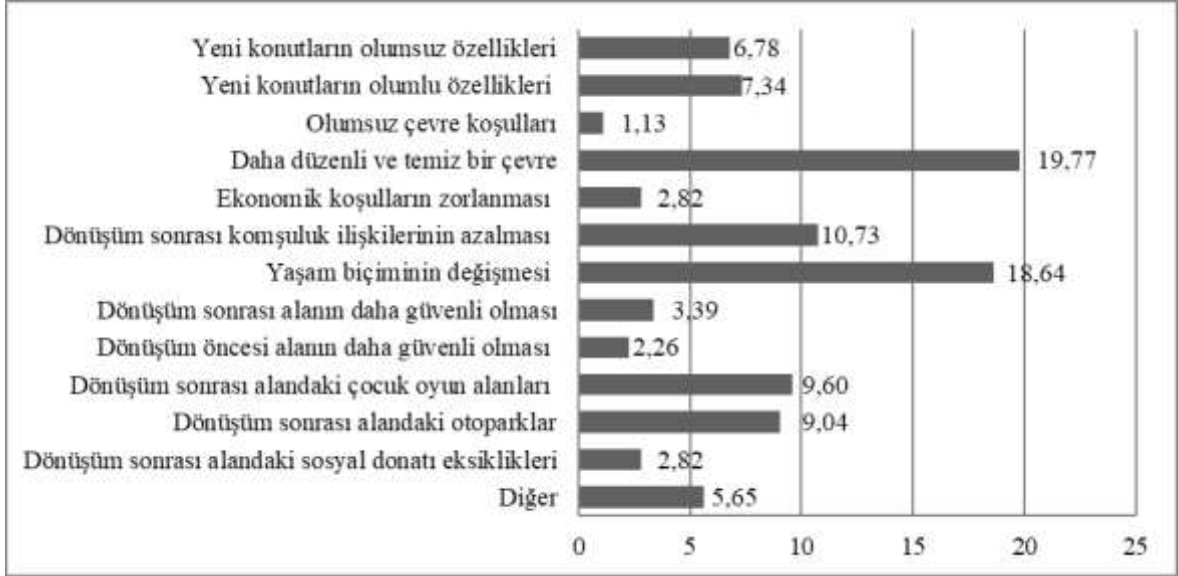
Şekil 38. Uygulanan proje ile vaat edilen proje arasındaki farklılıklar

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin en önemli sorunlarını belirtmeleri istenen katılımcılardan alınan cevaplar; başlangıçta vaat edilen projenin yapılmaması, alandaki ulaşım problemleri, alana erişimdeki ulaşım problemleri, ticaret alanlarının yetersizliği, sosyo-kültürel alanların yetersizliği, spor alanlarının yetersizliği, ekonomik koşulların zorlanması, güvenlik problemleri, komşuluk ilişkileri, binalardaki malzeme ve yapım problemleri, binaların planlarına ilişkin sorunlar, sitedeki yönetsel sorunlar, sitedeki çevre bakımı ve temizlik problemleri başlıkları altında değerlendirilmiştir. Binalardaki malzeme ve yapım problemleri katılımcıların en fazla dile getirdiği sorun olarak karşımıza çıkmaktadır (%29,55). Güvenlik problemleri (%18,21) ve ekonomik koşulların zorlanması (%10,65) yaygın olan diğer sorunlardır (Şekil 39).



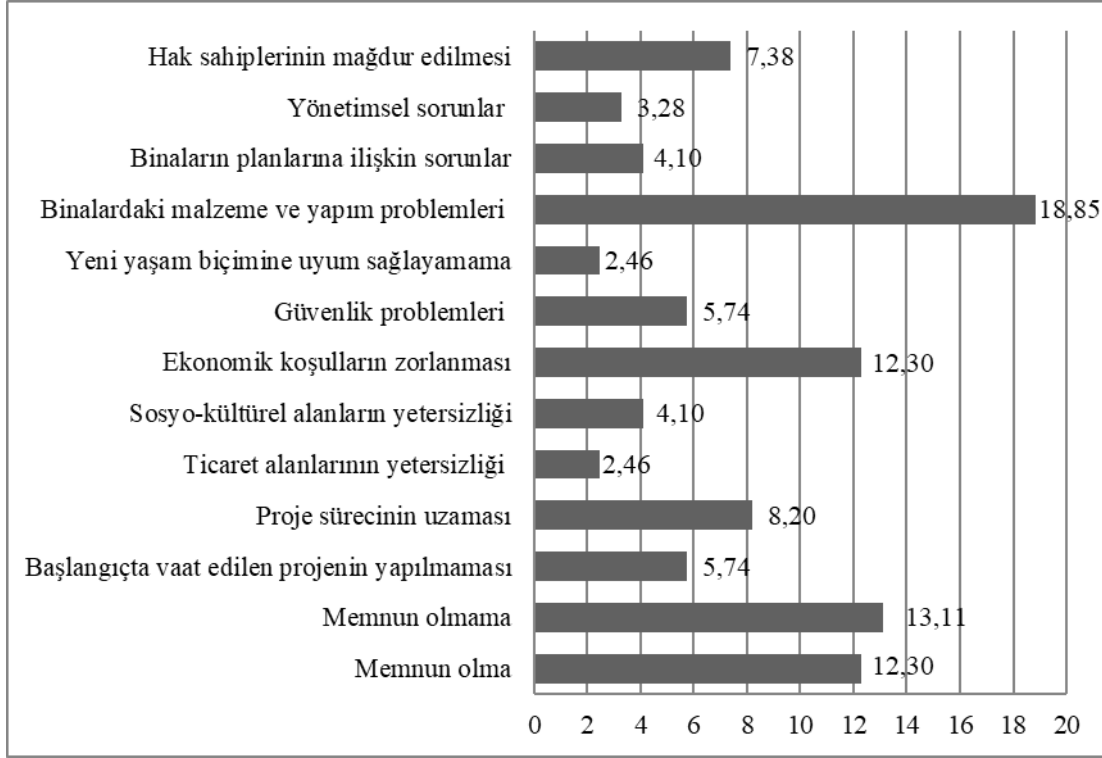
Şekil 39. Dönüşüm projesinin en önemli sorunları

Kentsel dönüşüm öncesi alanda yaşayan katılımcılara daha önce yaşadıkları alan ile şuan yaşanan alan arasındaki en önemli farklılıkların neler olduğu sorulmuştur. Katılımcılar olumlu farklılıkların yanında olumsuz farklılıkları da ifade etmiştir. Belirtilen farklılıklar arasında en dikkat çekenleri daha düzenli ve temiz bir çevrenin oluştuğu, yaşam biçiminin değiştiği (site tarzı yaşam şekli), dönüşüm sonrası komşuluk ilişkilerinin zayıfladığı şeklindedir (sırasıyla %19.8, %18.6, %10.7) (Şekil 40). Cevaplar arasında dönüşüm sonrası alanın güvenli olduğunu ifade eden katılımcı oranı (%3.4) ile dönüşüm öncesi alanın daha güvenli olduğunu ifade eden katılımcı oranı (%2.3) benzerlik göstermektedir. Yine benzer oran olarak değerlendirilebilecek cevaplar arasında yeni kontun olumlu özellikleri ile yeni konutların olumsuz özellikleri cevapları örnek gösterilebilir (sırasıyla %7.3, %6.8) (Şekil 40).



Şekil 40. Dönüşüm projesi öncesi ile sonrası arasındaki en önemli farklılıklar

Son olarak katılımcılara Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ve süreci hakkındaki düşünceleri sorulmuştur. Katılımcıların yarısı bu soruyu yanıtsız bırakırken alınan cevaplar; başlangıçta vaat edilen projenin yapılmaması, proje sürecinin uzaması, ticaret alanlarının yetersizliği, sosyo-kültürel alanların yetersizliği, ekonomik koşulların zorlanması, güvenlik problemleri, yeni yaşam biçimine uyum sağlayamama, binalardaki malzeme ve yapım problemleri, binaların planlarına ilişkin sorunlar, yönetsel sorunlar, hak sahiplerinin mağdur edilmesi, memnun olma ve memnun olmama başlıkları altında değerlendirilmiştir (Şekil 41). Bu başlıklar içerisinde %18.3 oranla katılımcıların en fazla dile getirdiği konunun binalardaki malzeme ve yapım problemleri olduğu görülmektedir. Ekonomik koşulların zorluğu da en fazla dile getirilen konulardan bir diğeri olarak karşımıza çıkmaktadır (%12.3). Genel olarak kentsel dönüşümden memnun olmayan katılımcı oranı ile memnun olan katılımcı oranı benzerlik göstermektedir (sırasıyla %13.1, %12.3). Bazı katılımcılar (%8.2) proje sürecinin başlangıçta belirtilen süreden fazla olmasını dile getirirken, benzer orandaki (%7.4) katılımcının hak sahiplerinin mağdur edildiğini belirttiği de görülmektedir (Şekil 41).



Şekil 41. Dönüşüm projesi hakkında düşünceler

3.1.10. Anket Bulgularına İlişkin Genel Değerlendirmeler

Rize İli Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yapılan anket çalışmasından elde edilen verilere göre çekirdek aile yapısının hakim olduğu alanda eğitim seviyesinin çoğunlukla lise ve üstü olduğu görülmektedir. Genel itibari ile çalışan bireylerin ortalama gelirleri 1001TL-3000TL arasındadır. Ankete katılan kullanıcıların çoğunluğu ev sahibi olmanın yanında arabaları bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm alanında 3+1 daire tipi çoğunlukta olup dönüşüm öncesinde de kullanıcıların apartman tipi yapılarda yaşadığı görülmektedir. Kullanıcıların yaklaşık yarısı dönüşüm öncesi aynı alanda yaşıyor olması, dönüşüm sonrasında da bu alanda yaşama tercihlerinin başında gelmektedir.

Kullanıcı memnuniyetinin değerlendirilmesi amaçlı yöneltilen soruda, katılımcıların yarısından çoğunun konutundan memnun olduğu görülmüştür. Yaşadığı konuttan memnun olmayanların nedenleri incelendiğinde ise büyük bir oranla binalardaki malzeme ve yapım problemleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Evini satmayı düşünen ev sahiplerinin de genel olarak belirttiği gerekçenin de aynı olduğu görülmektedir. Ancak evini satmak isteyen kullanıcı oranı, katılımcıların dörtte birini oluşturmaktadır. Kullanıcıların dörtte üçü evini

satmayı düşünmemektedir. Kiracıların ise üçte ikisi yaşadıkları konuttan taşınmayı düşünmediklerini belirtmiştir. Taşınmayı düşünen üçte bir kullanıcının başlıca nedenlerinin konut edinme, alandaki ekonomik koşulların zorluğu ve daha iyi yaşam koşullarının tercih edilmesi olarak görülmektedir. Kullanıcıların dörtte birinin bu alandan gitmek istediği, dörtte üçünün ise bu alanda yaşamaya devam etmek istediği sonucuna ulaşılmıştır.

Burada görüldüğü üzere çoğunlukla yaşadığı konuttan memnun olduğunu ifade eden ev sahibi ve kiracılar, evini satmayı veya farklı bir yere taşınmayı da düşünmemektedir. Evini satmayı düşünen ev sahiplerinin başlıca gerekçesi olan binalarda kullanılan malzeme ve yapım kalitesizliği, kiracıların taşınma gerekçeleri arasında en düşük orandadır. Bu da ev sahipleri ile kiracıların dönüşüm alanındaki beklentilerinin/önceliklerinin farklı olduğunu göstermektedir. Alanda yaşamaya devam etme istekleri de bunun bir göstergesidir.

Dönüşüm alanında sunulan kentsel hizmetlerin genel olarak yetersiz olduğunu ifade eden katılımcılar, ticaret, spor ve eğitim alanlarının büyük oranla yetersiz, otopark, park-çocuk oyun alanlarını ise yeterli bulmaktadır. Proje içeriğinde ticaret alanı olmasına karşın henüz inşaat halinde olması, bununla birlikte dönüşüm alanı yakın çevresinde de ticaret alanlarının yetersiz olması kullanıcılar açısından ciddi eksiklik oluşturmaktadır. Proje uzlaşma aşamasında sunulan spor tesis alanlarının daha sonra projede yapılan değişiklikler sonucu kaldırılması kullanıcılar açısından büyük bir yetersizlik olarak görülmektedir.

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'ndan kentteki diğer hizmet alanlarına (eğitim, sağlık, sosyo-kültürel alan, kent merkezi, vb.) ulaşım genel olarak yürüyerek karşılanmaktadır. Özel araç ve dolmuş kullanımı da yaygın olarak tercih edilmektedir.

Kullanıcıların çoğunluğu yaşadıkları alanda kendilerini güvende hissettiği, burada herhangi bir güvenlik sorunu ile karşılaşmadığını ifade etmiştir. Kendini güvende hissetmeyen kullanıcıların ise başlıca nedeni, güvenlik sisteminin yetersizliği olarak karşımıza çıkmıştır.

Katılımcıların yaklaşık üçte biri kentsel dönüşüm öncesi komşularının neredeyse tamamını tanıyorken, dönüşüm sonrası bir kısmını tanımaktadır. Dönüşüm sonrası komşuluk ilişkilerinin oldukça zayıf olduğu gözlemlenen alanda, çoğunluğun komşularıyla hiç görüşmediği, görüşenlerin de ayda veya haftada bir olarak görüştüğü anlaşılmaktadır. Bu da kentsel dönüşüm alanında sadece fiziksel değişimin yaşanmadığını, bunu yanı sıra sosyal değişimin de yaşandığını göstermektedir.

Alanda yaşayanların ekonomik yapısı değerlendirilecek olursa; konut edinenlerin neredeyse tamamının borçlanarak evlerini aldıklarını, mülkleri üzerinde belirlenen değer in mağduriyetlerine sebep olduğunu ifade ettikleri görülmektedir. Hiç borcu olmadan konut edinenlerin oranı oldukça azdır. Ev borcunun yanında kira, aidat, yakıt gibi ödemeler de kullanıcılara yüksek gelmektedir. Özellikle aidat bedelinden şikayetçi olan katılımcılar yakıt bedelini karşılanabilir bulmaktadır.

Kentsel dönüşüm projesi uygulama aşamasında zemin hareketliliğinden kaynaklı bir bloğun yıkılıp yeniden yapılması genel olarak katılımcıları endişelendirirken benzer oranlarda katılımcının konu hakkında yorumsuz kalmayı tercih etmesi dikkat çekicidir.

Kentsel dönüşüm sürecinde kullanıcılar, yetkililer tarafından yüz yüze ve toplantı halinde dönüşümden haberdar olmuştur. Ancak kentsel dönüşümle ilgili yapılan bu bilgilendirmelerin yetersiz olduğu düşünülmektedir. Yetkililer tarafından proje sürecinde kullanıcılara kira konusunda destek olunmuştur. Katılımcıların çoğunluğu, kentsel dönüşüm sürecinde daha önce alanda yaşayanlara öncelik tanınmadığını düşünmektedir. Alanda yaşayanlar projeye ilişkin görüşlerini ve önerilerini yetkililere bildirmediğini, bildirenlerin ise bu görüşleri ve önerileri dikkate alınmadığı görülmektedir. Bunlara rağmen dönüşüm projesi, konut edinme amacıyla katılımcılar tarafından desteklenmiştir. Yaklaşık üçte bir oranındaki kullanıcının, dönüşüm sürecindeki belirsizlikler nedeniyle kentsel dönüşümü desteklemediği anlaşılmaktadır.

Katılımcıların çoğunluğu kentsel dönüşüm sürecinde uzlaşma aşamasında belirtilen proje ile sonuç ürününün farklı olduğunu ifade etmiştir. Genel olarak bu farklılıkları proje sürecinin beyan edilenden daha uzun sürmesi, projede vaat edilen spor alanları ve rekreasyon alanlarının yapılmaması olarak belirtmiştir. Kentsel dönüşümde binalarda kullanılan malzemenin kalitesizliği ve yapımındaki işçilik hataları sonucu oluşan problemler de kullanıcıların en yoğun dile getirdiği sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Alandaki güvenlik önlemlerinin yetersizliği ve ekonomik koşulların zorluğu öne çıkan diğer sorunlardır.

Kentsel dönüşüm öncesi alanda yaşayanların, dönüşüm öncesini ve sonrasını karşılaştırdığında, bir kısmının dönüşümü olumlu değerlendirdiği, bir kısmının ise dönüşümü olumsuz değerlendirdiği görülmektedir. Bu da dönüşümün mevcut bir takım sorunları ortadan kaldırırken yeni sorunları da beraberinde getirdiği anlaşılmaktadır. Buna örnek verilecek olursa; dönüşüm düzenli ve temiz bir çevre imkanı sağlarken, kullanıcıların yaşam biçiminin değişmesine sebep olmaktadır. Kentsel dönüşüm ile alanda

hizmet altyapısı (otopark, park/çocuk bahçesi, yürüyüş yolları) oluşturulurken, kullanıcıların değişmesi sonucu sosyal ilişkileri azalmaktadır. Yaşam standardına uygun konutlar oluşturulurken, bina içlerinde kullanılan malzeme ve yapım tekniğinden kaynaklı yeni sorunlar ortaya çıkarmaktadır.

3.2. Görüşmelere İlişkin Bulgular

Çalışma kapsamında beş kişi ile yapılan yarı yapılandırılmış görüşmelerin çözümlenmesinde betimsel analiz yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem, çerçeve oluşturma, verilerin işlenmesi, bulguların tanımlanması ve yorumlanması aşamalarından oluşmaktadır. Başlangıçta görüşme sorularından hareketle bir çerçeve oluşturulmakta ve verilerin buna göre hangi kategoride analiz edileceği belirlenmektedir. İkinci aşamada ise, belirlenen çerçeve doğrultusunda ilgili veriler anlamlı ve mantıklı bir biçimde organize edilmektedir. Organizasyonu yapılan veriler doğrudan alıntılarla desteklenmektedir. Son olarak ise tanımlanan bulgular neden-sonuç ilişkileri bağlamında yorumlanmaktadır. Araştırma konusuna ilişkin bulguların betimlenmesi, analizi ve yorumlanmasıyla sonuca ulaşılmaktadır (Yıldırım ve Şimşek, 2000).

Çalışma kapsamında katılımcılara yöneltilen sorular dört kategoride yorumlanmıştır. Bunlar; kentsel dönüşümün sosyal etkileri, kentsel dönüşümün ekonomik etkileri, kentsel dönüşümün mekânsal etkileri ve kentsel dönüşüm proje süreci olarak sıralanmaktadır. Tablo 9, 10, 11, 12’de çerçeveler, bunlara ilişkin sorular, cevap kategorileri ve katılımcıların görüşleri detaylı bir biçimde yer almaktadır.

Görüşmelerde kentsel dönüşümün sosyal etkilerinin belirlenmesine yönelik sorular; genel olarak dönüşüm sonrasında kullanıcı profiline değiştiği, güvenlik sorunlarının ortadan kalktığı, komşuluk ilişkilerinin zayıfladığı yönünde olmuştur. Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasında alandaki sosyal yapının değişip değişmediğine yönelik sorular; dönüşüm sonrası insan profiline değiştiği, sosyo- ekonomik düzeyi yüksek insanlar geldiği şeklindedir. Dönüşüm öncesinde alanda yaşanan kavga, gürültü, genel ahlak kurallarının bozucu davranış türleri dönüşüm sonrasında yaşanmamaktadır. Gelen insanlarla birlikte mevcut kullanıcıların davranış şekillerinin de düzene girdiği, her ne kadar içlerinde olgunlaşmamış duygular olsa da, site yaşamına ayak uydurabilmek adına bu tür kurallara uyum sağlandığı görülmektedir. Dönüşümle birlikte mahalle kullanıcılarının değişmesinin yanında komşuluk ilişkileri de değişime uğramıştır.

Dönüşüm öncesindeki komşuluk ilişkileri dönüşüm sonrasında zayıfladığı, hatta bazı kullanıcıların alanı otel mantığında kullandığı dile getirilmiştir (Tablo 9). Alanda yapılan anket çalışmaları esnasında mevsimsel göçe bağlı olarak bazı kullanıcılara ulaşılmamıştır. Rize halkı genel olarak çay hasatı nedeniyle yaz aylarını köyde, kış aylarını ise şehir merkezinde geçirmektedir.



Tablo 9. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin sosyal etkileri

Çerçeveler	Sorular	Cevap Kategorileri	Görüşler ve Örnek Cümleler
Kentsel dönüşümün sosyal etkileri	Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasında alandaki kullanıcılar değişti mi?	Kullanıcılar değişti	<p>“İnsan profili değişti, paralı adamlar geliyor artık. Kalite arttı, eskiye nazaran yüzde bir milyon fark var” (1).</p> <p>“Dönüşüm sonrası kalanlar ekonomik düzeyi iyi olanlardır. Alana gelenler sosyal ve ekonomik durumları daha üst seviyedeki insanlar” (3).</p> <p>“Dönüşüm öncesi köy gibiydi burası (kırsal yaşam, bağ/bahçe, hayvancılık) eski hak sahiplerinin bir kısmı koşullara ayak uyduramayıp evlerini kiraya verdi gitti” (3).</p> <p>“Eskiden çarpık yerleşmeler, insanlar gece sokakta kavga gürültü ses olurdu şimdi öyle bir şey yok” (4).</p> <p>“Eskiden hep aynı kitle oturuyordu şimdi doktoru var polisi var, memurlar oraya oturmaya başladıkça insan kalitesi arttı” (4).</p> <p>“İnsanın her ne kadar içinde olgunlaşmamış duygular olsa da bakıyor ki sosyal bir site burası artık ayak uydurmak zorunda hissediyor” (4).</p>
	Kentsel dönüşüm komşuluk ilişkilerini nasıl etkilemiştir?	İlişkiler arttı	“Eskiden komşular arasında kavga eden insanlar yeni gelenlere ayak uydurdu” (1).
		İlişkiler azaldı	“Yeni gelen kullanıcılar orayı otel gibi kullanıyor” (2).
	Kentsel dönüşüm öncesi-sonrasında alanda güvenlik sorunları var mıdır?	Güvenlik sorunu yok	“Rize genelinde güvenlikle ilgili genel olarak problem olmuyor, orda da herhangi bir güvenlik sorunu duymadım” (2).
Güvenlik sorunları ortadan kalktı		<p>“Dönüşüm öncesi çok kötüydü burası, (sarhoş-ayyaş-kavgacı takımı çok olduğu, kadın ticaretinin yapıldığı) hırsızlık duymazdım ama Rize'nin sevilmeyen mahallelerinden biriydi” (3).</p> <p>“Eskiden güvenlikle ilgili sorunlar oluyordu şimdi öyle bir sorun yok, polis her yerde artık” (4).</p> <p>“Dönüşüm öncesi fakir, güvensiz bir alandı, dönüşüm sonrası güvenlikle ilgili problemler kalmadı, site etrafında güvenlik kameraları konulacak” (1).</p> <p>“Toprak kayması oldu, o dönem kısmen tedirginlik olduysa da o anlık oldu sonrasında unutuldu gitti” (1).</p>	

*Tablo içerisinde görüşme yapılan kişilere birer numara verilmiştir. 1 numara Yeniköy Mahalle Muhtarını, 2 numara Kaplıca Mahalle Muhtarını, 3 numara mahalledeki emlakçı, 4 numara kent merkezindeki emlakçı, 5 numara Rize Belediyesi yetkili personelini simgelemektedir.

Görüşmelerde kentsel dönüşümün ekonomik etkilerinin tespitine yönelik katılımcılara sorular sorulmuştur. Kentsel dönüşümün arsa ve kira bellerine olan etkilerini değerlendirmek üzere yöneltilen soruya katılımcıların verdikleri cevaplar iki kategori altında toplanmıştır. Bu kategoriler kira bellerinin arttığı, diğeri ise arsa bedellerinin etkilenmediğine ilişkindir (Tablo 10). Görüşmeler sonucunda kent merkezine yakın konumdaki dönüşüm alanı, kiralık daire arayanların öncelikli tercihi olduğu anlaşılmaktadır. Kiralık daire bulmakta zorluk yaşandığını söyleyen katılımcılar, kira bedellerinin eskiye oranla yükseldiğini ifade etmiştir. Buna karşılık arsa bedellerinin dönüşümle orantılı olarak yükselmediğini, Rize genelinde genel olarak kısıtlı arsa oluşumu ve çevre yolu geçmesi sonucu yapılan kamulaştırma bedellerinin m² değerini etkilemesi sonucu artış olduğunu dile getirmişlerdir.

Katılımcılara yöneltilen bir diğeri soru ise dönüşüm sonrasında alana olan talebin değerlendirilmesine ilişkin olmuştur. Bu soruda katılımcıların verdikleri cevaplar talep arttı, talep değişmedi olarak iki cevap kategorisi altında toplanmıştır (Tablo 10). Verilen cevaplar çoğunlukla dönüşüm alanına olan talebin arttığı, özellikle daire satışından ziyade kiralık daire talebinin daha çok olduğu yönündedir. Satışlarla ilgili beklenen talebin olmadığı, dönüşüm alanının ulaşım sorunlarının henüz çözülmemesi nedeniyle çok fazla tercih edilmediği cevabı olmuştur. Alanda yapılan çalışmalar esnasında dolmuş taksi olarak adlandırılan minibüs tipi araçların alandan zaman zaman geçtiği, bunun haricinde otobüs dolmuş seferlerinin olmadığı gözlemlenmiştir. Kullanıcılar genellikle yürüyerek veya özel aracı ile alana ulaşım sağlamaktadır. Alanda yaşayan kullanıcılarla yapılan anket çalışmaları neticesi de bunu doğrulamaktadır (Şekil 22).

Ekonomik etkilerin tespiti amaçlı sorulan bir diğeri soru da verilen hizmetler karşılığında kullanıcılardan alınan bedellerin değerlendirilmesi olmuştur. Alınan cevaplar ödeme zorluğu yaşanıyor ve ödemeler normal olarak iki cevap kategorisi altında toplanmıştır (Tablo 10). Yapılan görüşmelerde ödemelerin fazla olduğu, kullanıcıların ödemelerde zorluk yaşadığını ifade etmiştir. Yalnızca bir kişi merkeze göre ödemelerin normal, çevre bina bedelleri ile aynı oranda olduğunu dile getirilmiştir. Yapılan anket çalışmaları esnasında kullanıcılar aidat bedelinin ve taksit ödemelerinin yüksekliğini dile getirmiştir. Taksitlerini ödemelerine rağmen enflasyon oranlarına göre borçlarının azalmadığından şikâyet etmektedirler.

Tablo 10. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ekonomik etkileri

Çerçeveler	Sorular	Cevap Kategorileri	Görüşler ve Örnek Cümleler
Kentsel dönüşümün ekonomik etkileri	Kentsel dönüşüm projesi arsa ve kira bedellerine etkisi nasıl etkiledi?	Kira bedelleri arttı	“700TL veremediğimiz daireleri şimdi 1000-1200TL ye vermeye başladık, onda da kiralık daire bulamıyoruz” (3). “Dönüşümden önce eski binalarda kira fiyatları 500-600TL civarıydı, 3+1 daire olsa bugün 1100-1200TL de kiraya verilebilir” (4). “Daire fiyatları bire üç oranında arttı” (1).
		Arsa bedelleri değişmedi	“Dönüşümle değil çevre yolu geçerken kamulaştırma bedellerinden dolayı fiyatlar arttı”(2). “Rize’de yapılaşmaya elverişli alan kısıtlı olduğu için arsa bedelleri zaten yüksek”(3). “Kira fiyatları arttı ama daire, toprak (arsa) fiyatları artmadı” (4).
	Dönüşüm sonrasında alana olan talep arttı mı?	Talep arttı	“Dönüşüm sonrasında bu alana olan talep arttı”(3). “Yaşayan insan sayısı arttı, daha önce 500 kişi vardı şimdi 700 daire var”(1). “Rizelilerin çok tercih ettiği bölge değil, dışardan gelen memurlar daha çok tercih ediyor” (4). “Kiracıların ilk etapta düşündüğü, ilgilendikleri alanların başında geliyor Timya”(5).
		Talep değişmedi	“Ulaşım problemi hala çözümlenemediği için, (dolmuş yok) vatandaş çok tercih etmiyor”(2). “Daire satışları beklenen talep/doygunluğa ulaşamadı” (4).
	Verilen hizmet bedellerini kullanıcılar açısından değerlendiriniz?	Ödeme zorluğu yaşıyor	“TOKİ bu milleti sömürüyor”(3). “Vatandaşın geliri az olduğu için oradaki yaşam pahalı geliyor, yakıt aidat ödemeleri zorluyor”(2).
		Ödemeler normal	“Merkeze göre ucuz, çevre binalardaki kira fiyatlarıyla hemen hemen aynı”(2).

*Tablo içerisinde görüşme yapılan kişilere birer numara verilmiştir. 1 numara Yeniköy Mahalle Muhtarını, 2 numara Kaplıca Mahalle Muhtarını, 3 numara mahalledeki emlakçı, 4 numara kent merkezindeki emlakçı, 5 numara Rize Belediyesi yetkili personelini simgelemektedir.

Mekansal açıdan dönüşümün etkilerinin incelenmesi adına katılımcılara dönüşümün alana ne tür katkısı olduğu sorulmuştur. Katılımcıların verdikleri cevaplar iki kategori altında toplanmıştır. Bu kategorilerden ilki olumlu katkı sağladığı, diğeri ise herhangi bir katkı sağlamadığına ilişkindir (Tablo 11). Yapılan görüşmeler sonucunda dönüşümün alana büyük oranda olumlu yönde katkı sağladığı, fiziksel iyileştirme ile alanın prestijinin arttığı, yalnızca bu alanla kalmayıp çevresine de örnek teşkil ederek yeni yapılaşmalara teşvik olmuştur. Şehir merkezine yakın konumdaki bu alanda, sosyal altyapısı oluşturulmuş yeni bir şehir kurulduğu ifade edilmiştir. Bunun yanı sıra proje uygulama aşamasında yaşanan toprak kayması, inşaat halindeki bir bloğun çapraz yönde kayması sonucu yıkılmasının mekânsal etkileri irdelenmiştir. Toprak kaymasının dönüşüm projesine ne türde etkilerinin olduğu sorusuna alınan cevaplar iki kategoride toplanmıştır. Olumsuz etkilendiğini ifade edenlerin yanı sıra projeyi etkilemediğini belirtenlerde olmuştur (Tablo 11).

Tablo 11. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin mekânsal etkileri

Çerçeveler	Sorular	Cevap Kategorileri	Görüşler ve Örnek Cümleler
Kentsel dönüşümün mekânsal etkileri	Dönüşüm projesinin alana ne tür katkısı olmuştur?	Olumlu katkı sağladı	<p>“Çevre güzelleşti, güçlendi. Başkaları da yeni bina yapmaya çalışıyor. Alanın prestiji kendiliğinden arttı” (1).</p> <p>“Çok güzel bir örnek oldu, güvenliği, caddeleri ve binalar arası mesafeleri ile Rize’de güzel bir yapılaşma örneği olmuştur” (3).</p> <p>“Dönüşüm öncesi araba girmezdi oraya, kırsal yaşam şekli (ahır, bağ bahçe) ön plandaydı” (3).</p> <p>“Altyapısı, ulaşım henüz oturmadı ama güzel bir alan oldu” (2).</p> <p>“Fiziksel olarak iyileştirme yapıldı. Eskiden harabe bir yerdi şimdi çok güzel bir yer oldu” (2).</p> <p>“Eskiden çarpık yerleşme, insanlar gece sokakta kavga gürültü ses olurdu şimdi öyle bir şey yok” (4).</p> <p>“Binalar birbirine çok yakındı, camdan cama tahta koyarak geçilebilirdi” (3).</p> <p>“Proje ile atıl olarak kullanılan bir alan düzenlendi şehre kazandırıldı. Kentte bir kimlik oluşturdu bu alan” (2).</p> <p>“Şehir merkezine yakın, şehrin içinde sosyal altyapısı tamamlanmış yeni şehir oluşturuldu” (5).</p>
		Katkı sağlamadı	<p>“Şehirde bir örnektelik arz etmiyor. Neden arz etmiyor; küçük bir yer, şehirden yukarıya çıkış yolu yapılmadı ulaşım bozuk”(2).</p> <p>“Sosyal açıdan da pek bir değişimi olmadı, sabah işe gidip akşam evine geliyor. Apartman kültürüne uymayan çok kişi var orda. Apartman hayatına geçebilmek için 30-40 sene daha var”(2).</p> <p>“Kullanılan malzeme işçilik daha kaliteli olsaydı çok daha başarılı bir proje ortaya konulmuş olacaktı” (5).</p>
	Toprak kaymasının kentsel dönüşüm projesine ne tür etkileri olmuştur?	Olumsuz etkiledi	<p>“Orda yaşayan bir şahsın binası da kaydı onu da yıktılar. Bu projeden dolayı mı kayma oldu yoksa zaten bina eskiydi şuan belirsiz”(1).</p> <p>“Proje durdu süre uzadı, insanlar biraz mağduriyet yaşadı orda”(2).</p> <p>“Toprak kayması etkenlerden birisi de mevcut projenin 24 kat olması, bu olay sonucunda kat sayısı düşürüldü”(3).</p> <p>“Bir blok yıkıldı yenisi yapıldı” (4).</p> <p>“Dönüşüm alanında 2000 adet kazık yapılarak zemin iyileştirilmesine gidildi. Bu süreç yaklaşık 2 yıl projeyi sekteye uğrattı”(5).</p>
		Etkilemedi	<p>“O anlık kısmen tedirginlik oldu sonrasında unutuldu gitti. Toprak kaymasından dolayı hissesini/dairesini satıp alandan çıkan kimse olmadı”(1).</p> <p>“Bu olaydan dolayı vatandaşlar alana güvensizlik yaşamadı, satışlara herhangi bir etkisi olmadı”(2).</p> <p>“Genel olarak zeminle ilgili bir sorun duymadık, inşaat yapım esnasında yanlış uygulamadan kaynaklı toprak kayması oldu” (4).</p> <p>“Dönüşüm alanının tamamında 2000 adet kazık yapılarak zemin iyileştirilmesine gidildi. Bu süreç yaklaşık 2 yıl projeyi sekteye uğrattı. Bu süreçte kira yardımları kesilmeden devam etti. Herhangi bir mağduriyet yaşanmadı.</p> <p>“Sürecin uzamasından kaynaklı herhangi bir mahkemelik süreç yaşanmadı”(5).</p>

*Tablo içerisinde görüşme yapılan kişilere birer numara verilmiştir. 1 numara Yeniköy Mahalle Muhtarını, 2 numara Kaplıca Mahalle Muhtarını, 3 numara mahalledeki emlakçı, 4 numara kent merkezindeki emlakçı, 5 numara Rize Belediyesi yetkili personelini simgelemektedir.

Kentsel dönüşüm proje ve uygulama süreçlerinin nasıl yönetildiğini incelemek amaçlı bir takım sorular yöneltilmiştir (Tablo 12). Öncelikle bu alanda uygulanan yasal mevzuat hakkında bilgiler edinilmiştir. Belediye yetkilisi ile yapılan görüşmede dönüşümün 5393 sayılı yasanın 73. Maddesi kapsamında yapıldığı belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm kararı alma aşamasında (2011 yılı) 6306 sayılı yasanın henüz yürürlüğe girmediği, girmiş olsa dahi yine de 5393/73. madde kapsamında yapılmasını tercih edeceğini ifade etmiştir. “Dönüşümü bugün yapıyor olsaydık yine 5393/73 madde ile yapmayı tercih ederim. 6306 sayılı kanunda direkt kamulaştırma veya daha keskin zorunluluk içeren maddeler bulunmakta, bu da vatandaş açısından mağduriyet oluşturmaktadır. Rıza olmadan insanları yerlerinden etmek istemeyiz.” Ancak buna rağmen proje sürecinde kullanıcı katılımının olup olmadığına dair yöneltilen soruda alınan cevapları tek başlık altında toplamak durumunda kalınmıştır. Katılım olarak yalnızca uzlaşma aşamasındaki yapılan görüşmeler cevap olarak belirtilmiştir (Tablo 12).

Proje sürecinde karşılaşılan sorunlar üç başlık altında değerlendirilmiştir. Alınan cevaplarla projede mahkeme süreçleri yaşandığı, projeye bir takım müdahalelerin olduğu ve bunlara bağlı olarak dönüşüm sürecinin uzadığı görülmektedir. Kendi içinde çok hisseli olan taşınmazların hissedarlar arasındaki anlaşmazlıklar, hissedar olup kimliği tespit edilemeyen kullanıcılar, belediye ile hak sahibi arasındaki anlaşmazlıklardan kaynaklı mahkeme süreçleri yaşandığı ifade edilmiştir (Tablo 12).

Yapılan görüşmelerde proje tamamlanarak uzlaşmalar yapıldıktan sonra projeye bir takım müdahaleler olduğu, projenin revize edildiği ifade edilmiştir. Bu müdahalelerden ilki siyasiler tarafından dönüşümün proje aşamasında yapılmıştır. Dönüşüm için yapılan ilk projenin 24 katlı 12 bloktan oluşan, ticaret, spor ve rekreasyon alanları ve çevre düzenlenmesinin daha farklı olduğu bir proje olduğu belirtildi (Şekil 42). Ancak dönemin siyasileri projeyi incelemesiyle dikeyde hazırlanan projenin yatayda düzenlenmesi talimatı verilmiş, buna bağlı olarak binaların kat sayıları 12-13 kat, blok sayısı da 14 olarak proje yeniden revize edilmiştir. Revize içeriğinin hak sahipleri ile yapılan uzlaşma kriterleri dikkate alınarak şekillendirildiği, (anlaşmalardaki m²ler korunmuş) hak sahiplerinin bu anlamda mağdur edilmediği belirtilmiştir.



Şekil 42. Kentsel dönüşüm projesi revizyon öncesi tasarımı

Bunun yanı sıra proje uygulama aşamasında da bir takım müdahalelerin yapıldığı dile getirilmiştir. İnşaat aşamasında yanlış uygulama yönteminden kaynaklı zeminde hareketlenme olduğu, buna bağlı olarak şuan ki C2 bloğun olduğu yerde yapılan inşaatın iki aşamada ve anlık olarak çapraz yönde hareket ettiği belirtilmiştir. Bu hareketlerin, yapıya etkisi ve binanın mevcut durumunun değerlendirilmesi amacıyla bina ve saha incelemesi yaptırılmıştır. Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünde görevli akademisyenlerce 27 Aralık 2015 tarihinde sunulan rapor sonucunda inşaat halindeki bir blok (C2) yıkılarak yeniden yapılmıştır. Daha sonra burada ve dönüşüm alanının tamamında toplam 2000 adet kazık yapılarak zemin iyileştirilmesine gidildiği belirtilmiştir. Bu süreç yaklaşık 2 yıl projeyi sekteye uğratmıştır. Geçen bu zaman zarfında kira yardımları kesilmeden devam ettirilmiş hak sahipleri mağdur edilmediği ifade edilmiştir. Ancak yapılan görüşmelerde kira değerinin hep aynı oranda kaldığı, bunun da mağduriyet oluşturduğunu ifade edenler de olmuştur. Sürecin uzamasından kaynaklı ayrıca bir mahkemelik süreç yaşanmamıştır. Proje sürecinde yaşanan bir diğer hususta Belediye yetkilisinin ifade ettiği üzere kullanıcıları alandan çıkarma kısmında sorunlar yaşandığıdır. Belirtilen zaman aralığında çıkmak istemeyen kullanıcılar süreci uzatmak istemişlerdir.

Son olarak kentsel dönüşümün kent ve bölge üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi amaçla soru yöneltilmiştir. Bu soruya alınan cevaplar dönüşümün olumlu etkisi olduğu ve etkisi olmadığı şeklinde iki kategori altında değerlendirilmiştir (Tablo 12). Görüşülenler arasında yalnızca bir kişi dönüşümün Rize'ye herhangi bir etkisinin olmadığını, Rizelinin dönüşümün bile farkında olmadığını dile getirmiştir. Projenin henüz tamamlanmamış olması, şehir merkezi ile alanının ulaşım bağlantılarının hala tamamlanmamış olması, yalnızca alanda fiziksel iyileştirmeler yapılmış olması dönüşümün bu aşamada örnek teşkil

edebilecek durumda olamayacağını ifade etmiştir. Görüşme yapılan diğer katılımcılar ise dönüşümün Rize'ye ve bölgeye olumlu yönde katkı sağladığını, kentte kimliği olan bir alan kazandırıldığını ifade etmişlerdir. Kentsel dönüşüm yakın çevresinde oluşan diğer yapılaşmalara da örnek olmuştur. Kiralık daire arayanların öncelikli olarak tercih ettiği bir bölge olmuştur. Ancak gerek kullanılan malzemenin ve yapım tekniklerinin kalitesiz oluşu gerekse ülkenin genel ekonomik durumu daire satışlarını olumsuz etkilediği görülmektedir. Projenin olumsuz olarak görülen bu yönü dışında hak sahiplerinin çoğunluğunun borçlandığı, daire ve mülkiyeti çok olanların dönüşüm sonrasında aynı oranda hak sahibi olmaması projenin olumsuz olarak ifade edilen bir diğer yanıdır (Tablo 12).



Tablo 12. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Proje süreci

Çerçeveler	Sorular	Cevap Kategorileri	Görüşler ve Örnek Cümleler
Kentsel dönüşüm projesi süreci	Dönüşüm sürecinde uygulanan yasal mevzuatlar nelerdir?	5393 sayılı yasa	“5393 sayılı yasanın 73. maddesi kapsamında uygulanmıştır”(5).
		6306 sayılı yasa	“Dönüşüm kararı alınırken 6306 sayılı yasa henüz yürürlüğe girmemişti. Ama yürürlükte olsa da yine de 5393 sayılı yasayı tercih ederdik”(5).
	Kentsel dönüşüm proje sürecinde kullanıcı katılımı hangi aşamada ve ne türde olmuştur?	Katılım olmadı	“Kullanıcılar projeye başlamadan önce tek tek çağrıldı, anlaşmalar sağandı”(1). “Yerel basın, muhtarlar ve ilan ile duyuru yapıldı. Değerleme tespitleri sonrasında hak sahipleri uzlaşmaya çağrıldı, yüz yüze görüşme yapılarak anlaşma yönüne gidildi” (5). “Kullanıcıların proje ile ilgili fikirleri alınmadı, yetkililer kentsel dönüşüm yapılacak hakkınıza göre daire verilecek size dedi” (2).
	Proje sürecinde karşılaşılan sorunlar nelerdir?	Mahkeme süreçleri	“Kendi içinde zaten anlaşmazlıkları olanlar mahkeme süreci yaşadılar. Mesela Pervin, mahkeme süreci yaşadılar, çok hisseli olduğu için daire sahibi olamadı sonunda kamulaştırma ile hakkını aldı çıktı”(1). “Belediye ile vatandaş arasında sıkıntı yaşandı”(2). “Uzlaşma sağlanamayan kullanıcılar mahkeme yoluna gitti, mahkemeye göre kamulaştırmalar yapılarak süreç tamamlandı”(5).
Kentsel dönüşüm projesine müdahale		“Müdahaleyi belediye yaptı, iklim şartlarından binalar etkilenmemesi için projeye teraslar eklendi”(2). “İnşaat yapım esnasında inşaatlarda hata oldu, binalardan bir tanesinde kayma oldu inşaat durduruldu. Çok katlı yapılacak proje, sonrasında katları düşürüldü”(1). “AVM inşaatı için açılan temel sonucu zeminde hareketlilik oluştu bu sebeple binalardan biri kaydı. Buna etkenlerden birisi de mevcut projenin 24 kat olması, bu olay sonucunda kat sayısı düşürüldü”(3). “Yapılan ilk proje içeriği 12 blok 24 kat yapıların olduğu, çevre düzenlemesinin daha farklı olduğu bir projeydi. Bu projeye göre tüm anlaşmalar/uzlaşılar yapıldı proje tamamlandı. İhale edilmeden siyasiler tarafından incelenen projede kat sayıları 12-13 kata düşürüldü”(5).	

*Tablo içerisinde görüşme yapılan kişilere birer numara verilmiştir. 1 numara Yeniköy Mahalle Muhtarını, 2 numara Kaplıca Mahalle Muhtarını, 3 numara mahalledeki emlakçı, 4 numara kent merkezindeki emlakçı, 5 numara Rize Belediyesi yetkili personelini simgelemektedir.

Tablo 12'nin devamı

Çerçeveler	Sorular	Cevap Kategorileri	Görüşler ve Örnek Cümleler
		Kentsel dönüşüm proje sürecinin uzaması	<p>“Zemin iyileştirilmesine gidildi. Bu süreç yaklaşık 2 yıl projeyi sekteye uğrattı”(5).</p> <p>“Kullanıcıları alandan çıkarma kısmında sorun yaşandı. Süreci uzatmak istediler, alandan verilen sürede çıkmak istemediler” (5).</p> <p>“Proje durdu süre uzadı, insanlar biraz mağduriyet yaşadı orda”(2).</p> <p>“Vatandaşlar açısından herhangi bir sorun oluşturmadı bu durum ama proje sürecini uzattı”(1).</p> <p>“Sürecin uzaması zeminden ziyade TOKİ ile Belediye arasındaki bürokratik durumlardan kaynaklıydı” (4).</p> <p>“Proje durdu süre uzadı”(2).</p>
	Kentsel dönüşüm projesinin kente etkisi oldu mu?	Etkisi olmadı	“Kentsel dönüşümün Rize'ye katkısı olmadı bana göre. Rizeli kentsel dönüşümün farkında bile değil”(2).
		Olumlu etkiledi	<p>“Projenin olumsuz bir yanı olmadı”(1).</p> <p>“Kente bir kimlik oluşturdu bu alan”(2).</p> <p>“Rize'yi temsil eden bir proje oldu. Adı üstünde Timya Vadisi, Rize'de kıymetli, nadir olana Timya denir.” (3)</p> <p>“Ulaşım olanakları çevre yolu bağlantısı çok iyi, şehre yakın olması eski binaların temizlenmiş olması değer kattı bölgeye” (4).</p> <p>“Rize'de ilk defa uygulanan kentsel dönüşüm, başarılı denilebilecek bir dönüşüm oldu. Şuan Rize'de başka dönüşüm projeleri gündemde”(5).</p>

*Tablo içerisinde görüşme yapılan kişilere birer numara verilmiştir. 1 numara Yeniköy Mahalle Muhtarını, 2 numara Kaplıca Mahalle Muhtarını, 3 numara mahalledeki emlakçı, 4 numara kent merkezindeki emlakçı, 5 numara Rize Belediyesi yetkili personelini simgelemektedir.

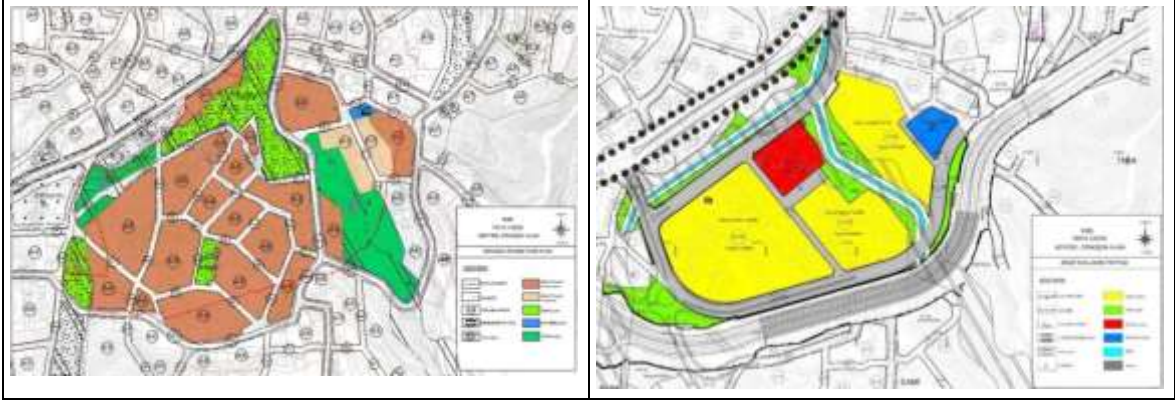
3.3. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı Mekansal Analizine İlişkin Bulgular

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı, Rize kent merkezinde yer almaktadır. Kuzeyde şehir merkezi ile bağlantısını da sağlayan Pazar Caddesi ve bunu takip eden Dere Sokak, güneyde proje alanının sınırını da oluşturan Güney Çevre Yolu ile çevrilidir. Güney batı yönünde Hasan Sağır Lisesi'ne komşu olan çalışma alanı yaklaşık 7.9 hektarlık bir alandır.



Şekil 43. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı (Rize Belediyesi, 2014)

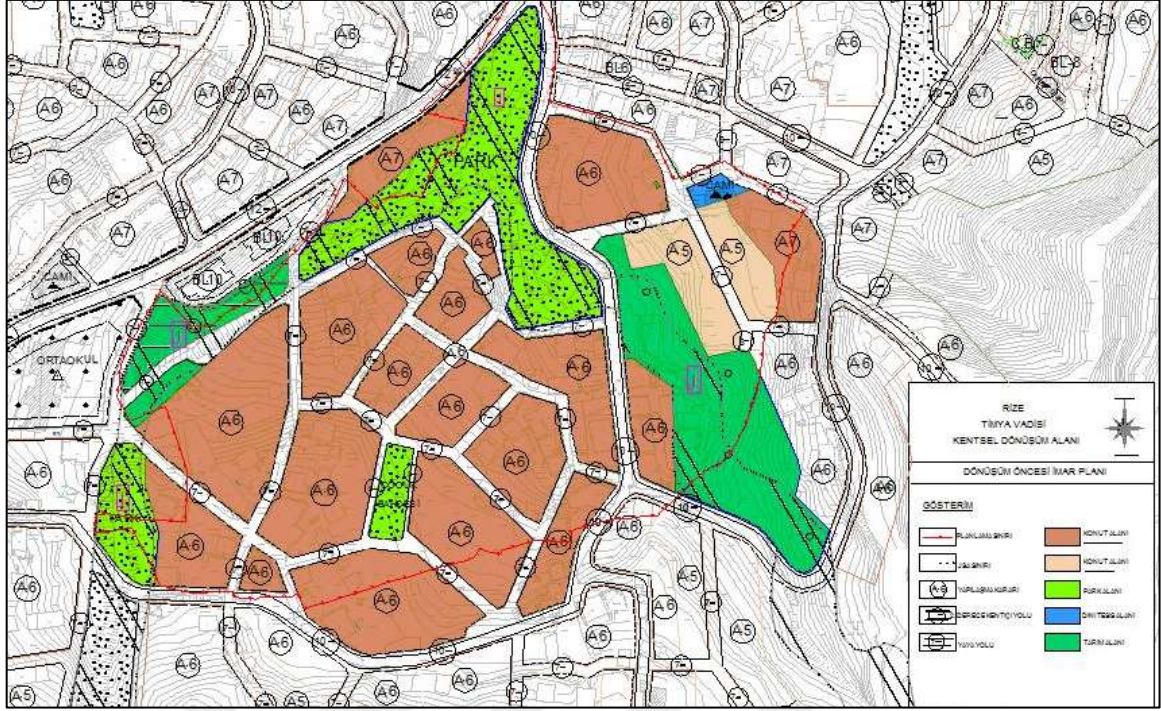
Çalışma alanına ilişkin kentsel dönüşüm öncesi 1990 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ve kentsel dönüşüme esas 2014 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve mevcut halihazır haritalar incelenmiş, iki plan arasındaki benzerlik ve farklılıklar tespit edilmiştir. Her iki imar planında yapılan karşılaştırmalar neticesinde dönüşümün planlamaya etkisi değerlendirilmiştir. Bununla birlikte mevcut durum analizleri yapılarak dönüşüm ile değişime uğrayan alanlar belirlenmiştir.



Şekil 44. 1990 yılı ve 2014 yılı onaylı uygulama imar planları

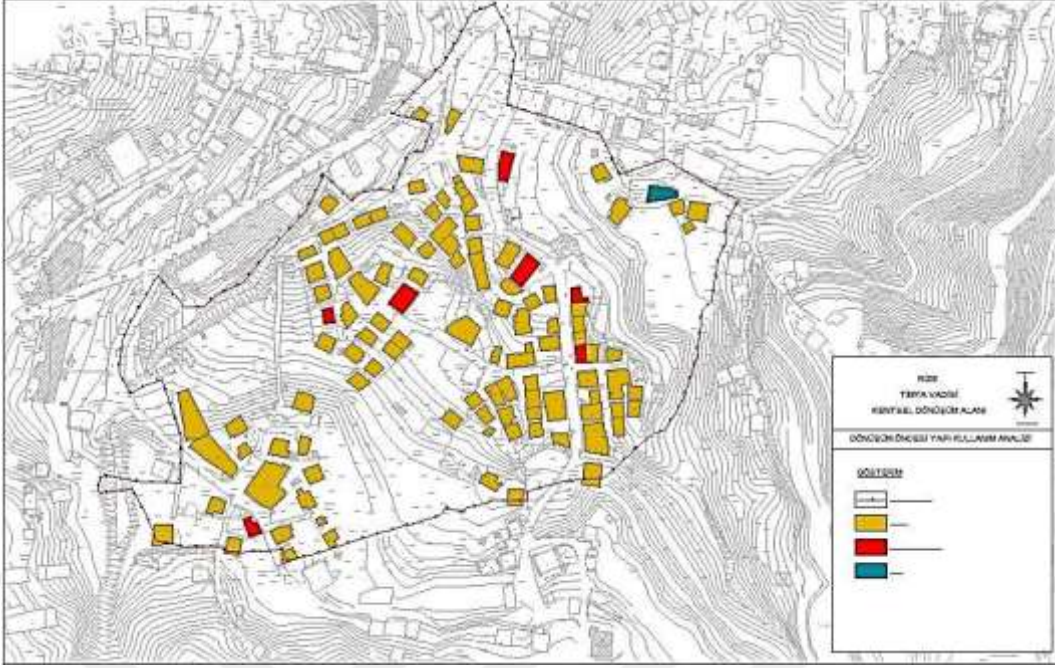
3.3.1. Kentsel Dönüşüm Öncesine Dair Mekânsal Analizlere İlişkin Bulgular

Dönüşüm öncesi mevcut imar planında, yaklaşık 45.820 m²(4.5 ha) konut alanı çoğunlukla ayırık nizam 6 kat, kısmen de ayırık nizam 5 kat planlı olduğu görülmektedir. İnşaat alanı ise yaklaşık 107.500 m² (10.7 ha) dır. Bu durumda ortalama emsal ise yaklaşık E=2.35'dir. Bunun yanı sıra, Rize Revizyon İmar Planı notlarında yer alan ve Rize genelinde “çek çık” adı altında yapılan uygulama ile 1000 m² üzeri ada/parsellerde 1,5 metreye kadar yapılan kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahil edilmemektedir. Bu nedenle, mevcut imar planında hesaplanmış olan yaklaşık 107.500 m² inşaat alanı, uygulamada daha yüksek bir inşaat alanına tekabül edecektir. Mevcut imar haklarıyla oluşacak konut sayısı, ortalama konut büyüklüğü 120 m² kabul edilerek hesaplandığında 896 adet konut oluşturmaktadır. Aile büyüklüğü 4,5-5 kişi/aile kabul edilip yapılan hesaplama sonucunda alanda yaşayacak nüfus 4250 kişidir. Alandaki diğer planlama kararları ise; park alanlarının yaklaşık 10.460 m² olduğu, bunun yanında yaklaşık 8.386 m² alan tarım alanı, 385 m² alan ise dini tesis alanı (cami) olarak planlıdır. Şekil 45'de 1990 yılı revizyon uygulama imar planında da görüldüğü gibi dönüşüm alanında yapı yasaklı alanlar bulunmaktadır. Tarım alanı ve park alanı olarak planlanan bu alanlar jeolojik açıdan yapılaşmaya uygun olmayan alan olarak belirlenmiştir.



Şekil 45. Çalışma alanının dönüşüm öncesine ait 1990 yılı Revizyon Uygulama İmar Planı

Dönüşüm öncesi alanda genel olarak kaçak ve fenni açıdan sağlıklı yapılar bulunmaktaydı. Vadide yer alan iki dere, proje alanında birleşerek devam etmektedir. Dönüşüm öncesi alanda 111 adet yapının bulunduğu, bu yapıların 1 adet cami, 7 adet zemin katında ticari kullanımı olan konut, 103 adeti ise konut amaçlı kullanıldığı görülmektedir. Genel itibari ile 4-6 kat arasında yapılaşmaların olduğu alanda toplam 1.809 kişi yaşamakta olup alanın brüt yoğunluğu yaklaşık 230 kişi/hektardır (Şekil 46).



Şekil 46. Dönüşüm öncesi halihazır durum

Dönüşüm öncesi halihazır durum ile 1990 yılı revizyon uygulama imar planı karşılaştırıldığında, plan kararlarına uygun olmayan yapılaşmaların inşa edildiği tespit edilmiştir. Jeolojik sakıncalı alan olarak belirlenen bölgelerde yapılaşmaların bulunduğu, binalar arasında mevzuata uygun olmayan mesafeler, imar planında yol olarak belirlenen alanlarda yapıların bulunması gibi imar planı ile mevcut durumun uygunsuzluğu görülmektedir. İmar planında belirlenen yol sistemi, mevcut halihazır durumda güzergah ve büyüklük bakımından planla belirlenenden farklı şekilde uygulandığı, büyük bir kısmının ise uygulanmadığı görülmektedir. Mevcutta var olan derenin ise üzerinin kapatılarak yol olarak kullanıldığı, planlama da dere ile ilgili bir kararın bulunmadığı görülmektedir.

3.3.2. Kentsel Dönüşüm Sonrasına Dair Mekânsal Analizlere İlişkin Bulgular

Kentsel dönüşüm projesine esas uygulama imar planında yaklaşık 34.885 m² konut alanı, toplam inşaat alanı ise yaklaşık 90.700 m² dir. Bu durumda ortalama emsal ise yaklaşık E=2.60 dır. Proje alanı içerisinde 753 konut üretilmiş olup aile büyüklüğü 4-4,5 kişi/aile hesabından oluşacak nüfus ise yaklaşık 3200 kişidir. Buna göre, dönüşüme esas imar planı ile mevcut imar planı karşılaştırıldığında her ne kadar emsal değeri (2.35~2.60)

artmış olsa da kullanım alanlarının farklılaşmasından kaynaklı nüfus ve inşaat yoğunluğu azalmıştır. Bunun yanı sıra 3.701 m² ticaret alanı, 10.738 m² park alanı, 1.840 m² dini tesis alanı, 79 m² trafo alanı, 2.215 m² dere kanalı ve 770 m² otopark alanının planlandığı görülmektedir (Şekil 47).



Şekil 47. Kentsel dönüşüme esas 2014 yılı onaylı uygulama imar planı

Kentsel dönüşüm sonrasında 14 konut bloğu üretilmiştir. 95m² ile 165m² arasında değişen altı farklı büyüklükteki daireler, 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak inşa edilmiştir. Bunun yanı sıra çalışma alanında inşaatı devam etmekte olan ve 23 adet ticari fonksiyonun yer alacağı ticaret (AVM) binası ve 1 adet ibadet yapısı (cami) bulunmaktadır. Binalar arasında otopark alanları ve çocuk oyun alanları oluşturulmuştur. Alan içerisinde yer alan dere kanal içerisine alınarak etrafında yürüyüş yolları ve oturma alanları oluşturularak rekreasyon amaçlı kullanıma dönüştürülmüştür. Eğimli bir arazi yapısına sahip çalışma alanında, binalar arasında kot farkları merdiven ve teraslama ile çözümlenmiştir. Alanın kuzey doğu sınırında yer alan cami, mevcut tarihi Eski Cami olarak bilinen ve şehir merkezinde konumlanan caminin yıkılıp bu alan içerisine yeniden inşa edilmesi ile oluşturulmuştur.

Ulaşım bağlantıları 1990 yılı revizyon uygulama imar planı ile karşılaştırıldığında güçlendirildiği görülmektedir. Güney çevre yolu ile bağlantının sağlandığı dönüşüm alanında, şehir merkezinden ulaşımı sağlayan Pazar Caddesi ise henüz tamamlanmamıştır (Şekil 48).



Şekil 48. Dönüşüm sonrası halihazır durum (Rize Belediyesi, 2019)

3.3.3. Kentsel Dönüşüm Öncesi ve Sonrasına Dair Mekânsal Analizlerin Karşılaştırılmasına İlişkin Bulgular

Kentsel dönüşüm ile imar planı kararları ve buna bağlı olarak mevcut halihazırda farklılıklar olmaktadır. Dönüşüm öncesi ve sonrasına ait arazi kullanım kararları ve dağılımları Tablo 13'te yer almaktadır.

Tablo 13. 1990 yılı revizyon uygulama imar planı ile 2014 yılı kentsel dönüşüme esas uygulama imar planı arazi kullanım dağılımı

Kentsel Kullanım	1990 Yılı Arazi Kullanımı (m ²)	2014 Yılı Arazi Kullanımı (m ²)
Konut	45.820	34.885
Ticaret	-	3.701
Park	10.460	10.738
Dini Tesis	385	1.840
Trafo	-	79
Tarım	8.386	-
Dere Kanalı	-	2.215
Otopark	-	770
İmar yolu	14.209	25.032
Toplam	79260	79260

Tablo 13’de görüldüğü gibi konut kullanım alanı azalmıştır (%13,8). Mevcut imar planı kararlarında ticaret kullanımı bulunmazken, dönüşüm sonrası uygulama imar planında ticaret alanı oluşturulmuştur. Her iki imar planında da dini tesis alanı (cami) yer alırken dönüşüm ile bu alan büyütülmüştür (1.455m²). Mevcut imar planında tarım alanı olarak planlanan alanlar kentsel dönüşümler birlikte konut alanı, dere kanalı ve park olarak düzenlenmiştir. Mevcut imar planında trafo, dere kanalı, otopark gibi kullanım kararları bulunmazken, dönüşüm sonrasında ise tarım alanı kararının kalmadığı görülmektedir.

Dönüşüm alanında yapılaşma kararlarındaki değişikliklerde; konut alanı emsal değerinin arttığı, 6 ve 5 kat olan yapı yüksekliğinin Yençok (Hmax): Serbest olarak değiştiği görülmektedir. Ancak mevcut imar planı kararları çevre yapılaşma kararları ile ilişki içerisinde benzerlik gösterirken, dönüşüm sonrasındaki planlama kararlarının çevre plan kararlarından ayrı, yeni bir yapılaşma türü önermektedir.

İmar planı kararlarındaki bir diğer farklılık da ulaşım sistemindeki değişikliklerdir. Planlama sınırı olan Dere Sokak, mevcut imar planında 12.00 m’lik taşıt yolu olarak planlanmıştır. Çalışma alanında yer alan mevcut dere üzerinde planlı 10.00 m’lik taşıt yolu, çalışma alanını çevrelerken, buna bağlı olarak alan içerisinde 7.00 m’lik servis amaçlı yaya yolları bulunmaktadır. Dönüşüm sonrası uygulama imar planında ise Dere Sokak ve çalışma alanının çevreleyen yol, karayolu ağına alındığı görülmektedir. Güney Çevre Yolu olarak adlandırılan karayolu güzergâhına paralel 15.00 m’lik taşıt yolu Dere Sokak ile bağlantıyı sağlarken, dönüşüm alanını çevrelemektedir. Bunun yanında alan içerisinde 7.00 m’lik ve dere kenarında yaya yolu planlanmıştır. Ulaşım sistemindeki bu değişiklikler, çalışma alanının merkeze yakınlığı avantajının yanında önemli ulaşım ağlarının da üzerinde olduğunu göstermektedir.

3.4. Bölüm Sonu Değerlendirme

Rize Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Uygulaması 5373 sayılı Kanun’un 73.maddesi kapsamında Belediye ve TOKİ ortaklığı ile yerinde dönüşüm ilkesi benimsenerek yapılmıştır. Bu alanda yapılan çalışmalarda elde edilen veriler, kentsel dönüşümün sosyal, ekonomik ve mekânsal etkileri, kentsel dönüşümün planlama ile ilişkisi, afet riski altındaki alanlarda kentsel dönüşüm olmak üzere beş başlık altında genel değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşümün sosyal etkilerine ilişkin değerlendirmeler;

- Kentsel dönüşüm sonrası alana yeni kullanıcılar gelirken, mevcut kullanıcıların yarısının yine aynı alanda yaşamaya devam ettiği görülmektedir. Dönüşüm öncesi alanda yaşayan diğer kullanıcılar ise, buradaki haklarını satarak başka bir yerde yaşamayı tercih etmiştir.
- Dönüşüm alanında yaşayan kiracıların yarısından fazlası yaşadıkları alandan başka bir yere taşınmayı düşünmemektedir.
- Kentsel dönüşüm alanında dönüşüm öncesi yaşayanlar çoğunlukla birbirini tanırken, dönüşüm sonrasında ise birbirini tanımayanlar çoğunluktadır. Bu da dönüşüm sonrası komşuluk ilişkilerinin azaldığını göstermektedir.
- Dönüşüm alanında yaşayan kiracılar yaşadıkları konuttan başka bir yere taşınmayı düşünmemektedir. Taşınmayı düşünenlerin ise konut satın alması halinde başka bir yere gitmeyi düşündükleri görülmektedir.
- Kentsel dönüşüm ile birlikte oluşturulan yeni konut alanında genel olarak güvenlik probleminin olmadığı, güvenlik sorunu hissedenlerin ise güvenlik sistemlerinin yetersizliği ve site dışındaki kullanıcıların alanı kullanıyor olması burada yaşayanlara güvensizlik duygusunu hissettirmektedir.
- Genel olarak kentsel dönüşüm projesinin desteklendiği görülmektedir.
- Konut edinme amaçlı destekleyenlerin yanında, dönüşüm sürecindeki belirsizliklerden dolayı kentsel dönüşümü desteklemeyenler de mevcuttur.
- Dönüşüm öncesi bu alanda yaşanan kavga, gürültü, vb. gibi genel düzeni bozucu olayların kentsel dönüşüm sonrasında yaşanmadığı görülmektedir.
- Dönüşüm sonrası eğitim düzeyi ve refah seviyesi yüksek kullanıcılar alanda yaşamaya başlamış; mevcut kullanıcıların bir bölümü burada yaşamaya devam ederken bir kısmı alandan ayrılmıştır.
- Rize dışından gelen kullanıcıların kiralık daire olarak öncelikle tercih ettiği bir alan haline gelmiştir.

Kentsel dönüşümün ekonomik etkilerine ilişkin değerlendirmeler;

- Kentsel dönüşüm sonrası konut alanında sunulan hizmetlerden aidat, yakıt bedelleri kullanıcılar tarafından yüksek bulunmaktadır.

- Dönüşüm öncesi her ne kadar mevcut duruma ilişkin analizler yapılmış olsa da bunlar uygulamaya yeterince yansıtılmamıştır. Kullanıcıların ödemelerde zorluk yaşıyor olması bunun göstergesidir.
- Dönüşüm alanındaki kullanıcıların yarısından fazlası ev sahibidir. Ancak kullanıcıların neredeyse tamamının borçlanarak mülk edindiği görülmektedir.
- Kentsel dönüşüm proje aşamasında mülkiyet üzerinde belirlenen değer hak sahiplerince mağduriyetlerine sebep olduğu düşünülmektedir.
- Kentsel dönüşüm uygulama süresince kira yardımı yapılmıştır.
- Dönüşüm sonrasında kira ve daire fiyatları artış gösterirken, Rize genelinde yapılaşmaya elverişli alanların kısıtlı olması nedeniyle zaten yüksek olan arazi fiyatları değişkenlik göstermemiştir.

Kentse dönüşümün mekansal etkilerine ilişkin değerlendirmeler;

- Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile mevcut derelerin üstü açılarak ıslah edilmesi ve etrafının rekreasyonel anlamda kullanımının sağlanması olası bir afete karşı önlem alınmıştır.
- Bu tür mekânsal kullanımlar kent genelinde yer alan diğer dereler içinde yaygınlaştırılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm alanında ticaret işlevi, alışveriş merkezi şeklinde planlanmıştır. Ancak bu tür bir kullanım, konut alanlarındaki ticaret işlevi için uygun değildir. Ayrıca, alışveriş merkezinin henüz tamamlanmamış olması da kullanıcılar tarafından eleştirilmektedir.
- Dönüşüm alanındaki ticaret alanlarının yetersizliğinin yanı sıra spor ve eğitim alanları da yetersiz bulunmaktadır.
- Dönüşüm alanındaki kullanıcıların kentteki hizmetlere ve merkeze erişimde genel olarak yürümeyi tercih ettikleri, bunun yanısıra dolmuş ve özel araç kullandıkları da görülmektedir.
- Dönüşüm alanı çevresinde ulaşım ve altyapı çalışmaları henüz tamamlanmamış, devam etmektedir.
- Kentsel dönüşüm için başlangıçta vaat edilen proje, dönüşüm sonrasında farklı uygulanmıştır. Örneğin, kullanıcıların yarısından fazlası spor alanları ve proje sürecinde farklılıklar olduğunu belirtmektedir.

- Dönüşüm projesinde kullanıcılar tarafından en fazla şikayet edilen konu, binalardaki kullanılan malzeme ve yapım tekniklerinin kalitesizliğidir.
- Dönüşüm sonrasında alandaki yaşam şekli değişmiştir. Müstakil ve apartman tipi yapılaşmanın yerini site yaşamı almıştır.
- Kentsel dönüşüm sonrası yaşam standartları yüksek konut alanının oluşması, yakın çevresindeki diğer yerleşmelerin iyileşmesini de etkilemiştir.
- Dönüşüm öncesi mevcut imar planı kararları çevre yapılaşma kararları ile benzerlik gösterirken, dönüşüm sonrasındaki planlama kararlarının çevre plan kararlarından ayrı, yeni bir yapılaşma türü önermektedir.

Kentsel dönüşümün planlamaya etkilerine ilişkin değerlendirmeler;

- Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin amacı sağlıklı ve dayanıksız yapıların iyileştirilmesi, bunun yanı sıra üzeri kapalı derelerin açılarak rekreasyon amaçlı değerlendirilmesi olarak belirtilmiştir. Ancak, proje alanı için yürütülen planlama faaliyeti kentin diğer alanları ile etkileşimi yeterince dikkate alınmadan, sadece dönüşüm alanını kapsayan bir düzenleme olduğu görülmektedir.
- Dere yataklarında afet riskine karşı alınan önlemler yalnızca proje alanı ile sınırlı kalmıştır. Bu durum afet riskleri için yeterli bir çözüm olmamanın yanında sorunların dönüşüm alanı sınırına ötelenmesine neden olmaktadır.
- Dönüşüm projesi ile ortalama yapılaşma yoğunluğu düşürülmüştür. Ancak getirilen yeni yapılaşma kararları dönüşüm alanına özgü, çevresindeki mevcut imar planından ve yapı karakterinden farklıdır. Yapılan mimari projelerde alanın fiziki yapısı ile uyum olmayan yüksek katlı binalar tercih edilmiştir.
- Proje kapsamında aile büyüklüğüne göre farklı konut tipleri üretilmiş, sosyal entegrasyonun sağlanabilmesi açısından birbirine yakın şekilde tasarlanmıştır. Ancak bu düşünce ticaret alanları için yerel ticaret alışkanlığından ziyade AVM şeklinde projelendirilmiştir.
- Kentsel dönüşüm proje sürecinde katılım göz ardı edildiği görülmektedir. Öyle ki katılımı ilgili yöneltilen sorulara gerek kullanıcılar gerekse görüşme yapılan yetkililer, katılımı projeden haberdar etme/olma olarak algılamış, bu yönde cevaplar vermiştir. Bunun yanı sıra proje ile ilgili görüşlerini yetkililere bildirdiğini söyleyen katılımcılar, görüşlerinin dikkate alınmadığını da ifade etmiştir.

- Kentsel dönüşüm sürecinde siyasiler tarafından projeye yapılan müdahaleler sonucu proje revize edilmiştir.
- Rize genelinde planlanan ulaşım projeleri (karayolu projeleri) ile entegre hazırlandığı görülürken, derelerin üstünün açılması, altyapının oluşturulması yalnızca proje sınırları kapsamında kalmıştır.

Afet riski altındaki alanlarda kentsel dönüşüme ilişkin değerlendirmeler;

- Rize yıllık yağış miktarı ve eğimli arazi yapısından kaynaklı heyelan riskleri yüksek bir kenttir. Bu özelliklere sahip alanda kentsel dönüşüm projeleri için yer seçimi ve proje uygulama teknikleri, afet riskleri dikkate alınarak yapılmalıdır.
- Rize Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, 5393 sayılı yasanın 73. maddesi kapsamında uygulanmıştır. Afet riski altında olan alanlarda yapılacak kentsel dönüşümler yasal mevzuat çerçevesinde projelendirilmelidir. Dönüşüm alanının özellikleri/ihtiyaçlarına göre alınacak tedbirlerde ve önlemlerde de bu riskler göz önüne alınarak uygulama yapılmalıdır.
- Afet riski altında olan alanda yapılan zemin etütleri her ne kadar yasal mevzuat kapsamında yapılmış olsa da, inşaat aşamasında yaşanan toprak hareketi sonucu alanda yeniden iyileştirmeye gidilmesi, alınan önlemlerin yetersiz kaldığı düşüncesi oluşturmaktadır.
- Dönüşüm alanında yaşanan toprak kayması sonucu bir bina yıkılıp yeniden yapılmıştır. Bunun yanında alanda yeniden etütler yaptırılarak zemin iyileştirmesine gidilmiştir (2000 adet kazık sistem yapılmıştır). Yaşanan bu olaylar proje sürecini uzatmanın yanında proje maliyetini arttırmış ve kullanıcılar üzerinde endişe yaratmıştır.
- Afet risklerinin azaltılması kapsamında Rize genelinde üzeri kapatılarak kullanılan derelerin debi hesabına göre yatakları oluşturularak yeniden kente kazandırılmalı, güvenlik sağlanmalıdır.

4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışmada Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi incelenmiş, uygulama sonucunda kullanıcıların projenin süreci ve sonuçta yaşadıkları alandaki memnuniyetlerini belirlemek amacıyla anket yapılmıştır. Kentsel dönüşümün dönüşüm alanı ve şehir merkezinde oluşturduğu sosyal, ekonomik ve mekânsal etkilerini ortaya koymak için beş yerel aktör ile yarı yapılandırılmış görüşmeler yapılmıştır. Ayrıca dönüşümün kentsel mekâna etkilerinin incelenmesi amacıyla mekânsal sorgulamalar da yapılmıştır. Bu sorgulamalar, kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasına ait uygulama imar planları ve halihazır haritaların incelenmesi, iki plan arasındaki benzerlik ve farklılıkların tespitine yönelik olmuştur.

Timya Vadisi'nde proje ortaklık yöntemi (TOKİ ve Belediye) ile yerinde dönüşüm uygulanmıştır. İmar haklarının toplulaştırılması usulü ile kentsel yenileme yapılmıştır. Alandaki mevcut binalar tamamen temizlenirken, konut kullanım fonksiyonu büyük oranda korunmuştur. Ancak yapılan uygulama sonrasında dönüşümün fiziksel boyutta ele alındığı, mevcut duruma ilişkin analizler yapılmış olsa dahi bunların sonuçlarının planlamaya yansıtılmadığı, dönüşüm sonrasında alanda sosyal ilişkilerin azaldığı, ekonomik bedellerin kullanıcılara yüksek geldiği, vb. sonuçlarına ulaşılmıştır.

Kentsel dönüşüm alanında fiziksel değişimin yanında sosyal yapıda da değişimler olmuştur. Dönüşüm sonrasında ekonomik düzeyi eski kullanıcılarına oranla daha yüksek insanlar bu alanları tercih ederken, yeni yaşam koşullarına uyum sağlayamayan mevcut kullanıcıların bir kısmının ise yaşam alanlarını terk etmesine neden olmaktadır. Benzer durum Bursa Doğanbey'de uygulanan kentsel dönüşüm sonrasında da görülmüştür. Sosyal yaşantıdaki bu değişiklikler komşuluk ilişkilerini olumsuz yönde etkilemektedir. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda dönüşüm sonrasında kullanıcıların büyük çoğunluğunun komşularıyla neredeyse hiç görüşmediği bunun bir göstergesidir. Dönüşüm alanlarına farklı kullanıcıların yerleşmesi ve site oluşumu kullanıcılarda güvensizlik hissi oluşturmaktadır. Dönüşüm sonrası alanda sosyal ilişkileri güçlendirmeye zemin hazırlayacak nitelikte sosyal ve kültürel altyapı alanlarının oluşturulmasına özen gösterilmelidir. Böylelikle mevcut ve yeni kullanıcıların birbirleri ile etkileşimi sağlanabilir.

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm alanındaki kira, aidat ve yakıt bedelleri, kullanıcıların ekonomik durumlarını zorladığı görülmektedir. Ankete katılan hak sahiplerinin çoğunluğunun mağdur edildiğini düşünmesi, kentsel dönüşüm hakkında olumsuz bir bakış açısı geliştirmelerine neden olmuştur. Bu da dönüşüm öncesi alanda yapılan analizlerin projeye yeterli düzeyde yansıtılmadığının bir göstergesidir. Timya Vadisi'nde dönüşüm sonrasında ekonomik ve eğitim seviyesi yüksek kiracıların burada yaşamayı tercih ettiği görülmektedir. Bu da dönüşüm sonrasında alandaki kullanıcıların değiştiğini göstermektedir. Bu durum, Ankara Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi sonrasında üst gelir grubuna mensup kişilerin yaşamak için tercih ettiği bir alan olması ile benzerlik göstermektedir. Ortaya çıkan bu gibi durumların önlenmesi için, bölge halkının sosyo-ekonomik ve kültürel yapısının, ihtiyaçlarının ve beklentilerinin tespit edilerek, uygun çözüm önerisinin üretilmesi, kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli önceliklerden biri olmalıdır. Ayrıca dönüşüm, kira ve daire fiyatlarının yükselmesine neden olurken, Rize'de yapılaşmaya elverişli alanları kısıtlı olması nedeni ile mevcutta yüksek olan arsa fiyatlarını etkilemediği görülmüştür.

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde katılım konusunun yalnızca proje bilgilendirmesi ve uzlaşma çerçevesinde ele alındığı görülmektedir. Benzer şekilde İstanbul Fikirtepe örneğinde de hak sahiplerinin yapılandırma süreçlerine dahil edilmediği, buna bağlı olarak alandaki sorunların giderilmesine yönelik uygun çözümlerinin üretilmemesine ve sonuç olarak mevcut kullanıcıların yaşadıkları yerleri terk etmesi gibi sonuçlarla karşı karşıya kaldığı görülmektedir. Ülkemizde kullanıcıların dönüşüm projelerine dahil edilmediği örnek sayısının oldukça fazla olduğunu söylemek yanlış olmaz. Kentsel dönüşüm projelerinde özellikle kullanıcıların ve gelecekte söz sahibi olacak aktörlerin uygulamaya dahil edilmesi, katılımcı bir yaklaşımın benimsenmesi sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahiptir. Ülkemizde ilk kentsel dönüşüm uygulaması olarak bilinen Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde katılımcı bir sürecin işletilmesi, projenin başarıya ulaşılmasında önemli bir katkısının olduğu düşünülmektedir.

Dönüşüm ile fiziksel olarak yaşam alanlarının iyileştirilmesinden dolayı kullanıcılarda memnuniyet gözlemlense de proje sonrasında yeni problemlerin ortaya çıktığı görülmektedir. Yapılan anket çalışmasında elde edilen verilerde en fazla belirtilen sorun, binaların malzeme ve yapımından kaynaklı problemlerdir. Ayrıca, TOKİ konutlarında kullanılan malzeme ve işçilik kriterlerinin yeniden gözden geçirilmesi

gerektiğine vurgu yapan kullanıcılar da bulunmaktadır. Dönüşüm sonrasında düzenli ve temiz bir çevrenin oluşmuş olması, park-çocuk oyun alanları ve otopark gibi hizmetlerin sunulmuş olması dönüşümdeki memnuniyet faktörlerinden bir diğeridir.

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı'nda tercih edilen konut dokusu, çevre yapılaşmalardan farklı, alana özgü bir uygulamayı beraberinde getirmiştir. Bu tür uygulamalar, kentle bütünleşemeyen alanların oluşmasına, imar planlarında da plan bütünlüğünün bozulmasına neden olmaktadır. İstanbul Fikirtepe ve Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm uygulamalarında da benzer sonuçlarla karşılaşmış, bu durum kent bilimcileri tarafından dönüşümün yarattığı olumsuz etkiler olarak değerlendirilmiştir.

Proje alanı için yürütülen planlama faaliyeti, kentin diğer alanları ile etkileşimi yeterince dikkate alınmadan, sadece dönüşüm alanını kapsayan bir düzenlemedir. Bunun yanı sıra dere yataklarında afet riskine karşı alınan önlemler de yalnızca proje alanı ile sınırlı kalmıştır. Bu durum afet riski için yeterli bir çözüm olmamasının yanı sıra sorunların dönüşüm alanı sınırı dışına ötelenmesine neden olmaktadır. Proje amaçlarından biri olan derelerin rekreasyonel kullanıma açılması ve dere yataklarındaki yapılaşmaların temizlenmesi yaklaşımı, kentteki diğer alanlar içinde yaygınlaştırılmalıdır.

Rize yıllık yağış miktarı ve eğimli arazi yapısından kaynaklı heyelan riskleri yüksek bir kenttir. Bu özelliklere sahip alanda kentsel dönüşüm projeleri için yer seçimi ve proje uygulama teknikleri, afet riskleri dikkate alınarak yapılmalıdır. 5393 sayılı yasanın 73. maddesi kapsamında uygulanan dönüşüm sonucunda süreç açısından, mali konular açısından problemler yaşanmıştır (kamulaştırma maliyeti, kira yardımları, proje maliyeti, vb.) 6306 sayılı yasa kapsamında dönüşüm yapılması, uygulama açısından daha elverişli koşullar sağlayacak olsa da afetin türüne göre mevcut durum tespitlerinin ve buna bağlı olarak tedbirlerin detaylı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Afet riski altında olan alanlarda yapılan zemin etütleri her ne kadar yasal mevzuat kapsamında yapılmış olsa da, inşaat aşamasında yaşanan toprak hareketi sonucu alanda yeniden iyileştirmeye gidilmesi, mevzuata göre alınan önlemlerin yetersiz kaldığı düşüncesini akla getirmektedir.

Çalışma kapsamında oluşturulan hipotezlerde ise dört hipotezin iki tanesi doğrulanırken bir tanesi kısmen doğrulanmış, bir tanesi de doğrulanma oranı yetersiz kalmıştır (Tablo 14). “Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulandıktan sonra alanda yapılan fiziksel iyileştirme soylulaştırmaya neden olmuştur.” hipotezi ile “Kentsel dönüşüm imar planları üzerinde parçacıl yaklaşımlara sebep olmaktadır.” hipotezi doğrulanırken “Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlandıktan sonra kullanıcılar

bu uygulamadan memnundur.” hipotezi kısmen doğrulanmış, “Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama aşamasında alanda meydana gelen toprak kayması projenin güvenilirliğini olumsuz yönde etkilemiştir.” hipotezinin ise doğrulanma oranı yetersiz kalmıştır.

Tablo 14. Hipotezlerin doğrulanma düzeyleri

Hipotez	Sonuçlar	Değerlendirme
1. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulandıktan sonra alanda yapılan fiziksel iyileştirme soylulaştırmaya neden olmuştur.	<ul style="list-style-type: none"> Dönüşüm sonrası alana olan talep artmış, kira ve daire fiyatları yükselmiştir. Dönüşüm sonrası kullanıcı profili değişmiş, eğitim ve refah seviyesi yüksek kullanıcılar gelmiştir. Dönüşüm alanı çevresinde bulunan diğer arsalardaki yapı kalitesi yükselmiştir. 	***
2. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama aşamasında alanda meydana gelen toprak kayması projenin güvenilirliğini olumsuz yönde etkilemiştir.	<ul style="list-style-type: none"> Dönüşüm alanındaki satılık daire veya kiralık talebinde herhangi bir olumsuzluk yansımamıştır. Toprak kayması yaşandığı dönemde endişe uyandırmış ancak sonrasında herhangi bir endişe yaşanmamış, alanda zemin iyileştirmesi yapılarak inşaatlar devam edilmiştir. 	*
3. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlandıktan sonra kullanıcılar bu uygulamadan memnundur.	<ul style="list-style-type: none"> Kullanıcıların genel olarak uygulamadan memnun olmasının yanında binalarda kullanılan malzemelerin ve yapı kalitesizliğinden kaynaklı şikayetleri bulunmaktadır. Daire sahiplerinin büyük çoğunluğu konutunu satmak istememektedir. Genel olarak bu alandan ayrılıp başka bir alana taşınmayı düşünmemektedirler. 	**
4. Kentsel dönüşüm imar planları üzerinde parçacıl yaklaşımlara sebep olmaktadır.	<ul style="list-style-type: none"> Dönüşüm sonrasında imar planı kararlarının mevcut imar planı kararlarından farklı yapılaşma kararı öneriyor olması. Afet riskine karşı alınan önlemlerin yalnızca proje alanı sınırları içerisinde hazırlanmış olması. 	***
*Hipotezin doğrulanma oranı yetersizdir. **Hipotez kısmen doğrulanmıştır. ***Hipotez doğrulanmıştır.		

Bu çalışma ile planlama alanında kentsel dönüşümün olası sosyo-ekonomik ve mekânsal etkileri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Görüldüğü üzere dönüşüm projelerinin olumlu sonuçlarının yanında olumsuz sonuçları da bulunmaktadır. Yapılması düşünülen diğer dönüşüm projelerinde bu sonuçlar göz ardı edilmemelidir. Tüm bunlara bağlı olarak kentsel dönüşüm projeleri kentin ihtiyaçları, bölgenin sosyal, ekonomik, fiziksel gereksinimlerini karşılayacak şekilde planlanmalıdır. Üst ölçekli planlar ile bütüncül hazırlanıp, kent ile bütünleşmesi sağlanmalıdır. Dönüşüm projelerinde katılıma önem verilmelidir. Katılımın göz ardı edilmesi, dönüşüm alanlarında yaşanan sosyo-ekonomik sorunların boyutlarının yeterince anlaşılmasına, bu da etkili çözüm üretilmemesine

neden olmaktadır. Hak sahiplerinin ve kullanıcıların projelere katılımı, süreçleri yakından izleyebilmesi, fikrini rahatlıkla beyan edebilmesi dönüşüm projelerini sahiplenmesine olumlu katkı sağlayacaktır. Bunun yanında dönüşüm projelerinde kentin dinamiklerine önem verilmeli, uygulamalarda ortak yaşam ve dayanışma bilincinin geliştirilebileceği sosyal uygulamalar haline getirilmelidir. Dönüşümün fiziksel iyileştirmenin yanında afet riski altındaki alanlara özel çözüm önerileri sunulmalıdır.

Sonuç olarak dönüşüm yapılacak alanlar sadece fiziksel mekan olarak değil, ekonomik, sosyal ve kültürel bir mekan olarak düşünülmeli, kente uyumlu, kentle bütünleşmiş, mevcut sorunlarına çözüm odaklı ve hak sahiplerinin projeye katılımı ön planda tutulduğu, soylulaştırma ve rant amaçlı olmayan, var olan halkın yerinde kalmasını amaçlayan kentsel dönüşüm projeleri yapılmalıdır.

5. KAYNAKLAR

- Akcar, Z., M., 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 36, 29-38.
- Akcar Ercan, M., 2012. Kentsel Dönüşüm, Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük, Der: Melih Ersoy, Ninova Yayıncılık, İstanbul, 223-225.
- Artuç, D., 2016. Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı, Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ataöv, A. ve Osmay, S., 2007. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, METU Journal of the Faculty of Architecture, 24,2, 57-82.
- Ayaz Aydın, B., N., 2017. İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Küçükçekmece Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Bahadır, M., 2014. Samsun'da Meydana Gelen 4 Temmuz ve 6 Ağustos 2012 Taşkınlarının Klimatik Analizi, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Dergisi, 29, 28-50.
- Binici, P., 2018. Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Uygulamalarında Mekan ve Aktörler Arası İlişkiler, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Bogenc, Ç., 2009. Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Örneğinin Kentsel Peyzaj Planlama Açısından Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Bartın Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bartın.
- Cantacuzino, S., 1990. A Policy for Architectural Conservation, Edt: A. H. Imamuddin, K. R. Longeteig, Architectural & Urban Conservation in the Islamic World, The Aga Khan Trust for Culture, Geneva, 12-24.
- Dündar, Ö., 2003. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Araştırma, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Haziran, İstanbul, Bildiriler Kitabı: 65-74.
- Engin, F., 1997. Kentsel Korumaya İlişkin Model Araştırması, Balat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Eraslan, İ., G., 2007. Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamamalar Üzerindeki Etkisi; İngiltere, Almanya ve Türkiye Örnekleri, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erden, Y., D., 2003. Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erdik, M. ve Avcı, J., S., 1999. İstanbul İçin Deprem Tehlikesi ve Hasar Senaryosu, Tarih Vakfı Yayınları, 64 s.

- Erkan, R., 2003. Kentleşme ve Sosyal Değişme, Bilimadamı Yayınları, Ankara.
- Ertürk, F., 2009. Neslişah ve Hatice Sultan (Sulukule) Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Genç, N., F., 2014. Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de Kentleşme Politikaları, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1,1, 15-30.
- Göközkut, B., 2016. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo-Mekânsal Analizi: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyonkarahisar.
- Göksu, F., A., 2002. Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Haklarının Toplaştırılması Modeli: Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşım, Kentsel Strateji, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Göksu, F., A., 2003. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Haziran, İstanbul, Bildiriler Kitabı: 270-278.
- Gür, M. ve Dostoğlu, N., 2016. Bursa Doğanbey Üzerinden Kentsel Dönüşümde Yaşam Kalitesinin Tartışılması, Megaron, 11,1 89-105.
- Haghrahmani, S., 2017. Kentsel Dönüşümde Memnuniyet ve Sosyo-Mekansal Ayırışma: Ankara Mamak Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Harvey, D., 2009. Sosyal Adalet ve Şehir, çev. Mehmet Moralı, Metis Yayınları, İstanbul.
- İnce Kütük, E., 2006. Kentsel Dönüşümde Yeni Politika Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi “Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi”, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Jacobs, A. ve Appleyard, D., 1987. Toward an Urban Desing Manifesto, The City Reader, Der: Le Gates ve Frederic Stout, Routledge, New York, 491-502.
- Kaban, E., 2011. Kentsel Dönüşüm ve İstanbul'un İlk Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi-Sulukule Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Kadıoğlu, M., 2008. Sel, Heyelan ve Çiğ İçin Risk Yönetimi; Kadıoğlu, M. ve Özdamar E., Afet Zararlarını Azaltmanın Temel İlkeleri, JICA Türkiye Ofisi Yayınları, 2, 251- 276.
- Kahraman, Z., E. ve Özdemir, S., S., 2017. Kentsel Dönüşümü Gündeme Gelen Bir Alan İçin Konut Memnuniyeti Araştırması: Türk-iş Blokları Örneği, Megaron, 12,4, 619-634.

- Karabaş, F., 2010. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Keleş, R., 1998. Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R., 2004. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, İstanbul.
- Keleş, R., 2012. Türkiye’de Yerel Yönetimlerde Kentsel Dönüşüm Yönetim Süreci, Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü Türkiye’de Yerel Yönetimlerde Kentsel Dönüşüm Süreci Çalıştayı, Ankara.
- Keskin, D., 2004. Yenileşmenin Uygulandığı Kentsel Sit Alanlarında Turizm Yatırımlarının Önemi (Tarihi Yarımada-Beyoğlu Örneği), Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kıray, B., M., 2003. Kentleşme Yazıları, Bağlam Yayınları, 2, Ankara.
- Loftman, P. ve Nevin, B., 1996. Going For Growth Prestige Projects In British Cities, *Urban Studies*, Sage Journals, 33,6, 991-1019.
- Madanipour, A., 2000. Public Spaca in The City, Desing Professionlas And Built Environment, Der: Paul Knox ve Peter Ozolins, Wiley Publication, New York, 117-125.
- Mcwilliams, A., D., 1994. Environmental Justice And İndustrial Redevelopment: Economics Ana Quality İn Urban Revitalization, Ecology Law Quarterly, 21,3, 705-783.
- Öngören, G. ve Çolak, N., İ., 2013. Kentsel Dönüşüm Hukuku: Kentsel Dönüşüm Rehberi, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul.
- Özden, P., P., 2001. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 23,24, 257 s.
- Özden, P., P., 2016. Kentsel Yenileme, 2, İmge Kitabevi, Ankara.
- Özer, M., N., 2006. Kentleri Nasıl Dönüştürmeli, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 36, 169 s.
- Özdemir Sönmez, N., 2006. Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2, 121-125.
- Özkul, B. ve Karaman, E., 2007. Doğal Afetler İçin Risk Yönetimi, TMMOB Afet Sempozyumu, Aralık, Ankara, Bildiriler Kitabı: 251 s.
- Paddison, R., 1993. City Marketing, İmage Reconstruction and Urban Regeneration, *Urban Studies*, Sage Journals, 30,2, 339-350.
- Polat, S. ve Dostoğlu, N., 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12,1, 61-76.

- Resmi Gazete, 1959. Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Başbakanlık Basımevi, 10213.
- Resmi Gazete, 1966. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 12362.
- Resmi Gazete, 1983. 6203 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 18215.
- Resmi Gazete, 1985. 3194 Sayılı İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 18749.
- Resmi Gazete, 2005. 5393 Sayılı Belediye Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 25874.
- Resmi Gazete, 2005. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, Başbakanlık Basımevi 25866.
- Resmi Gazete, 2012. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Başbakanlık Basımevi, 28309.
- Rize Belediyesi, 2014. Rize Hamamderesi Kentsel Dönüşüm Projesi.
- Roberts P. ve Sykes H., 2000. The Evolution Definition and Purpose of Urban Regeneration, Urban Regeneration A Hand Book, ed. Roberts vd., Sage Publications, London, Thousand Oaks, New Delhi, 8-34.
- Rodney, B. ve Clark, P., 2000. Property Investment in Urban Regeneration, Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) Seminar, September, North Ireland, UK.
- Sarı, Ü., H., 2014. Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm: Rize Timya Vadisi Örneği, Bahçeşehir Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sökmen, P., 2006. Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul, Bildiriler Kitabı: 47-51.
- Sönmez, M., S., 2013. Afet Riski Altındaki Tarihi ve Kültürel Alanlarda Kentsel Yenileme Politikalarına Beyoğlu Üzerinden Yaklaşım, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Şahingür, A. ve Müderrisoğlu, B., 2004. AB'nin Toplum Tabanlı Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı ve Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Etkinliği: İstanbul Özelinde Türkiye, Dünya Şehircilik Günü 28.Kolokyumu Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, Ankara, Kongre Kitabı: 507-519.
- Tezgider, G., 2008. Yerel Yöneticiler Saha Uygulayıcıları İçin Afet Risk Yönetimi ve Zarar Azaltma Stratejileri, JICA Türkiye Ofisi Yayını, Ankara.
- Turgut, S. ve Ceylan E., Ç., 2010. Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından Küçükçekmece Ayazma - Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi, Küçükçekmece Belediye Başkanlığı, İstanbul.
- Turok, I., 2004. Urban Regeneration:What Can Be Done And What Should Be Avoided, İstanbul 2004, International Urban Regeneration Symposium: Workshop Of Küçükçekmece District: İstanbul, 59-61.

URL-1, <http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html>year=&aID=794, 18.01.2019.

URL-2, <https://kelimeler.gen.tr/memnuniyet-nedir-ne-demek-218817>, 25.02.2019.

Uslu, A. ve Yetim, L., 2006. Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: 'Ankara / Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 3,2, 169-178.

Uzun, H., 2009. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kent Özlemi ve Kentlilik Açısından Değerlendirilmesi Sulukule-Taşoluk Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Ünal, E., Duyguluer, F. ve Bolat, E., 1998. İmar Terimleri, Todaie-Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü, Ankara.

Yavaşoğlu F., 2017, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu Kapsamında Yapılan Uygulamaların Değerlendirilmesi: İstanbul Kadıköy Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Yıldırım, A. ve Şimşek, H., 2000. Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Yılmaz, E., 2016. Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde Toki'nin ve Belediyelerin Rolü, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 3,7, 31-50.

Yoğurtçu, M., 2016. Türkiye'deki Kentlerin Dönüşüm Süreci ve Tarlabası Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

6. EKLER

Ek 1. Anket Formu

Sayın Katılımcı,

Bu anket formu, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında hazırlanmakta olan Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin Sosyal ve Mekansal Etkileri başlıklı yüksek lisans tezi kapsamında uygulanmaktadır. Anketten elde edilen bilgiler yalnızca bu tez için kullanılacaktır. Katılarınız ve ayırdığınız zaman için teşekkür ederim.

Esma KAMBUR

DEMOGRAFİK YAPI

1. Yaşınız.....

2. Cinsiyetiniz?

Kadın Erkek

3. Medeni Durumunuz?

Bekar Evli Dul/Boşanmış Evli ama ayrı yaşıyor

4. Öğrenim durumunuz nedir?

Okur yazar değil Okur yazar İlkokul Ortaokul

Lise ve dengi meslek okulu Üniversite Lisans Üstü

5. Çalışma durumunuzu belirtiniz. (Çalışıyorsanız mesleğinizi belirtiniz)

Çalışıyor..... İşsiz Ev hanımı Emekli Öğrenci

6. Aileniz kimlerden oluşuyor? (Çocuk varsa sayısını belirtiniz)

Anne Baba Çocuk..... Büyükanne Büyükbaba

Amca/Dayı Teyze/Hala Diğer.....

7. Ailenizin aylık ortalama geliri ne kadardır?

1000 TL ve altı 3001-4000 TL

1001 -2000 TL 4001-5000 TL

2001-3000 TL 5001 TL ve üstü

8. Yaşadığınız konutun mülkiyet durumu nedir?

Ev Sahibi Kiracı

9. Ailenizin arabası var mı?

Evet Hayır

YAŞANILAN ALAN VE KONUT

10. Evinizin oda sayısı nedir?

1+1 2+1 3+1 4+1 Diğer.....

11. Kentsel dönüşüm projesi öncesinde bu alanda mı yaşıyordunuz?

Evet Hayır (ise nerede yaşadığınızı belirtiniz)

12. Daha önce oturduğunuz konut tipi hangisidir?

Gecekondu Az katlı apartman dairesi (4 kata kadar ise)

Müstakil Ev Çok katlı apartman dairesi (5 kat ve üzeri ise)

13. Bu alanda yaşama nedeninizi belirtiniz (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz).

İşe yakınlık Güvenli bir çevre olması

Okula yakınlık Bu çevrede sunulan imkanlar

Ulaşım kolaylığı Kira bedelinin bütçeme uygun olması

Aile, arkadaş/hemşerilerime yakınlık Konut bedellerinin bütçeme uygun olması

Proje öncesinde de burada oturuyor olmam Diğer.....13. 14.

Oturduğunuz konuttan memnun musunuz?

Evet Hayır (ise sebebini belirtiniz)

15. Oturduğunuz konutu satmayı düşünür müsünüz? (Bu soruyu ev sahipleri cevaplandıracaktır)

Evet (ise sebebini belirtiniz) Hayır

16. Oturduğunuz konuttan başka bir yere taşınmayı düşünür müsünüz? (Bu soruyu kiracılar cevaplandıracaktır)

Evet (ise sebebini belirtiniz) Hayır

17. Yaşadığımız alandan başka bir yere taşınmayı düşünüyor musunuz?

Evet (ise nereye gitmek istediğinizi belirtiniz) Hayır

18. Bu alanda sizlere sunulan kentsel hizmetlerin yeterlilik durumlarını değerlendiriniz.

	Yetersiz	Kısmen yeterli	Yeterli
Eğitim tesisi (Okul)			
Sağlık tesisi (Aile sağlığı merkezi)			
Ticaret (Bakkal, manav, kasap, vb.)			
Çocuk oyun alanı, park			
Spor alanları			
Otopark			

19. Aşağıdaki tabloda belirtilen alanlara gitmek için hangi ulaşım aracını/türünü kullanıyorsunuz?

	Yürüyerek	Özel araç	Otobüs	Dolmuş	Taksi	Servis
İşyeri						
Alışveriş						
Okul (eğitim tesisi)						
Hastane/sağlık ocağı						
Park/gezinti alanı (rekreasyon alanı)						
Kültürel faaliyet alanı						
Şehir merkezi						

GÜVENLİK

20. Yaşadığımız alanda kendinizi güvende hissediyor musunuz?

Evet

Hayır (ise sebebini belirtiniz)

- 1.....
- 2.....
- 3.....

21. Yaşadığınız alanda herhangi bir güvenlik sorunu ile karşılaştınız mı?

Evet (ise belirtiniz) Hayır

SOSYAL YAPI

22. Komşularınız ile ne sıklıkla görüşüyorsunuz?

Her Gün Hafta sonları Haftada bir Ayda bir Hiç

23. Kentsel dönüşüm projesi öncesinde mahalledeki komşularınızın ne kadarını tanırdınız? (Bu soruyu proje öncesi alanda yaşayanlar cevaplandırarak)

Neredeyse tamamını Yarısını Bir kısmını En yakınimdakileri Hiç kimseyi

24. Bu alandaki komşularınızın ne kadarını tanıyorsunuz?

Neredeyse tamamını Yarısını Bir kısmını En yakınimdakileri Hiç kimseyi

EKONOMİK DURUM

25. Aşağıdaki tabloda bu alanda sizlere sunulan hizmetlerin ekonomik bedelleri hakkındaki görüşleriniz nelerdir?

	Yüksek	Karşılanabilir	Düşük
Kira			
Aidat			
Yakıt			

26. Kentsel dönüşüm proje aşamasında mülkiyetiniz üzerinde belirlediği değer hakkındaki düşünceniz nedir? (Bu soruyu dönüşüm alanında hak sahibi olanlar cevaplandırarak)

Hak sahibi olarak mağdur edildik Hak sahibi olarak mağdur edilmedik Fikrim yok

27. Kentsel dönüşüm projesindeki evinizi satın alırken ne oranda borçlandınız? *(Bu soruyu mülk sahipleri cevaplandırıcak)*

- Evin tamamı için borçlandık Evin yarısı için borçlandık
 Evin üçte biri için borçlandık Hiç borçlanmadık
 Daha önce alandaki hakkımdan dolayı hiç borçlanmadık

AFET

28. Projenin uygulama aşamasında bir bloğun yıkılıp yerine yenisinin yapılması hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?

- Endişelendirdi Kısmen endişelendirdi Endişelendirmedi
 Konu hakkında bilgim yok Yorumuz

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNDE KATILIM

29. Kentsel dönüşüm projesinden nasıl haberdar oldunuz?

- TV Radyo Hoparlör Komşular/Arkadaşlar
 Yetkili bilgilendirmesi Diğer.....

30. İlgili kurum kentsel dönüşüm projesi hakkında sizi nasıl bilgilendirdi?

- Yüz yüze Toplantı Resmi Yazı Diğer.....

31. Kentsel dönüşüm projesi ile ilgili yeterince bilgilendirildiğinizi düşünüyor musunuz?

- Evet Kısmen Hayır

32. Kentsel dönüşüm projesini baştan beri desteklediniz mi?

- Evet *(nedeni belirtiniz)*
 Hayır *(nedeni belirtiniz)*

33. Kentsel dönüşüm projesine ilişkin görüş ve önerilerinizi yetkili kurumlara ve kişilere belirttiniz mi?

- Evet Hayır

34. Kentsel dönüşüm projesi ile ilgili görüş ve önerilerinizi yetkili kurum ve kişilere belirttiyseniz, bunlar dikkate alındı mı?

- Evet Hayır

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ VE SÜRECİ

35. Proje uygulama aşamasında yetkili kurumlar barınma konusunda sizlere destek oldu mu? *(Kentsel dönüşüm projesi öncesinde alanda yaşayanlar bu soruyu cevaplandırıcak)*

- Evet *(ise hangisi olduğunu belirtiniz)* Kira Konaklama Diğer.....
 Hayır

36. Kentsel dönüşüm projesinde bu alanda yaşayanlara öncelik tanındığını düşünüyor musunuz?

- Evet Hayır Fikrim yok

37. Kentsel dönüşüm projesi sürecinin başında sizlere vaat edilen proje ile sonuçta yapılan uygulama arasında farklılıklar var mı?

- Herhangi bir farklılık yok
 Kısmen farklılaştı *(belirtiniz)*
 Farklılıklar var *(belirtiniz)*

38. Sizce bu kentsel dönüşüm projesinin en önemli sorunları nelerdir?

- 1.....
2.....
3.....

39. Daha önce yaşadığımız alan ile şu an yaşadığımız yer arasında sizce en önemli farklılıklar nelerdir? *(Kentsel dönüşüm projesi öncesinde alanda yaşayanlar cevaplandırıcak)*

- 1.....
2.....
3.....

40. Kentsel dönüşüm projesi ve süreci ile ilgili belirtmek istediğiniz başka bir şey var mı?

-
.....

Ek 2. Belediye Görüşme Formu

Adı-Soyadı;..... Tarih:..... Görüşme Süresi:

Mesleği ve Kurumdaki Görevi;

SORULAR

- S. 1.** Bu alanda neden kentsel dönüşüm yapma ihtiyacı duyuldu?
- S.2.** Projeye ilişkin alanda sosyal ve ekonomik konulara ilişkin saha çalışması yapıldı mı ve bunlar projeye nasıl yansdı?
- S.3.** Kullanıcılar projenin hangi aşamasına nasıl dahil oldular?
- S.4.** Bu dönüşüm sürecini yürürlükteki mevzuat ve uygulama araçları nasıl etkiledi?
- S.5.** Uygulama aşamasında projeye herhangi bir nedenden ötürü müdahale/değişiklik yapıldı mı?
- S.6.** Proje ile ilgili herhangi bir dava açıldı mı, mahkeme süreci yaşandı mı?
- S.7.** Belediye olarak projenin hangi aşamasında ne türde zorluklarla karşılaştığınızı kısaca açıklayınız?
- S.8.** Toprak kayması sonucu binanın yıkılıp yerine yenisinin yapılması kentsel dönüşüm projesini ve süreci nasıl etkilemiştir?
- S.9.** Jeolojik etüt raporları yapılaşmaya uygun alan olarak tanımladığı bu dönüşüm alanında, kat yüksekliği ve yoğunluk açısından raporda detay bilgi bulunmuyor. Zemin yapısı bu yoğunluk için uygun mu?
- S.10.** Dönüşüm projesinin kente ve Timya Vadisine ne tür etkileri ve katkıları (sosyal-ekonomik-fiziksel) olmuştur?
- S.11.** Dönüşüm projesi Rize için örnek oluşturdu mu? Bu konuda herhangi bir talep var mı?
- S.12.** Sonuç olarak ilave etmek istediğiniz herhangi bir konu var mı?

Ek 3. Emlakçı Görüşme Formu

Adı-Soyadı;..... Tarih:..... Görüşme Süresi:

Firma Adı;

SORULAR

- S.1.** Dönüşüm projesi sonrasında bu alana talep arttı mı?
- S.2.** Timya Vadisi Dönüşüm Alanına olan talebin nedenleri nelerdir?
- S.3.** Dönüşüm projesi sonrasında alandaki kira ve arsa bedelleri nasıl değişti?
- S.4.** Dönüşüm projesinin kente ve Timya vadisine ne tür etkileri ve katkıları (sosyal-ekonomik-fiziksel) olmuştur?
- S.5.** Dönüşüm projesi Rize için örnek oluşturdu mu, bu konuda herhangi bir talep var mı?
- S.6.** Toprak kayması sonucu binanın yıkılıp yerine yenisinin yapılması kullanıcıları ve çevredeki halkı nasıl etkilemiştir?
- S.7.** Sonuç olarak ilave etmek istediğiniz herhangi bir konu var mı?

Ek 4. Muhtar Görüşme Formu

Adı-Soyadı;..... Tarih:..... Görüşme Süresi:

Mahalle Adı;

SORULAR

- S.1.** Kullanıcılar projenin hangi aşamasına nasıl dahil oldular?
- S.2.** Dönüşüm projesi öncesinde ve sonrasında alanda yaşayanlar değişti mi?
- S.3.** Dönüşüm alanını güvenlik konuları açısından öncesini ve sonrasını değerlendirir misiniz?
- S.4.** Uygulama aşamasında projeye herhangi bir nedenden ötürü müdahale/değişiklik yapıldı mı?
- S.5.** Toprak kayması sonucu binanın yıkılıp yerine yenisinin yapılması kullanıcıları ve çevredeki halkı nasıl etkilemiştir?
- S.6.** Proje ile ilgili herhangi bir dava açıldı mı, mahkeme süreci yaşandı mı?
- S.7.** Dönüşüm projesi sonrasında bu alana talep arttı mı?
- S.8.** Timya Vadisi Dönüşüm Alanına olan talebin nedenleri nelerdir?
- S.9.** Dönüşüm projesi sonrasında alandaki kira ve arsa bedelleri nasıl değişti?
- S.10.** Dönüşüm projesinin kente ve Timya Vadisi'ne ne tür etkileri ve katkıları olmuştur?
- S.11.** Sonuç olarak ilave etmek istediğiniz herhangi bir konu var mı?

ÖZGEÇMİŞ

1989 yılında Çayeli'nde doğdu. İlköğretimini Çayeli'nde tamamlayarak 2005 yılında Çayeli Vakıfbank Lisesi'nden mezun oldu. 2006 yılında Bozok Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde başladığı lisans eğitimini, 2010 yılında bölüm birincisi olarak tamamladı.

2011 yılında Çayeli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde Şehir Plancısı olarak çalışma hayatına başlamış olup halen aynı kurumda çalışmaya devam etmektedir.

