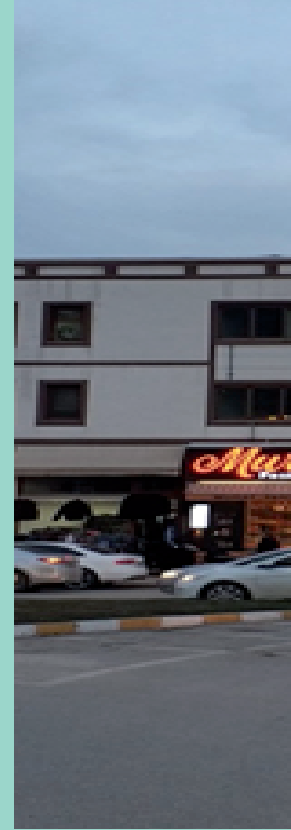
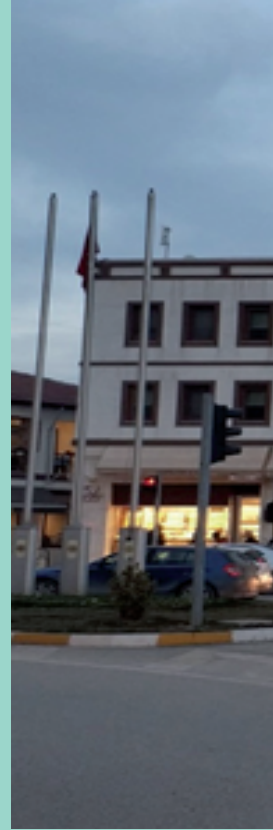


KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KARABÜK

Sevilay DOĞDU KAYA
Dr. Öğretim Üyesi Kemal YAMAN



KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KARABÜK

Sevilay DOĞDU KAYA

Dr. Öğretim Üyesi Kemal YAMAN



Copyright © 2020 by iksad publishing house
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced,
distributed or transmitted in any form or by
any means, including photocopying, recording or other electronic or
mechanical methods, without the prior written permission of the publisher,
except in the case of
brief quotations embodied in critical reviews and certain other
noncommercial uses permitted by copyright law. Institution of Economic
Development and Social
Researches Publications®
(The Licence Number of Publicator: 2014/31220)
TURKEY TR: +90 342 606 06 75
USA: +1 631 685 0 853
E mail: iksadyayinevi@gmail.com
www.iksadyayinevi.com

It is responsibility of the author to abide by the publishing ethics rules.
Iksad Publications – 2020©

ISBN: 978-625-7914-01-7
Cover Design: İbrahim KAYA
March / 2020
Ankara / Turkey
Size = 16 x 24 cm

ÖNSÖZ

Türkiye’de Cumhuriyet döneminden itibaren kontrolsüz biçimde büyüyen kentlerin ekonomik, sosyal ve mekânsal bakımdan olumsuzluklara yol açması nedeniyle kentsel dönüşüm faaliyetleri önem kazanmaya başlamıştır. Çalışmanın birinci bölümü bu amaçla yürütülecek literatür araştırmasına ayrılmıştır. Bu bölümde ayrıca çalışmanın temel konusu olan kentsel dönüşüm sebep, amaç ve yöntemler bağlamında ele alınacaktır.

Çalışmanın ikinci bölümü kentsel dönüşüm noktasında Türkiye’de yaşanan süreç ve yasal çerçeve incelenecektir. Sürece ilişkin bilgiler Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşundan günümüze kadar geçen zaman dilimi esas alınarak verilecektir. Ülke tarihinde yaşanan dramatik değişimler ve özellikle kentleşme ve kentsel dönüşüm yaklaşımlarında ortaya çıkan farklılıklar temelinde, bahsedilen zaman diliminde dört aralık esas alınacaktır. Bu zaman aralıkları; 1923-1960 arası, 1961-1980 arası, 1981-2000 arası ve 2001 ve sonrası olarak belirlenmiştir. Yasal çerçeveye ilişkin inceleme ise 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat bağlamında gerçekleştirilecektir.

Çalışmanın üçüncü ve son bölümü ise Karabük İli merkez ilçesi ve Safranbolu İlçe merkezinde 2013-2015 yılları arasında 6306 sayılı kanun kapsamında yıkılan ve inşa edilen yapıları içeren bir örneklemin esas alındığı alan çalışmasına ayrılmıştır. Alan çalışmasında kullanılacak olan veri seti, Karabük ve Safranbolu Belediyelerinden temin edilen yıkım formları ve yapı ruhsatları esas

alınarak oluşturulmuştur. Veriler, form ve ruhsatlarda yer alan verilerin sayısallaştırılıp gruplandırılmasıyla elde edilmiştir. Ortaya çıkan veri seti, güvenilirlik analizi, betimleyici analizler, ki-kare testi ve ANOVA gibi çeşitli istatistiksel tekniklerle analiz edilerek araştırmanın temel sorusuna cevap aranmaya çalışılmıştır. Elde edilen sonuçların Karabük merkez ilçe ve Safranbolu’da 2013-2015 yılları arasında yapılan kentsel dönüşüm projeleri hakkında detaylı bir bilgi sunması açısından konu ile ilgili kişi ve kuruluşlara katkı sağlayacağını düşünüyoruz. Bu çalışmanın¹ yürütülmesi sırasında her türlü desteği veren kişi ve kurumlara da teşekkürü bir borç biliriz.

Sevilay DOĞDU KAYA

Dr. Öğretim Üyesi Kemal YAMAN

¹ Bu çalışma “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Uygulaması: Karabük İli Ve Safranbolu İlçesi Örneği” isimli tez çalışmasından türetilmiştir

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	iii
TABLolar LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	x
KISALTMALAR LİSTESİ	xi
BİRİNCİ BÖLÜM.....	1
KENT VE KENTSEL DÖNÜŞÜM	1
1.1. Kent Kavramı Ve İçeriği	4
1.1.1. Kent Kavramı	4
1.1.2. Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	5
1.1.3. Kentleşme	8
1.1.4. Kentsel Planlama.....	12
1.2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	16
1.2.2. Kentsel Dönüşümün Sebepleri	17
1.2.3. Kentsel Dönüşümün Amaçları	21
İKİNCİ BÖLÜM	29
TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	29
2.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Deneyimleri.....	32
2.1.1. 1923-1960 Arası Dönem.....	33

2.1.2. 1961-1980 Arası Dönem	35
2.1.3. 1981-2000 Arası Dönem	36
2.1.4. 2001 Sonrası Dönem	41
2.2. 6306 Sayılı Kanun Ve Diğer Mevzuat Kapsamında Kentsel Dönüşüm	46
2.2.1. 6306 Sayılı Yasanın Gerekçesi	50
2.2.2. 6306 Yasanın Kapsam ve İçeriği	52
2.2.3. 6306 Sayılı Yasa'nın Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Biçimleri	54
2.2.4. 6306 Sayılı Yasanın Türkiye Genelinde Uygulanışı	55
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	59
KARABÜK VE SAFRANBOLU'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI	59
3.1. Kullanılacak İstatistiksel Analizler	61
3.1.1. Güvenilirlik Analizi	61
3.1.2. Betimleyici İstatistikler	62
3.1.3. Ki-kare Testi	63
3.1.4. ANOVA Testi	63
3.2. Bulgular	64
3.2.1. Güvenilirlik ve Betimleyici Veriler	64
3.2.2. İlçe Bazında Farklılıklar	85

3.2.3. Mahalle Bazında Farklılıklar	101
3.2.4. Yıkım Tarihi Bazında Farklılıklar	126
SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	139
KAYNAKÇA	163

TABLULAR LİSTESİ

Tablo 1: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Mevzuatı.....	47
Tablo 2: Riskli Alan Uygulamaları Envanteri (2012-2017).....	56
Tablo 3: 2019 Yılı İl Bazlı Kira Yardım Tutarları (TL)	57
Tablo 4: Yıkım Tarihi	66
Tablo 5: Yıkılan Binaların Bulunduğu İlçeler.....	66
Tablo 6: Yıkılan Binaların Bulunduğu Mahalleler	67
Tablo 7: Yıkılan Yapıların Kullanım Amacına Göre Sınıfları.....	68
Tablo 8: Yıkılan Yapıdaki Daire Sayısı	68
Tablo 9: Yıkılan Yapı Taban Alanı.....	69
Tablo 10: Yıkılan Yapılara ilişkin Kat Sayıları	70
Tablo 11: Yıkılan Yapı Yol Kotu Altı Yükseklik.....	71
Tablo 12: Yıkılan Yapı Toplam Yükseklik.....	72
Tablo 13: Yıkılan Yapı Taşıyıcı Sistemi.....	73
Tablo 14: Yıkılan Yapı Duvar Dolgu Cinsi	73
Tablo 15: Yeni Parselin Alanı.....	74
Tablo 16: Yeni Bağımsız Bölüm Mesken Sayısı	75
Tablo 17: Yeni Bağımsız Bölüm Mesken Toplam Yüzölçümü.....	75
Tablo 18: Yeni Bağımsız Bölüm Ofis ve İşyeri Sayısı	76
Tablo 19: Yeni Bağımsız Bölüm Ofis ve İşyeri Yüzölçümü	76
Tablo 20: Yeni Bağımsız Bölüm Ortak Alan Yüzölçümü	77

Tablo 21: Yeni Bina Taban ve İnşaat Alanı Bilgileri.....	78
Tablo 22: Yeni Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	78
Tablo 23: Yeni Bina Yol Kotu Altı-Üstü ve Toplam Kat Sayısı	79
Tablo 24: Yeni Bina Yol Kotu Altı Yükseklik	80
Tablo 25: Yeni Bina Yol Kotu Üstü Yükseklik	81
Tablo 26: Yeni Bina Metrekare Birim Maliyeti.....	82
Tablo 27: Yeni Yapının Toplam Maliyeti.....	82
Tablo 28: Yeni Bina Isıtma Sistemi	83
Tablo 29: Yeni Bina Su Isıtma Şekli.....	83
Tablo 30: Yeni Bina Asansör Durumu.....	83
Tablo 31: Yeni Bina Açık ve Kapalı Otopark Sahipliği	84
Tablo 32: Yeni Yapının Taşıyıcı Sistemi.....	85
Tablo 33: Yeni Bina Duvar Dolgu Maddesi	85
Tablo 34: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Kullanım Amacı	86
Tablo 35: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Bağımsız Bölüm Sayısı	87
Tablo 36: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Taban Alanı	88
Tablo 37: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Kat Sayısı	88
Tablo 38: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Taşıyıcı Sistemi	89
Tablo 39: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Duvar Dolgu	90
Tablo 40: İlçeye Göre Yeni Yapı Parsel Alanı	91
Tablo 41: İlçeye Göre Yeni Yapı Mesken Sayısı.....	92

Tablo 42: İlçeye Göre Yeni Yapı Ofis/İşyeri Sayısı	93
Tablo 43: İlçeye Göre Yeni Yapı Ortak Alan Miktarı	93
Tablo 44: İlçeye Göre Yeni Yapı Taban Alanı	94
Tablo 45: İlçeye Göre Yeni Yapı Bağımsız Bölüm Sayısı	95
Tablo 46: İlçeye Göre Yeni Yapı Yol Kotu Altı Kat Sayısı	95
Tablo 47: İlçeye Göre Yeni Yapı Toplam Kat Sayısı	96
Tablo 48: İlçeye Göre Yeni Yapı Yol Kotu Üstü Yüksekliği	97
Tablo 49: İlçeye Göre Yeni Yapı Metrekare Maliyeti	98
Tablo 50: İlçeye Göre Yeni Yapı Toplam Maliyeti	99
Tablo 51: İlçeye Göre Yeni Yapı Açık Otopark Sahipliği.....	100
Tablo 52: İlçeye Göre Yeni Yapı Kapalı Otopark Sahipliği.....	100
Tablo 53: İlçeye Göre Yeni Yapı Taşıyıcı Sistemi	101
Tablo 54: Mahalleye Göre Yıkılan Yapı Kullanım Amacı	103
Tablo 55: Mahalleye Göre Yıkılan Yapı Daire Sayısı	105
Tablo 56: Mahalleye Göre Yıkılan Yapı Taban Alanı.....	106
Tablo 57: Mahalleye Göre Yıkılan Yapı Kat Sayısı	107
Tablo 58: Mahalleye Göre Yeni Yapı Parsel Alanı	109
Tablo 59: Mahalleye Göre Yeni Yapı Mesken Sayısı.....	110
Tablo 60: Mahalleye Göre Yeni Yapı Ofis ve İşyeri Sayısı	111
Tablo 61: Mahalleye Göre Yeni Yapı Ortak Alan Yüzölçümü	112
Tablo 62: Mahalleye Göre Yeni Yapı Taban Alanı	113

Tablo 63: Mahalleye Göre Yeni Bağımsız Bölüm Sayısı	115
Tablo 64: Mahalleye Göre Yeni Yapı Yol Kotu Altı Kat Sayısı ...	116
Tablo 65: Mahalleye Göre Yeni Yapı Yol Kotu Üstü Kat Sayısı..	118
Tablo 66: Mahalleye Göre Yeni Yapının Birim Maliyeti	120
Tablo 67: Mahalleye Göre Yeni Yapının Toplam Maliyeti	121
Tablo 68: Mahalleye Göre Yeni Yapı Açık Otopark Sahipliği.....	123
Tablo 69: Mahalleye Göre Yeni Yapı Kapalı Otopark Sahipliği...	124
Tablo 70: Mahalleye Göre Yeni Yapı Taşıyıcı Sistemi	125
Tablo 71: Yıkım Tarihine Göre İlçelerde Yıkılan Bina Sayıları....	126
Tablo 72: Yıkım Tarihine Göre Yıkılan Bina Sayıları.....	127
Tablo 73: Yıkım Tarihine Göre Binaların Kullanım Amaçları.....	128
Tablo 74: Yıkım Tarihine Göre Yıkılan Bina Arsa Alanları	129
Tablo 75: Yıkım Tarihine Göre Yıkılan Bina Taban Alanları	130
Tablo 76: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Parsel Alanları	130
Tablo 77: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Bağımsız Bölüm Sayıları	131
Tablo 78: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Taban Alanları	132
Tablo 79: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Toplam Kat Sayıları...	133
Tablo 80: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Birim Maliyetleri	134
Tablo 81: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Toplam Maliyetleri	135

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Mahalleye Göre Ortalama Kat Sayısı Grafiği.....	119
Şekil 2: Yıkım Tarihine Göre Yeni Yapı Ortalama Kat Sayıları ...	133
Şekil 3: Yıkım Tarihine Göre Birim Maliyet Grafiği	135
Şekil 4: Yıllara Göre Proje Toplam Maliyet Grafiği.....	137

KISALTMALAR LİSTESİ

BM	: Birleşmiş Milletler
Edt.	: Editör
ha	: Hektar
KAP	: Kuzey Anadolu Projesi
KCP	: Karabük Cevizkent Projesi (KCP)
SPSS	: Sosyal Bilimler için İstatistik Programı
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

BİRİNCİ BÖLÜM
KENT VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

GİRİŞ

İnsanlık tarihindeki iki büyük değişim, toplumsal yaşantı biçimlerinde önemli gelişmelere yol açmıştır. Bunlardan ilki insanoğlunun avcı toplum düzeninden tarım toplumuna geçişle birlikte yerleşik düzene geçmesi ve ikincisi de sanayi devrimi ile birlikte modern kentlerin ortaya çıkmasıdır. İnsanlığın medeniyete ilişkin gelişimlerine sahne olan ve uzun süreli kültürel birikimlerin ortaya çıktığı kentler, ait oldukları toplumların özelliklerini de yansıtmıştır. Toplumda dair her şey gibi kentler de zamanla değişerek gelişmiş, yenilenmiş ve dönüşmüştür (Aydınlı, Çiftçi ve Akyüz, 2012, s. 121). Çağımızda bilgi ve iletişim teknolojilerindeki gelişmelerin etkisi ile küreselleşen dünyada kentler birbirleri ile etkileşim içerisine girmiş bulunmaktadır.

Kentler hızla büyüyüp dünyanın her tarafına yayılmaya başladıkça kentsel alanlarda çok sayıda sorunun ortaya çıkmasına yol açmıştır. Birbirine benzemeyen ve kenti temsil etmeyen parçalardan oluşan ve anlam bütünlüğünü kaybetmiş olan kent, bir kültür odağı olma özelliğinden de yoksun hale gelmiştir (Tunçer, 2016, s. 51). Bu ve benzeri nedenler ile dünyada ve Türkiye’de kentlerin yenilenmesine yönelik birtakım çalışmalar yapılmakta, zamanla işlevselliğini yitiren alanlar yenilenerek, plansız gelişen kent parçaları kontrol altına alınıp, insanoğlu için daha yaşanabilir mekânlar oluşturulmaya çalışılmaktadır.

1.1. Kent Kavramı Ve İçeriği

Dünya nüfusunun son yüzyıllarda gösterdiği artış hızı incelendiğinde 16. yüzyılda 250 milyon civarında olduğu tahmin edilen dünya nüfusunun ikiye katlanarak 500 milyona ulaşması ancak 17. yüzyılda gerçekleşmiştir. Dünya nüfusu 1 milyar sınırına 1800 yılında ulaşırken, 2 milyarlı rakamlara 1925 yılında, 4 milyarlık nüfusa ise 1976 yılında erişmiştir (Alptekin, 2010, s. 55). Birleşmiş Milletler (BM) Ekonomik ve Sosyal İşler Dairesi'nin raporuna göre, hızla artan bu nüfusu 2050 yılında yaklaşık 10 milyar olacağı ve bu nüfusun üçte ikisi kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir (World Population Prospects, 2017, s.23).

1.1.1. Kent Kavramı

Kent, tarihin değişik dönemlerinde farklı tanımları yapılmış dinamik bir kavramdır. Öyle ki, mevzuatta ve literatürde her ülke ve her dönem için geçerli olabilecek bir kent tanımı yapılmamıştır (Topal, 2004, s. 276). Bu bakımdan tek bir tanımlama onun doğuşundaki çekirdek halinden, olgunluk dönemindeki karmaşık biçimlerine ve nihayet son dönemlerindeki fiziksel çözülmeye kadar geçirdiği bütün dönüşümlerini karşılayamaz (Mumford, 2007, s. 13). “Kent/kend” kelimesi kavram olarak Orta Asya Türklerinde “şehir” karşılığı olarak kullanılmıştır. Orta Asya’da “Yarkend”, “Taşkend”, “Semizkend” (Semerkant) örneklerinde olduğu gibi yaygın olarak birçok büyük şehire bu ad verilmiştir. Dilimize geçen “şehir” kelimesi

ise Farsça'da “şehir” kökeninden gelmektedir ve kent kavramı ile aynı anlamda kullanılmaktadır (Kaya, 2017, s. 13).

Kent kavramı en fazla demografik açıdan belli bir nüfus sayısına ulaşmış alanları tanımlamak için kullanılmıştır. Kenti kırsal alanlardan farklılaştıran ilkelerden bir diğeri işlevsel ve ekonomik özelliğidir. Bu, nüfusun sadece sayısal değişimi değil, bu sayısal değişimin geçimini tarım dışı sektörlerden sağlaması gibi ekonomik temellerin de değişimidir. Toplumbilimciler ise kenti, diğer yerleşim alanlarından ayırırken kendine has özelliklerini ön plana çıkarmaktadır. Burada özellikle bir yerin “kent” olarak adlandırılması için üretimin yapısı, nüfusun yoğunluğu ve heterojenliği ile örgütlenme düzeyi önem kazanmaktadır. Son olarak ise yönetsel ölçüte göre, resmiyette kullanılan nüfus sayısına göre kent, il ve ilçe merkezi etrafındaki yerleşmeleri ifade etmektedir (Özer, 2004, ss. 2-4).

1.1.2. Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Kentlerin ortaya çıkışı antik çağa kadar uzanmaktadır. Antik çağda kentler tarıma elverişli akarsu ve göl kenarlarında kurulmuştur. Tarım ile uğraşmaya başlayan insanlar üretim güçlerinin gelişme göstermesi ile birlikte belirli alanları yerleşme amacıyla kullanmaya başlamışlardır. Bu yerleşmeler Mısır, Mezopotamya, Hitit, Roma, Yunan olarak gruplandırılabilir. (Özer, 2004, s. 5).

İnsanlık, kentlerin ortaya çıkmasıyla ilkelikten uygarlığa, düzensiz toplumdan düzenli topluma geçmiştir. Bu dönemde kenti belirleyen değer politiktir. Kenti bir anlamda iktidarlar yaratmış ve

siyasi iktidar kendi temellerini bu kent üzerine kurmuştur. Antik çağda kent hem toprağın örgütlenmesine hem de kurumsal ilişkilere hâkim olmuştur (Bumin, 1990, s. 22).

Orta çağda klasik feodal düzende toplum, otarşik yapılar olan malikâneelerde yaşamıştır. Malikâne topraklarının sahipleri bir kral gibi özgür olan senyörlerdir. Senyörler malikânelerinde sosyal yaşamı düzenlerken aynı zamanda ekonomik, politik ve yargısal gücü de ellerinde bulundurmuşlardır (Özyüksel, 2007, ss. 51-52).

Göçebe akınlarının sona ermesi ile başlayan barış ortamının etkisi ile 10. yüzyıldan itibaren Avrupa nüfusu hızla artmaya başlamıştır. Buna bağlı olarak, üretim olanakları da aynı hızda artmayınca, göç ve istila hareketleri, yeni tarım alanları kolonizasyonu ile ticaret ve zanaatların gelişimi, kentleşme gibi yeni çıkış yolları aranmaya başlanmıştır (Özyüksel, 2007, ss. 63-64). Bunun sonucu olarak, üretici güçlerin gelişmesi ile ihtiyaç duyulandan daha fazla ürün elde edilmeye başlanmış ve meslek sahipleri fazlalaşarak yaygınlaşmıştır. Malın el değiştirmesini sağlayan tüccar sınıfının ortaya çıkması ile feodalitenin çöküşü hızlanarak eski kentler dışında yeni birçok kent doğmuştur (Özer, 2004, s. 6). Ticaretin geliştiği bu dönemde kentler, başta liman çevreleri olmak üzere yol kavşaklarında, nehir ağızlarında ve diğer elverişli yerlerde oluşup büyümeye başlamıştır (Huberman, 2009, s. 37).

Sanayi Devrimine kadar kentler fonksiyonları ve yapıları bakımından çok fazla dönüşüm geçirmemiştir. Sanayileşme ile birlikte, sanayi bölgelerine doğru hızla yaşanan kitlesel nüfus

hareketleri kentlerin büyümesine neden olurken yeni kentlerin de ortaya çıkmasını sağlamıştır (Yılmaz, 2004, s. 252). Sanayileşme ile birlikte kentleşmeyi etkileyen ekonomik faaliyetler her ülkede farklılık göstermiştir. Gelişmiş ülkeler gelişmelerini tarım ekonomisinden sanayiye sonrasında da hizmet ekonomisine geçerek sürdürmüştür. Gelişmekte olan ülkelerde ise tarım sektöründen sanayiye geçmeden doğrudan hizmet ekonomisine geçiş yaşanmıştır. (Niray, 2002, s. 9).

Dünya’da 1990’lı yıllardan sonra ortaya çıkan küreselleşme süreci ile yaşanan değişim ve dönüşüm sonrası, kentler ön plana çıkarken ulus-devletlerin işlevlerini kaybedeceği ve geleceğe kentlerin yön vereceği öngörülmüştür (Pustu, 2006, s. 129). Buna karşın çelişen çıkarların en önemli çatışma alanlarından biri modern kenttir. Bir mekân tasavvuru olarak kent üzerine farklı grup, sınıf ve bireylerin çıkarları ve mücadeleleri etkili olmaktadır (Şengül, 2009, ss. 15-16).

Günümüz kentlerinin mekânsal tasarımı üzerinde, iki temel boyut etkili olmaktadır. Bunlardan biri farklı toplumsal kesimlerin giderek birbirinden daha kopuk biçimde ikamet etmeye başlamasıdır. İkinci boyut ise kentlerin günümüz tüketim toplumu felsefesine uygun biçimde inşa edilmesidir. Birinci boyut başta yoksul ve zenginler olmak üzere kentli toplumsal gruplar arasında iletişim ve etkileşimin zayıflamasına yol açarken, ikinci boyut ise özgünlüğünü kaybetmiş, benzer yapılaşma eğilimi gösteren hızla yükselen gökdelenlerle dolu şehirler ortaya çıkarmıştır (Batmaz ve Gürer, 2016, s. 168).

1.1.3. Kentleşme

Kentleşme dar anlamda, ölümlerden fazla olan doğumlara ve göçlere bağlı olarak şehir sayısının ve şehirlerde yaşayan nüfusun artmasını ifade etmektedir. Zira, gelişmekte olan ülkelerde doğurganlık eğiliminin genel olarak azaldığı şehirlerde, kentleşme çoğunlukla köylerden şehirlere doğru ilerleyen akınlarla beslenmektedir. Dolayısıyla şehirleşme, zamana bağlı bir değişme sürecini anlatan dinamik bir kavram olup, bu nedenle şehirleşme bir ülkede belirli bir zamanda veya zaman aralığında kentlerdeki nüfus oranını ifade eden şehirleşme derecesinden (şehirleşme durumundan) ayrılmaktadır. Kentleşme hareketini doğuran olay toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişmeler olduğundan, şehirleşmeyi salt bir nüfus hareketi olarak algılamak yeterli olmayacaktır. Bu bağlamda kentleşme tanımlarken, nüfus hareketine neden olan ekonomik ve toplumsal değişimleri de hesaba katarak; “sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye paralel olarak şehir sayısının artması ve mevcut şehirlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve ihtisaslaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde şehirlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci” olarak tanımlamak daha doğru olacaktır (Keleş, 1972, ss. 5-7).

Nitekim demografik değişim kentleşme hareketinin ekonomik ve toplumsal unsurlarından sadece bir tanesi olup, geniş tanımın benimsenmesi sayesinde kavramı tekil ve dar bir unsur üzerinden tanımlamak hatasına düşülmemiş olacaktır. Kendine özgü bir ağırlığa sahip olan ve üretim biçimindeki ekonomik unsur dikkate alındığında,

kentleşmeyi tarımsal üretimden daha ileri düzeyde bir üretim biçimine geçiş olarak tanımlamak da mümkün olacaktır. Böylelikle, üretimin denetleme fonksiyonunun tamamı şehirlerde toplanarak, şehirler büyüyüp yoğunluk kazanacak; üretim araçlarının bütünleşme ve hetorejenlik dereceleri de artacaktır. Bu geçiş sürecinde işgal ettiği noktaya göre de ülkeleri, az ya da çok kentleşmiş olarak nitelemek mümkündür. Bu bağlamda, tarımsal niteliği ağır basan “köy” kentleşme sürecinin bir ucunda iken; tarım dışı niteliği önem kazanmış bulunan “şehir” ise diğer ucundadır. Kentleşme insanları bir arada ve uyum içinde yaşamaya zorlayıp, onları daha geniş bir toplumsal çevre ve kompleks bir yapıya dahil olmaya, bu sayede de gelişerek, bilgilenerik bir medeniyet meydana getirmeye yönlendirmektedir (Şahin, 2016, s. 588).

Nüfusun hızlı biçimde artması ile insan gruplarının daha merkezi biçimde belirli alanlarda yoğunlaşması durumunun kentleşme için uygun zemini hazırladığı (Pal, 2010, s. 588) bilinmektedir. Köy ve kasaba gibi yerleşim birimlerinin büyüyerek kente dönüşmesine, mevcut kentlerin alan ve o alanda yaşayan kişi sayısı bakımından büyümesine ve kent sayılarının artmasına neden olan en önemli etkenlerden biri çeşitli nedenlerle kırsal alanlardan kentlere göç eden nüfustur. Dolayısıyla bu durumun yol açtığı kentleşmenin kökeninde yaşam koşulları, barınma ve konut sorunları gibi birbirleriyle bağlantılı nedenler yatmaktadır. Türkiye örneği üzerinden yapılacak bir kentleşme analizinde bu koşullar itici, çekici ve iletici faktörler olmak üzere üç başlık altında toplanabilmektedir. (Parlak, 2011, s. 453).

Kentleşme aynı zamanda geniş anlamda ekonomik gelişme ile birlikte, sosyal yapıda örgütlenme, uzmanlaşma ve işbölümünü artırıp topluma dâhil olan bireylerin dünya görüşleri değer sistemleri ve davranışlarında kapsamlı değişimlere neden olan bir sosyal gösterge olarak da ele alınmaktadır. Kentleşme olgusunun demografik yanı ise -kısaca ifade etmek gerekirse- bir ülkede "kent" adı verilen yerleşim birimlerinin sayısının artması ve alanca büyümesini ifade etmektedir. Bu yönüyle kentleşme, geçtiğimiz yüzyılın ikinci yarısında hem gelişmiş ve sanayileşmiş toplumların hem de ve muhtemelen çok daha belirgin olarak gelişmekte olan ülkelerin başlıca sorunlarından biri olmuştur. Diğer yandan, genel olarak kırsal ve kentsel yerleşmeler arasında görülen gerek nüfus açısından ve gerekse de sosyo-ekonomik bakımdan önemli farklılık ve karşıtlıklar; büyük kentlerle küçük kentler arasında da görülmeye başlanmıştır. Bu bakımdan çoğunlukla olumlu yanlarıyla değerlendirilen kentleşme sürecinin, çözümü önemli güçlükler içeren çeşitli sosyal sorunları da beraberinde getirdiği açıktır. Dolayısıyla giderek daha kompleks hale gelen sosyal yapı, yöneten-yönetilen iletişimindeki zorluklar ve giderek sertleşen sınırı aşan çatışmalar, büyük kentleri çağımız için bir bunalım, huzursuzluk, yabancılaşma ve şiddet odağı haline getirmektedir (Keleş ve Ünsal, 1982, s. 25).

Ulus devletlerin doğuşundan itibaren başta sanayileşme olmak üzere çeşitli faktörlerin etkisinde kalan kentleşme süreci, bugün küresel eğilimlerin etkisindeki ekonomik ve teknolojik etkenler üzerinden yeniden tanımlanmaktadır. Bu yeni kalkınma ve kentleşme yaklaşımının merkezinde sürdürülebilirlik yer almaktadır.

Sürdürülebilirliğin ön plana çıkmasında insanı ve çevreyi yeterli düzeyde dikkate almayan endüstriyel gelişmenin sınırına ulaşıldığı konusundaki duyarlılık kadar, bilim ve teknolojideki gelişmeler, refah anlayışındaki değişim, bilginin özelleştirilmesi ve bölüşümü, küresel ekonomik güçlerin yoğunlaştırılması ve üretimin küreselleşmesi de etkili olmuştur (Yılmaz, European Urban 2010, s. 31). Sürdürülebilirliğin önem kazandığı yeni dönemin kentleri de ulus ölçeği dışında rekabet, iş birliği ve iletişim yöntemleri geliştirmek ve uygulamak durumundadırlar. Örneğin, Karadeniz ve bu denize açılan nehirlerin çevresindeki kentler, küresel rekabet kurallarından etkilenmelerinin yanında, paylaştıkları bu doğal yapıların korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için ulus ölçeğine bağımlı kalmaksızın iletişim ve iş birliği halinde olmak durumundadırlar (Alptekin, 2010, s. 68).

Küresel anlamda kentleşmenin üç önemli döneminden bahsedilmektedir. Birinci dönem kentsel merkezlerin ortaya çıkışı ile tanımlanırken, ikinci dönemde belirleyici faktör ulus düzeyindeki kentsel toplumsallaşmadır. Üçüncü evre kentleşmede ise ölçek küresel olup, bu aşamada kentleşme hem sebepler hem de sonuçlar bakımından çok daha kapsamlıdır (Alptekin, 2010, s. 56). Artık kentler ve çevrelerindeki kitlesel üretim alanları yalnızca yakın çevrelerini değil, uzak kırsal, tarımsal ve kentsel alanları da etkilemektedir (Aydınlı, Mahmutoglu ve Baran, 2010, s. 153).

1.1.4. Kentsel Planlama

Kent planlanmasının en önemli amacı, bir kentte yaşayan insanların temel ihtiyaçlarının en kolay şekilde karşılanması olduğu gibi, onların duygusal yaşamlarına da katkıda bulunulmasıdır. Dolayısıyla insanların hayatlarını devam ettirebilmeleri için barınma, beslenme ve giyinme gibi ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri mekânlar ile birlikte duygusal ihtiyaçlarını da giderebilecekleri eğlence ve ibadet yerleri gibi yerlerin de planlanması gerekmektedir. Planlı ve düzenli kentlerde yaşayan insanlar daha mutlu ve birbirlerine karşı daha sorumlu olmakta, ülkelerinin gelişimlerine de daha çok katkıda bulunmaktadır. Kentin tamamında yaşayanların yeterli ve eşit düzeyde çalışma, eğitim, dinlenme ve eğlenme gibi olanaklara sahip olmaları ülke de adaletin ve güvenliğin sağlanmasının yollarından biri olmaktadır (Cereci, 2010, s. 6-7).

Bunun yanında sanayileşme, toplumsal ve ekonomik değişim, teknolojik gelişmeler, kentleşme ve nüfus artışı gibi nedenler, şehirler konusunda yeni yaklaşımlar benimsenmesini zorunlu kılmıştır. Genellikle şehirlerin imarına yönelik daha çok teknik bir mühendislik faaliyeti gibi görülen kent planlaması da bu zorunluluktan etkilenmektedir. Zamanla değişen kent planlaması anlayışı, artık teknik bir faaliyet olduğu kadar sosyal ve ekonomik unsurların da dikkate alındığı bir çabaya dönüşmüştür. Bu süreçte kent planlamasının alansal kapsamı da genişlemiş, kentlerin çevresindeki kırsal alanlar ve şehirler de kent planlamasının konusu haline gelmiştir (İşçioğlu, 2010, s. 266).

Diğer taraftan aydınlanmanın özündeki, insanların akıl marifetiyle doğru olanı bulabilecek ve kendi kaderlerini tayin edebilecek yeterliliğe sahip olduğu fikri, liberal anlayışın baskın olduğu 18 ve 19. yüzyıllar boyunca devletin hâkimiyet alanını daraltmak amacına da hizmet etmiştir. Sanayi devrimi ile başlayan kırdan kente göçün yol açtığı hızlı kentleşmenin arz-talep dengesine dayalı piyasa dinamikleri tarafından kontrol edilmesi düşüncesi de bu anlayışın bir yansımasıdır. Ancak dar alanlardaki yoğun nüfusun mal ve hizmet talebini karşılamak, bu alandaki bir planlama faaliyetini de gerektirmektedir. Dolayısıyla, salt liberal bir bakış açısıyla kenti piyasa kurallarının insafına bırakmak fikri, kent planlaması uygulamalarıyla son bulmuş, kentin gelecekteki gelişimi ve biçimi önceden belirlenmeye başlanmıştır (Aydınlı vd., 2012, s. 124).

Günümüzde kentler; ekonomik, sosyal ve kültürel imkânlarıyla yaşamı kolaylaştırırken, nüfus ve konut sayısı gibi niceliksel artışlar dolayısıyla ekonomik, sosyal ve çevresel negatif sonuçlara neden olmaktadır. Sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel kalkınma ise bu sorunlara çözüm üretilmesine bağlıdır (Aydınlı ve Memiş, 2016, s. 599). Hızlı kentleşmenin ortaya çıkardığı kimi fiziksel, çevresel, psikolojik vb. sorunların aşılması için kentsel yapılaşmaya dâhil edilen ve sağlıklı kentleşmenin göstergelerinden biri olarak kabul gören sosyal altyapı alanları da bu kapsamda bir ihtiyaç halini almıştır (Ayanoğlu vd., 2016, s. 635).

1.2. Kentsel Dönüşüm Kavramı Ve İçeriği

Yeniden planlama ve dönüşüm ihtiyacı içindeki pek çok şehirde ortak sorunlarla yüz yüze kalınmaktadır. Üstelik gecekondulaşma, konut yetersizliği, dengesiz gelir dağılımı, fakirlik, altyapı yetersizliği, trafik yoğunluğu, çevre kirliliği ve yabancılaşma gibi ortak sorunların etkileri yalnızca kentle sınırlı kalmamaktadır. Bu sorunlar; suç, şiddet, fakirlik ve çevre kirliliği gibi sosyo-ekonomik problemlerin hem kentsel hem de ulusal ve küresel düzeyde yaygınlaşmasına da yol açmaktadır. Dolayısıyla bu sorunların çözümü için, mümkün olan yüksek düzeyde yerel katılım sağlanarak çareler aranmalı, kentsel dönüşümde paydaşların görüş ve önerilerine kulak verilmelidir (Aydınlı, vd., 2012, s. 125).

Özellikle büyükşehirlerde yerel yönetimlerin diledikleri alanlarda diledikleri müdahaleleri yapma isteklerini meşrulaştırmanın bir aracı da olabilen kentsel dönüşüm uygulamaları (Sadri, 2013, s. 14) katılımın en gerekli olduğu alanlardan biridir. Bireylerin mülklerinin biçimini, tarzını ve belki de konumunu değiştirecek olan bu uygulamalar en temel hakları tehdit edebilmektedir. Bu bağlamda, yerleşim bölgelerinin geleceğini belirleyecek olan uygulamalar kararlaştırılırken karar verme süreçlerine orada yaşayanların katılımının sağlanması tartışmasız biçimde önem arz etmektedir (Dayı, 2014, s. 108).

İngiltere’de 1970-2000 arasındaki kentsel dönüşüm uygulamaları örneğinden yola çıkan kentsel dönüşüm uygulamalarında genel olarak karşılaşılabilecek sorun ve çözüm

önerileri özetle şöyledir (Shaw ve Robinson, 1998)'den aktaran (Özdemir, 2010a, ss. 18-19):

Dönüşüm sürecinde kentlerin eskiyen alanlarının yenilenmesi sorunun ancak bir boyutudur,

Dönüşümün sosyal, ekonomik ve çevresel boyutları olduğu ve her şeyin birbiri ile ilintili olduğu kabul edilerek bütüncül bir yaklaşım benimsenmelidir,

Amerika'daki başarısız örneklerden ders alınmamış faydaların yukarıdan aşağıya süzülerek topluma dağılacağı düşüncesi, uygulamada başarılı biçimde hayata geçirilememiştir,

Oluşturulan yarı-özerk kurumların başına atama yoluyla getirilen görevliler, dönüşüm gibi önemli bir konuyu gereken özen ve başarıyla gerçekleştirememişlerdir,

Ortaklıklar önemli olmakla birlikte, sürdürülebilir olmalıdırlar,

Hiçbir zaman yeterli olmayan sınırlı kaynaklar, uygulamada kazananlar kadar kaybedenleri de ortaya çıkarmaktadır,

Amaçlar iyi tanımlanıp, gerçekçi hedefler belirlenerek yola çıkılmalı, uygulama bürokratik süreçlerin dezavantajlarından korunmalıdır,

Kentsel dönüşümde imaj önemli olmakla birlikte, bu imajlar gerçekçi olmalıdır,

Mekânsal dönüşüm kadar insani dönüşüme de önem verilmeli, dönüşüm alanlarındaki yerel halka yeni durumdan maksimum düzeyde faydalanmak üzere eğitim ve beceri kazandırılmalıdır,

10. Orta ve uzun vadeli dönüşüm stratejileri, kazanımları kaybetmemek için süreklilik içeren planlama ve çevresel konularda sürdürülebilirlik önemlidir.

1.2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşümü; kentsel sorunların çözümünü sağlamak amacıyla değişime uğrayan bir bölgenin fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullara bağlı sorunlarına kalıcı bir çözüm sunmak isteyen kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlamak mümkündür. Kentsel dönüşüm bir bakıma; doğal, tarihi ve çevresel değerlerin korunması düşüncesi ve sürdürülebilirlik anlayışıyla kentlerdeki yoksul vatandaşların yaşadığı alanlarda kamu sektörü öncülüğünde ancak ortaklığa dayanan, kentsel yapılaşmanın olumsuz etkilerinden arınmış yaşam alanları üretme sürecidir (Kayılı, Onur ve Özmen, 2016b, s. 298).

Türkiye’de 1900’lü yılların başında %10-15 oranında olan kentsel nüfus, 2018 yılında %90'lara ulaşmıştır. Öngörülemeyen bu durum gerekli tedbirlerin alınmadığı denetimsiz bir değişim döneminin yaşanmasına yol açmıştır. Dünya ülkelerinin çoğunda yaşanan bu süreç, kontrol etmesi pek mümkün olmayan bir sonucu doğurmuştur (Kaya, 2017, ss. 83-84). Yaşanan bu soruna bir çözüm üretmek, kentlerde yeniden yapılanma sağlamak üzere ekonomik, toplumsal ve fiziksel bozulmaya bir cevap olarak kentsel dönüşüm fikri ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşümle daha sağlıklı ve yaşanabilir kentler ortaya çıkarılması, kentlerin doğal, ekolojik, sosyolojik, tarihi ve

kültürel değerlerinin dikkate alınmasını gerekmektedir (Korkut, Kiper ve Topal, 2016, s. 286).

Her ne kadar kentsel dönüşüm ekonomik, sosyal, mekânsal ve çevresel dinamiklerin hesaba katıldığı; kentsel anlamda değiştirilen bölgenin bu alanlardaki sorunlarının çözülmesini hedeflediği bir süreç olarak ele alınsa da uygulamada çok az örnekte tüm bu hedeflere doğru yol alınabilmiştir. Özellikle 1980 sonrası dönemdeki kentsel dönüşüm uygulamaları daha çok ekonomik kaygılarla güdülenmiş ve projelerde fiziksel mekân düzenlemesi ön planda olmuştur (Özdemir, 2010a, s. 1). 1990'lardan itibaren akademik çevrelerin de katkısıyla Dublin gibi kimi örneklerde görüldüğü üzere yeni eğilim kültürün kentsel dönüşüm projelerinde dikkate alınmasını ve kültür ve turizm eksenli dönüşüm uygulamalarının da gündeme gelmesini sağlamıştır (Özdemir, 2010b, ss. 174-178).

1980'lerden itibaren pek çoğu erken dönemde sanayileşmiş olan İngiltere ve Amerika şehirleri sanayiden arınmış dönemine girerken, yaşanan kentsel gerileme ve çöküş problemlerine çözüm olarak kentsel dönüşüm odaklı yeniden yapılanma projeleri üretilmiştir. Bu projelerde İngiltere örneğinde belirginleştiği haliyle kent merkezlerinde, âtıl sanayi bölgelerinde ve banliyö alanlarında yoğunlaşmıştır (Dündar, 2010, s. 147).

1.2.2. Kentsel Dönüşümün Sebepleri

Çoğu kez kırsal alanlarda yaşadıkları ekonomik ve sosyal yetersizlikler nedeniyle göç edenlerin neden olduğu yoğun ve hızlı kentleşmenin, yalnızca kent ve kentliler üzerinde değil, dolaylı olarak

kırsal alan ve kırsal yaşantı üzerinde de bir etkisi söz konusudur. Bu dolaylı etki birkaç biçimde ortaya çıkabilmektedir. Bunlardan birincisi ekonomik refah düzeyi yüksek olan ve kentin olumsuzluklarından uzaklaşmak isteyen kentlilerin şehrin eteklerinde bahçeli evler inşa ederek kırsal alanlara taşınmasıdır. Bir diğeri ise giderek büyüyen kentlerin artan yiyecek ihtiyacı yüzünden daha fazla üretim baskısıyla tüketilen kırsal mekânlara doğru yayılmasıdır. Bu durum tarım, ormancılık ve çevrenin olumsuz etkilenmesine yol açmaktadır (Göncüoğlu, 2014, s. 187).

Kentler bir yandan barındırdığı sanayi yatırımları nedeniyle iş olanakları açısından cazip odaklar oluştururken, bir yandan da ekonomik yatırımlar için ihtiyaç duyulan işgücü potansiyelini de içinde barındırmaktadır. İş imkânları ve iş gücü üzerinden, kentsel genişleme yanında göçlerin de etkisiyle kentsel alanların yakınlarındaki kırsal bölgelerin kontrolsüz ve düzensiz biçimde işgal edilmesinin engellenmesi de mümkündür. Bu amaçla planlayıcıların erken davranarak mevcut kent alanları dışında gelişme alanları belirleyip altyapı ve üretim yatırımlarıyla donatmaları gerekmektedir. Bu konuya ilişkin bir diğer yöntem ise bir yandan kırsal alanlarda yaşayanları kalifiye işgücü haline getirmek üzere eğitirken, bir yandan da kırsal alanlarda çevreye uyumlu sanayi yatırımlarını özendirerek kendi bölgelerinde ekonomik ve sosyal imkânlara kavuşan bireylerin kentlere göç etmesinin önüne geçmektir (Özdemir ve Taşçı, 2008, s. 70).

Kentleşmenin plansız, denetimsiz ve niteliksiz şekilde gelişmesi; insanı dışlayıp motorlu araç trafiğini merkeze alan, kentlerin tarihi, doğal ve kültürel değerlerini yok ederek özellikle büyük kentlerin kendine özgü doku ve kimliklerini zedeleyen bir hal almıştır. Bu durum, dünyanın herhangi bir yerindeki hemen her büyük kentin benzer bir mantıkla insana ve çevreye yabancılaşmış şekilde dizayn edilmesine yol açmıştır (Korkut ve Kiper, 2016, s. 26). Dolayısıyla insanları duygusal, zihinsel ve psikolojik açılardan tatmin etmekten çok uzak, çevresel ve insani sürdürülebilirlikten çok ekonomik sürdürülebilirlik odaklı şehirler ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda, hızlı kentleşmenin ortaya çıkardığı kontrolsüz ve plansız kentlerde barınmanın ötesinde maddi ve manevi tatminin sağlanmasından dolayısıyla da kentsel yaşam kalitesinden söz etmek güçtür (Korkut ve Kiper, 2016, s. 28).

Kentsel dönüşümün temelinde bir kentsel değişim süreci yatmaktadır. Bu değişim süreci kentleri farklılaştırıp, bir anlamda kentsel dönüşümün de önünü açmaktadır. Kentsel dönüşümün tetikleyicisi olan değişim süreci, altı temel alt sürecin bir etkileşimi ve karması biçiminde yürümektedir. Bu alt süreçleri şöyle özetlemek mümkündür (Tallon, 2010, ss. 80-84):

1. *Yaratıcı sınıflı çekebilme ve tutabilme yeteneğine duyulan ihtiyaç*: Post-endüstrileşme döneminin gözde çalışma alanları; bilgi ve yaratıcılığa dayanan bilgisayar, mühendislik, medya ve tasarım gibi dördüncü sektör faaliyetleridir. Her ne kadar sayıca az olan bu kesimin kentin belirli alanlarında

yoğunlaşması soylulaştırma ve eşitsizlik gibi sonuçlar doğurabilecek olsa da, kentin bu kesimler sayesinde edindiği “cool” imaj, diğer kesimleri de kente çekmede etkili olabilmektedir.

2. *Küreselleşmenin kentler üzerindeki etkileri:* Küreselleşme hem her alanda olduğu gibi kentler arasında da rekabeti körüklemesi, hem de dünyanın herhangi bir noktasında başlayan siyasal, sosyal veya etnik hareketlerin yaygınlaşması bakımından kentler üzerinde etkili olmaktadır.

3. *Eşitsizlik ve dışlanmanın değişen peyzajı:* İşgücü talebinin değişen niteliği, işgücü piyasaları ile ilişkisi kesilen büyük nüfus gruplarının istihdam, finans ve sosyal ağlardan dışlanmasına ve sosyal yardımlarla geçinen ve yaşam alanlarını bu dışlanma etkisi altında biçimlendiren kesimler ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

4. *Sosyal ve kültürel çeşitliliğin giderek artması:* 1980 ve 1990’lı yıllardan itibaren geleneksel olarak tanımlanan sınıf ayrımları geçerliliğini yitirmeye başlamış, bilinen hiyerarşik kalıplar yerini yaşam stili ve zevk kültürü temelli kültürel hiyerarşilere bırakmaya başlamıştır.

5. *Devlet gücünün yeniden yapılanması ve tutum değişikliği:* Geleneksel ulus devlet kalıplarından ve merkezîyetçi hantal yapısından sıyrılan yönetim mekanizması, yetki ve faaliyetlerinin bir kısmını ya yukarıya doğru ulus-üstü ve piyasa kontrollü yapılara ya da aşağıya doğru yerel ve rekabetçi unsurlara devretmeye başlamıştır.

6. *Yeni tarz kentsel mekânların oluşturulması*: Kentlerin saçaklarında belirgin biçimde farklılaşan, eski kent düzeninden bağımsız yeni yaşam alanları oluşurken, kent merkezlerinde de tematik, genellikle kültür ve tüketim üzerine şekillenen soylulaşmış alanlar oluşmaktadır.

1.2.3. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşüm, yeni bir kent planlaması ya da geliştirilmesinden ziyade, mevcut kentsel alanın yönetimi ve planlanmasını içeren bir yenileme faaliyetini içermektedir. Şehrin gelecekteki gelişimine katkıda bulunmak ve sürdürülebilirliğin sağlanması, bu faaliyetin en önemli amaçları arasında yer almaktadır (Yalçıntaş, 2012, s. 112).

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile gecekondü sakinleri daha yaşanabilir bir ortama kavuşmakta, belirli standartlara sahip evlerde oturma olanağı yakalamaktadırlar. Diğer yandan bu uygulamalar, kimi açılardan gecekondü bölgelerinde yaşayanların hayatlarında olumlu sonuçlar doğurmamaktadır. Örneğin yaşadıkları şehir merkezine yakın alanlardan kendilerine verilen ya da düşük ödemelerle de olsa satılan apartman dairelerine taşınanlar, düşük gelirleri ve çoğu kez güvencesiz işleri nedeniyle yüksek yol ücretleri veya uzaktaki işyerinden ayrılmak gibi olumsuz sonuçlarla karşılaşabilmektedir. Bununla birlikte, aynı alanda kalsalar bile apartman yaşantısının sabit giderlerini karşılayamamak, eski komşuluk ilişkilerinden, hayat

tarzlarından ve dâhil oldukları ağ bağlardan kopmak onlara yeterince güçlük yaşatacaktır (Bülbül, 2010, s. 493).

Yapımına pek çok aktörün dâhil olduğu yasalar ve politikalar ile ekonomik karar ve tercihlerle ilişkili pek çok sosyo-ekonomik kentsel plan faaliyet alanını ilgilendiren kentsel dönüşümün temel hedefi yaşam kalitesini artırmak ve mekânsal sorun ve düzensizlikleri ortadan kaldırmaktır. Kentsel dönüşüm kavramı denildiğinde, sosyal ve ekonomik olarak depresyondaki bir yerleşim bölgesinin sosyal ve fiziksel bakımdan yeniden kurgulanması ve bu sayede de kentsel alanların yeniden yaşanabilir kılınarak ekonomik açıdan canlandırılması kastedilmektedir (Aydınlı, vd., 2012, ss. 124-125).

Kentsel dönüşüm uygulamaları 1980'lere kadar fiziksel yenileme odaklı iken 1990'lı yıllardan itibaren ekonomik gelişme, sosyal adalet ve çevre koruma hedeflerini içeren sürdürülebilir kentsel dönüşüm uygulamaları gündeme gelmiştir. Bu bakımdan günümüz kentsel dönüşüm deneyimi fiziksel mekân yanında, sürdürülebilirlik ve yönetim unsurlarının da göz önünde bulundurulduğu bir alana dönmüştür. (Alp ve Alp, 2014, ss. 129-130).

Kentlerdeki gecekondü mahallelerini yenilemek, kent halkına daha iyi barınma koşulları sağlanması amacıyla yerel plan ve programlar uyarınca kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özelliklerin iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutları tasfiye etmek ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama

düzeni içinde yapılaşmasını sağlamak gecekondü dönüşüm projelerinin başlıca amaçlarıdır (Bayraktar, 2009).

1.2.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Türkiye’de kentsel dönüşümün dört farklı türünden bahsetmektedir. Bu dönüşüm türlerinden kendiliğinden dönüşüm, daha çok küçük inşaat şirketlerince gerçekleştirilen yap-sat, yık-yap ya da kapsamlı onarım projeleridir. Büyük metropoliten projeler ise büyük kentsel yatırım, ticaret ve ekonomik faaliyet alanlarının çevresinde gelişen kentsel alanları içermektedir. Planlı dönüşüm; Çevre Düzeni Planı ile tarif edilen gelişme alanları, alt merkezler ve nazım uygulama imar planları gibi uygulamaların biçimlendirdiği kentsel alanları kapsamaktadır (Yalçıntan ve Çavuşoğlu, 2013, ss. 89-90).

Kentsel dönüşüm çalışmalarında sadece fiziki koşulların değil çevresel koşulların da göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Çevresel koşulların iyi olması insanların ruhsal sağlıklarını da olumlu yönde etkilemektedir. Nitekim kentlerdeki yeşil alanların çokluğu, bireylerin psikolojileri üzerinde olumlu etki yapmakta, tersi durumda ise depresyon vb. rahatsızlıklarda artış gözlemlenmektedir (Akyıldız, 2016, s. 229). Bu bağlamda kent yaşamı açısından yeşil alanlar bir değer olarak görülmeli, kentsel dönüşüm uygulamalarında yeşil alanların aşırı tüketim ve yalnızca kar hedefli kitlesel üretim odaklı anlayışın terk edilmesi gerekmektedir (Akyıldız, 2016, s. 232).

Kentsel dönüşüm kimi durumlarda bir “yenileme” ve “soylulaştırma” süreci olarak da ortaya çıkabilmektedir. İkinci Dünya

Savaşı'nın yıkımlarını ortadan kaldırmak üzere Avrupa kentlerinde girişilen yeniden yapılaşma hareketleri yenilemenin ilk örneklerini oluşturmaktadır. Soylulaştırma ise sanayileşme sürecinde kurulan üretim tesisleri nedeniyle nüfus artışına konu olan kent merkezlerinden sahip oldukları mülkleri satarak şehir dışına çekilen ve aristokratların, zamanla hizmet sektörünün artış gösterdiği kent merkezlerinin cazibesine kapılarak geri dönmesini içermektedir (Yaslıkaya, 2016, s. 245).

Başka bir yaklaşıma göre ise kentsel dönüşüm hareketi; yenileme, sağlıklılaştırma, koruma, yeniden canlandırma, yeniden geliştirme, düzenleme, temizleme, boşlukları doldurarak geliştirme ve tazeleme olmak üzere dokuz farklı uygulama biçimini içermektedir (Korkut, vd., 2016, s. 287).

Kentsel dönüşüm sırasında dönüştürülmesi planlanan mahalle ölçeğindeki alanlar için geliştirilecek stratejiler kent-bölgeleri stratejileri içinde yer almalıdır. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek olumsuz dışsallıklar hem kentin hem de dönüştürülen alanın geleceğini zora sokacaktır. Mahalle ölçeğindeki alanların kent stratejileri ile desteklenmesi şu beş nedenden ötürü önemlidir (Turok, 2010, ss. 37-40):

İnsan kaynaklarının yeteri kadar kullanılmaması: Konut alanlarındaki iş gücünün potansiyelinin gereken ölçüde değerlendirilememesi, kentin belirli bölümlerindeki kişilerin işgücüne katılmalarını kolaylaştıracak beceri ve eğitimden yoksun kalması ve

işgücü talebi içindeki işverenlerin dışlanma ile karşı karşıya kalan bireylerin farkına varamaması gibi sorunlar.

Verimsiz arsa ve emlak piyasaları: Ekonomik bakımdan dezavantajlı durumda olan kesimlerin yaşadıkları alanların yatırım ve destekleme konusunda da dezavantajlı konuma sürüklenerek göç verir hale gelmesi ve yeniden kalkındırma çabalarının cazibesini yitirmesi.

Yatırımları caydırıcı faktörler: Sosyal ve ekonomik anlamda çevresine göre geri kalmış alanlarda yapılacak yatırımların daha maliyetli, getirisinin daha düşük ve iş yapmak ve yaşamanın daha riskli olması nedeniyle özel sektörün daha garantili ve rantı yüksek alanlara yönelmesi.

Sosyal çeşitlilik: Düşük maliyetli barınma imkânı sunan kentsel alanlar, alt gelir grubundan kişilerle birlikte, yabancılar; sanatçılar ve öğrenciler başta olmak üzere çeşitli toplumsal kesimlerin de ilgisini çekebildiğinden bu alanlardaki arsa ve emlak fiyatlarının şişirilmesi bu durumu tersine çevirebilecektir.

Sürdürülebilirliğı olmayan dönüşüm: Dönüşüm alanlarında yoksulluğun ekonomik nedenleri ve sosyal istikrarsızlığın arka planındaki sorunlar dikkate alınmadıkça gerçek bir dönüşüm gerçekleştirilemeyeceğı gibi, dönüştürme çabalarının da ardı arkası kesilmeyecektir.

Kentsel dönüşüme ilişkin karar ve uygulamalarda yerel halkın katılımının sağılanması, o bölgede yaşayanlar kadar konuya ilişkin etki ve söz sahibi diğeri tarafların da bu konuda çaba göstermesini gerektirmektedir. Elbette “ayrı”, “dışlanmış” ya da “öteki”

konumunda olan alan sakinlerinin paylaştıkları bu ortak noktalar üzerinden ağ bağlar oluşturmaları, bu kişiler arasındaki sosyal sermaye düzeyinin yüksek olmasını beklemek yanlış olmayacaktır. Ancak her durumda paylaşılan değerler kümesi ve bunların şiddeti aynı olmayacağından, uygulanacak tek bir reçete yoktur. Dolayısıyla alan sakinleri dışındaki kentsel dönüşüm aktörleri yerel katılımı sağlama konusunda daha aktif biçimde çaba göstererek, bu kişilerin zaman ve kaynaklarını boşa harcamamalıdır (Atkinson, 2010, ss. 53-54).

Yaman (2018, ss. 428-429) ise kentsel dönüşüm biçimlerini yedi ana başlık altında incelemiştir. Buna göre, kentsel dönüşüm ulusal ya da uluslararası ölçekte aşağıdaki biçimlerde uygulanmaktadır:

Kentsel Yenileme: Bu yöntem, dönüştürülecek alanlardaki yapıların iyileştirilmesi, bir kısmının yerine yeni yapıların inşa edilmesi veya Türkiye’de yaygın biçimiyle eski yapıların ortadan kaldırılarak yerine yenisinin yapılması biçiminde uygulanmaktadır.

Sağlıklaştırma: Bu yöntemde, Türkiye’de genellikle sokak alanları dönüşümünde kullanılan eskimiş ve oturulabilir özelliklerini yitirmiş alanların işlevsel açıdan daha iyi bir konuma yükseltilmesi ile çöküntü alanlarının kullanıma açılması uygulamaları tercih edilmektedir.

Yeniden Yapma: Genellikle tarihi veya kültürel miras niteliğindeki yapıların eldeki belge ve birikime dayanılarak kabul edilebilir özgünlükte eski ve yeni yapı yöntemleri kullanılarak yeniden inşa edilmesini içermektedir.

Koruma: Yapısal olarak işlevsel olmakla beraber, çevresindeki alanla birlikte bütüncül biçimde plansız genişlemeye bağlı ve çevresel etkilerden korunması ve denetlenmesi gereken yapılar için uygulanmaktadır.

Yeniden canlandırma: Bu yöntemle, başta banliyöler olmak üzere fiziksel, ekonomik ve sosyal açıdan kalkınması istenilen alanların kamu ve özel sektör yatırımlarıyla daha yaşanabilir alanlara dönüştürülmesi hedeflenmektedir.

Yeniden geliştirme-yapılandırma: Kendi içinde “köhneme” eğilimi gösteren bir kentsel alanın şehrin diğer alanlarına dönük potansiyel zararlarını önleyerek şehre faydalı hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

Temizleme: Kentin ortalama gelir düzeyini yükseltip yerel idarenin gelirlerini de daha dengeli hale getirmek üzere; “yoksulluk yuvalarının” temizlenip ekonomik bakımdan kalkındırılması amaçlı uygulamalar içermektedir. Başka bir yaklaşıma göre ise, yukarıda listelenen kentsel dönüşüm yöntemlerine ilave olarak aşağıda verilen yöntemler de uygulanabilir (Akkoç, 2018, ss. 28-32):

Kentsel Soylulaştırma/Sosyal Islah: Bu yöntemde eskiden toplumsal alt sınıfların yaşadığı alanların yeniden düzenlenerek, meslek sahibi, üst ve orta sınıftan yüksek gelirli kesimlerin kullanımına açılması söz konusudur.

Kalitenin Yükseltilmesi: Bu türden kentsel dönüşüm uygulamalarında alanda ikamet edenlerin yaşam kalitesi ile sosyal ve

ekonomik statüsünden ziyade alanın fiziksel çevresi özelliklerinin iyileştirilmesi hedeflenmektedir.

Kentsel Düzenleme: Kamusal bir eylem olarak belirli bir yerleşim alanının işlevleri ve toprak kullanımı arasında ilişki kurma amaçlı geleceğe dönük planlı faaliyetler biçiminde gerçekleşmektedir.

Kentsel Yeniden Doğuş: Soylulaştırma tarzı yenilemenin yıkıcı etkilerine karşı oluşan tepkinin de etkisiyle ortaya çıkan; toplumsal ve ekonomik gelişimi göz önünde bulundurup, dönüşüm alanında yaşayanların buldukları yerleri terk etmeksizin sürece katılımlarını sağlayan, uzlaşmacı bir yöntemdir.

Kentsel Yeniden Üretim: Akkoç (2018, s. 32) Yaman'ın (2018, ss. 428-429) yeniden yapma tanımındaki unsurlara ek olarak, kentsel yeniden üretimin aynı zamanda tamamen yok olan, niteliğini yitiren ve çöken alanlarda, düzeltilebilecek kısımların iyileştirilerek kent dokusuna kazandırılma süreci olduğunu belirtmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Hızlı kentleşmenin ekonomi ve teknoloji odaklı bir anlayışla kentlerin mekânsal ve fiziksel kimliklerini ve özelliklerini kaybetmelerine neden oluşu, kentlerin mimarisi ve fiziksel öğelerinin değişmesinde izlenebilmektedir. Kentin dokusunun ve geçmişe dair kültürel izlerin bir şekilde ortadan kaldırıldığı bu süreçte, kentlilerin yaşamlarını sürdürdükleri kente yabancılaşmaya başladıkları, geçmişe ve geçmişte yaşadıkları çevreye özlem duydukları görülmektedir (Aytin, Ertin ve Özyavuz, 2016, s. 84). Bu yönüyle kentin onu diğer benzerlerinden ayıran mimari ve fiziksel özelliklerinin korunması, geçmişe dair kültürel izlerinin yaşatılması, yalnızca kente değil, aynı zamanda insana duyulan saygının da bir gereğidir.

Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarında Avrupa ve İngiltere gibi ülkelerde yaşanan süreçlerden dersler çıkarılması, uygulamada gerçekleşen hataların tekrar edilmemesi bakımından önemlidir. Özellikle meslek kuruluşları ve akademik çevrelerin bu konudaki görüşlerinden yararlanılması bir avantaj sağlayabilecektir. Bu sayede kentsel dönüşümün açmazlarına bir ölçüde çareler üretilebilecek, konu kentsel planlama ve katılımçılık anlayışı çerçevesinde ele alınabilecektir. Bu açmazlardan ortaklaşa yaklaşımın çaresi bütüncül bir yaklaşım ve şeffaf yönetiştir. İkinci açmaz olan yerel halkın katılımı ise kentsel dönüşümde uygulayıcı konumunda olan kamu sektörünün çok paydaşlı ve sürdürülebilir katılım olanaklarını sunması sayesinde sağlanabilecektir. Son olarak sosyal dışlanmanın alt gelir grupları için “mahalle kapanları” oluşturmasını engellemenin yolu ise yoksulluğun derinleşip

yoğunlaşmasını engelleyecek sosyal politikalar üretilmesinden geçmektedir (Özdemir, 2010a, ss. 22-25).

2.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Deneyimleri

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk dönemlerinde hâkim mimari yapı bahçeli ve az katlı evlerden birbirine yakın şekilde inşa edilmiş apartmanlara dönüşmüştür. Eski tip yapılar ortadan kaldırılırken, kentlerdeki ağaçların sayısı düşmüş, toprak alanlar küçülmüş ve kent içindeki biyolojik çeşitlilik azalmıştır. Dolayısıyla önlenemez şekilde yayılan kentsel alanların “yeniden canlandırılması” adına yapılan bu başarısız dönüşüm faaliyetleri sayısız yeşil alanın yok olmasına neden olmuştur (Göncüoğlu, 2014, s. 188).

Kentsel dönüşüm, bütüncül bir anlayışla ele alınıp diğer sektörlerle olan sebep sonuç ilişkisi dikkate alınmadığında yıkıcı sonuçlar da doğurabilmektedir. Dönüşüm sürecinde kenti terk eden sanayi ve imalat sektörleri bu sonuçlar üzerinde önemli etkiye sahiptir (Dündar ve Sönmez, 2010, s. 107). Bu konuda Hague’nin (2010, s. 99) ekonomi temelli tespiti dikkat çekicidir. Yazara göre 1990’lardan 2008 krizine kadar geçen süreçte kamu sektörü tarafından da desteklenerek büyüyen kentsel dönüşüm girişimleri, eski ve hatta mevcut sanayi alanlarını da rantı yüksek konut alanlarına çevirme işini hızlandırarak krizin oluşmasına katkıda bulunmuş ve kendi başarısının kurbanı olmuştur. Bunun temel nedeni ise üretim faktörlerini ortadan kaldırarak konut stoklarını artıran böylesi bir girişimin finansal dengeyi bozarak kredilendirmeyi güçleştirmesidir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm adına yapılan girişimler farklı yazarlar tarafından farklı dönemler halinde incelenmiştir. Yaman (2018, ss. 429-430) bu kentsel dönüşüm dönemlerini 1999 yılı öncesi ve sonrası olarak iki ayrı dönemde incelenmeyi tercih etmekle birlikte farklı akademik çalışmalarda yapılan sınıflandırmalara da yer vermektedir. Yazarın belirttiği üzere, 1999 depremi Türkiye’de kentsel dönüşüme ilişkin politika ve uygulamalar noktasında bir dönüm noktasıdır. Diğer yandan, bu çalışmada ülkenin içinde bulunduğu toplumsal, politik ve ekonomik koşulların da hesaba katıldığı bir dönem sınıflandırması yapılacaktır. Bu sınıflandırmada Cumhuriyet’in kuruluşundan itibaren önemli rejim değişiklikleri ile toplumsal ve siyasal değişiklikler dikkate alınarak dönemler belirlenmiştir.

2.1.1. 1923-1960 Arası Dönem

Türkiye Cumhuriyeti ulus fikrine dayalı olarak ve Osmanlı kimliğinin dışında yeni bir yapı olarak kurgulanmış görünmektedir. Ulus kimliği ve anavatan düşüncesi etrafında şekillenen yeni ülkenin başkenti, Kurtuluş Savaşı’nda da merkezi bir rol oynayan Ankara olarak belirlenmiştir. Ankara’nın mekânsal konumu, yeni devletin merkezîyetçi ve türdeş toplumdan yana bakış açısını da ortaya koymaktadır. Hal böyle iken ülkenin imarında izlenen ilk dönem stratejisi de devletçi bir bakışla kalkınma yatırımları ve kentsel gelişmenin Anadolu’ya yayılmasını öngörmüştür (Şengül, 2009, ss. 114-115).

1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu kent planlamasını belediyeler için zorunlu bir görev olarak tanımlamış, 1933 yılında çıkarılan 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ise belediye sınırları içindeki anıtsal yapılar ile sivil yapılar ve benzeri birçok yapılar arasında belirli bir mesafe konulmasını öngörmüştür. 1936 tarihli Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumi Talimatname ise şehir planlamacısı konumundaki mimara bu görev yerine getirilirken uyulacak kuralları bildirmektedir. Bahsedilen yasal düzenlemelere genel olarak uyulduğu, kent planlaması hususunda yabancı uzmanların görüşlerinden ve dünya kentlerindeki uygulamalardan yararlandığı bilinmektedir (Dinçer, 2010, ss. 229-230).

Türkiye’de 1950’ler artan sanayileşmenin yanı sıra kırdan kente göç ve hızlı nüfus artışının da etkisiyle hızlı ve plansız kentleşmenin yaygınlaştığı görülmüştür (Yılmaz, In the Context 2010, ss. 300-301). 1950’li yıllar Türkiye’de kentleşmenin arttığı ve İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere büyük şehirlerde kontrolsüz bir nüfus artışı yaşandığı yıllardır. Bu dönemde yaşanan hızlı kentleşmenin kontrol dışı oluşu, kamusal kaynakların, dolayısıyla da toplumsal hizmetlerin yetersizliği ve kentsel sorunlara çözüm üretebilecek kapsamlı kent planlaması çözümlerinin bulunmayışı 1980’lere kadar geçen süreçte sorunların daha da büyümesine yol açmıştır. Hatta bu kentsel sorunlar yumağının etkileri günümüze kadar sürmüş olup, söz konusu bu dönemin kaçak yapılarının ve kötü kentleşme uygulamalarının dönüşümü içi halen çaba gösterilmektedir (Yalçıntaş, 2012, ss. 95).

2.1.2. 1961-1980 Arası Dönem

Tarım sektöründe 1950'lerin başından itibaren yaygınlaşmaya başlayan makineleşme, kırsal alanlarda ihtiyaç fazlası emek gücünün ortaya çıkmasına yol açmıştır. İş bulmakta güçlük çeken insanlar iş potansiyelinin görece yüksek olduğu büyük kentlere akın etmeye başlamışlardır. Devletin kentsel gelişme konusunda bu döneme kadar yürüttüğü minimum müdahaleyi esas alan politikası, dramatik biçimde değişen şartlara rağmen aynı kalmıştır. Bunun sonucu olarak kamu arazileri ya da kentli elitler ve orta sınıfa ait özel mülklerin üzerine yapılan gecekondular ortaya çıkmıştır. Bu konutları inşa eden yeni kentli yoksullar, konut konusunda olduğu gibi işsizliğe de kendi gayri-resmi karşılıklarını üretmişlerdir. Bu yeni yaşam biçimi ise başlarda kentli orta sınıfın yaşam alanlarına ve yaşam biçimlerine tehdit olarak algılanıp yadırganmıştır. Ancak zamanla bu yeni grup karşısında ikincil konuma gerileyen orta sınıf, durumu fırsata çevirmeye ve kentin yeni sakinlerine rol model olmaya başlamıştır (Şengül, 2009, ss. 122-125).

Türkiye'de gecekondulaşma, 1960-1970'li yıllardan itibaren yoğunlaşan köyden kente göçler ve bu göçlerin neden olduğu konut sorunu ile ortaya çıkmıştır. Gecekondulaşma sürecinde imar ve iskân izinleri olmayan, mimari açıdan sorunlu yapılar üretilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ise bunların ortadan kaldırılıp mimari bütünlüğü olan, konut bölgeleri ve sosyal donatı alanlarına sahip kentsel mekânların üretilmesi düşüncesi ile gündeme gelmiştir (Kayılı, vd., 2016a, s. 253).

Bu dönemde çıkarılan ilk dört adet beş yıllık kalkınma planı, uygulama ile ilgili olmasa da resmi niyetle ilgili fikir vermektedir. 1. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1963-1967) kentlerin en uygun büyüklük kuralına göre gelişmesini benimsemiş, coğrafi bölgeler arası denge öngörülmüştür. 2. Beş Yıllık (1968-1972) Planda kentleşme ekonomik ve toplumsal gelişme ile sanayileşmenin bir sonucu ve desteklenmesi, özendirilmesi gereken bir alan olarak görülmüştür. 1973-1977 döneminin stratejisini belirleyen 3. Beş Yıllık Kalkınma Planı büyük kentlerin sanayi ve ekonomiyi daraltıcı etkilerine işaret ederek, büyük kentlere doğru oluşan yeni iş olanaklarının üstünde bir yığılmanın engellenmesi gerektiğine dikkat çekmiştir. Dönemin sonunu kapsayan 4. Beş Yıllık Planın kentleşme konusundaki öngörüsü kentleşmenin yavaşlatılması yerine kentleri yaşanabilir hale getirmenin gerekliliği ve büyük kentlerin çevrelerindeki alanları geliştireceği yönündedir (Keleş, 2013, ss. 77-79).

2.1.3. 1981-2000 Arası Dönem

1980'li yıllar, askeri darbenin ardından gelen sivil idarenin sermayenin önünü açtığı, devletin kentlere altyapıyı geliştirmek ve özel girişimleri artırmak amacıyla yatırım yaptığı bir dönem olmuştur. Merkezi idare ve yerel yönetimlerin özel sektör kuruluşlarına verilen ihalelerle gerçekleştirdiği yatırımlara, ekonomik dışa açılmanın da gerçekleştiği bu dönemde kentlerdeki potansiyelin farkına varan özel sektörün girişimleri de eklenmiştir. Dolayısıyla bu dönemde çok uluslu şirketlerin de dâhil olduğu sermaye sahipleri üretimin yanında hizmetler sektörüne de yatırım yapmaya, iş ve alışveriş merkezleri ile

yeni konut alanları inşa etmeye başlamışlardır (Şengül, 2009, ss. 140-142).

Neoliberal yeniden yapılanma anlayışının ilk ayağının uygulamaya konulduğu bu dönem küreselleşmenin ortaya çıkardığı kriz ortamının bir fırsata dönüştürülmesi çabalarına sahne olmuştur. Ekonomik yapılanma için kentsel rantların harekete geçirilmesi ve yatırımların canlandırılması hedefine yönelik kararlar, kentleri sermaye için birer birikim alanı haline getirmiştir (Göksu ve Bal, 2010, s. 257).

Bu dönemin kentsel dönüşüm alanındaki en belirgin girişimlerinden birisi de 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulmasıdır. Söz konusu Kanun ile konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı sektörünün tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, inşaat alanında malzeme ve teknik bakımından gelişme sağlanması ve devletin bu alandaki faaliyetlere destek sağlaması hedeflenmiştir. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ilerleyen süreçte yürürlükteki yasal düzenlemeler neticesinde işlevselliğini kaybetmiş, 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde ikiye ayrılmıştır. Toplu Konut Fonu'nun 1993 yılında Genel Bütçe kapsamına katılmasından sonra kaynakları azaldığından konut üretimi yeterli seviyeye ulaşamamış ve konut ihtiyacı karşılanamamıştır. 1999 yılında yaşanan deprem sonrası sektördeki eksiklikler gün yüzüne çıkmış ve konut

ihtiyacı tekrar gündeme gelmiştir. Toplu Konut İdaresi 2000’li yıllardan itibaren uygulanan hükümet politikaları ile yeni bir ivme kazanmıştır (TOKİ, 2018).

Gelişmekte olan ülkelerde, kentleri saran gecekonduların ortadan kaldırılması sırasında bu yıkımlardan zarar gören halkın daha sağlıklı konutlara kavuşturulması amacıyla girişilen sosyal konut uygulamaları, Türkiye’de TOKİ tarafından yerine getirilmektedir. TOKİ’nin kentleşme alanındaki faaliyet ve yetki alanını geliştirme hedefiyle gerekli yasal düzenlemeler yapıp toplu konut seferberliği ve kentsel/gecekondu dönüşüm projeleri başlatılmıştır (Bodur, 2016, s. 42).

Bu dönem merkezi ve yerel yönetimler arasındaki yetki ve koordinasyon uyumsuzlukları arasında kendine bir yol bularak gelişen gecekondu ve altyapıdan yoksun konut alanları ile karşı karşıya gelinmiştir. Çıkarılan imar afları ile yasadışı konut üretimi engellenemediği gibi her defasında bir öncekinden daha kapsamlı olan yasallaştırma düzenlemeleri bu anlayışı teşvik etmiştir. Körüklenen gecekondulaşmanın işgal ettiği alanlar genişleyip yeni aflar çıkarılırken, oluşturulan ıslah imar planları su havzaları ve orman alanlarının yapılaşmaya açılmasına neden olmuştur (Akin ve Özdemir, 2010, s. 290).

1980’lerle birlikte küreselleşme, rekabetçilik anlayışının kentleri de etkisi altına alması ve ulus devletinin yetki alanını daraltmaya yönelik çabalar kentlerin yönetilmesi konusundaki yetki paylaşımını da etkilemiştir. Türkiye’de 1980’lere kadar süren merkeziyetçi

kentleşme politikası yaklaşımı kısmen terk edilerek, imar planı yapma ve onama gibi alanlarda yerel yönetimlere yetki devri yapılması benimsenmiştir (Aydın ve Şentürk, 2016, s. 373).

Aslında 1981 yılında ilk defa yasalaşan ancak uygulanamayan ve 1984 yılında çıkarılıp aktif olarak uygulamaya konulan Toplu Konut Kanunu, kentsel dönüşümün yaygınlaştırılması için bir fırsat sunmuştur. Ancak yıllar itibariyle toplu konut alanında azalan kredilendirme oranları ve kamunun sağladığı krediler yoluyla ucuz konut sunumunu sağlayamaması, böylesi bir beklentiyi boşa çıkarmıştır. Daha da önemlisi daha çok kooperatifleşme yoluyla konut kredisi kullanan toplu konut üreticileri mevcut kentsel alanlarda dönüşüm uygulamaları yerine kent çeperlerinde “manzaralı” ve nispeten ucuz arsa fiyatlı alanları tercih etmişlerdir (Akın ve Özdemir, 2010, ss. 292-293).

1990’lı yıllar kentsel dönüşümün mantığında da bir değişim ortaya çıkarmıştır. 1990’lara kadar geçen süreçte daha çok sosyal ve mekânsal bakımdan kopuk, parçalı kent merkezleri oluştuğuna ilişkin eleştiriler karşılık bulmuştur. Yeni dönemde kentler arası rekabet, istihdam, yaşam kalitesi ve toplumsal iletişim olanağı talepleri, dönüşümün odağını kültür alanına doğru kaydırmıştır (Özdemir, 2010b:, s. 175).

Türkiye’de kentsel dönüşümün ilk örneği Ankara’nın Dikmen Vadisi’nde uygulanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri bir araya gelerek bir proje şirketi ile Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme projesini etap etap oluşturmuşlardır. 1990

yılında onaylanan Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Nazım ve Uygulama İmar Planı; 1986 yılındaki Dikmen Vadisi projesindeki yeşil alana ek olarak konut ve sosyal alanları içermektedir (Bal, 2017, ss. 62-63) 1960’lardan itibaren gecekondulaşmanın yoğunlaştığı Dikmen bölgesinde, 1980’lerden bu yana kentsel dönüşüm süreci deneyimlenmektedir. Alanda kullanılan en önemli dönüşüm aracı gelişme planları olup, Dikmen bölgesinde üretilen konutlar, hem yüksek-gelirli yerleşimcilere hem de gecekondualarda yaşayan kişilere sunulmaktadır. Projenin henüz ilk üç etabı tamamlanmış olmasına karşın, alandaki gecekonduların sayısı günden güne hızlı biçimde azalmaktadır (Kahraman ve Ezgi, 2010, s. 421).

2000’li yıllara girerken Türkiye’nin kentleri 50 yılın birikmiş sorunlarını da sırtlanmış durumda olup, özellikle 1999 yılında yaşanan depremin acılarına rağmen devam eden yasadışı yapılaşma varlığını sürdürmektedir. Noktasal planlama kararlarının oluşturduğu mekânsal kara deliklere, yeşil alan tahribatı ile kentsel dolayısıyla da mekânsal ve sosyal uçurumlar eşlik etmektedir (Özden, 2010, s. 195).

Neoliberal dönüşümün ikinci ayağını oluşturan ikinci kuşak yapısal reformlarla birlikte Türkiye’de “kentsel dönüşüm” ağırlıklı olarak kullanılmaya, siyasetin ve ekonominin kesiştiği bir alan haline gelmeye başlamıştır. Dolayısıyla yeni dönemde yeni yatırım araçları arayışındaki sermaye için cazip alanlardan biri de kentsel dönüşüm olmuş, siyasetin yapısal reform uygulamaları da böylece kente kadar uzanmıştır. Artık kentsel dönüşüm odaklı politik araçlar, yatırımın kentsel alanda karşılaştığı engelleri ortadan kaldırmak ve ekonomik

çıktılara erişmek için kullanır hale gelmiştir (Göksu ve Bal, 2010, s. 257).

2.1.4. 2001 Sonrası Dönem

3 Kasım 2002 yılında yapılan genel seçimler ile Adalet ve Kalkınma Partisi tek başına iktidar olmuş ve günümüze kadar Türkiye'yi yönetmiştir. Ak Parti hükümetlerinin ilki olan 58. hükümetten itibaren özellikle 1999 yılında meydana gelen Büyük Marmara Depreminin de etkisi ile kentsel dönüşüm ile ilgili birçok yasal düzenleme yapılmış ve proje ortaya konulmuştur.

58. hükümet programında asayiş ve huzurun bozulmasına, sosyo-ekonomik uçurumlara, toplumsal kutuplaşmaya ve umutsuzluk duygusuna yol açan kent yoksulluğuna vurgu yapılmıştır. Kentli hakları ve kente karşı işlenen suçlar ile çevre hakkı konusunda halkın katılım ve denetimi programda belirtilen hedeflerden biridir (58. Hükümet Programı, 2002).

59. hükümet programında; üretilen kentlerin bir ülkedeki yönetimin kalitesini ve toplumun medeniyet dairesindeki konumunu belirlediğinden bahisle, kentleşme ve konut meselesinin teknik muhtevasının çok ötesinde anlamlara sahip olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle programın temel önceliklerden biri olarak sağlıklı ve çirkin şehirleşmenin önüne geçilip şehirlerin yaşanabilir mekânlar haline getirilmesi hedeflenmiştir. Gecekondu bölgelerinde yaşayanlar için ucuz konutlar üretileceği, uzun vadeli programlarla şehirlerin, yaşanabilir, sağlıklı, ulaşım ve altyapı sorunları çözülmüş, çevre

güzelliği taşıyan mekânlar olması için gerekli düzenlemeler yapılacağı belirtilmiştir (59. Hükümet Programı, 2003).

60. hükümet programında kentlerin etrafındaki yeşil kuşak ormancılığının geliştirilmesi ve kentlerin daha yaşanabilir hale getirilmesi hedefleriyle, TOKİ vasıtasıyla yürütölen cumhuriyet tarihinde görölmemiş bir hızla gerçekleştirilen kentleşme, konut ve kentsel dönüşüm çalışmalarından bahsedilmiştir (60. Hükümet Programı, 2007).

61. hükümet programında yoksulluk, göç ve kentleşmeden kaynaklanan sosyal sorunlarla mücadele edildiği, dört ilde engelsiz kent projesi başlatıldığı ve uygulamanın genişletilmesinin planlandığı, 2003 yılından itibaren yürütölen çalışmalarla kentlerde yaşayan nüfus oranının 9 puanlık artışla %73'e yükseltildiği belirtilmiştir. Programda kentleri yaşanabilir ve marka şehirler haline getirirken tabiat, kültür ve tarih değerlerinin korunması hedeflerinden bahsedilmiş, şehirlerin iş, yaşam, konut, altyapı ve ulaşım gibi imkânlar bakımından daha yüksek standartlara ulaştırılması için projeler yürütöldüğü belirtilmiştir. Programda kentsel dönüşümle eskimiş ve afete duyarlı yapı stokunun planlı, kapsamlı ve ekonomik biçimde dönüştüröldüğünden ve 60 ilde 188.000 konutluk 248 gecekondu dönüşüm projesi başlatıldığından bahsedilmiştir. Geleceğe dönük olarak ise bu yaklaşımların sürdürölməsi, kentsel dönüşüm için süratle ilave düzenlemeler ve yerel idarelerle iş birlikleri yapılması, Kanal İstanbul çevresinde yeni yaşam alanları oluşturulması ve şehrin iki

yakasında kentsel dönüşümü destekler nitelikte iki yeni şehir inşa edilmesi öngörülmüştür (61. Hükümet Programı, 2011).

2011 yılında çıkarılan 644 ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuş, ilgili bakanlığı teşkilat, görev ve yetkilerine ilişkin hususlar belirlenmiştir. Bu düzenlemeler ile çevre ve şehircilik alanına ilişkin pek çok konuda yetkilendirilen bakanlık üzerinden, tüm ölçeklerde kent ve planlamasının yapılması, uygulanması ve denetlenmesine yönelik pek çok yetki de merkezleştirilmiştir (Yalçıntaş, 2012, s. 105).

2014 yılında açıklanan 62. hükümet programında kentleşmenin yol açtığı sosyal sorunlarla mücadele edildiği, kentlerdeki fiziki çevrenin engellilere uygun hale getirilmesi için projeler yürütüldüğü, şehirlerin değerleri ve kaynaklarını koruyup geliştirerek, kalkınmada sürdürülebilirlik ve yaşam kalitesinde iyileşme hedeflendiği belirtilmiştir. Programa göre, bu amaçlarla katılımcı bir anlayışla yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde 2003-2014 döneminde 90.653 konutluk gecekondü dönüşüm ve kentsel yenileme uygulamasına başlanmış ve bunlardan 55.197 adedi teslim edilmiş, 2023 yılı için bu kapsamdaki hedef 6.500.000 olarak belirlenmiştir. Hükümet programında kentsel dönüşümde yerel yönetimler ve özel sektörle iş birliği yapılacağı, alt ve orta gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanacağı, tarihi ve geleneksel kent merkezlerinin özgün kimliğinin korunarak kırsal alanlarda da dönüşüm başlatılacağı öngörülmüştür (62. Hükümet Programı, 2014).

2015 yılı Kasım ayında açıklanan 64. Hükümet programında imar mevzuatının yenilenmesi ve imar planlarındaki değişikliklerden doğan değer artışının kentsel dönüşümde kullanılmak üzere bakanlıklar ve belediyelere aktarılacağı belirtilmiştir. Tarihi kent kültürünün başta kamu binaları olmak üzere kentsel mimariye yansımaları sağlayacak uygulama ve önlemler de planda yer almıştır. Programda inşaat ve teknik müşavirlik firmalarında kalite bilincinin yerleşmesi, yenilikçiliğin geliştirilmesi ve rekabet gücünün artırılması için sektöre kentsel dönüşüm alanında daha etkin faaliyet gösterme imkânı sağlanacağı belirtilmiştir. Programın kentsel dönüşüm ve konut alanına ayrılan bölümünde ise kentlerin göç, gecekondulaşma vb. sorunlarının üstesinden gelmek amacıyla kentsel dönüşüm üzerinden kentlerin yaşanabilir ve marka şehirler haline getirilmesi öngörülmüştür. Programda, kentsel dönüşümde uzun vadeli vizyon belirlenerek kentlerin kendine özgü sosyo-ekonomik, tarihsel ve kültürel değerlerini ülke kalkınmasının bir aracı haline getirileceği, sosyo-ekonomik ve kültürel etütlerle kentsel dönüşüm alanlarında rekabetçilik ve sosyal uyumun hedefleneceği belirtilmiştir (64. Hükümet Programı, 2015).

2015 yılı Aralık ayında açıklanan 64. hükümet 2016 yılı eylem planında kentsel dönüşüm alanlarında hakların belirlenmesi ve devredilmesi konularını kapsayacak Gayrimenkul Sertifikası Modeli geliştirileceği belirtilmiştir. Aynı planda şehirlerde kişi başına düşen yeşil alan şartının 15 metrekareye yükseltileceği, kentsel gelişme için gereken arsa ihtiyacının karşılanabilmesi için öncelikle kamusal arsa

stoku, maliyet ve envanterinin çıkarılacağı belirtilmiştir (64. Hükümet 2016 yılı, 2015).

2018 yılı 100 günlük icraat programında kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında 17.000 konut ve işyerinin tamamlanarak 16.000 adet yeni konut ve iş yerinin temelini atılması ve 18.750 konut için kentsel dönüşüm projelerine başlanması planlanmaktadır (100 Günlük İcraat Programı, 2018).

Kentsel dönüşüm uygulamaları bazı örneklerde beklenen memnuniyet oranının yakalanmasını sağlayamamaktadır. Örneğin Kayılı, vd.'nin (2016a, s.259) çalışmasında TOKİ tarafından gerçekleştirilen Kuzey Ankara Projesi (KAP) ve Karabük Cevizkent Projesi (KCP) ile ilgili bir alan çalışması yapılmış, KAP'de yaşayanların %71, KCP'de yaşayan sakinlerin ise %90 oranında konutların yapı kalitesinden memnun olmadıkları tespit edilmiştir. Belirtilen memnuniyetsizlik nedenleri ise yoğunlukla ısınma güçlüğü, banyo ve tuvaletlerden gelen kötü koku, yüksek ses geçirimi ile malzeme ve işçilik kalitesizliğidir (İslam ve Enlil, 2010, ss. 317-333)

Diğer yandan olumlu örneklere de rastlanılmaktadır. Örneğin Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü kentsel dönüşüm uygulaması kimi memnuniyetsizlik durumlarına rağmen, alanda yaşayan gecekondü sakinlerinin yaşamlarında önemli oranda olumlu gelişmelere de neden olabilmektedir (Turgut ve Ceylan, 2010, ss. 366-367). Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı ise mevcut tarihi kentsel dokunun ve alana ilişkin kültürel birikimin korunması noktasında pek çok ilki ve örnek uygulamayı barındırmaktadır. Rehabilitasyon sürecinin

şeffaf, uzlaşmacı ve rızaya dayalı ilerleyişi alan sakinlerinin memnuniyetini artırmakla kalmamış, böylesi bir yaklaşımın uygulanabilirliğini de kanıtlamıştır (Özgüner, 2010, ss. 396-397).

2.2. 6306 Sayılı Kanun Ve Diğer Mevzuat Kapsamında Kentsel Dönüşüm

Bu bölümde; Tablo 1’de yer alan ilgili kanun ve uygulamalar başta olmak üzere Türkiye’de kentsel dönüşüm alanında yürütülen politika ve yasal süreçler 6306 sayılı Kanun perspektifinden bir değerlendirmeye tabi tutulacaktır. Bu değerlendirmedeki temel amaç, Türkiye’de kentsel dönüşüm politika ve uygulamalarının eriştiği nokta üzerinde tesiri olan yasal alt yapının incelenmesidir.

Yeni Türkiye’nin temellerinin atılmaya başlanması ile devletin başkenti 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara olarak ilan edilmiştir. Bu tercihin başlıca sebepleri Ankara’nın coğrafi konumudur. Anadolu’nun ortasında yer alan bu kasaba başkent ilan edildikten sonra hızla değişmeye başlamıştır. Şehrin yeniden imarı için 1927 yılında Ankara İmar Planı yarışması açılmış, yarışmayı Prof. H. Jansen kazanmıştır. Jansen’in hazırladığı kesin imar planı 1932 yılında Bakanlar Kurulu tarafından onaylanmış ve bu planın uygulaması 1938 yılına kadar devam etmiştir (Yavuz,1981, s. 26).

Tablo 1: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Mevzuatı

Yıl	Adı/Kanun No	Amaç	Tür
1932	Jansen Planı	Kentsel Planlama	Uygulama Projesi
1948	5218	Arsa Tahsisi	Kanun
1957	6785	İmar Planları	Kanun
1959	7367	Arsa Üretimi	Kanun
1963	327	Altyapı	Değişiklik
1966	775	Sağlıklaştırma, Gecekondu Önleme	Kanun
1983	2863	Muhafaza, Bakım, Onarım, Restorasyon, Fonksiyon Değişirme	Kanun
1984	2981	İmar Affı	Kanun
1984	2985	Konut Üretimi, Konut Finansmanı	Kanun
1985	3194	İmar Planları Oluşturulması ve Uygulanması	Kanun
1999	Dikmen Vadisi	Kentsel Yenileme	Uygulama
2003	Dikmen Vadisi	Kentsel Yenileme	Uygulama
2004	5104	Kentsel Yenileme	Kanun/Proje
2004	5226	Sit Alanlarının Korunması, Değerlendirilmesi,	Kanun
2005	5366	Yeniden İnşa, Restore, Yenileme, Koruma	Kanun
2005	5393	Belediyelerin Kentsel Dönüşüm Yetkilerinin Tanımlanması	Kanun
2009	Dikmen Vadisi	Kentsel Yenileme	Uygulama Projesi
2010	5998	Değişiklik Kanunu	Kanun
2012	6306	İyileştirme, Tasfiye, Yenileme	Kanun

Kaynak: Yaman (2013, ss. 432-434)’den uyarlanmıştır.

1950'li yıllarda Türkiye'de artan sanayileşme ile birlikte köyden kente göç hızlanmış, kentler kontrolsüz bir şekilde büyüme başlamış ve büyük kentlerde gecekondu mahalleri oluşmuştur. Bu durumu önlemek amacıyla 1948 tarihinde 5218 sayılı Ankara Belediyesine Arsa ve Arazilerinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Kalmaksızın ve Muayyen Şartlarda Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun çıkartılmıştır. Kanunun amacı, Ankara'ya göç eden nüfusun izinsiz olarak işgal ettikleri araziler belirlenip, belediyeye ait olan kısımları belediye ye devredilmesi, diğer kısımların da konut yapmak isteyenlere belirli şartlar dâhilinde mülk olarak verilmesidir.

1960'lı yıllara gelindiğinde gecekondulaşma sorunu daha da büyümüştür. Bu nedenle, 20.07.1966 tarihinde 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nu çıkartılmıştır. Bu Kanunla, yasa dışı yapıların iyileştirilmesi, kaldırılması ve yeniden yapılmasının önlenmesi amaçlanmıştır. Kanun'un 16. maddesi ile ıslah ve tasfiye bölgelerinin 6 ay içerisinde belediyelerce tespit edilmesi, 18. maddesi ile de yürürlük tarihinden sonra devlete ait arazilerde yapılacak olan kaçak yapıların belediyelerce yıkılması öngörülmüştür.

1980'li yıllara gelindiğinde imar ve arsadaki kentsel dönüşümün yansira kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hususlarda gündeme gelmiş, tarihi yapıların tanımlanması, bunlarla ilgili yapılacak faaliyetlerin düzenlenmesi ve ilgili kurumunun kurularak görevlerinin belirlenmesi amacıyla 23.07.1983 tarihinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun ile

kentsel dönüşüme yeni bir nitelik kazandırılmıştır. Dönemin kentsel dönüşüm anlamında en önemli olayı ise 1984 yılında 2985 sayılı Kanun ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulması olmuştur.

1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır. İmar Kanunu'nun getirdiği en büyük yenilik imar planlaması yetkisinin yerel yönetimlere devri ile yerel kaynakların artırılması olmuştur. Bunun sonucunda, belediyeler karar verme noktasında daha özerk hale gelmiş, stratejik planları çerçevesinde kentsel dönüşüm için doğrudan karar verme yetkisi kazanmış, yerel siyasi güçlerin kent planlamasındaki rolü artmış, ayrıca serbest piyasa şartları gereği yapı stoku günden günde ivme kazanmıştır (Yenice, 2014, s. 83).

1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi kentsel dönüşüm için bir milat sayılabilir. Bu dönemden sonra bir takım proje ve mevzuat çalışmaları ile kentsel yenilenme uygulamaları yapılmıştır. Ankara'nın Dikmen Vadisi için hazırlanan proje, sürecin en başta gelen uygulamalarından biridir. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Marmara depreminden sonraki dönemde içinde kentsel dönüşüm kavramını barındıran ilk yasa özelliğini taşımaktadır (Yaman, 2018, s. 433). Yasa'nın amacı, "Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi" olup, kapsamı "Protokol Yolu Sınır Krokisinde

gösterilen Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki plânlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esaslar” dır.

13.07.2005 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 69 ve 73. maddeleri, kentsel dönüşüme imkân sağlamıştır (Özden, 2010, s. 197). 69. maddenin başlığı “Arsa ve konut üretimi” olup, madde içeriğinde belediyelerin konu ile ilgili yetkileri sayılmıştır. 73. maddenin başlığı ise “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” dır. Bu madde 2010 yılında yürürlüğe giren 5998 sayılı Kanunla değişikliğe uğramıştır. Maddede, belediyelerin kentin, gelişimine uygun olmak kaydıyla eskiyen mimarisini revize ederek belirli amaçlar doğrultusunda kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabileceği belirtilmiştir.

2.2.1. 6306 Sayılı Yasanın Gerekçesi

31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Yasa’nın genel gerekçesinde, Türkiye’nin büyük bir bölümünün başta deprem olmak üzere doğal afetlerden zarar görme olasılığının fazla olduğu, ancak mevcut yapı stokunun bir kısmının doğal afetlere karşı dayanıklı olmadığı belirtilerek, devletin doğal afetlerden kaynaklı sosyo-ekonomik problemlerle karşılaşabileceğine vurgu yapılmıştır. 1999 Marmara Depremi ve takip eden süreçte meydana gelen depremler ile en son 2011 Van Depremi’nin de bu durumu ortaya koyduğu, İstanbul gibi bazı

yerleşim alanlarının kısa vade de büyük bir deprem ile karşılaşabileceğinin uzmanlar tarafından dile getirildiği belirtmiş, bu alanlardaki yapı stokunun yenilenmesi veya başka alanlara taşınması öngörülmüştür. Dolayısıyla söz konusu yasanın doğal afetler, özellikle de depremlerden sonra oluşabilecek sosyo-ekonomik sonuçların önlenmesi amacıyla çıkartıldığı anlaşılmaktadır.

Gerekçenin devamında, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'dan bahsedilerek, bu Kanuna göre, deprem alanlarındaki yerleşim yerlerinin taşınmasının büyük harcamalar gerektirdiği, ayrıca bir yerin “afete maruz bölge” sayılmasının burada hayatın olağan akışını aksattığı “olağanüstü” tedbirlerin alınmasına ve bir takım toplumsal sıkıntılara sebep olduğu ifade edilmiştir. Dolayısıyla yerleşim alanlarının öncelikle “gönüllülük” esasına bağlı olarak dönüştürülmesi ve nakliyesi için yeni bir Kanuna ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Gerekçenin son bölümlerinde bu kanun ile kentsel dönüşümün devlet ve ilgili kurumlar marifetiyle belirli bir düzen çerçevesinde yapılması ifade edilmiştir. Bireysel olarak yapılacak ve çarpık kentleşmeye sebep olabilecek yapıların önlenmesi ve maddi kayıpların aza indirgenmesi belirtilmiştir. Doğal afet olasılığı bulunan yerleşim alanlarının yeni bölgelere taşınması sonucunda güvenli yapılar oluşturulması ve afet sonrası iyileştirme değil, afet esnasında zarar görülmemesi amaçlanmıştır.

2.2.2. 6306 Yasanın Kapsam ve İçeriği

6306 sayılı Kanun'un Türkiye'de kentsel dönüşüm alanındaki en kapsamlı yasal düzenleme ve kentsel dönüşüm projelerine ivme kazandıran bir uygulama olduğu ifade edilebilir (Yaman, 2018, s. 434). Kanun Türkiye'de kentsel dönüşüm mevzuatı açısından bir dönüm noktası niteliğindedir. Kanunda; afet riski altında bulunan riskli yapı ve riskli alanların dönüştürülme sürecine ilişkin uygulamalara yer verilmiştir (Özgür ve Özgür, 2013, s. 212).

Kanun dört bölüm, yirmi beş madde ile ek ve geçici maddelerden oluşmaktadır. Kanun'un birinci bölümü, amaç ve tanımlar; ikinci bölümü, uygulama; üçüncü bölümü, dönüşüm gelirleri ve diğer hükümler; dördüncü bölümü, diğer mevzuatta yapılan değişiklikler ve son hükümler başlıklarını taşımaktadır.

Kanun'un amacı 1. maddede "...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 belirlemektir." şeklinde ifade edilmiştir.

Kanun'un "Tanımlar" başlıklı 2. maddesinde, bakanlık, idare, rezerv yapı alanı, riskli alan, riskli yapı ve TOKİ kavramlarının tanımı yapılmıştır. Kanunun uygulanmasından sorumlu bakanlık olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; idare olarak, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve bakanlık tarafından

yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri belirtilmiştir.

Kanunun “Uygulama” başlıklı ikinci bölümünün, “Tespit, taşınmaz devri ve tescil” başlıklı, 3. maddesinde, riskli yapıların tespitinin yönetmelikle belirlenen usul ve esaslar dâhilinde yapı sahipleri veya kanuni temsilcileri vasıtasıyla bakanlık tarafından yetki verilen kuruluşlara yaptırılacağı belirtilerek, taşınmaz devri ve tescili süreci açıklanmıştır. “Tasarrufların kısıtlanması” başlıklı 4. maddesinde, uygulamalarının geçici olarak hangi kurum tarafından ve ne kadar süre durdurulabileceği; “Tahliye ve yıktırma” başlıklı 5. maddesinde riskli alanların tahliye ve yıktırma işlemlerinin taraflar açısından öncelikle anlaşma yolu tercih edilmek kaydıyla nasıl yapılacağı açıklanmıştır. “Uygulama işlemleri” başlıklı 6. maddede taşınmazlarla ilgili uygulama işlemlerine yer verilmiştir.

Kanunun “Dönüşüm Gelirleri ve Diğer Hükümler” başlıklı üçüncü bölümünde, “dönüşüm gelirleri” başlıklı 7.maddesinde alt bentlerde sayılan muhtelif gelirlerin dönüşüm gelirleri olarak kaydedileceği öngörülmüş, “Çeşitli hükümler” başlıklı 8.maddede, riskli alan ve yapıların dönüşüm süreci ile ilgili çeşitli hükümlere yer verilmiştir. Kanunun Dördüncü Bölümü ise “Diğer Mevzuatta Yapılan Değişiklikler ve Son Hükümler” başlığını taşımaktadır.

2.2.3. 6306 Sayılı Yasa'nın Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Biçimleri

6306 Sayılı Kanun'da dönüşümü öngörülen alan ve yapılar, “riskli alan” ve “riskli yapı” kavramları ile açıklanmıştır. Bu kavramlar haricinde, rezerv yapı alanı da düzenlenmiş olup, rezerv yapı alanları, aslında riskli alan ve yapılardakinin aksine, riske ilişkin teknik raporun gerekmediği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının karar verdiği alanları ifade etmektedir (Özay ve Demirbaş, 2017, s. 220). Kanunun uygulama yönetmeliği 15.12.2012 tarih 28498 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı Kanunun öngördüğü kentsel dönüşüm alan ve yapıları uygulama yönetmeliğinde Rezerv yapı alanı, Riskli alan, Riskli yapı, Uygulama alanı şekilde tanımlanmıştır (6306 sayılı kanun uygulama yön, 2012).

Kanunun öngördüğü kentsel dönüşüm uygulamaları yukarıda tanımlanan rezerv yapı alanları, riskli alanlar ve riskli yapılar üzerinde gerçekleştirilmektedir. Kanun, en başta risk faktörüne karşı önlem alınarak, sağlıklı ve güvenli yaşam çevresi oluşturmayı amaçlanmakta, afetlere, özellikle de deprem riskine karşı dayanıksız olan yapı stoku tespit edilerek dönüştürülmesi çağımız şartlarına uygun ve güvenli hale getirilmesi hedeflenmektedir. Riskli yapı kavramı ile sadece afet riski altında bulunan alanlar değil, bu alanlar dışında kalan ekonomik ömrünü tamamlayan yapılar da afet alanı içinde olsun veya olmasın, bir takım teknik veriler ile tespit edilerek kanunun uygulaması içine alınmaktadır.

2.2.4. 6306 Sayılı Yasanın Türkiye Geneline Uygulanışı

6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliği uyarınca, riskli yapılar, riskli alan ve rezerv yapı alanları tespit edilerek yıkım işlemleri başlatılıp, yapılan planlama çerçevesinde dönüştürme işlemleri yapılmaktadır. Yönetmelikte dönüşüm süreci bölümler halinde “rezerv yapı alanı ile riskli alanın tespiti”, “riskli yapıların tespiti, itirazların değerlendirilmesi ve yıkım işlemleri”, “değer tespiti ve uygulama alanında hak sahipliği”, yapılacak yardımlar ve tahliye”, “planlama” başlıkları altında açıklanmıştır (6306 sayılı kanun uygulama yön, 2012). Buna göre öncelikle mülk sahipleri veya kanuni temsilcilerinin yapılarını riskli yapı olarak yetki verilen kuruluşlara risk tespitini yaptırır. Riskli yapılar ile ilgili lisans verilen kurum ve kuruluşlar tarafından teknik rapor hazırlanır. Yapılan tespitler sonucunda riskli olduğu tespit edilen binalar yetkili kurumlara bildirilir. Sağlam olan binanın bulunduğu alanın riskli alan ilan edilmesi veya binanın riskli olarak tespit edilmesi durumunda ilgili binalar bu kanun kapsamında kabul edilir. Bu tür yapılar için hazırlanan teknik rapor yapının bulunduğu çevre ve şehircilik il müdürlüğüne veya yetki verilmişse idareye gönderilir. Yapılan inceleme sonucunda raporlarda eksiklik varsa geri iade edilir, eksiklik yoksa ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. (6306 sayılı kanun uygulama yön, 2012)

Tapu müdürlüğü tarafından tapu kütüğüne gerekli işlemler yapılır ve maliklere yapının yıkım süresi ve itiraz süresini içeren açıklamaların olduğu tebligat gönderilir. Belirlenen süreler içerisinde

itirazlar yapılabilir. Daha sonra riskli yapıların süre verilmek suretiyle yıktırılması istenir. Yıkım süreci ilgili kurum tarafında kontrol edilir. Gerek görülmesi halinde kolluk kuvveti desteğiyle de yıkım yaptırılabilir. Yıkım sonrası uygulama yapılacak alanlarla ilgili imar çalışmaları öncelikle hissedarların anlaşması, anlaşama sağlanamadığı takdirde hisseleri oranında oy kullanarak çoğunluğun sağlanması şartıyla gerçekleştirilir. Üçte iki çoğunluğuna uymayan mülk sahiplerinin hisselerinin satış işlemleri sonuçlanınca uygulamaya geçilir (6306 sayılı kanun uygulama yön, 2012) İlgili yönetmelik çerçevesinde yürütülen çalışmalar sonucunda 2017 yılı sonuna kadar olan riskli alan envanteri Tablo 2’de gösterilmiştir.

Tablo 2: Riskli Alan Uygulamaları Envanteri (2012-2017)

Parametreler	Değer
Riskli Alan İlan Edilen İl (adet)	52
Riskli Alan (Adet)	209
Riskli Alandaki Yapı (adet)	285,495
Riskli Alandaki Bağımsız Birim (adet)	539.092
Riskli Alanda İkamet Eden Nüfus (adet)	1.748.922
Riskli Alanın Yüzölçümü (ha)	12.219,67

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017 yılı İdare Faaliyet Raporu

Uygulama yönetmeliğinin 16. maddesi uyarınca tahliye edilen bina sahiplerine kira yardımı gerçekleştirilebilmektedir. Kira yardımının süre ve şartları söz konusu maddede açıklanmıştır. 2019 yılında il bazında verilen kira yardım tutarları Tablo 3’de

gösterilmiştir. Buna göre maliklere aylık kira yardımı en yüksek miktarda (1.150 TL) İstanbul, İzmir ve Ankara gibi büyük şehirlerde uygulanmaktadır. Kiracılara ve sınırlı aynı hak sahiplerine defaten ödenen miktarlar da bu üç büyük şehirde en yüksek düzeyde belirlenmiştir.

Tablo 3: 2019 Yılı İl Bazlı Kira Yardım Tutarları (TL)

İLLER	Hak Sahipliği (Kira Bedeli)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
Artvin,Bilecik,Bingöl,Bolu,Burdur,Çankır ı,Erzincan,Gümüşhane,Hakkari, Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	715	1.430	3.575
Amasya, Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	810	1.620	4.050
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman,Çanakkale	905	1810	4525
Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	995	1.990	4.975
Adana, Antalya, Bursa, Konya	1085	2.170	5.425
Ankara, İstanbul, İzmir	1.150	2.300	5.750

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (<https://webdosya.csb.gov.tr/>)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KARABÜK VE SAFRANBOLU'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI

3.1. Kullanılacak İstatistiksel Analizler

Alan çalışmasında kullanılan veri seti 2013-2015 yılları arasında Karabük İli merkez ilçesi ve Safranbolu İlçesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüme konu olan yapılara ilişkin verileri içermektedir. Veriler Karabük ve Safranbolu Belediyelerinden temin edilen yıkım formları ve yapı ruhsatlarından derlenmiştir. Bu amaçla form ve ruhsatlarda yer alan veriler sayısallaştırılıp gruplandırılarak SPSS 16 programı vasıtasıyla veri setine dönüştürülmüştür.

Elde edilen veri setine güvenilirlik, betimleyici istatistikler, ki-kare testi ve ANOVA analizleri uygulanarak, bulgular tablo ve grafiklere dönüştürülmüştür. Tablo ve grafiklerin çalışmanın biçim şartlarına uyumlu hale getirilmesinin ardından söz konusu bulgulara dair yorumlar verilmiştir. Aşağıda, alan araştırmasında kullanılan istatistiksel analiz yöntemlerine ilişkin kısa bilgi verilecektir.

3.1.1. Güvenilirlik Analizi

Sosyal bilimlerde yapısal geçerliliğinin test edilmesi için kullanılan temel istatistiksel analiz, güvenilirlik analizidir (Durmuş vd., 2013, s. 89). Alan araştırmasında kullanılan veri setinin içsel tutarlılığı, güvenilirlik analizi kullanılarak belirlenmektedir. Bu yöntemin uygulandığı veri setine ilişkin bir alpha katsayısı tespit edilmekte, böylelikle de kullanılan ölçek ve veri setinde yer alan verilerin istatistiksel analizler için uygunluğu gözlemlenmektedir (Gerber ve Finn, 2005, s. 188).

Cronbach's alpha değeri verilerin toplam güvenilirlik ve uyumluluk düzeyine işaret etmektedir. 0,60'ın üzerindeki alpha

değerleri güvenilirlik açısından yeterli bulunmakta birlikte, yüksek sayıda ifade veya değişkenin yer aldığı veri setleri için bu değer 0,70 olarak kabul edilmektedir (Durmuş vd., 2013, s. 89).

3.1.2. Betimleyici İstatistikler

İşletme, iktisat, doğa bilimleri ve sosyal bilimlerde, kitlesel verilerin topluca yorumlanmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu ihtiyacın temel nedeni, incelenen olaylar bütününden örneklemin özelliklerini tespit edip evrene dair izlenimler edinmektir. İncelenen kitlesel olgunun sayılar ve veriler, halinde ele alınması, dolayısıyla da verinin bilgiye dönüştürülmesi, belirsizlik karşısında makul kararlar üretmede yardımcı olmaktadır (Cleff, 2011, s. 4).

Her bir veriyi tek tek ele almak yerine topluca bir değerlendirme yapmak, hem daha hızlı hem de genele ilişkin fikir edinilmesi bakımından önem arz etmektedir. Betimleyici istatistikler bu noktada araştırmacıların alan araştırmalarında daha öz bulgu ve yorumlar üretebilmesine olanak tanımaktadır. Bu analiz teknikleri sayesinde veri setinde belirli bir durumun gerçekleşme sıklığı ve ortalamalarını almak mümkün olmaktadır (Taşpınar, 2018, s. 232). Bir başka deyişle betimleyici istatistikler, verili bir toplam veri üzerinden özet bilgi derlenmesinde kullanılmaktadır (Cleff, 2011, s. 3). Bu çalışmada veri seti içerisinde belirli bir durumun gerçekleşme sıklığını veren (Pallant, 2007, s. 54).

3.1.3. Ki-kare Testi

Eldeki veri setinde yer alan değişkenlerin farklı değerler alması durumunda, bu verilere karşılık gelen başka değişkenlerde bir değişim olup olmadığı önemli bir hipotez arz etmektedir. Bu durumun genelleştirilebilir olma potansiyeli, bir başka deyişle farklılaşma olasılığı (Gerber ve Finn, 2005, s. 128), hem genele dair mevcut duruma ilişkin bir tespit yapmayı, hem de geleceğe dönük öngörüde bulunmayı kolaylaştıracaktır. Dolayısıyla veri gruplarının birbirine göre anlamlı biçimde farklılaşmış olması, bu durumun yeniden gerçekleşme olasılığını güçlendirmektedir.

0,05'in altındaki p değerleri çapraz tablo uygulaması sırasında satır ve sütunlarda tanımlanan değişkenlerin bir diğerinin aldığı değere göre farklılık gösterdiğine işaret etmektedir (Cleophas ve Zwinderman, 2010, s. 37). Bu durumda "Ho" hipotezi reddedilerek değişkenlerin bağımlı olduğuna karar verilecektir (Durmuş vd., 2013, s. 187). Bu çalışmada da ki-kare testiyle ilçe, mahalle ve zaman aralığı faktörlerine göre oluşan durumlar arasındaki farklılaşmanın olasılığı hesaplanacaktır.

3.1.4. ANOVA Testi

ANOVA testi bir veri setinde yer alan bağımsız değişken gruplarının belirli bir değişken bazında farklılık gösterip göstermediğini sınamak üzere kullanılmaktadır. ANOVA testi bu bakımdan "H0" hipotezinin geçerli olup olmadığını test etmenin pratik bir aracı durumundadır (Tyrrell, 2009, s. 78). Dolayısıyla ANOVA testi ile ikiden fazla bağımsız grubun belirlenen durumlarda aldığı

ortalama değerlerin birbirine göre farklılaşıp farklılaşmadığının tespit edilmesi için kullanılmaktadır (Durmuş vd., 2013, s. 124).

Bu testin ki-kare testinden farkı, ortalama değerler üzerinden sonuç vermesidir. Ki-kare testi ise bağımsız değişkenler karşısında bağımlı değişken ortalamaları yerine, belirli senaryoların birlikte gerçekleşmeme olasılığını ortaya koymaktadır. Bağımlı değişkenlerin bağımsız değişkenlere göre ortalamalarını tespit etmek için kullanılacak olan ANOVA testinde 0,05 değerinin altındaki p değeri düzeyleri farklılığın anlamlılığı yönünde yorumlanmaktadır (Tyrrell, 2009, s. 67).

3.2. Bulgular

Bu bölümde Karabük İli merkez ilçesi ve Safranbolu İlçe merkezinde 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamasına konu olan yapılara ilişkin verilere uygulanan analizlere yer verilecektir. Kullanılan veri setinin i tutarlılığını ortaya koyacak olan güvenirlilik analizinin ardından söz konusu yapılara ilişkin genel bilgiler üretmek üzere betimleyici istatistiklere yer verilecektir. Ardından uygulanacak olan ki-kare ve ANOVA testleri ise yıkılan ve yeni inşa edilen yapıların belirli özelliklerine göre farklılık gösterip göstermediğini tespit etmek üzere kullanılacaktır.

3.2.1. Güvenilirlik ve Betimleyici Veriler

Bu bölümde ilk olarak ilgili belediyelerden alınarak sayısallaştırılan form ve ruhsatlarda yer alan verilerden oluşturulan veri setinin güvenilirliği sınanacaktır. Ardından, veri setinde yer alan veriler Karabük İli merkez ilçesi ve Safranbolu İlçe merkezinde 6306

sayılı kanun kapsamında yıkımı gerçekleştirilen binalar ile bu binaların yerine inşa edilen yeni yapıların çeşitli özelliklerine göre sınıflandırılması amacıyla betimleyici istatistiksel analize tabi tutulacaktır.

Yürütülen alan araştırmasında kullanılan veri setinin tutarlı ve kendi içinde uyumlu veriler içerip içermediğini sınamak amacıyla güvenilirlik analizi kullanılmıştır. Bu amaçla; kentsel dönüşüme tabi tutulan alanlardaki yıkılan ve yeni yapılan binalara ilişkin verilerin bulunduğu formlardan elde edilen verilerden oluşan veri seti Cronbach's Alpha güvenilirlik analizi kullanılarak analiz edilmiştir. Analiz sonucuna göre kullanılan veri setinin güvenilirliği 0,753 bulunmuş olup, buna göre veri setinin üst orta düzeyde güvenilir olduğunu söylemek mümkündür. Verilerin belirli standartlarda doldurulmuş resmi veriler olması bu güvenilirlik düzeyi üzerinde olumlu etkide bulunmuştur. Diğer yandan, bina ve proje türlerinin farklılık gösterebilmesi nedeniyle farklı örneklerde farklı kapsamdaki bilgilerin bulunmaması ise bu düzeyin daha da yükselmesine engel teşkil etmiş görünmektedir.

Tablo 4'de Karabük İli ve Safranbolu İlçesi örneklerinde kentsel dönüşüm kapsamındaki binaların yıkım tarihleri incelendiğinde; 2013 yılında yalnızca bir binanın yıkıldığı görülmektedir. 2014 yılında iki merkezde toplam 35 yıkım gerçekleştirilirken, 2015 yılında ise bu sayı önemli miktarda azalarak 24 olmuştur.

Tablo 4: Yıkım Tarihi

Yıl	Frekans	Oran %
2013	1	1,7
2014	35	58,3
2015	24	40,0
Toplam	60	100,0

Yıkılan binaların ilçe bazında dağılımına bakıldığında, Karabük merkez ilçede %55 ile daha fazla oranda gerçekleştiği görülmektedir. Bu durumla ilgili daha ayrıntılı tespitler, detaylı kesitlerin alındığı diğer analizlerde yapılacaktır (Tablo 5).

Tablo 5: Yıkılan Binaların Bulunduğu İlçeler

İlçe	Frekans	Oran %
Karabük	33	55
Safranbolu	27	45
Toplam	60	100

Kentsel dönüşüm kapsamında yıkımların gerçekleştiği mahalleler Tablo 6'de ilçe ve yıkım sayısı bazında sıralanmıştır. Karabük merkez ilçesine bağlı Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle ve Kayabaşı Mahalleleri ile Kılavuzlar Köyü'nde diğer mahallelere nazaran daha fazla yıkım gerçekleştirilmiştir (Sırasıyla %20, %13,3 ve %6,7). Bu alanlardan özellikle Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle yıkım yoğunluğu bakımından öne çıkmaktadır. Safranbolu İlçesinde ise yıkılan binalar daha çok Emek, Yeni Mahalle ve Esentepe Mahallelerinde yoğunlaşmıştır.

Tablo 6: Yıkılan Binaların Bulunduğu Mahalleler

Mahalle	Frekans	Oran %
KARABÜK MERKEZ		
Yüzüncüyıl	12	20,0
Yeşil Mahalle	8	13,3
Kılavuzlar Köyü	4	6,7
Kayabaşı	4	6,7
Kurtuluş	3	5,0
Şirinevler	1	1,7
Karabük Mahallesi	1	1,7
SAFRANBOLU		
Emek	9	15,0
Yeni Mahalle	5	8,3
Esentepe	5	8,3
Bağlarbaşı	4	6,7
Atatürk	3	5,0
Cemal Caymaz	1	1,7
Toplam	60	100

Yıkılan yapılar kullanım amaçlarına göre sınıflandırıldığında; Meskenlerin %43,3 ile en çok kentsel dönüşüme tabi binalar olduğu anlaşılmaktadır. Meskenleri iki dairesi binalar ve evler takip etmektedir. Yıkılan binalar arasında üç veya daha çok dairesi, dükkânların da bulunabildiği apartman tarzı binalar ise azınlıktadır (Tablo 7).

Tablo 7: Yıkılan Yapıların Kullanım Amacına Göre Sınıfları

Kullanım Amacı	Frekans	Oran %
Mesken	26	43,3
İki Daireli Bina	11	18,3
Ev	7	11,7
Ofis ve İşyeri	3	5,0
Müstakil Ev	3	5,0
Üç ve daha çok daireli ikamet binası (Apartman)	3	5,0
Dükkân	2	3,3
İkamet Harici	2	3,3
Ev+Dükkân	1	1,7
Ofis+İşyeri+Mesken	1	1,7
Üç ve daha çok daireli ikamet binası+dükkân	1	1,7
Toplam	60	100,0

Tablo 8’de yer alan verilere ilişkin daha net bilgiler Tablo 8’de yer almaktadır. Buna göre, yıkılan binaların üçte ikisinden daha fazlası 1 veya 2 daire içeren meskenlerdir. Tabloda “yok” açıklamasıyla verilen ve daire bulunmayan binalar ise yalnızca ofis veya işyeri olarak kullanılan binalardır.

Tablo 8: Yıkılan Yapıdaki Daire Sayısı

Sayı	Frekans	Oran %
Yok	8	13,3
1	25	41,7
2	18	30,0
3	8	13,3
4	1	1,7
Toplam	60	100,0

Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların taban alanlarının daha çok 116 m² ve üstünde (%25) olduğu gözlemlenmektedir. Bu bakımdan yıkılan binalardan ayrılarak aynı alanda yapılan yeni binalarda inşa edilen dairelerde yaşayan kişilerin genel olarak çok daha geniş ve ferah ikamet alanlarına kavuştuklarını söylemek güçtür. Yıkılan binaların inşaat alanları, taban alanları ışığında incelendiğinde ise yıkılan binaların pek çoğunun bina alanını çevreleyen boş alanlar veya bahçelere sahip olduğu düşünülmektedir. Dolayısıyla yıkılan binaların yerine yapılan ve çoğu durumda çok katlı ve sayıca yoğun dairelerden oluşan yeni binaların sakinlerine yıkılan binalar kadar ikamet dışı ortalama yaşam alanı sunması oldukça güç görünmektedir. (Tablo 9).

Tablo 9: Yıkılan Yapı Taban Alanı

Alan	Frekans	Oran %
Yok	3	5,0
1-60 m ²	12	20,0
61-80 m ²	9	15,0
61-99 m ²	10	16,7
100-115 m ²	11	18,3
116 m ² ve üstü	15	25,0
Toplam	60	100,0
Yıkılan Yapı İnşaat Alanı		
Yok	1	1,7
1-99 m ²	12	20,0
100-120 m ²	11	18,3
121-175 m ²	12	20,0
176-240 m ²	8	13,3
241 m ² ve üstü	16	26,7
Toplam	60	100,0

Yıkılan binaların yol kotu altı kat sayıları, söz konusu binalardan boşalan alanlarda inşa edilen binaların bu noktadaki farkı ortaya konulduğunda daha anlamlı olacaktır. Bununla birlikte bu noktada yıkılan binalardan neredeyse hiç birinin yol kotu altı katları olmadığını belirtmekte yarar vardır. Yıkılan binaların yarısı iki katlı ve yine kalanlardan önemli kısmı da tek katlıdır. 2013-2015 yılları arasında yıkılan 60 binadan yalnızca sekizi ise üç katlıdır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların daha çok yatay mimari ile uyumlu olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların toplam kat sayılarındaki farklılaşmanın temel sebebi, istisnai bir durum olmakla birlikte birkaç binanın yol kotu atı katlarının da bulunmasıdır. Bununla birlikte, yok kotu altı katlarla birlikte bile yıkılan binalar genellikle bir ve iki katlıdır (Tablo 10).

Tablo 10: Yıkılan Yapılara İlişkin Kat Sayıları

Yol Kotu Altı		
Kat	Frekans	Oran %
Yok	52	86,7
1	8	13,3
Yol Kotu Üstü		
1	22	36,7
2	30	50,0
3	8	13,3
Toplam Kat Sayısı		
1	18	30,0
2	30	50,0
3	12	20,0

Karabük merkez ilçesi ve Safranbolu İlçesinde kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların yol kotu altı yükseklikleri Tablo 11’de

verilmiştir. Buna göre yol kotu altı katı bulunan sekiz binanın önemli bölümünü de tam bir kat yüksekliğinde yol kotu altında kalmamıştır. Bu durumu, bina sahiplerinin arazi koşullarının zorunlu kılmasına rağmen binalarının alt katlarının da güneş görmesine ve kullanılabilirliğine özen gösterdiğine işaret ettiği yönünde yorumlamak mümkündür.

Tablo 11: Yıkılan Yapı Yol Kotu Altı Yükseklik

Yükseklik (cm)	Frekans	Oran %
Yok	52	86,7
150	1	1,7
200	1	1,7
225	1	1,7
230	1	1,7
248	1	1,7
273	1	1,7
300	1	1,7
320	1	1,7
Toplam	60	100,0
Kot Üstü Yükseklik		
0-300 cm	13	21,7
301-400 cm	7	11,7
401-599 cm	15	25,0
600-650 cm	15	25,0
651 cm ve üstü	10	16,7
Toplam	60	100,0

Yıkılan yapıların yol kotu üstü yükseklikleri incelendiğinde, toplam 60 binanın 10 tanesi (%10) 6,50 metre yüksekliğini aşmıştır. Diğer binalar iki kat sınırı olarak görülebilecek yüksekliğin altında olup, eski haliyle binaların çevresindeki alanları görüş alanı, güneş alabilirlik gibi faktörler açısından engellemediği düşünülmektedir.

Toplam yüksekliklere ilişkin Tablo 12’de, durum daha net bir şekilde izlenmektedir. Tablo 11 ile birlikte ele alındığında, 6 metreden daha yüksek binaların önemli kısmının bir miktar yol kotu altında olduğu anlaşılmaktadır. Bu durum da çevredeki alan ve binaların önünde set oluşturmaktan kaçınıldığını düşündürmektedir.

Tablo 12: Yıkılan Yapı Toplam Yükseklik

Yükseklik (cm)	Frekans	Oran %
1-300 cm	11	18,3
301-500 cm	11	18,3
501-599 cm	9	15,0
600-650 cm	16	26,7
651 cm ve üstü	13	21,7
Toplam	60	100,0

Kentsel dönüşüme tabi tutulan alanlarda yıkılan binaların çoğunlukla yığma binalar oldukları görülmektedir. Çerçevesiz sistemle² inşa edilmiş binaların oranı da dikkate değerdir. Yıkılan binaların 6306 sayılı yasa kapsamında incelemeye tabi tutulduğu, ilgili yasalar ve mevzuat ışığında kararlar alındığı bilinmektedir. Ancak yine de yığma binalara eşlik eden çerçevesiz ve nispeten daha dayanıklı bir yöntemle inşa edilmiş binaların yoğunluğu dikkat çekicidir (Tablo 13).

² Çerçevesiz adı verilen taşıyıcı sistem Kolonların, kirişlerin ve döşemelerin, süneklik sağlanacak şekilde monolitik yapıyı ile elde edilmektedir. Çerçevesiz sistemlerindeki kolon ve kirişler taşıyıcı eleman fonksiyonunu üstlenmektedirler. Çerçevesiz binaya etkileyen tüm düşey ve yatay yükleri üzerine alarak bunları temele aktarmaktadırlar. Deprem kuvvetlerinin bu doğrultularının birinde etkimesi sırasında çerçevesizlerde burulma etkisi gözönüne alınmamakla birlikte, yatay öteleme hareketi yapmaktadırlar (Döndüren ve Karaduman, 2010, ss. 135-136).

Tablo 13: Yıkılan Yapı Taşıyıcı Sistemi

Sistem	Frekans	Oran %
Yığma	36	60,0
Çerçevesi Sistem	20	33,3
Ahşap	3	5,0
Çelik	1	1,7
Toplam	60	100,0

Yıkılan binaların duvar dolgu malzemeleri genellikle tuğla olup, yığma yapıların yoğunluğu ile birlikte değerlendirildiğine pek çok yıkım kararının doğal afetlere karşı dayanıklılık bakımından yerinde olduğu düşünülmektedir. Bu yorum, bir Tablo 14'ün yorumu ile çelişkili görünmekle birlikte, yığma ve çerçevesi sistemlere ilişkin kısa bir araştırma bu çelişki fikrinin aşılmasına yardımcı olacaktır (Tablo 15).

Tablo 14: Yıkılan Yapı Duvar Dolgu Cinsi

Dolgu	Frekans	Oran %
Tuğla	43	71,7
Briket	3	5,0
Ahşap	3	5,0
Tuğla ve Taş	3	5,0
Taş	2	3,3
Gazbeton	2	3,3
Tuğla ve Beton Blok	2	3,3
Briket ve Ahşap	1	1,7
Taş ve Kerpiç	1	1,7
Toplam	60	100,0

Yıkılan binalardan boşalan alanlardaki yeni parsellerin büyüklükleri Tablo 15’da verilmiştir. Buna göre yeni parseller, eski binaların yıkılmasıyla oluşan alanlardan önemli ölçüde geniştir. Bu yeni durumun parsel birleştirme ve çevre alanların da satın alınmasıyla arsa genişletme uygulamalarından kaynaklandığı düşünülmektedir. Sırf bu bilgi bile yeni oluşturulacak yaşam alanlarının hangi nedenlerle planlandığı konusunda fikir vermektedir

Tablo 15: Yeni Parselin Alanı

Alan	Frekans	Oran %
1-370 m ²	12	20,0
371-500 m ²	9	15,0
501-650 m ²	17	28,3
651-780 m ²	10	16,7
781 m ² ve üstü	12	20,0
Toplam	60	100,0

İnşa edilen yeni binaların yalnızca 10 adedi 5 ve daha az sayıda mesken içermektedir. Bu yorum yapılırken hiç mesken bulunmayan 8 binanın durumu dikkate alınmamış olup, bunun temel nedeni söz konusu sekiz binada çoklu ofis ve işyeri inşa edildiğinin biliniyor olmasıdır. Dolayısıyla yeni inşa edilen binalar içinde beş veya daha az sayıda meskenin bulunduğu binaların oranı yıkılan binaların durumu ile karşılaştırıldığında, mevcut alanlarda çok daha yoğun mesken inşa edildiği görülmektedir (Tablo 16).

Tablo 16: Yeni Bağımsız Bölüm Mesken Sayısı

Sayı	Frekans	Oran %
0	8	13,3
1-5 adet	10	16,7
6-8 adet	11	18,3
9-12 adet	10	16,7
13-17 adet	11	18,3
18 adet ve üstü	10	16,7
Toplam	60	100,0

Yeni inşa edilen meskenlerin proje başına yüzölçümleri de yukarıda bahsedilen duruma dair tespiti güçlendirmektedir. Üretilen yeni binaların içinde %21,7 oran ve 950 m² ve üstü alana sahip olanların ilk sırada olduğu görülmektedir. Bu haliyle yeni projelerde yaşayacak sakinlerin daha fazla yakın komşuya ve ortalamada daha az bireysel açık alana sahip olacağı ortadadır (Tablo 17).

Tablo 17: Yeni Bağımsız Bölüm Mesken Toplam Yüzölçümü

Alan	Frekans	Oran %
0	8	13,3
1-460 m ²	9	15,0
461-665 m ²	10	16,7
666-725 m ²	10	16,7
726-950 m ²	10	16,7
951 m ² ve üstü	13	21,7
Toplam	60	100,0

Yıkılan binaların yerine yapılan yeni binalarda yer alan ofis ve işyerlerinin sayısı ve söz konusu ofis ve iş yerlerinin yer aldığı projelerin miktarı, yeni yapılan binaların çoğunlukla mesken olarak

kullanıldığını göstermektedir. Diğer yandan yeni yapılan ve mesken içeren binalardan 15 adedinde ofis ve işyeri yer aldığı gözlemlenmektedir. Bu tercihin daha merkezi noktalarda inşa edilen binalar ile ilgili olduğu düşünülmektedir (Tablo 18).

Tablo 18: Yeni Bağımsız Bölüm Ofis ve İşyeri Sayısı

Sayı	Frekans	Oran %
Yok	45	75,0
1	9	15,0
2	3	5,0
3	1	1,7
9	1	1,7
16	1	1,7
Toplam	60	100,0

Yeni yapılan binaların %75'inde ofis ve işyeri bulunmamaktadır. Bu binalarda yer alan ofis ve işyerlerinin yüzölçümü bakımından genellikle oldukça geniş oldukları görülmektedir. Yıkılan binaların Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle, Kılavuzlar, Emek ve Yeni Mahalle gibi alanlarda yoğunlaştığı göz önünde bulundurulduğunda; işyerlerinin çoğunlukla kafeterya, restoran gibi hizmet sektörüne dönük olarak planlanmış olması muhtemeldir (Tablo 19).

Tablo 19: Yeni Bağımsız Bölüm Ofis ve İşyeri Yüzölçümü

Alan	Frekans	Oran %
0	45	75,0
1-175 m ²	3	5,0
176-270 m ²	4	6,7
271-280 m ²	4	6,7
281 m ² ve üstü	4	6,7
Toplam	60	100,0

Tablo 20’de, yeni projelerde yer alan bağımsız bölümlerde yer alan ortak alanların toplam yüzölçümleri verilmiştir. Üretilen binalarda yer alan bağımsız bölüm sayıları da dikkate alındığında kişi başına düşen ortak alanların azlığı göze çarpmaktadır. Bu haliyle yeni projelerde yaşayanların daha kullanışlı olsa bile daha az dış alanı olan meskenlere sahip olacağı düşünülmektedir.

Tablo 20: Yeni Bağımsız Bölüm Ortak Alan Yüzölçümü

Alan	Frekans	Oran %
0	17	28,3
1-100 m ²	7	11,7
101-120 m ²	6	10,0
121-220 m ²	12	20,0
221-270 m ²	10	16,7
271 m ² ve üstü	8	13,3
Toplam	60	100,0

Tablo 21’de yeni bina inşaat ve taban alanı bilgileri verilmiştir. Buna göre yeni inşaatların taban alan büyüklüğü açısından çoğunluğu (%30) 220 m² ve üstü, inşaat alan büyüklüğü açısından ise çoğunluğu (%16) 1401 m² ve üstüdür. Üretilen yeni binaların taban alanları, özellikle mesken olarak kullanılacak binaların büyük kısmının en az iki veya daha fazla daireden oluşan katlar şeklinde inşa edildiklerini göstermektedir. Bu durum en azından Karabük ve Safranbolu örneklerinde kentsel dönüşümde afet riski kadar kazanç sağlama potansiyelinin de önemli olduğuna işaret etmektedir. İnşaat alanlarının bina taban alanlarına nazaran geniş oluşu, bina çevrelerinde yeşil alan ve sosyal donatılar için alan bırakılması konusunda ümit vaat

etmektedir. Diğer yandan, bu durum daha çok Karabük ve Safranbolu Belediyelerinin özellikle yeni binaların nispeten daha yoğun olduğu mahallelerde uyguladığı imar izni prensiplerinden kaynaklanmaktadır

Tablo 21: Yeni Bina Taban ve İnşaat Alanı Bilgileri

Taban Alanı		
Alan	Frekans	Oran %
1-125 m ²	10	16,7
126-159 m ²	10	16,7
160-180 m ²	11	18,3
181-220 m ²	11	18,3
220 m ² ve üstü	18	30,0
Toplam	60	100,0
İnşaat Alanı		
1-700 m ²	9	15,0
701-900 m ²	11	18,3
901-1070 m ²	12	20,0
1071-1400 m ²	12	20,0
1401 m ² ve üstü	16	26,7
Toplam	60	100,0

Tablo 22’de yeni inşa edilen binalardaki bağımsız bölüm sayıları verilmiştir. Bunlardan 9-16 adet bağımsız bölümü olanların oranı %30 ile en yüksek, 1-4 adet bağımsız bölüme sahip binalar ise %21,7 ile en düşük değere sahiptir.

Tablo 22: Yeni Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı

Sayı	Frekans	Oran %
1-4 adet	13	21,7
5-8 adet	15	25,0
9-16 adet	18	30,0
17 adet ve üstü	14	23,3
Toplam	60	100,0

Tablo 23’de görüldüğü üzere, yıkılan binalardan yalnızca 8 adedinde yol kotu altında kat bulunmamaktadır. Hatta 4 binada 2, 2 binada 3 kat yol kotu altında iken, 1 binada yol kotu altında 4 kat yer almaktadır. 45 binada ise yol kotu altında sadece bir kat bulunmaktadır. Bu durum, ilgili kurumların izin verdikleri kat sınırlarının zorlandığını, bu noktada da karlılığın afet riskinin önüne geçtiğini göstermektedir .

Tablo 23: Yeni Bina Yol Kotu Altı-Üstü ve Toplam Kat Sayısı

	Kat Sayısı	Frekans	Oran %
Yol Kotu Altı	0	8	13,3
	1	45	75,0
	2	4	6,7
	3	2	3,3
	4	1	1,7
	Toplam	60	100,0
Yol Kotu Üstü	2	4	6,7
	3	7	11,7
	4	37	61,7
	5	9	15,0
	6	3	5,0
	Toplam	60	100,0
Toplam Kat Sayısı	2	3	5,0
	3	2	3,3
	4	8	13,3
	5	30	50,0
	6	12	20,0
	7	3	5,0
	8	1	1,7
	9	1	1,7
		Toplam	60

Yıkılan binalardaki en fazla kat sayısının üç olmasına karşılık yeni binalarda dokuz kata kadar izin verildiği görülmektedir. Bu

durum, dikeyleşen mimari anlayışının her geçen gün arttığının bir göstergesidir. İnşa edilen yeni binaların toplam kat sayıları, zorlanan kat sınırı uygulamasını daha da belirgin biçimde ortaya koymaktadır. Bu türden binalar, Türkiye’de arazi koşullarının bu yönde uygulamalar için elverişli olduğu bölgelerde görülmektedir. Tablo 23’de yer alan veriler, afet riski nedeniyle dönüştürülen alanlarda binaların nasıl dokuz kat seviyesine kadar yükselebildiğini sorgulatacak niteliktedir.

Tablo 24’de ise yeni bina yol kot altı yükseklikleri verilmiştir. Buna göre yol kot altı yüksekliği 163-1185 cm ve 186-270 cm olanlar %20’lik oranla en yüksek orana sahiptir. Kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilen yeni binalarda kot altı yüksekliklerinin fazla olması bu bölümlerin doğrudan güneş ışığı alamaması sorununu ortaya çıkarmaktadır. Bu durumda yeninin eskiden daha kullanışlı olmasını beklerken, yeni binalara yerleşecek bazı kimselerin yaşanabilir mekânlara kavuşamayacakları anlaşılmaktadır.

Tablo 24: Yeni Bina Yol Kotu Altı Yükseklik

Yükseklik (cm)	Frekans	Oran %
0	7	11,7
1-162 cm	11	18,3
163-185 cm	11	18,3
186-270 cm	12	20,0
271-350 cm	12	20,0
351 cm ve üstü	7	11,7
Toplam	60	100,0

Tablo 25’da yeni binaların yol kotu üstü yükseklikleri verilmektedir. Buna göre inşa edilen yeni binaların çoğunluğunun 4 kat ve üzeri yükseklikleriyle çevrelerindeki bina ve alanların görüş alanını ve gün ışığından yararlanma düzeyini kısıtladıkları anlaşılmaktadır. Böylesi bir yaklaşımın olumsuz örnek teşkil ederek yeni uygulamalarda daha az katlı binaların tercih edilmesini sağlamaktan ziyade, bu binaların olumsuz etkisinden kurtulmak isteyenleri daha yüksek binalar inşa etmeye teşvik etmesi olasıdır.

Tablo 25: Yeni Bina Yol Kotu Üstü Yükseklik

Yükseklik (cm)	Frekans	Oran %
1-1100 cm	10	16,7
1101-1220 cm	10	16,7
1221-1239 cm	10	16,7
1401-cm ve üstü	16	26,7
1240-1400 cm	14	23,3
Toplam	60	100,0

Tablo 26’de inşa edilen yeni binaların birim maliyetleri verilmiştir. Buna göre birim maliyeti 700 TL olan yapıların oranı %41,7 olup en yüksek değere sahiptir. Bu durum genellikle benzer ve orta düzeyde maliyetli projelerin tercih edildiğini göstermektedir. Birim maliyeti daha yüksek projelerin sayısının oldukça düşük olduğu gözlemlenmektedir. Örneğin m2 maliyeti 1030 TL olan sadece bir yapı bulunmaktadır.

Tablo 26: Yeni Bina Metrekare Birim Maliyeti

Maliyet (TL)	Frekans	Oran %
585 TL	1	1,7
590 TL	3	5,0
650 TL	10	16,7
700 TL	25	41,7
750 TL	16	26,7
790 TL	1	1,7
960 TL	3	5,0
1030 TL	1	1,7
Toplam	60	100,0

Proje toplam maliyetlerine ilişkin durum birim maliyetlerle ilgili durumdan farklılık arz etmektedir. Toplam maliyeti 750.000 TL'nin üzerindeki ve büyük sayılabilecek projeler toplam içerisinde yarıya yakın bir orandadır. Bu durum, üretilen bağımsız bölüm sayısının fazlalığı ile uyumludur. Dolayısıyla kentsel dönüşüm alanlarında faaliyet gösteren firma ve yüklenicilerin daha çok orta sınıfa hitap eden, yüksek sayıda konut ve işyeri üretebilecekleri projelerle ilgilendikleri düşünülmektedir (Tablo 27).

Tablo 27: Yeni Yapının Toplam Maliyeti

Maliyet (TL)	Frekans	Oran %
1-499.999 TL	11	18,3
500.000-624.999 TL	10	16,7
625.000-749.999 TL	10	16,7
750.000-999.999 TL	13	21,7
1.000.000 TL ve üstü	16	26,7
Toplam	60	100,0

Kentsel dönüşüm alanlarında üretilen binaların tamamına yakını (%86,7) kat kaloriferi ile ısınmaktadırlar. Bu durumda, yeni projelerde dar alanlarda daha çok konutla iç içe yaşamaya başlayan yeni

sakinlerin kimi konularda bireysel ve bağımsız uygulamaları tercih ettikleri anlaşılmaktadır (Tablo 28).

Tablo 28: Yeni Bina Isıtma Sistemi

Sistem	Frekans	Oran %
Kat Kaloriferi	52	86,7
Bina İçi Kalorifer	7	11,7
Merkezi Isıtmalı Kalorifer	1	1,7
Toplam	60	100,0

Yeni binaların sıcak su temininde kullanılan yöntem de ısınmaya benzer şekilde bağımsız bir uygulamadır. Bu konuda çok daha tasarruflu olabilecek müşterek yöntem sadece beş binada tercih edilmiştir (Tablo 29).

Tablo 29: Yeni Bina Su Isıtma Şekli

Sistem	Frekans	Oran %
Kombi	55	91,7
Müşterek	5	8,3
Toplam	60	100,0

İnşa edilen yeni binaların yükseklikleri ve kat sayıları dikkate alındığında asansör kullanımının %90 oranında gerçekleşmesi olağan karşılanabilir (Tablo 30).

Tablo 30: Yeni Bina Asansör Durumu

Asansör	Frekans	Oran %
Var	54	90,0
Yok	6	10,0
Toplam	60	100,0

Kentsel dönüşüm alanlarında üretilen yeni binalarda yarıya yakın bir oranda açık otopark bulunmaktadır. Ancak açık otoparkın yer almadığı binalarda, pek çok kişinin araç sahibi olduğu günümüzde otopark ihtiyacını nasıl karşılanacağı düşündürücüdür. Zira otoparksız site ve binaların yakınlarında yol kenarlarında park etmek durumunda kalınan araçlar hem görüntü kirliliğine, hem de trafik sorunlarına yol açmaktadır. Kapalı otopark konusunda daha derin bir uçurum söz konusudur. Bu denli yoğun şekilde yol kotu altı kat bulunan binalarda bahsedilen alanların otopark olarak kullanılmamış olması, bu alanların yaşam alanı olarak kullanılabileceği yönündeki endişeyi pekiştirmektedir (Tablo 31).

Tablo 31: Yeni Bina Açık ve Kapalı Otopark Sahipliği

		Frekans	Oran %
Açık Otopark	Yok	34	56,7
	Var	26	43,3
	Toplam	60	100,0
Kapalı Otopark	Yok	44	73,3
	Var	16	26,7
	Toplam	60	100,0

Yıkılan binaların yerine inşa edilen binalarda taşıyıcı sistem olarak genellikle çerçevesel sistem tercih edilmiştir. Çerçevesel ve perdeli sistemin kullanıldığı projelerin sayısı ise oldukça düşüktür. Kentsel dönüşümüne konu olmasının nedeni temel olarak afet riski olan binalarda farklı iki sistemin bu kadar bariz bir yoğunluk farkıyla kullanılmış olması ilgi çekicidir (Tablo 32).

Tablo 32: Yeni Yapının Taşıyıcı Sistemi

Sistem	Frekans	Oran %
Çerçevesiz Sistem	42	70,0
Çerçevesiz+Perdeli Sistem	18	30,0
Toplam	60	100,0

İnşa edilen yeni binalarda kullanılan duvar dolgu malzemesi genellikle yıkılan binalardakine benzer şekilde tuğladır. Binanın dayanıklılığını belirleyen temel faktör taşıyıcı sistem olmakla birlikte, verilere göre duvar kalitesinde önemli bir değişiklik görülmemektedir (Tablo 33).

Tablo 33: Yeni Bina Duvar Dolgu Maddesi

Malzeme Cinsi	Frekans	Oran %
Tuğla	44	73,3
Gazbeton	15	25,0
Gazbeton ve Tuğla	1	1,7
Toplam	60	100,0

3.2.2. İlçe Bazında Farklılıklar

Araştırmanın bu bölümü, kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan ve inşa edilen binaların çeşitli özelliklerine göre, ilçe bazında karşılaştırılmasına ayrılmıştır. Bu amaçla ki çapraz tablolar üzerinden veri karşılaştırma olanağı veren ki-kare testi kullanılacaktır. Kimi analizlerin anlamlılık düzeylerinin düşük çıkma potansiyeli hesaba katılmaktadır. Ancak böyle bir durumla karşılaşılsa bile, önemli saptamalar yapmaya yarayacak çapraz tablo verileri incelenecektir.

İlçe bazında yıkılan yapıların kullanım amaçları Tablo 34’de verilmiştir. İlçelere göre kullanım amaçları arasında istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık görülmektedir ($p<.05$). İki ilçe merkezinde yıkılan mesken ve iki daireye kadar binaların oransal büyüklükleri belirgin bir farklılık göstermemektedir. Ancak yıkılan binalardan dükkân da içerebilen üç ve daha fazla daireli apartmanların tamamının Karabük merkez ilçesinde bulunduğu görülmektedir. Bu durum, eski yapının sahiplerinin yükleniciden beklenti ve/veya talepleri dikkate alındığında Karabük’te yıkılan bir binanın daha yüksek getiri potansiyeline sahip olduğunu düşündürmektedir.

Tablo 34: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Kullanım Amacı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	20,646		10		0,024	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Eski Kullanım Amacı	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklen
Ofis ve İşyeri	1	1,6	2	1,4	3	3
Mesken	11	14,3	15	11,7	26	26
Müstakil Ev	0	1,6	3	1,4	3	3
İki Daireli Bina	6	6,0	5	5,0	11	11
Dükkan	0	1,1	2	0,9	2	2
Ev	7	3,8	0	3,2	7	7
Üç ve daha çok daireli konut(Apartman)	3	1,6	0	1,4	3	3
Ev+Dükkan	1	0,6	0	0,4	1	1
Ofis+İşyeri+Mesken	1	0,6	0	0,4	1	1
Üç ve daha çok daireli ikamet binası+dükkan	1	0,6	0	0,4	1	1
İkamet Harici	2	1,1	0	0,9	2	2
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

İlçe bazında yıkılan yapıların bağımsız bölüm sayıları istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık içermemektedir ($p>.05$). Bununla birlikte; 1 veya 2 bağımsız bölüm içeren eski binalar noktasında iki ilçe merkezi arasında önemli görülebilecek bir oransal farklılık söz konusu değildir. Diğer yandan 3 ve 4 bağımsız bölüme sahip olup kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların neredeyse tamamı Karabük merkez ilçesinde bulunmaktadır (Tablo 35).

Tablo 35: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Bağımsız Bölüm Sayısı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	5,347		3		0,148	
	Karabük		Safranbolu			Toplam
Bağ. Bölüm	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1	15	14,8	12	12,2	27	27
2	9	12,1	13	9,9	22	22
3	7	4,4	1	3,6	8	8
4	2	1,6	1	1,4	3	3
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

İlçelere göre kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların taban alanları arasında istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık gözlemlenmemiştir ($p>.05$). Tablo 36'deki verilerinin de aydınlatıcı bir yorum üretmeye elverişli olduğu düşünülmemiştir.

Tablo 36: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Taban Alanı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	5,640		5		0,343	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Alan	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
0	2	1,6	1	1,4	3	3
1-60 m ²	7	6,6	5	5,4	12	12
61-80 m ²	7	5,0	2	4,0	9	9
61-99 m ²	6	5,5	4	4,5	10	10
100-115 m ²	3	6,0	8	5,0	11	11
116 m ² ve üstü	8	8,2	7	6,8	15	15
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

Tablo 37’de yıkılan yapıların ilçe bazında kat sayıları verilmiştir. İlçe bazında yıkılan bina kat sayıları arasında istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık görülmemektedir ($p>.05$). Ancak iki ilçe merkezinde yıkılan binalardan iki katlı olanların oransal büyüklükleri yakın olmakla birlikte; tek katlı binalar daha yoğun olarak Safranbolu, üç katlı binalar ise daha çok Karabük İlçe merkezinde yıkılmıştır.

Tablo 37: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Kat Sayısı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	2,783		2		0,249	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Kat Sayısı	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1	8	9,9	10	8,1	18	18
2	16	16,5	14	13,5	30	30
3	9	6,6	3	5,4	12	12
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

İlçelere göre yıkılan binaların taşıyıcı sistemleri istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık göstermektedir ($p<.05$). Tablo 38'a göre yığma binaların sayıları eşit olduğu halde, yıkılan ahşap binalar yalnızca Safranbolu İlçe merkezinde, çerçevesel sistem binalar ise Karabük merkez ilçesinde bulunmaktadır. Veriler ışığında özellikle Karabük merkez ilçesinde yeni yapılan binaların taşıyıcı sistem açısından yıkılan binalardan belirgin şekilde farklılaşmadığını söylemek mümkündür.

Tablo 38: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Taşıyıcı Sistemi

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	6,667		3		0,083	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Sistem	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
Yığma	18	19,8	18	16,2	36	36
Ahşap	0	1,6	3	1,4	3	3
Çelik	1	0,6	0	0,4	1	1
Çerçevesel Sistem	14	11,0	6	9,0	20	20
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

İlçe bazında yıkılan yapıların duvar dolgu cinslerine göre sınıflandırılması, istatistiksel açıdan anlamlıdır ($p<.05$). Buna göre Safranbolu İlçe merkezinde yıkılan binaların tamamına yakını tuğla duvarlıdır. Yine duvarları taş ve gazbeton gibi yalın; taş ve kerpiç, tuğla ve taş, briket ve ahşap gibi karma malzemelerle inşa edilmiş olup kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların tamamı Karabük merkez ilçesinde yer almaktadır (Tablo 39).

Tablo 39: İlçeye Göre Yıkılan Yapı Duvar Dolgu

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X ²	14,083		8		0,080	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Malzeme	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
Briket	2	1,6	1	1,4	3	3
Tuğla	20	23,6	23	19,4	43	43
Taş	2	1,1	0	0,9	2	2
Ahşap	0	1,6	3	1,4	3	3
Gazbeton	2	1,1	0	0,9	2	2
Briket ve Ahşap	1	0,6	0	0,4	1	1
Tuğla ve Taş	3	1,6	0	1,4	3	3
Tuğla ve Beton Blok	2	1,1	0	0,9	2	2
Taş ve Kerpiç	1	0,6	0	0,4	1	1
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

İlçe bazında yeni yapıların parsel alanları Tablo 40’de verilmiştir. İlçeler açısından parsel alanları arasında anlamlı bir istatistiksel farklılık söz konusudur ($p>.05$). Buna göre 370 m²’nin altındaki küçük parsel alanlarında gerçekleştirilen projeler Karabük merkez ilçesinde, 650 m²’nin üzerindeki nispeten daha büyük parsel alanlarındaki projeler ise Safranbolu İlçe merkezinde yoğunlaşmıştır. Yıkılan binaların daire sayılarındaki farklılık ile tezat oluşturan bu durum, Karabük merkez ilçesinde kentsel dönüşüm kapsamındaki yeni binaların yıkılmadan önce de yoğun olan alanlarda bulunan binaların yerine inşa edildiğini düşündürmektedir.

Tablo 40: İlçeye Göre Yeni Yapı Parsel Alanı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X ²	12,768		4		0,012	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Alan	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1-370 m ²	10	6,6	2	5,4	12	12
371-500 m ²	7	5,0	2	4,0	9	9
501-650 m ²	10	9,4	7	7,6	17	17
651-780 m ²	3	5,5	7	4,5	10	10
781 m ² ve üstü	3	6,6	9	5,4	12	12
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

Tablo 41’de yeni inşa edilen binalarda yer alan mesken sayıları ilçe bazında verilmiştir. İlçeler arasında yeni binalardaki mesken sayıları bakımından belirgin bir istatistiksel farklılık gözlemlenmektedir ($p>.05$). Tabloya göre yalnızca ofis ve işyerlerinin bulunduğu binalar Karabük merkez ilçesinde yer almaktadır. 6-8 adet mesken içeren binaların tamamına yakını Safranbolu İlçe merkezinde bulunurken, 18 adet ve üzerinde mesken içeren binaların tamamına yakını Karabük merkez ilçesinde bulunmaktadır. Ayrıca Karabük merkez ilçesinde binalar mesken sayısı bakımından Safranbolu İlçe merkezine nazaran daha yüksek oranda çeşitlilik göstermektedir. Bu durum, Safranbolu’da benzer nitelikte yapılar inşa edilirken, Karabük’te yüksek getiri olanaklarının daha fazla değerlendirildiğini düşündürmektedir.

Tablo 41: İlçeye Göre Yeni Yapı Mesken Sayısı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	15,813		5		0,007	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Mesken	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
0	6	4,4	2	3,6	8	8
1-5	5	5,5	5	4,5	10	10
6-8	1	6,0	10	5,0	11	11
9-12	6	5,5	4	4,5	10	10
13-17	6	6,0	5	5,0	11	11
18 ve fazla	9	5,5	1	4,5	10	10
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

İlçe bazında yeni yapılan binalarda yer alan ofis ve işyeri sayıları, istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılığa işaret etmemektedir ($p<.05$). Diğer yandan, düşük sayıda ofis ve işyeri barındıran binaların Safranbolu İlçe merkezinde, 9 ve 16 gibi yüksek sayılarda ofis ve işyeri içeren binaların ise Karabük merkez ilçesinde yer aldığı görülmektedir (Tablo 42).

İlçe bazında yeni inşa edilen binalarda yer alan ortak alan miktarları Tablo 43’de verilmiştir. İlçeler açısından ortak alanlar noktasında anlamlı bir istatistiksel farklılık mevcuttur ($p<.05$). Veriler ışığında Safranbolu İlçe merkezinde kentsel dönüşüm kapsamındaki yeni yapılarda yer alan ortak alan miktarlarının Karabük merkez ilçesinde gerçekleştirilen projelerdeki ortak alanlara nazaran belirgin biçimde düşük olduğunu söylemek mümkündür. Bu bulgu parsel alanları konusundaki bulgu ile birlikte değerlendirildiğinde,

Safranbolu’da açık ortak alanların, Karabük’te ise kapalı ortak alanların yoğun olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 42: İlçeye Göre Yeni Yapı Ofis/İşyeri Sayısı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	6,964		4		0,138	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Ofis/İşyeri Adedi	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1	3	4,8	6	4,2	9	9
2	3	1,6	0	1,4	3	3
3	0	0,5	1	0,5	1	1
9	1	0,5	0	0,5	1	1
16	1	0,5	0	0,5	1	1
Toplam	8	8,0	7	7,0	15	15

Tablo 43: İlçeye Göre Yeni Yapı Ortak Alan Miktarı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	15,321		5		0,009	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Alan (m2)	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
0	5	9,4	12	7,6	17	17
1-100	2	3,8	5	3,2	7	7
101-120	2	3,3	4	2,7	6	6
121-220	10	6,6	2	5,4	12	12
221-270	8	5,5	2	4,5	10	10
271 ve üstü	6	4,4	2	3,6	8	8
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

Her iki ilçede yeni yapılan binalar taban alanı bakımından karşılaştırıldığında, ortaya çıkan farklılık istatistiksel açıdan anlamlı değildir ($p>.05$). Bununla birlikte 220 m² ölçüsüne kadar yakın oranlarda seyreden taban alanlarının 220 m²’nin üzerine çıkıldığında

farklılaştığı görülmektedir. 220 m2 ölçüsünden daha geniş taban alanlı binaların sayısı Safranbolu’da 4 iken Karabük merkez ilçesinde 14’dür (Tablo 44).

Tablo 44: İlçeye Göre Yeni Yapı Taban Alanı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X ²	6,328		4		0,176	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Alan (m2)	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1-125	5	5,5	5	4,5	10	10
126-159	4	5,5	6	4,5	10	10
160-180	4	6,0	7	5,0	11	11
181-220	6	6,0	5	5,0	11	11
220 ve üstü	14	9,9	4	8,1	18	18
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

İlçe bazında inşa edilen yeni binalarda yer alan bağımsız bölüm sayıları Tablo 45’de verilmiştir. İlçeler arasında yeni binalardaki bağımsız bölüm sayıları bakımından belirgin bir istatistiksel farklılık mevcuttur ($p < .05$). Tablo ışığında, 4-8 adet bağımsız bölüme sahip binaların çoğunluğunun Safranbolu İlçe merkezinde, 17 adet ve daha fazla bağımsız bölüm içeren binaların tamamına yakınının Karabük merkez ilçesinde bulunduğunu ileri sürmek mümkündür. Bu durum mesken sayılarına benzer şekilde, Safranbolu’da benzer nitelikte yapıların, Karabük’te yüksek getiri olanakları da değerlendirilerek farklı nitelikte yapıların inşa edildiğine işaret etmektedir.

Tablo 45: İlçeye Göre Yeni Yapı Bağımsız Bölüm Sayısı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	10,211		3		0,017	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Bağ. Böl. Adedi	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1-4 adet	7	7,2	6	5,8	13	13
4-8 adet	4	8,2	11	6,8	15	15
9-16 adet	10	9,9	8	8,1	18	18
17 adet ve üstü	12	7,7	2	6,3	14	14
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

Yeni yapılan binaların sahip olduğu yol kotu altı kat sayıları arasında, ilçe bazında istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır ($p>.05$). Ancak yol kotu altında 1 kat bulunan bina sayılarının oransal büyüklükleri benzerlik gösterirken, 2 ve daha fazla yol kotu altı kata sahip binaların Karabük merkez ilçesinde yer aldığı görülmektedir. Dolayısıyla arazi yapısından kaynak alan avantajın Karabük merkez ilçesinde daha yoğun şekilde kullanıldığını söylemek mümkündür (Tablo 46).

Tablo 46: İlçeye Göre Yeni Yapı Yol Kotu Altı Kat Sayısı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	3,041		3		0,385	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Kot Altı Kat Adedi	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1	24	26,0	21	19,0	45	45
2	3	2,3	1	1,7	4	4
3	2	1,2	0	0,8	2	2
4	1	0,6	0	0,4	1	1
Toplam	30	30	22,0	22,0	52	52

Yeni inşa edilen binaların toplam kat sayıları Tablo 47’de ilçe bazında verilmiştir. Toplam kat sayıları açısından ilçeler arasındaki farklılık istatistiksel bakımdan anlamlıdır ($p<.05$). Verilere göre, düşük kat sayılarında benzer oransal büyüklükler söz konusu iken, yüksek kat sayısına sahip binaların özellikle Karabük merkez ilçesinde gerçekleştirilen projelerde yer aldığı görülmektedir. Dolayısıyla Karabük merkez ilçesinde kentsel dönüşüm kapsamında bina inşa eden yükleniciler, kat sayılarını Safranbolu İlçe merkezine nazaran daha yüksek tutma eğilimi göstermişlerdir.

Tablo 47: İlçeye Göre Yeni Yapı Toplam Kat Sayısı

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	14,209		7		0,048	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Toplam Kat Adedi	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
2	0	1,6	3	1,4	3	3
3	2	1,1	0	0,9	2	2
4	2	4,4	6	3,6	8	8
5	15	16,5	15	13,5	30	30
6	10	6,6	2	5,4	12	12
7	2	1,6	1	1,4	3	3
8	1	0,6	0	0,4	1	1
9	1	0,6	0	0,4	1	1
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

Tablo 48’da, ilçe bazında ele alındığında, kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilen yeni binaların yol kotu üstü yükseklikleri verilmiştir. İlçeler arasında yeni binaların yol kotu üstü yükseklikleri

bakımından belirgin bir istatistiksel farklılık söz konusudur ($p<.05$). Verilere göre; 1220 cm'ye kadar yüksekliğe sahip binalardan 15 adedi Safranbolu'da, 5 adedi ise Karabükte'dir. Bu durum Safranbolu'da kat yüksekliği tercihinin Karabük'e göre daha az katlı binalardan yana olduğu kabul edilebilir. 1400 cm'den daha yüksek binaların çoğunluğu ise Karabük merkez ilçesinde bulunmaktadır. Buna göre Karabük'te proje yürüten ve yol kotu altında bina yüksekliklerini artırma eğiliminde olan yükleniciler, yol kotu üstünde de benzer bir eğilim içerisindedirler. Bulgular ayrıca söz konusu yüklenicilerin bu eğilimlerini hayata geçirme fırsatı bulduklarını da göstermektedir

Tablo 48: İlçeye Göre Yeni Yapı Yol Kotu Üstü Yüksekliği

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson X^2	18,636		4		0,001	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Yükseklik (cm)	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1-1100 cm	4	5,5	6	4,5	10	10
1101-1220 cm	1	5,5	9	4,5	10	10
1221-1239 cm	10	5,5	0	4,5	10	10
1240-1400 cm	7	7,7	7	6,3	14	14
1401-cm ve üstü	11	8,8	5	7,2	16	16
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

Tablo 49'de kentsel dönüşüm kapsamında yeni inşa edilen binaların birim maliyetleri ilçe bazında verilmiştir. İlçeler arasında yeni binaların birim maliyetleri bakımından belirgin bir istatistiksel farklılık mevcuttur ($p<.05$). Tabloya göre yüksek birim maliyetle inşa edilen binalar Karabük merkez ilçesinde yer alırken; Safranbolu İlçe

merkezinde inşa edilen binalar düşük birim maliyetle inşa edilmiştir. Bu bulgu ışığında, Karabük merkez ilçesinde inşa edilen binalardan beklenen getirinin daha yüksek olduğunu, dolayısıyla da projeler planlanırken daha yüksek maliyetlerin göze alınabildiğini ileri sürmek mantıklı olacaktır.

Tablo 49: İlçeye Göre Yeni Yapı Metrekare Maliyeti

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tar.)	
Pearson Ki-kare	28,040		7		0,000	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
M2 Maliyet (TL)	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
585	0	0,6	1	0,4	1	1
590	0	1,6	3	1,4	3	3
650	0	5,5	10	4,5	10	10
700	14	13,8	11	11,2	25	25
750	14	8,8	2	7,2	16	16
790	1	0,6	0	0,4	1	1
960	3	1,6	0	1,4	3	3
1030	1	0,6	0	0,4	1	1
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

İki ilçede yeni yapılan binalar toplam maliyetler bakımından karşılaştırıldığında, istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar gözlemlenmemektedir ($p>.05$). Diğer yandan düşük maliyetli projelerin Safranbolu'da, yüksek maliyetli projelerin ise Karabük merkez ilçesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durumun ardındaki nedenlerin yüksek birim maliyetler yanında daha fazla sayıda inşa edilen bağımsız bölümler olduğu düşünülmüştür (Tablo 50).

Tablo 50: İlçeye Göre Yeni Yapı Toplam Maliyeti

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl.	
Pearson X ²	7,015		4		0,135	
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Toplam Maliyet (TL)	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1-499.999 TL	4	6,0	7	5,0	11	11
500.000-624.999 TL	4	5,5	6	4,5	10	10
625.000-749.999 TL	5	5,5	5	4,5	10	10
750.000-999.999 TL	7	7,2	6	5,8	13	13
1.000.000 TL ve üstü	13	8,8	3	7,2	16	16
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

Tablo 51’de, ilçe bazında kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilen yeni binaların açık otopark sahipliği durumları verilmiştir. İlçeler arasında açık otopark sahipliği bakımından belirgin bir istatistiksel farklılık söz konusudur ($p < .05$). Veriler ışığında Safranbolu İlçe merkezinde inşa edilen binaların yaklaşık 2/3’ünün, Karabük merkez ilçesindeki binaların ise yaklaşık 1/4’ünün açık otoparkla sahip olduğunu söylemek mümkündür. Buna göre iki ilçe merkezi kentsel dönüşüm kapsamındaki binaların açık otopark sahipliği bakımından karşılaştırıldığında, Safranbolu’nun açık ara önde olduğu görülmektedir. Konuya ilişkin bir diğer önemli tespit de Safranbolu İlçe merkezinde inşa edilen binaların açık ortak alan miktarlarının önemli bir bölümünün otopark olarak kullanıldığının düşünülmesidir.

Tablo 51: İlçeye Göre Yeni Yapı Açık Otopark Sahipliği

	Değer	Serb. Der.		As. Anl. (2-tar.)		
Pearson X ²	7,703	1		0,006		
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Açık Otopark	Sayı	Beklenen	Sa	Beklenen	Sayı	Beklenen
Var	9	14,3	17	11,7	26	26
Yok	24	18,7	10	15,3	34	34
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

Tablo 52’de kentsel dönüşüm kapsamında yeni inşa edilen binaların birim kapalı otopark sahipliği durumları ilçe bazında verilmiştir. İlçeler arasında binaların kapalı otopark sahipliği bakımından belirgin bir istatistiksel farklılık mevcuttur ($p < .05$). Tabloya göre kapalı otopark bulunduran binaların tamamı Karabük merkez ilçesinde yer alırken; Safranbolu İlçe merkezinde inşa edilen binalar hiçbirinde kapalı otopark bulunmamaktadır. Bu durum, Karabük merkez ilçesinde yol kotu altındaki kat sayıları fazla olarak inşa edilen binalarda bu yolla kazanılan kapalı alanların en azından bir kısmının otopark olarak değerlendirildiğine işaret etmektedir.

Tablo 52: İlçeye Göre Yeni Yapı Kapalı Otopark Sahipliği

	Değer	Serb. Der.		As. Anl. (2-tar.)		
Pearson X ²	17,85	1		0,000		
Süreklilik	15,45	1	0,000			
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Kapalı Otopark	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
Var	16	8,8	0	7,2	16	16
Yok	17	24,2	27	19,8	44	44
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

Her iki ilçede yeni yapılan binalar toplam taşıyıcı sistemleri bakımından karşılaştırıldığında, istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar görülmektedir ($p<.05$). Bununla birlikte, Safranbolu’da çerçevesi sistem kullanılarak inşa edilen binaların oransal olarak daha düşük, Karabük merkez ilçesinde çerçevesi ve perdeli sistem kullanılarak inşa edilen yapıların oransal açıdan daha yüksek yoğunlukta olduğu gözlemlenmektedir. İki ilçe arasındaki kuş uçuşu mesafenin birkaç kilometre olduğu da göz önünde bulundurulduğunda, afet riski temelinde yıkımı kararlaştırılan binaların yerine yapılan inşaatlardaki bu farklılığa anlam vermek güçleşmektedir (Tablo 53).

Tablo 53: İlçeye Göre Yeni Yapı Taşıyıcı Sistemi

	Değer	Sarb. Der.		As. Anl. (2-tar.)		
Pearson X^2	3,082	1		0,079		
	Karabük		Safranbolu		Toplam	
Sistem	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
Çerçevesi Sistem	20	23,1	22	18,9	42	42
Çerçevesi+Perdeli Sist.	13	9,9	5	8,1	18	18
Toplam	33	33,0	27	27,0	60	60

3.2.3. Mahalle Bazında Farklılıklar

Bu kısmın temel sorusu 6306 sayılı kanuna dayanarak yıkılan ve aynı kanun kapsamında inşa edilen binaların özelliklerinin mahalleler bazında farklılık gösterip göstermeyeceğidir. Böyle bir amacın güdülme nedeni, belirli merkezlere olan yakınlığın kentsel dönüşüm

çalışmalarının yürütülmesi sırasında bir farklılaşmaya neden olup olmadığını izlenmesi niyetidir. Bu niyet doğrultusunda elde edilen veri seti ki-kare testi kullanılarak analiz edilecektir.

Tablo 54'den de anlaşılacağı üzere yıkılan binaların eski kullanım amaçları açısından mahalleler arasında istatistiksel bakımdan anlamlı farklılıklar mevcuttur ($p < .05$). Mahalle bazında yıkılan binaların kullanıma amaçları noktasında bir değerlendirme yapıldığında, mesken ve müstakil ev gibi bağımsız bölüm sayısı düşük konutların Emek Mahallesi başta olmak üzere daha çok Safranbolu İlçe merkezine bağlı mahallelerde yıkıldığı görülmektedir. Karabük'te ise apartmanlar ve çok daireli binaların daha çok Kayabaşı ve Yüzüncüyıl Mahallelerinde yıkıldığı, Kılavuzlar Köyü ve Yeşil Mahalle'de yıkılan binaların ev, ofis ve işyeri olarak kullanıldığı görülmektedir.

Tablo 54: Mahalleye Göre Yıkılan Yapı Kullanım Amacı

		Değer				Serb. Derecesi				As. Anl. (2-tarafli)			
Pearson X^2		1,820				120				0,000			
Mahalle		Ofis ve İşyeri	Mesken	Müstakil Ev	İki Daireli Bina	Dükkan	Ev	Apartman	Ev+Dükkan	Ofis+İşyeri+Mesk.	Apartman+dükkan	İkamet Harici	Toplam
		SAFRANBOLU											
Bağlarbaşı	Sayı	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	Beklenen	0,2	1,7	0,2	0,7	0,1	0,5	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	4
Emek	Sayı	0	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	Beklenen	0,4	3,9	0,4	1,6	0,3	1	0,4	0,2	0,2	0,2	0,3	9
Yeni Mahalle	Sayı	0	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	5
	Beklenen	0,2	2,2	0,2	0,9	0,2	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	5
Esentepe	Sayı	0	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	5
	Beklenen	0,2	2,2	0,2	0,9	0,2	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	5
Atatürk	Sayı	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	3
	Beklenen	0,2	1,3	0,2	0,6	0,1	0,4	0,2	0	0	0	0,1	3
Cemal Caymaz	Sayı	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Beklenen	0	0,4	0	0,2	0	0,1	0	0	0	0	0	1
KARABÜK MERKEZ													
Şirinevler	Sayı	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
	Beklenen	0	0,4	0	0,2	0	0,1	0	0	0	0	0	1
Kurtuluş	Sayı	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	3
	Beklenen	0,2	1,3	0,2	0,6	0,1	0,4	0,2	0	0	0	0,1	3
Yüzüncüyıl	Sayı	0	4	0	5	0	1	1	0	1	0	0	12
	Beklenen	0,6	5,2	0,6	2,2	0,4	1,4	0,6	0,2	0,2	0,2	0,4	12
Kayabaşı	Sayı	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2	4
	Beklenen	0,2	1,7	0,2	0,7	0,1	0,5	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	4
Yeşil Mahalle	Sayı	1	4	0	0	0	2	1	0	0	0	0	8
	Beklenen	0,4	3,5	0,4	1,5	0,3	0,9	0,4	0,1	0,1	0,1	0,3	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Beklenen	0	0,4	0	0,2	0	0,1	0	0	0	0	0	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	0	1	0	0	0	2	0	1	0	0	0	4
	Beklenen	0,2	1,7	0,2	0,7	0,1	0,5	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	4
Toplam	Sayı	3	26	3	11	2	7	3	1	1	1	2	60
	Beklenen	3	26	3	11	2	7	3	1	1	1	2	60

Mahalle bazında yıkılan yapıların daire sayıları arasında istatistiksel bakımdan anlamlı farklılıklar bulunmaktadır. Tablo 55'dan anlaşılacağı üzere Safranbolu İlçe merkezinde yer alan Yeni Mahalle ve Emek Mahallelerinde tek daireli binaların yıkım sayısı daha fazladır. Safranbolu'da yıkılan tek 3 daireli bina ise Atatürk Mahallesi'nde yer almaktadır. Karabük İlçe merkezinde yer alan Yüzüncüyıl Mahallesi yıkımların önemli bir bölümünü ve daha çok iki ve üstü daireli binaları içermesiyle ön plana çıkmaktadır. Her iki ilçede yıkılan tek 4 daireli bina Karabük İlçe merkezine bağlı Kurtuluş Mahallesi'nde yer alırken, Yeşil Mahalle 1 ve 3 daireli binalarla Karabük İlçe merkezinde yıkılan toplam binaların 1/4'üne yakın bir sayıya ulaşmıştır. Kılavuzlar Köyü ise Karabük İlçe merkezinde yalnızca tek daireli binaların yıkıldığı alan olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tablo 55: Mahalleye Göre Yıkılan Yapı Daire Sayısı

	Değer	Serb. Derecesi			As. Anl. (2-taraflı)	
Pearson X ²	53,659	33			0,013	
Mahalle		Daire Sayısı				
		1	2	3	4	Toplam
SAFRANBOLU						
Bağlarbaşı	Sayı	0	3	0	0	3
	Beklenen	1,4	1	0,5	0,1	3
Emek	Sayı	6	2	0	0	8
	Beklenen	3,8	2,8	1,2	0,2	8
Yeni Mahalle	Sayı	3	2	0	0	5
	Beklenen	2,4	1,7	0,8	0,1	5
Esentepe	Sayı	1	4	0	0	5
	Beklenen	2,4	1,7	0,8	0,1	5
Atatürk	Sayı	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,5	0,3	0,2	0	1
KARABÜK MERKEZ						
Şirinevler	Sayı	1	0	0	0	1
	Beklenen	0,5	0,3	0,2	0	1
Kurtuluş	Sayı	1	1	0	1	3
	Beklenen	1,4	1	0,5	0,1	3
Yüzüncüyıl	Sayı	3	6	3	0	12
	Beklenen	5,8	4,2	1,8	0,2	12
Kayabaşı	Sayı	1	0	1	0	2
	Beklenen	1	0,7	0,3	0	2
Yeşil Mahalle	Sayı	4	0	3	0	7
	Beklenen	3,4	2,4	1,1	0,1	7
Karabük Mahallesi	Sayı	1	0	0	0	1
	Beklenen	0,5	0,3	0,2	0	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	4	0	0	0	4
	Beklenen	1,9	1,4	0,6	0,1	4
Toplam	Sayı	25	18	8	1	52
	Beklenen	25	18	8	1	52

Mahalle bazında taban alanları bakımından yıkılan binalar istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar göstermektedir ($p<.05$). Tablo 56'ye göre taban alanı daha geniş binalar Safranbolu'da Emek ve Yeni Mahalle'de; Karabük İlçe merkezinde ise Yüzüncüyıl Mahallesi'nde yoğunlaşmaktadır.

Tablo 56: Mahalleye Göre Yıkılan Yapı Taban Alanı

	Değer	Serb. Derecesi		As. Anl. (2-taraflı)				
Pearson X ²	82,041	60		0,031				
Mahalle		Eski Taban Alanı (m2)						
		0	1-60	61-80	61-99	100-115	116+	Top.
SAFRANBOLU								
Bağlarbaşı	Sayı	0	4	0	0	0	0	4
	Beklenen	0,2	0,8	0,6	0,7	0,7	1	4
Emek	Sayı	1	0	0	1	5	2	9
	Beklenen	0,4	1,8	1,4	1,5	1,6	2,2	9
Yeni Mahalle	Sayı	0	1	1	1	1	1	5
	Beklenen	0,2	1	0,8	0,8	0,9	1,2	5
Esentepe	Sayı	0	0	0	1	2	2	5
	Beklenen	0,2	1	0,8	0,8	0,9	1,2	5
Atatürk	Sayı	0	0	1	1	0	1	3
	Beklenen	0,2	0,6	0,4	0,5	0,6	0,8	3
Cemal Çaymaz	Sayı	0	0	0	0	0	1	1
	Beklenen	0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1
KARABÜK MERKEZ								
Şirinevler	Sayı	0	1	0	0	0	0	1
	Beklenen	0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1
Kurtuluş	Sayı	0	0	1	1	0	1	3
	Beklenen	0,2	0,6	0,4	0,5	0,6	0,8	3
Yüzüncüyıl	Sayı	0	0	3	2	3	4	12
	Beklenen	0,6	2,4	1,8	2	2,2	3	12
Kayabaşı	Sayı	2	1	0	0	0	1	4
	Beklenen	0,2	0,8	0,6	0,7	0,7	1	4
Yeşil Mahalle	Sayı	0	4	1	2	0	1	8
	Beklenen	0,4	1,6	1,2	1,3	1,5	2	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	0	0	1	0	0	1
	Beklenen	0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	0	1	2	0	0	1	4
	Beklenen	0,2	0,8	0,6	0,7	0,7	1	4
Toplam	Sayı	3	12	9	10	11	15	60
	Beklenen	3	12	9	10	11	15	60

Yıkılan yapıların kat sayıları bakımından mahalle bazında istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar söz konusu değildir ($p>.05$). Tablo 57 incelendiğinde yıkılan binalarda daha fazla katlı olanların ın

Safranbolu'da Yenimahalle'de; Karabük İlçe merkezinde ise Yeşil Mahalle ve Yüzüncüyıl Mahallesi'nde yoğunlaştığı görülmektedir..

Tablo 57: Mahalleye Göre Yıkılan Yapı Kat Sayısı

	Değer	Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tarflı)	
Pearson X ²	28,806	24		0,228	
Mahalle		Eski Toplam Kat Sayısı			
		1	2	3	Toplam
SAFRANBOLU					
Bağlarbaşı	Sayı	1	3	0	4
	Beklenen	1,2	2	0,8	4
Emek	Sayı	6	3	0	9
	Beklenen	2,7	4,5	1,8	9
Yeni Mahalle	Sayı	0	3	2	5
	Beklenen	1,5	2,5	1	5
Esentepe	Sayı	1	4	0	5
	Beklenen	1,5	2,5	1	5
Atatürk	Sayı	1	1	1	3
	Beklenen	0,9	1,5	0,6	3
Cemal Caymaz	Sayı	1	0	0	1
	Beklenen	0,3	0,5	0,2	1
KARABÜK MERKEZ					
Şirinevler	Sayı	1	0	0	1
	Beklenen	0,3	0,5	0,2	1
Kurtuluş	Sayı	0	3	0	3
	Beklenen	0,9	1,5	0,6	3
Yüzüncüyıl	Sayı	1	6	5	12
	Beklenen	3,6	6	2,4	12
Kayabaşı	Sayı	2	1	1	4
	Beklenen	1,2	2	0,8	4
Yeşil Mahalle	Sayı	2	4	2	8
	Beklenen	2,4	4	1,6	8
Karabük Mahallesi	Sayı	1	0	0	1
	Beklenen	0,3	0,5	0,2	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	1	2	1	4
	Beklenen	1,2	2	0,8	4
Toplam	Sayı	18	30	12	60
	Beklenen	18	30	12	60

Son dört tablo ışığında toplu bir yorum yapmak gerekirse, yıkımların Karabük İlçe merkezinde daha çok üniversite kampüsü ve civarında, Safranbolu'da ise Fakülteler çevresinde yoğunlaştığını söylemek mümkündür. Daha çok katlı ve daha fazla daire içeren binaların yıkımının da bu alanlarda daha fazla görülmesi, bu alanlar dönüşüm getirisinin yüksek olacağı beklentisinden kaynaklanmaktadır.

Mahalle bazında yapılan yeni binaların alanları arasında parsel büyüklüğü açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılıklar görülmektedir ($p<.05$). Tablo 58'den anlaşılacağı üzere; parsel alanı daha geniş binalar Safranbolu'da Emek, Yeni Mahalle ve Esentepe Mahallelerinde daha yoğundur. 781 m² ve üzeri yeni inşaat alanı sayısı açısından Safranbolu'da Yeni Mahalle'de (3 adet), Karabük'de ise Kılavuzlar Köyü (2 adet) il sıradadır. Karabük İlçe merkezinde Yüzüncüyıl ve Kayabaşı Mahallelerinde parsel alanı daha dar binalar fazladır.

Kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilen yeni binalarda yer alan mesken sayıları açısından mahalle bazında istatistiksel olarak anlamlı farklılıklar gözlemlenmektedir ($p<.05$). Tablo 59'de, yüksek sayıda mesken içeren binaların Safranbolu'da Emek, Yeni Mahalle ve Esentepe Mahallelerinde; Karabük merkez ilçesinde ise Yüzüncüyıl ve Kayabaşı Mahalleleri ile Kılavuzlar Köyü'nde daha yoğun olduğu görülmektedir. Esentepe Mahallesi haricindeki diğer mahallelerin durumu, öğrencilerin ve başta hizmet sektörü olmak üzere ticari faaliyetin yoğun olduğu alanlar olmalarından kaynaklanmaktadır.

Tablo 58: Mahalleye Göre Yeni Yapı Parsel Alanı

	Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-tarafli)				
Pearson X ²	79,584	48	0,003				
Mahalle		Yeni Parselin Alanı (m2)					
		1-370	371-500	501-650	651-780	781+	Toplam
SAFRANBOLU							
Bağlarbaşı	Sayı	0	0	3	1	0	4
	Beklenen	0,8	0,6	1,1	0,7	0,8	4
Emek	Sayı	0	0	2	5	2	9
	Beklenen	1,8	1,4	2,6	1,5	1,8	9
Yeni Mahalle	Sayı	0	1	1	0	3	5
	Beklenen	1	0,8	1,4	0,8	1	5
Esentepe	Sayı	0	0	1	1	3	5
	Beklenen	1	0,8	1,4	0,8	1	5
Atatürk	Sayı	2	1	0	0	0	3
	Beklenen	0,6	0,4	0,8	0,5	0,6	3
Cemal Caymaz	Sayı	0	0	0	0	1	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	1
KARABÜK MERKEZ							
Şirinevler	Sayı	1	0	0	0	0	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	1
Kurtuluş	Sayı	1	1	1	0	0	3
	Beklenen	0,6	0,4	0,8	0,5	0,6	3
Yüzüncüyıl	Sayı	2	5	4	1	0	12
	Beklenen	2,4	1,8	3,4	2	2,4	12
Kayabaşı	Sayı	4	0	0	0	0	4
	Beklenen	0,8	0,6	1,1	0,7	0,8	4
Yeşil Mahalle	Sayı	1	1	4	1	1	8
	Beklenen	1,6	1,2	2,3	1,3	1,6	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	1	0	1	0	2	4
	Beklenen	0,8	0,6	1,1	0,7	0,8	4
Toplam	Sayı	12	9	17	10	12	60
	Beklenen	12	9	17	10	12	60

Tablo 59: Mahalleye Göre Yeni Yapı Mesken Sayısı

	Değer	Serb. Derecesi			As. Anl. (2- tarafli)			
Pearson X ²	88,631	60			0,010			
Mahalle		Yeni Bina Bağımsız Mesken Sayısı						
		0	1-5 ad.	6-8 ad.	9-12 ad.	13-17 ad.	18 ad.+	Top
SAFRANBOLU								
Bağlarbaşı	Sayı	0	3	0	0	1	0	4
	Beklenen	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	4
Emek	Sayı	0	0	7	1	1	0	9
	Beklenen	1,2	1,5	1,6	1,5	1,6	1,5	9
Yeni Mahalle	Sayı	0	1	1	1	1	1	5
	Beklenen	0,7	0,8	0,9	0,8	0,9	0,8	5
Esentepe	Sayı	0	0	2	2	1	0	5
	Beklenen	0,7	0,8	0,9	0,8	0,9	0,8	5
Atatürk	Sayı	2	1	0	0	0	0	3
	Beklenen	0,4	0,5	0,6	0,5	0,6	0,5	3
Cemal Caymaz	Sayı	0	0	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1
KARABÜK MERKEZ								
Şirinevler	Sayı	0	0	0	1	0	0	1
	Beklenen	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1
Kurtuluş	Sayı	1	1	0	0	0	1	3
	Beklenen	0,4	0,5	0,6	0,5	0,6	0,5	3
Yüzüncüyıl	Sayı	4	0	0	1	4	3	12
	Beklenen	1,6	2	2,2	2	2,2	2	12
Kayabaşı	Sayı	0	1	1	1	1	0	4
	Beklenen	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	4
Yeşil Mahalle	Sayı	0	2	0	2	1	3	8
	Beklenen	1,1	1,3	1,5	1,3	1,5	1,3	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	0	0	1	0	0	1
	Beklenen	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	1	1	0	0	0	2	4
	Beklenen	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	4
Toplam	Sayı	8	10	11	10	11	10	60
	Beklenen	8	10	11	10	11	10	60

Yeni inşa edilen binalarda yer alan ofis ve işyeri sayıları veri elde edilen mahalle bazında Tablo 60'deki gibidir. Mahalle bazında yeni binaların içerdikleri ofis ve işyerlerinin sayıları incelendiğinde, Karabük merkez ilçesine bağlı mahallelere nazaran daha az sayılarda olmak üzere Safranbolu'da ofis ve işyeri içeren binaların Emek, Yeni Mahalle ve Atatürk Mahallelerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Tablo 60: Mahalleye Göre Yeni Yapı Ofis ve İşyeri Sayısı

	Değer	Serb. Derecesi			As. Anl. (2-taraflı)		
Pearson X^2	45,000	28			0,022		
Mahalle		Yeni Bina Ofis ve İşyeri Sayısı					
		1	2	3	9	16	Toplam
SAFRANBOLU							
Emek	Sayı	4	0	0	0	0	4
	Beklenen	2,4	0,8	0,3	0,3	0,3	4
Yeni Mahalle	Sayı	1	0	0	0	0	1
	Beklenen	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	1
Atatürk	Sayı	1	0	0	0	0	1
	Beklenen	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	1
Cemal Caymaz	Sayı	0	0	1	0	0	1
	Beklenen	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	1
KARABÜK MERKEZ							
Kurtuluş	Sayı	2	0	0	0	0	2
	Beklenen	1,2	0,4	0,1	0,1	0,1	2
Yüzüncüyıl	Sayı	0	3	0	0	1	4
	Beklenen	2,4	0,8	0,3	0,3	0,3	4
Kayabaşı	Sayı	1	0	0	0	0	1
	Beklenen	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	1
Yeşil Mahalle	Sayı	0	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	1
Toplam	Sayı	9	3	1	1	1	15
	Beklenen	9	3	1	1	1	15

Mahalle bazında ortak alan yüzölçümleri bakımından yeni binalar istatistiksel açıdan anlamlı farklılık yoktur ($p>.05$). Bununla

birlikte, daha yüksek ortak alan barındıran binalar Safranbolu'da Emek'de , Karabük'de ise Yüzüncüyıl'da en fazladır (Tablo 61).

Tablo 61: Mahalleye Göre Yeni Yapı Ortak Alan Yüzölçümü

	Değer	Serb. Derecesi			As. Anl. (2-taraflı)			
Pearson X ²	70,376	60			0,169			
Mahalle		Yeni Bağımsız Bölüm Ortak Alan Yüzölçümü (m2)						
		0	1-100	101-120	121-220	221-270	271+	Top.
SAFRANBOLU								
Bağlarbaşı	Sayı	3	0	0	0	1	0	4
	Beklenen	1,1	0,5	0,4	0,8	0,7	0,5	4
Emek	Sayı	3	2	3	0	0	1	9
	Beklenen	2,6	1	0,9	1,8	1,5	1,2	9
Yeni Mahalle	Sayı	2	1	1	1	0	0	5
	Beklenen	1,4	0,6	0,5	1	0,8	0,7	5
Esentepe	Sayı	1	2	0	1	0	1	5
	Beklenen	1,4	0,6	0,5	1	0,8	0,7	5
Atatürk	Sayı	3	0	0	0	0	0	3
	Beklenen	0,8	0,4	0,3	0,6	0,5	0,4	3
Cemal Caymaz	Sayı	0	0	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,3	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	1
KARABÜK MERKEZ								
Şirinevler	Sayı	0	1	0	0	0	0	1
	Beklenen	0,3	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	1
Kurtuluş	Sayı	1	0	0	1	0	1	3
	Beklenen	0,8	0,4	0,3	0,6	0,5	0,4	3
Yüzüncüyıl	Sayı	2	0	1	3	5	1	12
	Beklenen	3,4	1,4	1,2	2,4	2	1,6	12
Kayabaşı	Sayı	1	0	0	2	1	0	4
	Beklenen	1,1	0,5	0,4	0,8	0,7	0,5	4
Yeşil Mahalle	Sayı	0	1	0	3	1	3	8
	Beklenen	2,3	0,9	0,8	1,6	1,3	1,1	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	0	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,3	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	1	0	1	1	0	1	4
	Beklenen	1,1	0,5	0,4	0,8	0,7	0,5	4
Toplam	Sayı	17	7	6	12	10	8	60
	Beklenen	17	7	6	12	10	8	60

Tablo 62: Mahalleye Göre Yeni Yapı Taban Alanı

	Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-tarafli)				
Pearson X ²	55,610	48	0,210				
Mahalle		Yeni Taban Alanı (m2)					
		1-125	126-159	160-180	181-220	220+	Top.
SAFRANBOLU							
Bağlarbaşı	Sayı	3	0	0	0	1	4
	Beklenen	0,7	0,7	0,7	0,7	1,2	4
Emek	Sayı	0	3	5	1	0	9
	Beklenen	1,5	1,5	1,6	1,6	2,7	9
Yeni Mahalle	Sayı	1	1	1	2	0	5
	Beklenen	0,8	0,8	0,9	0,9	1,5	5
Esentepe	Sayı	0	1	0	2	2	5
	Beklenen	0,8	0,8	0,9	0,9	1,5	5
Atatürk	Sayı	1	1	1	0	0	3
	Beklenen	0,5	0,5	0,6	0,6	0,9	3
Cemal Caymaz	Sayı	0	0	0	0	1	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	1
KARABÜK MERKEZ							
Şirinevler	Sayı	0	1	0	0	0	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	1
Kurtuluş	Sayı	1	0	0	0	2	3
	Beklenen	0,5	0,5	0,6	0,6	0,9	3
Yüzüncüyıl	Sayı	0	3	3	2	4	12
	Beklenen	2	2	2,2	2,2	3,6	12
Kayabaşı	Sayı	1	0	0	1	2	4
	Beklenen	0,7	0,7	0,7	0,7	1,2	4
Yeşil Mahalle	Sayı	2	0	0	2	4	8
	Beklenen	1,3	1,3	1,5	1,5	2,4	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	0	0	0	1	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	1	0	1	1	1	4
	Beklenen	0,7	0,7	0,7	0,7	1,2	4
Toplam	Sayı	10	10	11	11	18	60
	Beklenen	10	10	11	11	18	60

Mahalle bazında ortak alan yüzölçümleri bakımından yeni binalar istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar göstermemektedir. Bununla birlikte, daha düşük miktarda ortak alan barındıran binalar Safranbolu'ya bağlı Emek, Esentepe, Yeni Mahalle ve Atatürk Mahallelerinde; nispeten daha yüksek miktarda ortak alana sahip yeni binalar ise Karabük merkez ilçesine bağlı Yüzüncüyıl ve Yeşil Mahalle'de bulunmaktadır (Tablo 62).

Kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilen yeni binalarda yer alan bağımsız bölüm sayıları bağlamında, mahalle bazında istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar bulunmaktadır ($p<.05$). Tablo 63'e göre, dokuz ve üzeri bağımsız bölüm içeren projeler, Esentepe, Yeni Mahalle ve Emek Mahalleleri ile Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle, Kayabaşı ve Kılavuzlar Köyü'nde daha yoğundur. Diğer mahallelerdeki durum daha önce verilen yorumlara benzer şekilde öğrencilerin yaşam alanlarına yakınlık ve ticaret potansiyeline bağlanabilirken, Esentepe Mahallesi'ndeki durumu yeni yerleşimlerin yoğun olması nedeniyle yıkım alanına yakın boş parsellerin değerlendirilmesi ile ilişkilendirmek mümkündür.

Tablo 63: Mahalleye Göre Yeni Bağımsız Bölüm Sayısı

	Değer	Serb. Derecesi			As. Anl. (2-taraflı)	
Pearson X ²	56,048	36			0,018	
Mahalle		Yeni Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı				
		1-4 ad.	4-8 ad.	9-16 ad.	17 ad.+	Toplam
SAFRANBOLU						
Bağlarbaşı	Sayı	3	0	1	0	4
	Beklenen	0,9	1	1,2	0,9	4
Emek	Sayı	0	7	2	0	9
	Beklenen	2	2,2	2,7	2,1	9
Yeni Mahalle	Sayı	1	1	2	1	5
	Beklenen	1,1	1,2	1,5	1,2	5
Esentepe	Sayı	0	2	3	0	5
	Beklenen	1,1	1,2	1,5	1,2	5
Atatürk	Sayı	2	1	0	0	3
	Beklenen	0,6	0,8	0,9	0,7	3
Cemal Caymaz	Sayı	0	0	0	1	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,3	0,2	1
KARABÜK MERKEZ						
Şirinevler	Sayı	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,3	0,2	1
Kurtuluş	Sayı	1	1	0	1	3
	Beklenen	0,6	0,8	0,9	0,7	3
Yüzüncüyıl	Sayı	3	0	4	5	12
	Beklenen	2,6	3	3,6	2,8	12
Kayabaşı	Sayı	0	2	2	0	4
	Beklenen	0,9	1	1,2	0,9	4
Yeşil Mahalle	Sayı	1	1	2	4	8
	Beklenen	1,7	2	2,4	1,9	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,3	0,2	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	2	0	0	2	4
	Beklenen	0,9	1	1,2	0,9	4
Toplam	Sayı	13	15	18	14	60
	Beklenen	13	15	18	14	60

Tablo 64: Mahalleye Göre Yeni Yapı Yol Kotu Altı Kat Sayısı

	Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-taraflı)			
Pearson X ²	35,391	36	0,497			
Mahalle		Yeni Yol Kotu Altı Kat Sayısı				
		1	2	3	4	Toplam
SAFRANBOLU						
Bağlarbaşı	Sayı	1	0	0	0	1
	Beklenen	0,9	0,1	0	0	1
Emek	Sayı	9	0	0	0	9
	Beklenen	7,8	0,7	0,3	0,2	9
Yeni Mahalle	Sayı	5	0	0	0	5
	Beklenen	4,3	0,4	0,2	0,1	5
Esentepe	Sayı	2	1	0	0	3
	Beklenen	2,6	0,2	0,1	0,1	3
Atatürk	Sayı	3	0	0	0	3
	Beklenen	2,6	0,2	0,1	0,1	3
Cemal Caymaz	Sayı	1	0	0	0	1
	Beklenen	0,9	0,1	0	0	1
KARABÜK MERKEZ						
Şirinevler	Sayı	1	0	0	0	1
	Beklenen	0,9	0,1	0	0	1
Kurtuluş	Sayı	0	1	1	0	2
	Beklenen	1,7	0,2	0,1	0	2
Yüzüncüyıl	Sayı	9	2	0	0	11
	Beklenen	9,5	0,8	0,4	0,2	11
Kayabaşı	Sayı	4	0	0	0	4
	Beklenen	3,5	0,3	0,2	0,1	4
Yeşil Mahalle	Sayı	5	0	1	1	7
	Beklenen	6,1	0,5	0,3	0,1	7
Karabük Mahallesi	Sayı	1	0	0	0	1
	Beklenen	0,9	0,1	0	0	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	4	0	0	0	4
	Beklenen	3,5	0,3	0,2	0,1	4
Toplam	Sayı	45	4	2	1	52
	Beklenen	45	4	2	1	52

Mahalle bazında kot altı kat sayıları bakımından yeni binalar istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar göstermemektedir ($p>.05$). Diğer yandan, Karabük merkez ilçesine bağlı mahallelerden Yeşil Mahalle, Yüzüncüyıl ve Kurtuluş Mahallelerinde daha fazla yol kotu altı kat sayısı olması dikkat çekicidir. Bahsedilen mahallelerin bu durumu, arazi koşullarının birim arsa miktarına yapılabilecek daire sayısını artırmak amacıyla avantaja çevrilmesinden kaynaklanmaktadır. Belediyelerin kat sayısı izinleri konusundaki net tutumu, söz konusu mahallelerde yol kotu farkı üzerinden aşılmaya çalışılmaktadır (Tablo 64).

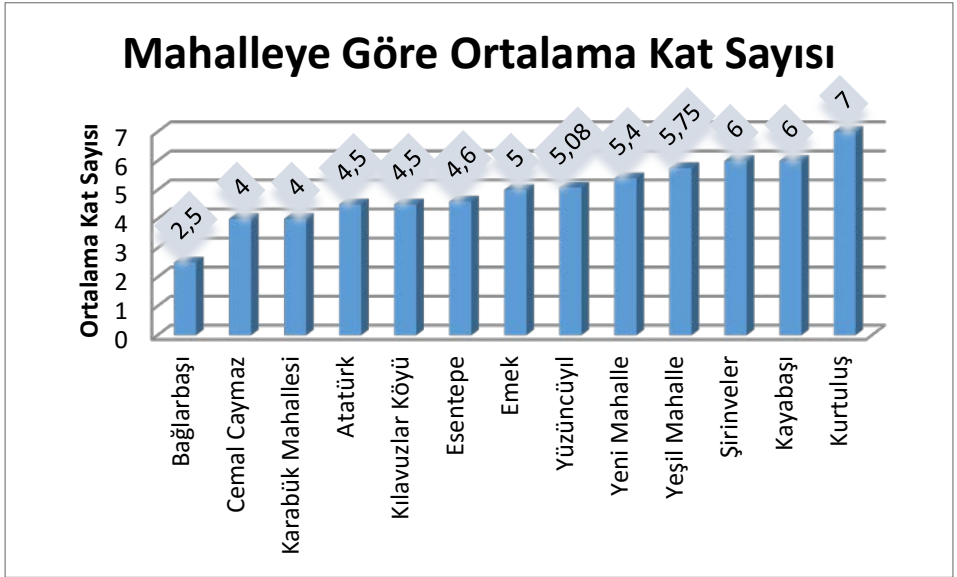
Yol kotu üstü kat sayıları mahalle bazında istatistiksel bakımdan anlamlı farklılıklar içermektedir ($p<.05$). Tablo 65'ye göre hem Safranbolu hem de Karabük merkez ilçesinde yok kotu üstü 4 kat sınırı genellikle aşılmamıştır. Ne var ki Safranbolu'da Yeni Mahalle'de 1 adet 6 katlı, Atatürk Mahallesinde ise 1 adet 5 katlı bina inşa edilmiştir. Karabük merkez ilçesinde ise 6 katlı birer bina Kurtuluş ve Kayabaşı Mahallelerinde mevcuttur. Karabük'te 5 katlı binalar ise 4, 2, 1 ve 1 adet olmak üzere sırasıyla Yeşil Mahalle, Kayabaşı, Kurtuluş ve Mahallelerinde yer almaktadır.

Tablo 65: Mahalleye Göre Yeni Yapı Yol Kotu Üstü Kat Sayısı

	Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-taraflı)				
Pearson X^2	1,028	48	0,000				
Mahalle		Yeni Yapı Yol Kotu Üstü Kat Sayısı					
		2	3	4	5	6	Toplam
SAFRANBOLU							
Bağlarbaşı	Sayı	3	1	0	0	0	4
	Beklenen	0,3	0,5	2,5	0,6	0,2	4
Emek	Sayı	0	0	9	0	0	9
	Beklenen	0,6	1	5,6	1,4	0,4	9
Yeni Mahalle	Sayı	0	0	4	0	1	5
	Beklenen	0,3	0,6	3,1	0,8	0,2	5
Esentepe	Sayı	0	1	4	0	0	5
	Beklenen	0,3	0,6	3,1	0,8	0,2	5
Atatürk	Sayı	0	1	1	1	0	3
	Beklenen	0,2	0,4	1,8	0,4	0,2	3
Cemal Caymaz	Sayı	0	1	0	0	0	1
	Beklenen	0,1	0,1	0,6	0,2	0	1
KARABÜK MERKEZ							
Şirinevler	Sayı	0	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,1	0,1	0,6	0,2	0	1
Kurtuluş	Sayı	0	0	1	1	1	3
	Beklenen	0,2	0,4	1,8	0,4	0,2	3
Yüzüncüyıl	Sayı	0	0	12	0	0	12
	Beklenen	0,8	1,4	7,4	1,8	0,6	12
Kayabaşı	Sayı	0	0	1	2	1	4
	Beklenen	0,3	0,5	2,5	0,6	0,2	4
Yeşil Mahalle	Sayı	0	2	2	4	0	8
	Beklenen	0,5	0,9	4,9	1,2	0,4	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	1	0	0	0	1
	Beklenen	0,1	0,1	0,6	0,2	0	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	1	0	3	0	0	4
	Beklenen	0,3	0,5	2,5	0,6	0,2	4
Toplam	Sayı	4	7	37	9	3	60
	Beklenen	4	7	37	9	3	60

Şekil 1' de yer alan ortalamalar ANOVA ve post hoc Gabriyel testleri üzerinden elde edilmiştir. Mahalle ortalama kat sayıları istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık arz etmektedir ($p < 0,05$).

Şekilde görüldüğü üzere mahalle bazında ortalama kat sayıları arasında önemli bir farklılık gözlemlenmektedir. Örneğin en düşük ortalama kat sayısına sahip mahalle olan Safranbolu İlçesine bağlı Bağlarbaşı Mahallesi kat sayısı ortalaması 2,5 iken Karabük Merkez İlçesine bağlı Kurtuluş Mahallesi bu ortalama 7 seviyesine çıkmaktadır. Ayrıca, Tablo 65’de bahsedilen ilçe bazında kat ortalaması farklılığı şekilde daha net biçimde izlenebilmektedir.



Şekil 1: Mahalleye Göre Ortalama Kat Sayısı Grafiği

Mahalle bazında bir değerlendirme yapıldığında, yeni yapıların birim maliyetleri, istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar göstermektedir ($p < 0,05$). Genel olarak daha düşük birim maliyetli binaların tercih edildiği Safranbolu’da en düşük birim maliyete sahip bina Atatürk Mahallesi bulunmaktadır. Karabük merkez ilçesinde Safranbolu’ya nispetle daha yüksek birim maliyetli binalardan en

yüksek birim maliyete sahip olanlar ise Kurtuluş ve Yüzüncüyıl mahallelerindedir (Tablo 66).

Tablo 66: Mahalleye Göre Yeni Yapımın Birim Maliyeti

		Değer			Serb. Derecesi			As. Anl. (2-tarahlı)		
Pearson X^2		1,431			84			0,000		
Mahalle		Yeni Yapı Metrekare Maliyeti (TL)								
		585	590	650	700	750	790	960	1030	T.
SAFRANBOLU										
Bağlarbaşı	Sayı	0	3	1	0	0	0	0	0	4
	Beklenen	0,1	0,2	0,7	1,7	1,1	0,1	0,2	0,1	4
Emek	Sayı	0	0	2	7	0	0	0	0	9
	Beklenen	0,2	0,4	1,5	3,8	2,4	0,2	0,4	0,2	9
Yeni Mahalle	Sayı	0	0	3	1	1	0	0	0	5
	Beklenen	0,1	0,2	0,8	2,1	1,3	0,1	0,2	0,1	5
Esentepe	Sayı	0	0	3	2	0	0	0	0	5
	Beklenen	0,1	0,2	0,8	2,1	1,3	0,1	0,2	0,1	5
Atatürk	Sayı	1	0	1	1	0	0	0	0	3
	Beklenen	0	0,2	0,5	1,2	0,8	0	0,2	0	3
Cemal Caymaz	Sayı	0	0	0	0	1	0	0	0	1
	Beklenen	0	0	0,2	0,4	0,3	0	0	0	1
KARABÜK MERKEZ										
Şirinevler	Sayı	0	0	0	1	0	0	0	0	1
	Beklenen	0	0	0,2	0,4	0,3	0	0	0	1
Kurtuluş	Sayı	0	0	0	1	0	1	1	0	3
	Beklenen	0	0,2	0,5	1,2	0,8	0	0,2	0	3
Yüzüncüyıl	Sayı	0	0	0	7	2	0	2	1	12
	Beklenen	0,2	0,6	2	5	3,2	0,2	0,6	0,2	12
Kayabaşı	Sayı	0	0	0	1	3	0	0	0	4
	Beklenen	0,1	0,2	0,7	1,7	1,1	0,1	0,2	0,1	4
Yeşil Mahalle	Sayı	0	0	0	2	6	0	0	0	8
	Beklenen	0,1	0,4	1,3	3,3	2,1	0,1	0,4	0,1	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	0	0	0	1	0	0	0	1
	Beklenen	0	0	0,2	0,4	0,3	0	0	0	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	0	0	0	2	2	0	0	0	4
	Beklenen	0,1	0,2	0,7	1,7	1,1	0,1	0,2	0,1	4
Toplam	Sayı	1	3	10	25	16	1	3	1	60
	Beklenen	1	3	10	25	16	1	3	1	60

Tablo 67: Mahalleye Göre Yeni Yapının Toplam Maliyeti

	Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-tarafli)				
Pearson X ²	68,013	48	0,030				
Mahalle	Yeni Yapının Toplam Maliyeti (TL)						
	1	500.000-	625.000	750.000	1.000.		
	-499.999	624.999	-	-	000 +	Top	
SAFRANBOLU							
Bağlarbaşı	Sayı	3	0	1	0	0	4
	Beklenen	0,7	0,7	0,7	0,9	1,1	4
Emek	Sayı	0	5	3	1	0	9
	Beklenen	1,6	1,5	1,5	2	2,4	9
Yeni Mahalle	Sayı	1	0	1	3	0	5
	Beklenen	0,9	0,8	0,8	1,1	1,3	5
Esentepe	Sayı	1	1	0	1	2	5
	Beklenen	0,9	0,8	0,8	1,1	1,3	5
Atatürk	Sayı	2	0	0	1	0	3
	Beklenen	0,6	0,5	0,5	0,6	0,8	3
Cemal Caymaz	Sayı	0	0	0	0	1	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	1
KARABÜK MERKEZ							
Şirinevler	Sayı	0	0	1	0	0	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	1
Kurtuluş	Sayı	0	1	0	0	2	3
	Beklenen	0,6	0,5	0,5	0,6	0,8	3
Yüzüncüyıl	Sayı	0	2	4	2	4	12
	Beklenen	2,2	2	2	2,6	3,2	12
Kayabaşı	Sayı	0	1	0	1	2	4
	Beklenen	0,7	0,7	0,7	0,9	1,1	4
Yeşil Mahalle	Sayı	3	0	0	1	4	8
	Beklenen	1,5	1,3	1,3	1,7	2,1	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	0	0	1	0	1
	Beklenen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	1	0	0	2	1	4
	Beklenen	0,7	0,7	0,7	0,9	1,1	4
Toplam	Sayı	11	10	10	13	16	60
	Beklenen	11	10	10	13	16	60

Mahalle bazında yeni bina toplam maliyetleri bakımından istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar görülmektedir ($p<0,05$). Buna göre yüksek toplam maliyetli binalar Yeni Mahalle ve Esentepe Mahalleleri ile Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle, Kayabaşı Mahalleleri ve Kılavuzlar Köyü'nde yoğunlaşmaktadır (Tablo 67).

Açık otopark sahipliği noktasında bir değerlendirme yapıldığında; mahalle bazında istatistiksel bakımdan anlamlı farklılıklar söz konusudur ($p<0,05$). Tablo 68'e göre açık otoparka sahip binalar Emek (7 adet), Yeni Mahalle ve Esentepe Mahalleleri (4'er adet), Kılavuzlar Köyü ve Yeşil Mahalle (3'er adet) daha yoğundur.

Mahalle bazında kapalı otopark sahipliği açısından da anlamlı istatistiksel bakımdan farklılıklar mevcuttur ($p<0,05$). Tablo 69'da görüldüğü gibi; kapalı otoparkı bulunan yeni binalar daha çok yol kotu altı kat sayısının da daha yüksek seyrettiği Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle ve Kayabaşı Mahallelerinde bulunmaktadır. Bu bulgu da yol kotu altı katların en azından bir kısmının otopark olarak değerlendirildiği düşüncesini desteklemektedir

Tablo 68: Mahalleye Göre Yeni Yapı Açık Otopark Sahipliği

		Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-taraflı)
Pearson X^2		25,939	12	0,011
Mahalle	Yeni Bina Açık Otopark			Toplam
	Var	Yok		
SAFRANBOLU				
Bağlarbaşı	Sayı	0	4	4
	Beklenen	1,7	2,3	4
Emek	Sayı	7	2	9
	Beklenen	3,9	5,1	9
Yeni Mahalle	Sayı	4	1	5
	Beklenen	2,2	2,8	5
Esentepe	Sayı	4	1	5
	Beklenen	2,2	2,8	5
Atatürk	Sayı	1	2	3
	Beklenen	1,3	1,7	3
Cemal Caymaz	Sayı	1	0	1
	Beklenen	0,4	0,6	1
KARABÜK MERKEZ				
Şirinevler	Sayı	0	1	1
	Beklenen	0,4	0,6	1
Kurtuluş	Sayı	0	3	3
	Beklenen	1,3	1,7	3
Yüzüncüyıl	Sayı	1	11	12
	Beklenen	5,2	6,8	12
Kayabaşı	Sayı	2	2	4
	Beklenen	1,7	2,3	4
Yeşil Mahalle	Sayı	3	5	8
	Beklenen	3,5	4,5	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	1	1
	Beklenen	0,4	0,6	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	3	1	4
	Beklenen	1,7	2,3	4
Toplam	Sayı	26	34	60
	Beklenen	26	34	60

Tablo 69: Mahalleye Göre Yeni Yapı Kapalı Otopark Sahipliği

		Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-taraflı)
Pearson X^2		25,939	12	0,011
Mahalle	Yeni Bina Açık Otopark			
	Var	Yok	Toplam	
SAFRANBOLU				
Bağlarbaşı	Sayı	0	4	4
	Beklenen	1,7	2,3	4
Emek	Sayı	7	2	9
	Beklenen	3,9	5,1	9
Yeni Mahalle	Sayı	4	1	5
	Beklenen	2,2	2,8	5
Esentepe	Sayı	4	1	5
	Beklenen	2,2	2,8	5
Atatürk	Sayı	1	2	3
	Beklenen	1,3	1,7	3
Cemal Caymaz	Sayı	1	0	1
	Beklenen	0,4	0,6	1
KARABÜK MERKEZ				
Şirinevler	Sayı	0	1	1
	Beklenen	0,4	0,6	1
Kurtuluş	Sayı	0	3	3
	Beklenen	1,3	1,7	3
Yüzüncüyıl	Sayı	1	11	12
	Beklenen	5,2	6,8	12
Kayabaşı	Sayı	2	2	4
	Beklenen	1,7	2,3	4
Yeşil Mahalle	Sayı	3	5	8
	Beklenen	3,5	4,5	8
Karabük Mahallesi	Sayı	0	1	1
	Beklenen	0,4	0,6	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	3	1	4
	Beklenen	1,7	2,3	4
Toplam	Sayı	26	34	60
	Beklenen	26	34	60

Tablo 70: Mahalleye Göre Yeni Yapı Taşıyıcı Sistemi

		Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-tarafli)
Pearson X^2		13,770	12	0,316
Mahalle	Yeni Bina Taşıyıcı Sistem			
	Çerçevesi	Çer.+Perdeli Sis.	Toplam	
SAFRANBOLU				
Bağlarbaşı	Sayı	4	0	4
	Beklenen	2,8	1,2	4
Emek	Sayı	6	3	9
	Beklenen	6,3	2,7	9
Yeni Mahalle	Sayı	5	0	5
	Beklenen	3,5	1,5	5
Esentepe	Sayı	5	0	5
	Beklenen	3,5	1,5	5
Atatürk	Sayı	2	1	3
	Beklenen	2,1	0,9	3
Cemal Caymaz	Sayı	0	1	1
	Beklenen	0,7	0,3	1
KARABÜK MERKEZ				
Şirinevler	Sayı	1	0	1
	Beklenen	0,7	0,3	1
Kurtuluş	Sayı	1	2	3
	Beklenen	2,1	0,9	3
Yüzüncüyıl	Sayı	6	6	12
	Beklenen	8,4	3,6	12
Kayabaşı	Sayı	3	1	4
	Beklenen	2,8	1,2	4
Yeşil Mahalle	Sayı	5	3	8
	Beklenen	5,6	2,4	8
Karabük Mahallesi	Sayı	1	0	1
	Beklenen	0,7	0,3	1
Kılavuzlar Köyü	Sayı	3	1	4
	Beklenen	2,8	1,2	4
Toplam	Sayı	42	18	60
	Beklenen	42	18	60

Tablo 70'ye göre; mahalle bazında yeni bina taşıyıcı sistemleri bakımından istatistiksel açıdan anlamlı farklılıklar

gözlemlenmemektedir ($p>0,05$). Diğer yandan, çerçevesi ve perdeli sistemlerin birlikte kullanıldığı binaların Emek, Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle ve Kurtuluş Mahallelerinde daha fazla olduğu görülmektedir.

3.2.4. Yıkım Tarihi Bazında Farklılıklar

Alan araştırmasının son kısmı yıkılan ve inşa edilen yapıların yıkım tarihi baz alınarak incelenmesine ayrılmıştır. Yıkım tarihi temelli bir incelemenin yıkım ve inşa süreçlerinde başta yüklenici firmalar olmak üzere kentsel dönüşümden etkilenen tarafların uygulamalarının farklılaşma biçimlerine ilişkin fikir vermesi beklenmektedir.

Yıkım tarihlerine göre ilçelerde yıkılan bina sayıları, istatistiksel anlamda anlamlı bir farklılık göstermemektedir ($p>0,05$). Ancak Tablo 71’de görüldüğü üzere, 2014 ve 2015 yılları arasında Safranbolu İlçesinde yıkım sayıları eşit olduğu halde, Karabük İlçe merkezinde gerçekleşen yıkımlar 2015 yılında yarıya düşmüştür.

Tablo 71: Yıkım Tarihine Göre İlçelerde Yıkılan Bina Sayıları

		Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-taraflı)
Pearson X^2		2,91	2	0,233
Yıkım Tarihi		İlçe		
		Karabük	Safranbolu	Toplam
2013	Sayı	0	1	1
	Beklenen	0,6	0,4	1
2014	Sayı	22	13	35
	Beklenen	19,2	15,8	35
2015	Sayı	11	13	24
	Beklenen	13,2	10,8	24
Toplam	Sayı	33	27	60
	Beklenen	33	27	60

Tablo 72’de yıllar itibariye mahalle bazında yıkılan bina sayıları verilmiştir. Elde edilen veriler düşük bir istatistiksel anlamlılık düzeyine işaret etmektedir ($p < 0,05$). Buna göre, 2015 yılında kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan bina sayılarında yaşanan en dramatik düşüşlerin Yeni Mahalle, Yüzüncüyıl ve Kurtuluş Mahalleleri ile Kılavuzlar Köyü açısından yaşandığını söylemek mümkündür.

Tablo 72: Yıkım Tarihine Göre Yıkılan Bina Sayıları

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tarflı)			
Pearson X^2	37,623		24		0,038			
Mahalle	Yıllar İtibariyle Mahalle Bazında Yıkım Sayıları							
	2013		2014		2015		Toplam	
	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
SAFRANBOLU								
Bağlarbaşı	0	0,1	0	2,3	4	1,6	4	4
Emek	0	0,2	5	5,2	4	3,6	9	9
Yeni Mahalle	0	0,1	4	2,9	1	2	5	5
Esentepe	0	0,1	3	2,9	2	2	5	5
Atatürk	1	0	1	1,8	1	1,2	3	3
Cemal Caymaz	0	0	0	0,6	1	0,4	1	1
KARABÜK MERKEZ								
Şirinevler	0	0	1	0,6	0	0,4	1	1
Kurtuluş	0	0	3	1,8	0	1,2	3	3
Yüzüncüyıl	0	0,2	10	7	2	4,8	12	12
Kayabaşı	0	0,1	1	2,3	3	1,6	4	4
Yeşil Mahalle	0	0,1	4	4,7	4	3,2	8	8
Karabük Mahallesi	0	0	0	0,6	1	0,4	1	1
Kılavuzlar Köyü	0	0,1	3	2,3	1	1,6	4	4
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

Tablo 73’de yer alan verilere göre; yıllar bazında yıkılan binaların kullanım amaçları açısından istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki vardır ($p<0,05$). Buna göre 2014 yılında yıkıma konu olan binaların kullanım amaçları bakımından yüksek düzeyde bir çeşitlilik söz konusu iken, 2015 yılında yıkılan binaların tamamına yakını mesken olarak kullanılan binalardır. Aynı şekilde genellikle ofis, işyeri ya da depo olarak kullanılan binalar da yalnızca 2015 yılında kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur.

Tablo 73: Yıkım Tarihine Göre Binaların Kullanım Amaçları

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-taraflı)			
Pearson X^2	64,776		20		0,000			
Yıkılan Yapı Kullanım Amacı	Yıllar İtibariyle Yıkılan Yapı Kullanım Amacı Bazında Yıkım Sayıları							
	2013		2014		2015		Toplam	
	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
Ofis ve İşyeri	0	0	1	1,8	2	1,2	3	3
Mesken	0	0,4	7	15,2	19	10,4	26	26
Müstakil Ev	0	0	3	1,8	0	1,2	3	3
İki Daireli Bina	0	0,2	11	6,4	0	4,4	11	11
Dükkân	1	0	1	1,2	0	0,8	2	2
Ev	0	0,1	7	4,1	0	2,8	7	7
Apartman	0	0	3	1,8	0	1,2	3	3
Ev+Dükkân	0	0	1	0,6	0	0,4	1	1
Ofis+İşyeri+Mesken	0	0	0	0,6	1	0,4	1	1
Apartman+dükkan	0	0	1	0,6	0	0,4	1	1
İkamet Harici	0	0	0	1,2	2	0,8	2	2
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

Yıkım tarihlerine göre ise yıkılan bina arsa alanları, istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılığa işaret etmemektedir ($p<0,05$). Bununla birlikte ortalama arsa büyüklüklerinin belirgin biçimde düşüş gösterdiği Tablo 74’da net olarak görülmektedir.

Tablo 74: Yıkım Tarihine Göre Yıkılan Bina Arsa Alanları

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-taraflı)			
Pearson X^2	11,775		8		0,162			
Yıkılan Yapı Arsa Alanı	Yıllar İtibariyle Yıkılan Yapı Arsa Yüzölçümleri							
	2013		2014		2015		Toplam	
	Sa yı	Beklen en	Say ı	Beklen en	Sa yı	Beklen en	Sa yı	Beklen en
1-99 m2	1	0,2	4	7	7	4,8	12	12
100-120 m2	0	0,2	4	6,4	7	4,4	11	11
121-175 m2	0	0,2	9	7	3	4,8	12	12
176-249 m2	0	0,2	9	7	3	4,8	12	12
250 m2 ve üstü	0	0,2	9	7,6	4	5,2	13	13
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

Yıkım tarihlerine bazında yıkılan bina taban alanları da istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık içermemekle birlikte ($p>0,05$); taban alanları ortalamasında yaşanan düşüş tabloda izlenebilmektedir (Tablo 75). Buna göre 2015 yılında 2014 yılına kıyasla hem daha küçük taban alanlarına sahip binalar yıkılmış, hem de daha küçük taban alanına sahip projelere başlanmıştır. Bu yöndeki bir değişim, 2014 yılında yüksek getiri potansiyeli olan alanların yoğun şekilde kullanılmış ve 2015 yılında yürütülen projelerde daha düşük potansiyele sahip alanlara yönelik olduğunu düşündürmektedir.

Tablo 75: Yıkım Tarihine Göre Yıkılan Bina Taban Alanları

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-taraflı)			
Pearson X ²	16,774		10		0,080			
Yıkılan Yapı Taban Alanı	Yıllar İtibariyle Yıkılan Yapı Taban Alanları							
	2013		2014		2015		Toplam	
	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
0	0	0	1	1,8	2	1,2	3	3
1-60 m2	0	0,2	4	7	8	4,8	12	12
61-80 m2	1	0,2	7	5,2	1	3,6	9	9
61-99 m2	0	0,2	4	5,8	6	4	10	10
100-115 m2	0	0,2	7	6,4	4	4,4	11	11
116 m2 ve +	0	0,2	12	8,8	3	6	15	15
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

İstatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık içermeyen ($p>0,05$) bir diğer karşılaştırma da yıllar itibariyle yeni binaların parsel alanlarına göre yapılmıştır. Her ne kadar böyle bir durum söz konusu olsa da özellikle 780 m2 üzerindeki parsel alanlarında gerçekleştirilen nispeten büyük sayılabilecek projelerin sayısındaki düşüş önemli bir bulgudur (Tablo 76).

Tablo 76: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Parsel Alanları

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-taraflı)			
Pearson X ²	8,729		8		0,366			
Yeni Yapı Parsel Alanı	Yıllar İtibariyle Yeni Yapı Parsel Alanları							
	2013		2014		2015		Toplam	
	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1-370 m2	1	0,2	6	7	5	4,8	12	12
371-500 m2	0	0,2	6	5,2	3	3,6	9	9
501-650 m2	0	0,3	8	9,9	9	6,8	17	17
651-780 m2	0	0,2	5	5,8	5	4	10	10
781 m2 ve +	0	0,2	10	7	2	4,8	12	12
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

Tablo 77'a göre; yıllar bazında yıkılan binaların yerine inşa edilen yapıların bağımsız bölüm sayıları noktasında istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık mevcuttur ($p < 0,05$). Buna göre 2014 yılında üretilen yeni binaların ortalama bağımsız bölüm sayıları 2015 yılında gerçekleştirilen projelere nazaran önemli derecede fazladır.

Tablo 77: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Bağımsız Bölüm Sayıları

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tarafli)			
Pearson Ki-kare	24,353		10		0,007			
Yeni Yapı Bağımsız Bölüm Sayıları	2013		2014		2015		Toplam	
	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
0	1	0,1	6	4,7	1	3,2	8	8
1-5 adet	0	0,2	3	5,8	7	4	10	10
6-8 adet	0	0,2	8	6,4	3	4,4	11	11
9-12 adet	0	0,2	3	5,8	7	4	10	10
13-17 adet	0	0,2	5	6,4	6	4,4	11	11
18 adet ve +	0	0,2	10	5,8	0	4	10	10
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

Yıkım tarihine göre yeni bina taban alanları arasında yıllar itibarıyla istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık bulunmamıştır ($p > 0,05$). Ancak yıkım tarihi baz alınarak yeni binaların taban alanları incelendiğinde sert sayılabilecek bir düşüş gözlemlenmektedir (Tablo 78).

Tablo 78: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Taban Alanları

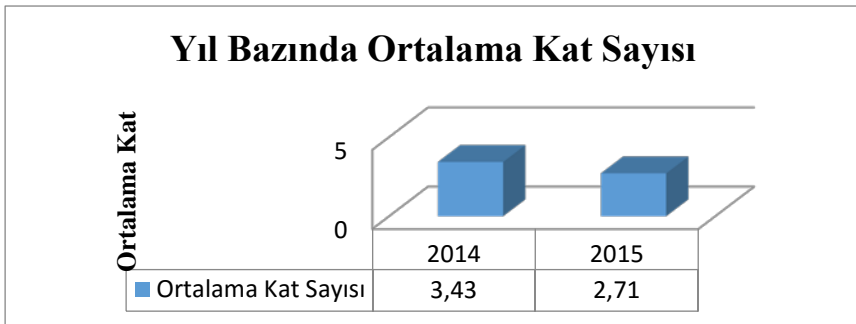
	Değer		Serb. Derecesi				As. Anl. (2-tarafli)	
Pearson X ²	12,821		8				0,118	
Yeni Yapı Taban Alanları	Yıllar İtibariyle Yeni Yapı Taban Alanları							
	2013		2014		2015		Toplam	
	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1-125 m ²	0	0,2	2	5,8	8	4	10	10
126-159 m ²	0	0,2	7	5,8	3	4	10	10
160-180 m ²	1	0,2	7	6,4	3	4,4	11	11
181-220 m ²	0	0,2	8	6,4	3	4,4	11	11
220 m ² ve +	0	0,3	11	10,5	7	7,2	18	18
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

Yıllar temelinde yeni yapılan binaların toplam kat sayıları ile ilgili durum da taban alanlarındakine benzer bir tablo sunmaktadır. Yeni yapılan binaların toplam kat sayıları arasındaki farklılık özellikle 6 kat ve daha yüksek binalar söz konusu olduğunda daha belirgin hale gelmektedir. Söz konusu binaların pek azı 2015 yılında yıkılan binaların yerine inşa edilmiştir (Tablo 79)

Tablo 79: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Toplam Kat Sayıları

	Değer	Serb. Derecesi	As. Anl. (2-tarafli)					
Pearson X^2	10,629	14	0,715					
Yeni Yapı Toplam Kat Sayısı	Yıllar İtibariyle Yeni Yapı Toplam Kat Sayıları							
	2013		2014		2015		Toplam	
	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
2	0	0	0	1,8	3	1,2	3	3
3	0	0	1	1,2	1	0,8	2	2
4	0	0,1	4	4,7	4	3,2	8	8
5	0	0,5	19	17,5	11	12	30	30
6	1	0,2	7	7	4	4,8	12	12
7	0	0	2	1,8	1	1,2	3	3
8	0	0	1	0,6	0	0,4	1	1
9	0	0	1	0,6	0	0,4	1	1
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

Yıl bazında yeni yapıların ortalama kat sayılarını gösteren Şekil 2'ye göre, 2014 yılında 3,43 düzeyinde gerçekleşen ortalama, 2015 yılında 2,71 seviyesine inmiştir. Bu durumu kot altı potansiyeli bulunan ve rant düzeyi daha fazla olan arazilerin azalması ve 2015 yılında daha düşük bütçeli projelerin tercih edilmesine bağlamak mümkündür.



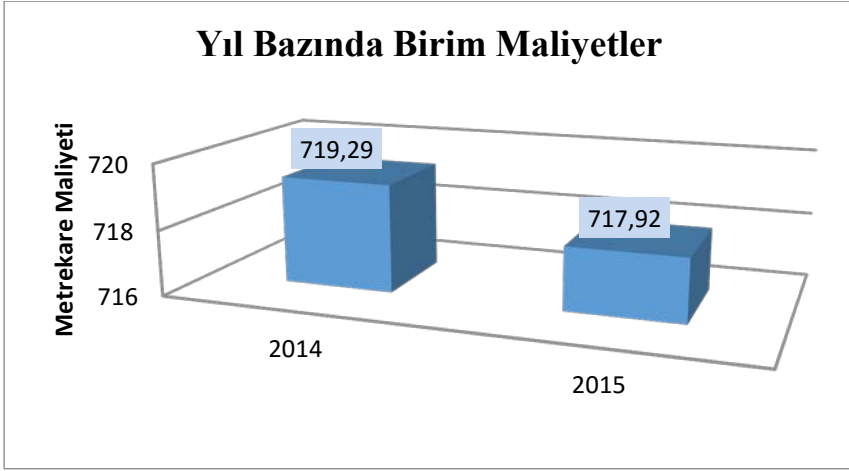
Şekil 2: Yıkım Tarihine Göre Yeni Yapı Ortalama Kat Sayıları

Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların yıkım tarihi baz alınarak yerlerine yapılan yapıların birim maliyetleri incelendiğinde; yüksek birim maliyete sahip binaların daha çok 2014 yılında inşa edilmeye başlandığı görülmektedir (Tablo 80).

Tablo 80: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Birim Maliyetleri

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tarafli)			
Pearson X ²	20,785		14		0,107			
Yeni Yapı M ² Maliyeti (TL)	Yıllar İtibariyle Yeni Yapı Birim Maliyetleri							
	2013		2014		2015		Toplam	
	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
585	0	0	1	0,6	0	0,4	1	1
590	0	0	0	1,8	3	1,2	3	3
650	1	0,2	8	5,8	1	4	10	10
700	0	0,4	17	14,6	8	10	25	25
750	0	0,3	5	9,3	11	6,4	16	16
790	0	0	1	0,6	0	0,4	1	1
960	0	0	2	1,8	1	1,2	3	3
1030	0	0	1	0,6	0	0,4	1	1
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

Ortalama birim maliyetler yıllar bazında küçük bir miktar düşüş gösteriyor olsa da (2014: 719,29 TL ve 2015: 717,92 TL) değerler birbirine oldukça yakındır. Ne var ki yıllar itibariyle girdi maliyetlerindeki artış ve enflasyon gibi faktörler göz önünde bulundurulduğunda reel anlamda bir düşüşten bahsetmek olasıdır (Şekil 3).



Şekil 3: Yıkım Tarihine Göre Birim Maliyet Grafiği

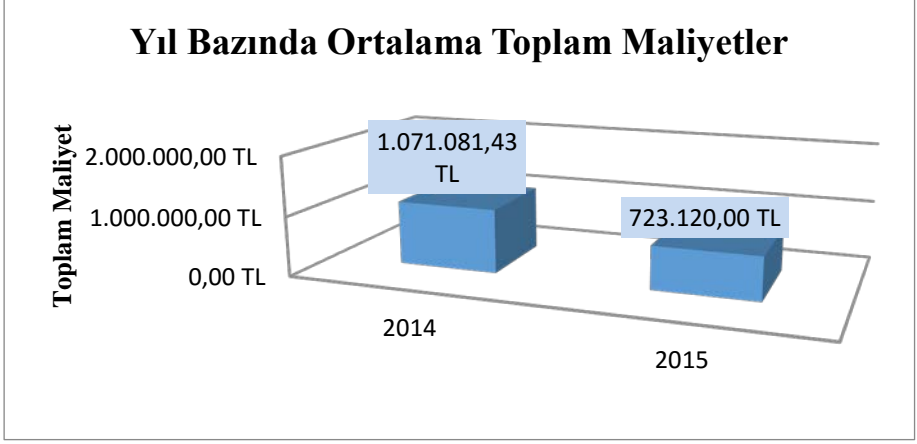
Yıllara göre yeni binaların toplam maliyet verileri Tablo 81’ de verilmiştir. Buna göre yüksek maliyetli projeler genellikle 2014 yılında yoğunlaşırken; nispeten daha düşük maliyetli projelere ise 2015 yılında başlandığı görülmektedir.

Tablo 81: Yıkım Tarihine Göre Yeni Bina Toplam Maliyetleri

	Değer		Serb. Derecesi		As. Anl. (2-tarafli)			
Pearson X^2	11,453		8		0,177			
Yeni Yapı Toplam Maliyeti (TL)	Yıllar İtibariyle Yeni Yapı Toplam Maliyetleri							
	2013		2014		2015		Toplam	
	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen	Sayı	Beklenen
1-499.999	0	0,2	3	6,4	8	4,4	11	11
500.000-624.999	0	0,2	6	5,8	4	4	10	10
625.000-749.999	0	0,2	8	5,8	2	4	10	10
750.000-999.999	1	0,2	9	7,6	3	5,2	13	13
1.000.000 ve +	0	0,3	9	9,3	7	6,4	16	16
Toplam	1	1	35	35	24	24	60	60

Yıllara göre proje toplam maliyetleri arasındaki istatistiksel farklılığa ilişkin tabloda bahsedilen farklılaşma daha da belirginleştirilmiştir. Şekil 4’de görüldüğü üzere ortalama toplam proje maliyetleri reel maliyetler hesaba katılmadığında bile %30’un üzerinde bir düşüş göstermiştir.

Yıllar bazında yapılan incelemeler özellikle Karabük merkez ilçesinde gerçekleştirilen yıkım ve yeni bina inşa faaliyetlerinin daha çok getiri potansiyeli dikkate alınarak yürütüldüğünü göstermektedir. Sürecin başında birim alanda daha yüksek getiri sağlayacak projelere odaklanıldığından bu türden alanların azaldığı düşünülmektedir. 2015 yılında görülen yıkım sayılarındaki düşüş de böylesi bir duruma işaret etmektedir. Zira temel faaliyet alanı inşaat olan bir yüklenici firma için, yüksek rant sağlayacak alanlar azaldığında yapılabilecek olan daha düşük getiri potansiyeli olan ancak daha az sayıda ve daha düşük maliyetli projelere yönelmektir. Yukarıda verilen bulgular ışığında 6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının özellikle Karabük merkez ilçesinde daha fazla olmak üzere; afet riskinden çok piyasa koşulları dikkate alınarak yapılmış olduğunu ileri sürmek mümkündür.



Şekil 4: Yıllara Göre Proje Toplam Maliyet Grafiği

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Tarım toplumuna geçişin ve sanayi devrimine tanık oluşun getirdiği en önemli sonuçlardan biri de kentleşme olgusudur. Ne var ki tarım toplumunun ortaya çıkardığı kentler, sanayi toplumunun aşırılıkları karşısında sarsılmış, toplum ve kent yabancılaşmaya başlamıştır. İnsanlık tarihinde dar bir aralığı temsil eden son iki bin yıllık süreç, nüfusun ve özellikle de kentlerin büyüklüğünde bir sıçrama noktası olmuştur. Son üç yüzyıldır çok daha sert bir artış yaşayan kentli sayısı önümüzdeki dönemde daha da artacaktır. Dolayısıyla bu sıçrayışın kent, kentli ve kentleşme gibi kavramların anlamının da değişmesine yol açması beklemektedir.

Bu bakımdan, kente dair kavramlar farklılaşırken kent üzerindeki toplumsal ve kamusal tasarruflar da değişmektedir. Kentlerdeki toplumsal yaşantıdan ekonomik örgütlenme biçimlerine, kültürel eğilimlerden kamusal alanların ve yaklaşımların içeriğine kadar hemen her şey zamanın ruhuna göre güncellenmektedir. Bugünün kentleri üzerinde, ilk ortaya çıktıkları dönemlerde etkili olan su, yiyecek ve iş gücü gibi kaynakların çok ötesinde faktörler etkili olmaktadır. Günümüzde sermaye, tüketim, yabancılaşma, kültür gibi pek çok faktör kentleri biçimlendirip kentleri geleceğin yeni değerler kümesinin etkisine hazırlamaktadır. Keleş'in (2013) ifadesiyle itici ve çekici faktörlerle biçimlenen kentler, yeniden biçimlendirmelere konu olmaktadır.

Söz konusu yeniden biçimlendirmelerin belirli bir kararlar ve öngörüler kümesi etkisinde uygulanan kentsel planlama, kontrolsüz

büyüme ve yayılmayı önlemeyi amaçlamaktadır. Bu sayede, kenti paylaşan bireylerin kentin sunduğu imkanlardan eşitlik temelinde faydalanacağı ve gereken sorumlulukların optimal dengede paylaşılacağı hesaplanmaktadır.

Türkiye’de 1960’lı ve 70’li yıllar köyden kente göçlerin ve dolayısıyla da gecekondulaşmanın yoğunlaştığı bir zaman dilimi olmuştur. Bu dönemde aynı zamanda kalkınma planlarıyla birlikte kentleşme konusunda da genele yayılan planlar gündeme gelmiştir. 1980’lere doğru ise sanayileşmenin yaygınlaşmasıyla, kırdan kente göçün yanında kentlerden daha büyük kentlere doğru gerçekleşen bir göç de ortaya çıkmıştır. Bu dönemde hayatın hemen her alanında etkilerini gösteren liberalleşme, kentleşme alanına da yansımış, konut ve altyapı başta olmak üzere özel sektör ve küresel sermaye bu alanda çeşitli yatırımlarına hız vermiştir. 1984 yılında kurulan ve 1990’lı yılların sonlarına kadar daha çok konut alanında kredi sağlama faaliyeti içinde bulunan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı bu dönemde kurulmuştur. 1999 yılında meydana gelen Adapazarı depremi ise hem kentleşme hem de konut üretimi konusunda bir anlayış değişikliğini doğurmuştur. Yeni dönemde özellikle konut sektöründe daha fazla kontrol ve kamusal faaliyeti söz konusu olacaktır. Artık geçmiş dönemlerde sıklıkla tekrarlanan gecekondu affı en temel seçim vaadi olmaktan çıkacak, TOKİ sahadaki en etkili oyuncularından biri haline gelecektir.

Kentsel dönüşümün ciddi biçimde bir politika aracı haline geldiği 2000’li yıllardan itibaren TOKİ’nin faaliyetleri ve bütçesi

artmış, bu dönemde hem TOKİ hem de özel sektörcce gerçekleştirilen konut üretimi önemli düzeylere ulaşmıştır. 2000’li yılların başından itibaren kentleşme ve konut politikası konusunda pek çok yasal düzenleme ve proje uygulamaya konulmuştur. Dönemin tüm hükümet programlarında kentleşme ve kentsel dönüşüme yer verilmiş, pek çok kez konunun önemsendiği ve titizlikle ele alındığı belirtilmiştir. 2011 yılında kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu konudaki bir takım yetkilerin merkezileşmesi noktasında önemli bir adım olmuştur.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarına dayanak oluşturan mevcut en önemli yasal düzenlemelerden biri olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2012 yılında yürürlüğe girmiştir. Yasanın gerekçesi doğal afetlerden zarar görme olasılığı olan konutların bulunduğu alanların, daha dayanıklı konutlarla donatılmasıdır. 25 madde ile ek ve geçici maddelerden oluşan yasada uygulama esasları, dönüşüm gelirleri ve yasanın yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kaldırılan ve değiştirilen mevzuata yer verilmiştir. Yasa, kentsel dönüşüme konu olacak alanlarda konutların yetki verilen kuruluşlarca belirleneceğini ve tahliye ve yıktırma noktasında genel olarak anlaşma yoluna başvurulacağını ortaya koymuştur. Yasaya göre riskli alanlardaki ve/veya riskli yapı olarak değerlendirilen yapıların bulunduğu arazilerle, kamu arazileri olarak da tanımlanabilecek rezerv alanlarında dönüşüm gerçekleştirilecektir. Riskli binaların yıkımı konusunda alınan kararlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinatörlüğünde, tapu müdürlükleri ve gerektiğinde de kolluk kuvvetleri tarafından uygulanacaktır.

Bahsedilen yasa çerçevesinde Karabük İli merkez ilçesi ve Safranbolu İlçe merkezinde yıktırılan ve inşa edilen konutlar, bir alan araştırmasına konu edilmiştir. Alan araştırmasında kullanılan veri seti, Karabük ve Safranbolu Belediyelerinden temin edilen yıkım formları ve yapı ruhsatlarında yer alan bilgilerin sayısallaştırılarak gruplandırılması yoluyla oluşturulmuştur. Yürütülen alan araştırması kapsamında ulaşılan bulguları, yukarıda bahsedilen literatür ve ilgili mevzuat ışığında şu şekilde yorumlamak mümkündür:

- ✓ 2013 yılında yalnızca 6306 sayılı yasa kapsamında 1, 2014 yılında 35, 2015 yılında 24 bina yıktırılmıştır.
- ✓ Yıkılan bina sayıları Karabük İli merkez ilçesine bağlı Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle ve Kayabaşı Mahalleleri ile Kılavuzlar Köyü'nde; Safranbolu İlçesinde ise Emek, Yeni Mahalle ve Esentepe mahallelerinde yoğunlaşmıştır.
- ✓ Kullanım amaçlarına göre daha çok iki veya daha az daireli mesken ve evlerin kentsel dönüşüme konu olduğu, üç veya daha çok daireli, dükkânların da bulunabildiği apartman tarzı binaların ise azınlıkta olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ Yıkılan binaların üçte ikisinden fazlası bir veya iki daire içeren meskenlerdir.
- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların taban alanları daha çok 100 m² ve üstünde olduğundan, yıkılan binalardan ayrılarak aynı alanda yapılan yeni binalarda inşa edilen dairelerde yaşayan kişilerin genel olarak çok daha geniş ve ferah ikamet alanlarına kavuştuklarını söylemek güçtür.

- ✓ Yıkılan binaların pek çoğunun bina alanını çevreleyen boş alanlar veya bahçelere sahip olması nedeniyle; yıkılan binaların yerine yapılan ve çoğu durumda çok katlı ve sayıca yoğun dairelerden oluşan yeni binaların sakinlerine yıkılan binalar kadar ikamet dışı ortalama yaşam alanı sunması oldukça güçtür.
- ✓ Yıkılan binaların tamamına yakınında yol kotu altı kat mevcut olmayıp, sekiz binada ise yalnızca bir yol kotu altı kat vardır.
- ✓ Yıkılan binaların yarısı iki katlı ve yine kalanlardan önemli kısmı da tek katlı olup, daha çok yatay mimari anlayışı ile uyumludur.
- ✓ Yıkılan binalardan yol kotu altı katı bulunan sekiz binanın önemli bölümünde yol kotu altı yükseklik tam bir kat düzeyinde olmayıp, bina sahiplerinin arazi koşullarının zorunlu kılmasına rağmen binalarının alt katlarının da güneş görmesine ve kullanılabilirliğine özen gösterdiği düşünülmektedir.
- ✓ Yıkılan yapıların 5/6'sının yol kotu üstü yükseklikleri 6,50 metrenin altındadır. Dolayısıyla eski haliyle binalar çevresindeki alanları görüş alanı, güneş alabilirlik gibi faktörler açısından çok fazla engellememektedir.
- ✓ Yıkılan binalar çoğunlukla yığma binalar olmakla birlikte, nispeten daha dayanıklı bir yöntem olan çerçeveli sistemle inşa edilmiş binaların oranı dikkate değerdir.

- ✓ Yıkılan binaların duvar dolgu malzemeleri genellikle tuğla olup, yığma yapıların yoğunluğu ile birlikte değerlendirildiğine pek çok yıkım kararının doğal afetlere karşı dayanıklılık bakımından yerinde olduğu düşünülmektedir.
- ✓ Yıkılan binalardan boşalan alanlardaki yeni parseller, eski binaların yıkılmasıyla oluşan alanlardan önemli ölçüde geniştir. Bu yeni durumun parsel birleştirme ve çevre alanların da satın alınmasıyla arsa genişletme uygulamalarından kaynaklandığı düşünülmüştür.
- ✓ İnşa edilen 60 yeni binanın yalnızca 10 adedi beş ve daha az sayıda mesken içermekte; yıkılan binaların durumu ile karşılaştırıldığında, mevcut alanlarda çok daha yoğun mesken inşa edildiği görülmektedir.
- ✓ Yeni inşa edilen binaların 2/3'den daha yüksek bir oranı dört daire veya daha fazlasını içermekte olup, yeni projelerde yaşayacak sakinlerin daha fazla yakın komşuya ve ortalamada daha az bireysel açık alana sahip olacağı ortadadır.
- ✓ Yeni yapılan ve mesken içeren binalardan yedi adedinde ofis ve işyeri yer aldığı görülmüş, bu tercihin daha merkezi noktalarda inşa edilen binalar ile ilgili olduğu düşünülmüştür.
- ✓ Yeni yapılan binalarda yer alan ofis ve işyerleri yüzölçümü bakımından genellikle oldukça geniş olup, yıkılan binaların Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle, Kılavuzlar,

Emek ve Yeni Mahalle gibi alanlarda yoğunlaştığı göz önünde bulundurulduğunda; işyerlerinin çoğunlukla kafeterya, restoran gibi hizmet sektörüne dönük olarak planlanmış olması muhtemeldir.

- ✓ Üretilen binalarda kişi başına düşen ortak alanlar oldukça düşüktür. Bu haliyle yeni projelerde yaşayanlar, daha kullanışlı olsa bile eskisine oranla daha az dış alanı olan meskenlere sahip olacaktır.
- ✓ Özellikle mesken olarak kullanılacak olan yeni binaların büyük kısmı en az iki veya daha fazla daireden oluşan katlar şeklinde inşa edilmiştir. Bu durum en azından Karabük ve Safranbolu örneklerinde kentsel dönüşümde afet riski kadar kazanç sağlama potansiyelinin de önemli olduğuna işaret etmektedir.
- ✓ İnşaat alanlarının bina taban alanlarına nazaran geniş oluşu, bina çevrelerinde yeşil alan ve sosyal donatılar için alan bırakılması konusunda ümit vaat etmekle birlikte; bu durumun daha çok Karabük ve Safranbolu Belediyelerinin özellikle yeni binaların nispeten daha yoğun olduğu mahallelerde uyguladığı imar izni prensiplerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.
- ✓ Yıkılan binaların eski durumuna benzer şekilde dört veya daha az sayıda mesken içeren projelerin oranı %21 civarında olup, diğer binalarda ise ortalama bağımsız bölüm sayısı oldukça yüksektir.

- ✓ Yeni binalardan yalnızca sekiz adedinde yol kotu altı kat bulunmayıp; dahası dört binada iki, iki binada üç kat yol kotu altında iken, bir binada yol kotu altında dört kat yer almaktadır. Binaların 2/3 ünde ise bir kat bu durumdadır. Bu, ilgili kurumların müsaade ettikleri kat sınırlarının zorlanmasında sıklıkla kullanılan bir yöntem olup, bu noktada da karlılık, afet riskinin önüne geçmiş görünmektedir.
- ✓ Yıkılan binaların ortalama kat sayıları yeni yapılanlardan oldukça az olduğundan, yeni yapılarda dikey mimari anlayışı hakimdir. Yıkılan binaların geneline benzer şekilde yol kotu üstünde iki kat seviyesinde olan bina sayısı yalnızca 4, bunun toplam yeni binalara oranı ise %6,7'dir.
- ✓ Kat sayısı 9'a kadar çıkan yeni binalar, zorlanan kat sınırı uygulamasını belirgin biçimde ortaya koymaktadır. Bu türden binalar, Türkiye'de arazi koşullarının bu yönde uygulamalar için elverişli olduğu bölgelerde görülmekle birlikte; Karabük ve Safranbolu'da görülen durum, afet riski nedeniyle dönüştürülen alanlarda binaların nasıl dokuz kat seviyesine kadar yükselebildiğini sorgulatacak niteliktedir.
- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilen yeni binaların yaklaşık 2/3'ünde en azından yol cephesinde kalan bağımsız bölümlerin doğrudan güneş ışığı alması neredeyse olanaksızdır. Dolayısıyla yeni binalara

yerleşecek bazı kimseler, pek de yaşanabilir mekânlara kavuşamayacaklardır.

- ✓ Yeni binaların çoğunluğu dört kat ve üzeri yükseklikleriyle çevrelerindeki bina ve alanların görüş mesafesini ve aydınlık düzeyini kısıtlama eğilimindedir. Böylesi bir yaklaşım olumsuz örnek teşkil ederek yeni uygulamalarda daha az katlı binaların tercih edilmesini sağlamaktan ziyade, bu binaların olumsuz etkisinden kurtulmak isteyecek olanları daha yüksek binalar inşa etmeye teşvik edecektir.
- ✓ İnşa edilen yeni binalarda genellikle benzer ve orta düzeyde maliyetli projelerin tercih edilmiş olup, nispeten üst sınıftaki ve birim maliyeti daha yüksek projelerin sayısı oldukça düşüktür.
- ✓ Yeni yapılar içerisinde toplam maliyeti 750.000 TL'nin üzerindeki ve büyük sayılabilecek projeler yarıya yakın bir orandadır. Üretilen bağımsız bölüm sayısının fazlalığı ile birlikte değerlendirildiğinde, kentsel dönüşüm alanlarında faaliyet gösteren firma ve yüklenicilerin daha çok orta sınıfa hitap eden, yüksek sayıda konut ve işyeri üretebilecekleri projelerle ilgilendikleri düşünülmüştür.
- ✓ Kentsel dönüşüm alanlarında üretilen binaların tamamına yakını kat kaloriferi ile ısınmakta, sıcak sularını kombilerden temin etmektedirler. Bu bakımdan, yeni projelerde dar alanlarda daha çok konutla iç içe yaşamaya başlayan yeni sakinlerin kimi konularda

bireysel ve bağımsız uygulamaları tercih ettikleri görülmektedir.

- ✓ Yükseklikleri ile uyumlu biçimde inşa edilen yeni binaların tamamına yakını asansörlüdür.
- ✓ Yeni binalarda yarıya yakın bir oranda açık otopark bulunmakta olup, otoparksız site ve binaların yakınlarında yol kenarlarında park etmek durumunda kalınan araçların hem görüntü kirliliğine, hem de trafik sorunlarına yol açabileceği düşünülmektedir.
- ✓ 60 yeni binadan yalnızca 16'sında kapalı otopark mevcut olup, bu denli yoğun şekilde yol kotu altı kat bulunan binalarda bahsedilen alanların otopark olarak kullanılmamış olması, bu alanların yaşam alanı olarak kullanılabilmesi yönündeki endişeyi pekiştirmektedir.
- ✓ Yeni binalar arasında çerçevesiz ve perdeli sistemin birlikte kullanıldığı projelerin sayısı oldukça düşüktür. Kentsel dönüşümüne konu olmasının nedeni temel olarak afet riski olan binalarda yalnızca çerçevesiz sistemin bu kadar yoğun şekilde kullanılmış olması ilginç bir bulgudur.
- ✓ İnşa edilen yeni binalarda kullanılan duvar dolgu malzemesi genellikle yıkılan binalardakine benzer şekilde tuğladır. Binanın dayanıklılığını belirleyen temel faktör taşıyıcı sistem olmakla birlikte, verilere göre duvar kalitesinde önemli bir değişiklik görülmemektedir.

- ✓ Yıkılan binalardan dükkân da içerebilen üç ve daha fazla daireli apartmanların tamamı ile üç ve dört bağımsız bölüme sahip olup kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların tamamına yakını Karabük İli merkez ilçesindedir. Eski yapının sahiplerinin yükleniciden beklenti ve/veya talepleri dikkate alındığında Karabük'te yıkılan bir binanın daha yüksek getiri potansiyeline sahip olduğu düşünülmektedir.
- ✓ İlçe bazında yıkılan bina kat sayıları dikkate alındığında; iki ilçe merkezinde yıkılan binalardan iki katlı olanların oransal büyüklükleri yakın olmakla birlikte; tek katlı binalar daha yoğun olarak Safranbolu, üç katlı binalar ise daha çok Karabük İli merkezinde yıkılmıştır.
- ✓ İlçelere göre yıkılan binalar arasında yığma binaların sayıları eşit olduğu halde, yıkılan ahşap binalar yalnızca Safranbolu İlçe merkezinde, çerçeveli sistem binalar ise Karabük merkez ilçesinde bulunmaktadır. Dolayısıyla özellikle Karabük merkez ilçesinde yeni yapılan binalar taşıyıcı sistem açısından yıkılan binalardan belirgin şekilde farklılaşmamıştır.
- ✓ Safranbolu İlçe merkezinde yıkılan binaların tamamına yakını tuğla duvarlıdır. Duvarları taş ve gazbeton gibi yalın; taş ve kerpiç, tuğla ve taş, briket ve ahşap gibi karma malzemelerle inşa edilmiş olup kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan binaların tamamı Karabük merkez ilçesinde yer almaktadır.

- ✓ 370 m²'nin altındaki küçük parsel alanlarında gerçekleştirilen projeler Karabük merkez ilçesinde, 650 m²'nin üzerindeki nispeten daha büyük parsel alanlarındaki projeler ise Safranbolu İlçe merkezinde yoğunlaşmıştır. Yıkılan binaların daire sayılarındaki farklılık ile tezat oluşturan bu durum, Karabük merkez ilçesinde kentsel dönüşüm kapsamındaki yeni binaların yıkılmadan önce de yoğun olan alanlarda bulunan binaların yerine inşa edildiğini düşündürmektedir.
- ✓ Yalnızca ofis ve işyerlerinin bulunduğu binalar Karabük merkez ilçesinde yer almaktadır. 6-8 adet mesken içeren binaların tamamına yakını Safranbolu İlçe merkezinde bulunurken, 18 adet ve üzerinde mesken içeren binaların tamamına yakını Karabük merkez ilçesinde bulunmaktadır. Ayrıca Karabük merkez ilçesinde binalar mesken sayısı bakımından Safranbolu İlçe merkezine nazaran daha yüksek oranda çeşitlilik göstermektedir. Bu durum, Safranbolu'da benzer nitelikte yapılar inşa edilirken, Karabük'te yüksek getiri olanaklarının mümkün olduğunca değerlendirildiğine işaret etmektedir.
- ✓ Düşük sayıda ofis ve işyeri barındıran binaların Safranbolu İlçe merkezinde, 9 ve 16 gibi yüksek sayılarda ofis ve işyeri içeren binaların ise Karabük merkez ilçesinde yer aldığı görülmektedir.

- ✓ Safranbolu İlçe merkezinde kentsel dönüşüm kapsamındaki yeni yapılarda yer alan ortak alan miktarlarının Karabük merkez ilçesinde gerçekleştirilen projelerdeki ortak alanlara nazaran belirgin biçimde düşük olduğu görülmüştür. Bu bulgu parsel alanları konusundaki bulgu ile birlikte değerlendirildiğinde, Safranbolu’da açık ortak alanların, Karabük’te ise kapalı ortak alanların yoğun olduğu anlaşılmaktadır.
- ✓ 220 m2 ölçüsüne kadar yakın oranlarda seyreden taban alanlarının 220 m2’nin üzerine çıkıldığında farklılaştığı görülmektedir. 220 m2 ölçüsünden daha geniş taban alanlı binaların sayısı Safranbolu’da dört iken Karabük merkez ilçesinde 14’dür. Bu durum proje büyüklükleri ile uyumludur.
- ✓ 4-8 adet bağımsız bölüme sahip binaların çoğunluğunun Safranbolu İlçe merkezinde, 17 adet ve daha fazla bağımsız bölüm içeren binaların tamamına yakınının Karabük merkez ilçesinde bulunduğu tespit edilmiştir. Bu durum da Safranbolu’da benzer nitelikte yapıların, Karabük’te yüksek getiri olanakları da değerlendirilerek farklı nitelikte yapıların inşa edildiğine işaret etmektedir.
- ✓ Yol kotu altında bir kat bulunan bina sayılarının oransal büyüklükleri benzerlik gösterirken, iki ve daha fazla yol kotu altı kata sahip binaların Karabük merkez ilçesinde yer aldığı görülmektedir. Dolayısıyla arazi yapısından

kaynaklanan avantajın Karabük merkez ilçesinde daha yoğun şekilde kullanıldığını söylemek mümkündür.

- ✓ Düşük kat sayılarında benzer oransal büyüklükler söz konusu iken, yüksek kat sayısına sahip binaların özellikle Karabük merkez ilçesinde gerçekleştirilen projelerde yer aldığı görülmüş; Karabük merkez ilçesinde kentsel dönüşüm kapsamında bina inşa eden yüklenicilerin, kat sayılarını Safranbolu İlçe merkezine nazaran daha yüksek tutma eğilimi gösterdiği düşünülmüştür.
- ✓ 1220 cm'ye kadar yüksekliğe sahip binaların çoğunluğu Safranbolu İlçe merkezinde, 1400 cm'den daha yüksek binaların çoğunluğu ise Karabük merkez ilçesinde bulunmaktadır. Bu durum, Karabük'te proje yürüten ve yol kotu altında bina yüksekliklerini artırma eğilimindeki yüklenicilerin, yol kotu üstünde de benzer bir eğilim içerisinde olup, bu eğilimlerini hayata geçirme fırsatı bulduklarını göstermektedir.
- ✓ Mahalle bazında ortalama kat sayıları arasında önemli bir farklılık tespit edilmiştir. Karabük Merkez ilçesine bağlı mahallelerde kat sayısı ortalamaları Safranbolu İlçe merkezine bağlı mahallelerdeki yapılara oranla önemli miktarda yüksektir.
- ✓ Yüksek birim maliyetle inşa edilen binalar Karabük merkez ilçesinde yer alırken; Safranbolu İlçe merkezinde inşa edilen binalar düşük birim maliyetle inşa edilmiştir.

Bu bulgu ışığında, Karabük merkez ilçesinde inşa edilen binalardan beklenen getirinin daha yüksek olduğunu, dolayısıyla da projeler planlanırken daha yüksek maliyetlerin göze alınabildiğini ileri sürmek mümkündür.

- ✓ Düşük toplam maliyetli projelerin Safranbolu’da, yüksek maliyetli projelerin ise Karabük merkez ilçesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durumun ardındaki nedenlerin yüksek birim maliyetler yanında daha fazla sayıda inşa edilen bağımsız bölümler olduğu düşünülmüştür.
- ✓ Safranbolu İlçe merkezinde inşa edilen binaların yaklaşık 2/3’ünün, Karabük merkez ilçesindeki binaların ise yaklaşık 1/4’ünün açık otoparkla sahip olduğu görülmüştür. İki ilçe merkezi kentsel dönüşüm kapsamındaki binaların açık otopark sahipliği bakımından karşılaştırıldığında Safranbolu’nun açık ara önde olması, Safranbolu İlçe merkezinde inşa edilen binaların açık ortak alan miktarlarının önemli bir bölümünün otopark olarak kullanıldığını düşündürmektedir.
- ✓ Kapalı otopark bulunduran binaların tamamı Karabük merkez ilçesinde yer alırken; Safranbolu İlçe merkezinde inşa edilen binalar hiçbirinde kapalı otopark bulunmamaktadır. Bu durum, Karabük merkez ilçesinde yol kotu altındaki kat sayıları fazla olarak inşa edilen

binalarda bu yolla kazanılan kapalı alanların en azından bir kısmının otopark olarak değerlendirildiğine işaret etmektedir.

- ✓ Safranbolu’da çerçeveli sistem kullanılarak inşa edilen binaların oransal olarak daha düşük, Karabük merkez ilçesinde çerçeveli ve perdeli sistem kullanılarak inşa edilen yapıların oransal açıdan daha yüksek yoğunlukta olduğu tespit edilmiştir. İki ilçe arasındaki mesafenin birkaç kilometre olduğu göz önünde bulundurulduğunda, afet riski temelinde yıkımı kararlaştırılan binaların yerine yapılan inşaatlardaki bu farklılığa anlam vermek güçtür.
- ✓ Mahalle bazında yıkılan binaların kullanıma amaçları noktasında bir değerlendirme yapıldığında, mesken ve müstakil ev gibi bağımsız bölüm sayısı düşük konutların Emek Mahallesi başta olmak üzere daha çok Safranbolu İlçe merkezine bağlı mahallelerde yıkıldığı görülmektedir. Karabük’te ise apartmanlar ve çok dairesli binaların daha çok Kayabaşı ve Yüzüncüyıl Mahallelerinde yıkıldığı, Kılavuzlar Köyü ve Yeşil Mahalle’de yıkılan binaların ev, ofis ve işyeri olarak kullanıldığı görülmüştür.
- ✓ Safranbolu İlçe merkezinde yer alan Yeni Mahalle ve Emek Mahallelerinde tek dairesli binaların yıkım sayısı daha fazladır. Safranbolu’da yıkılan tek üç dairesli bina ise Atatürk Mahallesi’nde yer almaktadır. Karabük İlçe merkezinde yer alan Yüzüncüyıl Mahallesi yıkımların

önemli bir bölümünü ve daha çok iki ve üstü daireli binaları içermesiyle ön plana çıkmaktadır. Her iki ilçede yıkılan tek dört daireli bina Karabük İlçe merkezine bağlı Kurtuluş Mahallesi'nde yer alırken, Yeşil Mahalle bir ve üç daireli binalarla Karabük İlçe merkezinde yıkılan toplam binaların 1/4'üne yakın bir sayıya ulaşmıştır. Kılavuzlar Köyü ise Karabük İlçe merkezinde yalnızca tek daireli binaların yıkıldığı alandır.

- ✓ Taban alanı daha geniş binalar Safranbolu'da Emek ve Yenimahalle'de; Karabük İlçe merkezinde ise Yüzüncüyıl Mahallesi'nde yoğunlaşmaktadır.
- ✓ Daha fazla katlı binalar Safranbolu'da Yenimahalle'de; Karabük İlçe merkezinde ise Yeşil Mahalle ve Yüzüncüyıl Mahallesi'nde yoğunlaşmıştır. Mahalle bazlı istatistiksel bulgular bu noktada, yıkımların Karabük İlçe merkezinde daha çok üniversite kampüsü ve Safranbolu'da ise Fakülteler çevresinde yoğunlaştığını düşündürmüştür. Daha çok katlı ve daha fazla daire içeren binaların yıkımının da bu alanlarda daha fazla görülmesi, bu alanlar dönüştürüldüğünde getirisinin yüksek olacağı beklentisinden kaynaklanmaktadır.
- ✓ Safranbolu'da yığma binaların Emek, Yenimahalle ve Esentepe Mahallelerinde; ahşap binaların ise Bağlarbaşı Mahallesi'nde daha fazla yıkıma maruz kaldığı görülmüştür. Karabük İlçe merkezinde Yeşil Mahalle ve Yüzüncüyıl Mahallelerinde yığma ve çerçeveli yapıların

yıkım sayısı bakımından yakın ya da eşit sayıda olduğu tespit edilmiştir.

- ✓ Parsel alanı daha geniş binalar Safranbolu'da Emek, Yeni Mahalle ve Esentepe Mahallelerinde daha yoğundur. Karabük İlçe merkezinde ise Yüzüncüyıl ve Kayabaşı Mahallelerinde ise parsel alanı daha dar binalar fazladır.
- ✓ Yüksek sayıda mesken içeren binalar Safranbolu'da Emek, Yeni Mahalle ve Esentepe Mahallelerinde; Karabük İli merkez ilçesinde ise Yüzüncüyıl ve Kayabaşı Mahalleleri ile Kılavuzlar Köyü'nde daha yoğundur. Esentepe Mahallesi haricindeki diğer mahallelerin durumu, öğrencilerin ve başta hizmet sektörü olmak üzere ticari faaliyetin yoğun olduğu alanlar olmalarından kaynaklanmaktadır.
- ✓ Karabük merkez ilçesine bağlı mahallelere nazaran daha az sayılarda olmak üzere Safranbolu'da ofis ve işyeri içeren binaların Emek, Yeni Mahalle ve Atatürk Mahallelerinde yoğunlaştığı görülmüştür. Karabük İlçe merkezinde inşa edilmiş ofis ve işyerlerinin bulunduğu binalar ise nispeten daha yüksek sayılarda ofis ve işyeri barındırmakta, Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle ve Kayabaşı Mahallelerinde yoğunlaşmaktadır.
- ✓ Daha düşük miktarda ortak alan barındıran binalar Safranbolu'ya bağlı Emek, Esentepe, Yeni Mahalle ve Atatürk Mahallelerinde; nispeten daha yüksek miktarda

ortak alana sahip yeni binalar ise Karabük merkez ilçesine bağlı Yüzüncüyıl ve Yeşil Mahalle'de bulunmaktadır.

- ✓ Dokuz ve üzeri bağımsız bölüm içeren projeler, Esentepe, Yeni Mahalle ve Emek Mahalleleri ile Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle, Kayabaşı ve Kılavuzlar Köyü'nde daha yoğundur. Diğer mahallelerdeki durum öğrencilerin yaşam alanlarına yakınlık ve ticaret potansiyeline bağlanabilirken, Esentepe Mahallesi'ndeki durumu yeni yerleşimlerin yoğun olması nedeniyle yıkım alanına yakın boş parsellerin değerlendirilmesi ile ilişkilendirmek mümkündür.
- ✓ Karabük merkez ilçesine bağlı mahallelerden Yeşil Mahalle, Yüzüncüyıl ve Kurtuluş Mahallelerinde daha fazla yol kotu altı kat sayısı mevcuttur. Söz konusu mahallelerin bu durumu, arazi koşullarının birim arsa miktarına yapılabilecek daire sayısını artırmak amacıyla avantaja çevrilmesinden kaynaklanmaktadır. Belediyelerin kat sayısı izinleri konusundaki net tutumu, söz konusu mahallelerde yol kotu farkı üzerinden aşılmaya çalışılmaktadır.
- ✓ Hem Safranbolu, hem de Karabük merkez ilçesinde yol kotu üstü dört kat sınırı genellikle aşılmamıştır. Ne var ki Safranbolu'da Yeni Mahalle'de bir adet altı katlı, Atatürk Mahallesinde ise bir adet beş katlı bina inşa edilmiştir. Karabük merkez ilçesinde ise altı katlı birer

bina Kurtuluş ve Kayabaşı Mahallelerinde mevcuttur. Karabük'te beş katlı binalar ise 4, 2 ve 1 adet olmak üzere sırasıyla Yeşil Mahalle, Kayabaşı, Kurtuluş ve Şirinevler Mahallelerinde yer almaktadır.

- ✓ Genel olarak daha düşük birim maliyetli binaların tercih edildiği Safranbolu'da en düşük birim maliyete sahip bina Atatürk Mahallesiinde bulunmaktadır. Karabük merkez ilçesinde Safranbolu'ya nispetle daha yüksek birim maliyetli binalardan en yüksek birim maliyete sahip olanlar ise Kurtuluş ve Yüzüncüyıl mahallelerindedir.
- ✓ Yüksek toplam maliyetli binalar Yeni Mahalle ve Esentepe Mahalleleri ile Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle, Kayabaşı Mahalleleri ve Kılavuzlar Köyü'nde yoğunlaşmaktadır.
- ✓ Açık otoparka sahip binalar Emek, Yeni Mahalle, Esentepe Mahalleleri ile Kılavuzlar Köyü'nde daha yoğundur.
- ✓ Kapalı otoparkı bulunan yeni binalar daha çok yol kotu altı kat sayısının da daha yüksek seyrettiği Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle ve Kayabaşı Mahallelerinde bulunmaktadır. Bu bulgu da yol kotu altı katların en azından bir kısmının otopark olarak değerlendirildiği düşüncesini desteklemektedir.

- ✓ Çerçeveleli ve perdeli sistemlerin birlikte kullanıldığı binalar Emek, Yüzüncüyıl, Yeşil Mahalle ve Kurtuluş Mahallelerinde daha fazladır.
- ✓ Yıllar itibariyle 6306 sayılı Kanun kapsamında Karabük İli Merkez İlçesi ve Safranbolu İlçe Merkezinde gerçekleştirilen toplam proje sayıları değişkenlik göstermektedir. Özellikle 2015 yılında 2014 yılına oranla düşen proje sayıları dikkat çekicidir.
- ✓ 2014 ve 2015 yılları arasında Safranbolu İlçesinde yıkım sayıları eşit olduğu halde, Karabük İlçe merkezinde gerçekleşen yıkımlar 2015 yılında yarıya düşmüştür.
- ✓ 2015 yılında kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan bina sayılarındaki azalmanın Yeni Mahalle, Yüzüncüyıl ve Kurtuluş Mahalleleri ile Kılavuzlar Köyü açısından yaşandığı tespit edilmiştir.
- ✓ 2014 yılında yıkıma konu olan binaların kullanım amaçları bakımından yüksek düzeyde bir çeşitlilik söz konusu iken, 2015 yılında yıkılan binaların tamamına yakını mesken olarak kullanılan binalardır. Aynı şekilde genellikle ofis, işyeri ya da depo olarak kullanılan binalar da yalnızca 2015 yılında kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur.
- ✓ 2014 yılından 2015 yılına geçildiğinde, ortalama arsa büyüklüklerinin, yıkılan bina taban alanlarının ve 780 m² üzerinde parsel alanına sahip nispeten büyük

sayılabilecek projelerin sayısının da belirgin biçimde düşüş gösterdiği görülmüştür.

- ✓ 2014 yılında üretilen yeni binaların ortalama bağımlı bölüm sayıları 2015 yılında gerçekleştirilen projelere nazaran önemli derecede fazladır.
- ✓ Yıkım tarihi baz alınarak yeni binaların taban alanları incelendiğinde sert sayılabilecek bir düşüş gözlemlenmektedir.
- ✓ Yeni yapılan binaların toplam kat sayıları arasındaki farklılık özellikle altı kat ve daha yüksek binalar söz konusu olduğunda daha belirgin hale gelmektedir. Söz konusu binaların pek azı 2015 yılında yıkılan binaların yerine inşa edilmiştir.
- ✓ Yıl bazında yeni yapıların ortalama kat 2014 yılında 3,43 düzeyinde iken, 2015 yılında 2,71 seviyesine inmiştir. Bu durumu kot altı potansiyeli bulunan ve rant düzeyi daha fazla olan arazilerin azalması ve 2015 yılında daha düşük bütçeli projelerin tercih edilmesine bağlamak mümkündür.
- ✓ Yüksek birim maliyete sahip binaların daha çok 2014 yılında inşa edilmeye başlandığı görülmektedir. Ortalama birim maliyetler yıllar bazında küçük bir miktar düşüş gösteriyor olsa da (2014: 719,26 TL ve 2015: 717,92 TL) değerler birbirine oldukça yakındır. Ne var ki yıllar itibarıyla girdi maliyetlerindeki artış ve

enflasyon gibi faktörler göz önünde bulundurulduğunda reel anlamda bir düşüşten bahsetmek olasıdır.

- ✓ Yüksek maliyetli projeler genellikle 2014 yılında yoğunlaşırken; nispeten daha düşük maliyetli projelere ise 2015 yılında başladığı görülmektedir.
- ✓ Yıllar bazında yapılan incelemeler özellikle Karabük merkez ilçesinde gerçekleştirilen yıkım ve yeni bina inşaa faaliyetlerinin daha çok getiri potansiyeli dikkate alınarak yürütüldüğünü düşündürmektedir.
- ✓ Sürecin başında birim alanda daha yüksek getiri sağlayacak projelere ağırlık verilmesi nedeniyle, bu türden alanların azaldığı düşünülmektedir. 2015 yılında görülen yıkım sayılarındaki düşüş de böylesi bir duruma işaret etmektedir.
- ✓ Proje ortalama toplam maliyetleri reel maliyetler hesaba katılmadığında bile %30'un üzerinde bir düşüş göstermiştir.

Sonuç olarak, yukarıda verilen bulgular ışığında 6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının özellikle Karabük merkez ilçesinde daha fazla olmak üzere; afet riskinden çok, piyasa koşulları dikkate alınarak yapılmış olduğunu ileri sürmek mümkündür. Bu konuda toplumsal mağduriyetleri engellemenin en geçerli yöntemlerinden biri, gerçekleştirilecek projelerde katılımın olanaklarının ve aşağıdan yukarıya uygulamaların artırılarak denetimin yoğunlaştırılması olacaktır. Bir diğer yerde önlemin de karlılık oranları düzen alanlarda projelerin kamu

kurumlarınca yürütülmesi olduğu düşünülmektedir. Böylece afet riski nedeniyle kentsel dönüşüme tabi tutulması gereken alanların tamamına yakınının uygun yöntemler kullanılarak dönüştürülmesi mümkün olabilecektir.

Kentsel dönüşüm konusunda gelecekte gerçekleştirilecek akademik çalışmalarda daha geniş alanda ve daha geniş bir zaman aralığı esas alınarak yürütülecek alan çalışmalarına yer verilmesi daha kapsamlı sonuçlar elde edilmesine olanak sağlayabilecektir. Bununla birlikte bu çerçevede yürütülecek bir çalışmaya eşlik edecek bir nicel anket çalışması ve/veya yüz yüze görüşme tekniğinin kullanılacağı bir yarı yapılandırılmış anket çalışmanın gücüne ve kapsamına önemli ölçüde katkı sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

- 100 Günlük İcraat Programı 3 Ağustos 2018. (2018). https://www.tccb.gov.tr/assets/dosya/100_GUNLUK_ICRAAT_PROGRAMI.pdf, (Erişim Tarihi: 12.11.2018).
- 2017 Yılı İdare Faaliyet Raporu. (2018). https://webdosya.csb.gov.tr/db/strateji/icerikler/csb_ifr_07_mart_2018-20180307134616.pdf (Erişim Tarihi: 22.01.2019).
- 2018 Yılı Kira Yardımı. (2018). https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/haberler/2018-yili-kira-yardimi-tablosu_20180129050109, (Erişim Tarihi: 20.12.2018).
58. Hükümet Programı. (2002). <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2002/11/20021129.htm>, (Erişim Tarihi: 13.11.2018).
59. Hükümet Programı. (2002). <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/03/20030324.htm>, (Erişim Tarihi: 23.11.2018).
60. Hükümet Programı (2007), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/09/20070907M1-1.htm>, (Erişim Tarihi: 13.11.2018).
61. Hükümet Programı (2011), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110717-1.htm>, (Erişim Tarihi: 15.11.2018).
62. Hükümet Programı. (2014). <https://www.memurlar.net/common/news/documents/481857/hprogram.pdf>, (Erişim Tarihi: 13.11.2018).
- 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği. (2012). T.C. Resmi Gazete, 28498, 15.12.2012.

64. *Hükümet 2016 Yılı Eylem Planı* (2015). http://www.kpsscfe.com.tr/images/upload/64_hukümet-eylem-planı-kitap.pdf, (Erişim Tarihi: 12.11.2018).
64. *Hükümet Programı*. (2015). http://www.basbakanlik.gov.tr/docs/KurumsalHaberler/64.hukümet_programi.pdf, (Erişim Tarihi: 12.11.2018).
- 6785 sayılı İmar Kanununa Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun. (1963). T.C. Resmi Gazete, 11503, 12.09.1963.
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (2012). T.C. Resmi Gazete, 28309, 31.05.2012.
- Akın, O. ve Özdemir, D. (2010). Konut Üretim Sürecinde Türkiye ve Avrupa Birliği Üzerine Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme ve TOKİ Uygulamaları, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 285-316.
- Akkoç, Y.S. (2018). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliğine Etkileri, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 27 (1). 23-51.
- Akyıldız, S. (2016). Kent ve Çevre Dönüşümlerinin Toplum Üzerindeki Etkisi: Validebağ Korusu Eylemleri Üzerinden Bir İnceleme, *4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 221-241.

- Alp, J. ve Alp, İ. (2014). Participation and Sustainability in Rural Projects: İstanbul Case, *Disability, Urban Transportation, Migration and Sustainability: Contemporary Urban and Environmental Issues and Policies*, (Edt: Yusuf Şahin, Oğuzhan Aslantürk ve Vildan Armağan), Aksaray: Aksaray University. 128-145.
- Alptekin, M. Y. (2010). World City-System and It's Environmental Dimension, *Urban and Environmental Issues and Policies (Papers and Proceedings)*, (1.Cilt), (Edt: Yusuf Şahin, Abdullah Uzun, Oğuzhan Aslantürk ve Emrah Fırıldın), Trabzon: Karadeniz Technical University. 54-72.
- Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun. (1948). T.C. Resmi Gazete, 6928, 22.06.1948.
- Atkinson, R. (2010). Kentsel Dönüşüm, Yerel Halkın Katılımı ve Değişim, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 51-78.
- Ayanoğlu, S. Dölarıslan, Melda; Gül, Ebru ve Erşahin, Sabit. (2016). Çocuk Oyun Alanlarında Ergonomik Faktörlerin Neden Olduğu Riskler: Çankırı İli Örneği, *4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 634-639.

- Aydın, Ş. ve Şentürk, M. (2016). Kentsel Büyüme Makinesi Kuramının Türkiye Kentleşme Deneyiminde Yerel Aktörlerin Konumunun Anlaşılmasında Uygulanabilirliği, *4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 372-379.
- Aydınlı, H. İ. ve Memiş, L. (2016). Kompleks Kamusal Sorunlar ve Ağ Yönetişimi Modeli: Sürdürülebilir Kentsel Katı Atıkların Yönetimine Yönelik Bir Analiz, *4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 596-613.
- Aydınlı, H. İ., Çiftçi, S. ve Akyüz, Z. C. (2012). The Housing Policy of Turkey within The Framework of Urban Renewal and Human- Space, *2nd International Congress on Urban and Environmental Issues and Policies Papers and Proceedings*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve M. Yunus BİLGİLİ), Trabzon: Interconurban. 119-132.
- Aydınlı, H. İ., Mahmutoglu, A. ve Baran, A. (2010). Ethical Approach to Environmental Problems in Rural Areas in Turkey: Rural Environment Ethics, *Urban and Environmental Issues and Policies (Papers and Proceedings)*, (1.Cilt), (Edt: Yusuf Şahin, Abdullah Uzun, Oğuzhan Aslantürk ve Emrah Fırıldın), Trabzon: Karadeniz Technical University. 151-159.

Aytin, K. B., Ertin, D. G. ve Özyavuz, M. (2016). Kent Kimliğinin Edirne Kaleiçi Yerleşim Alanı Özelinde Değerlendirilmesi, 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurben. 83-106.

Bakanlar Kurulu Hakkında Yapılan Güvenoylamasına İlişkin Karar. (2011).

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110717-1.htm>, (Erişim Tarihi: 14.11.2018).

Bakanlar Kuruluna Güven Oylaması Hakkında Karar. (2002).

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2002/11/20021129.htm>, (Erişim Tarihi: 15.11.2018).

Bal, S. (2017). Türkiye’de Soylulaştırma: Ankara Dikmen Vadisi Örneği, (Yüksek Lisans Tezi), Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli.

Batmaz, Y. N. ve Gürer, A. (2016). Kırıkkale İlinin Kentlilik Bilinci Bağlamında Değerlendirilmesi Üzerine Bir Araştırma, 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurben. 166-182.

Bayraktar, E. (2009). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sosyal Politikalara Etkisi. *Çerçeve Dergisi*, 17 (49), 16-23.

- Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (2001), T.C. Resmi Gazete, 24451, 03.07.2001.
- Belediye Kanunu. (1930). T.C. Resmi Gazete, 1471, 14.05.1930.
- Belediye Kanunu. (2005). T.C. Resmi Gazete, 25874, 13.07.2005.
- Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (2010). T.C. Resmi Gazete, 27621, 24.06.2010.
- Belediye Yapı ve Yollar Kanunu. (1933). T.C. Resmi Gazete, 2433, 21.06.1933.
- Bodur, A. (2016). Sosyal Konut Üretimi ve Yaşam Kalitesinde Değişimi, *4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurben. 41-48.
- Bülbül, Ş. (2010). The Economic Effects on Poverty of the Urban Renewal Projects: Zagnos Valley Sample, *Urban and Environmental Issues and Policies (Papers and Proceedings)*, (2.Cilt), (Edt: Yusuf Şahin, Abdullah Uzun, Oğuzhan Aslantürk ve Emrah Fırıldın), Trabzon: Karadeniz Technical University. 489-501.
- Bumin, K. (1990). *Demokrasi Arayışında Kent*. İstanbul: Ayrıntı Yayınevi.
- Cereci, S. (2010). Kent Planlaması Bağlamında Kentsel Alanlarda İletişim Ortamlarının Oluşturulması Sorunu., Akademik Bakış

Dergisi, Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi, 22 (Ekim – Kasım – Aralık). Web Adresi:, (Erişim Tarihi: 07.11.2018).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname. (2011). T.C. Resmi Gazete, 27984 Mük., 04.07.2011.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname. (2011). T.C. Resmi Gazete, 28028, 17.08.2011.

Cleff, T. (2011). *Exploratory Data Analysis in Business and Economics: An Introduction Using SPSS, Stata, and Excel*, New York: Springer.

Cleophas, T. J. ve Zwinderman, A. H. (2010). *SPSS for Starters*, New York: Springer.

Dayı, B. E. (2014). Design Policies: Hints from Rural Settlements, *Disability, Urban Transportation, Migration and Sustainability: Contemporary Urban and Environmental Issues and Policies*, (Edt: Yusuf Şahin, Oğuzhan Aslantürk ve Vildan Armağan), Aksaray: Aksaray University. 98-109.

Dinçer, İ. (2010). Türkiye'de Kent Ölçeğinde Koruma ve Kent Planlamanın Yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol Alanından Yenileme Alanına, *Kentsel Dönüşümde*

Politika, Mevzuat, Uygulama, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 225-255.

Döndüren, M. S. ve Karaduman A. (2010). Deprem Bölgelerindeki Yüksek Katlı Betonarme Yapılarda Taşıyıcı Sistem Seçiminin Kesit Tesirlerine Etkisi, *Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik-Online Dergi*, 9 (2), 131-143.

Dündar, Ş. G. (2010). Kentsel Gerilemeden Kentsel Rönesans'a Dönüşüm: Newcastle Upon Tyne, İngiltere, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 147-173.

Dündar, Ş. G. ve Sönmez, Ö. İ. (2010). Bilgen'de Bir Peyzaj Fuarı ya da Asimetrik Bir Kıyı Alanı Dönüşümü Deneyimi, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 106-127.

Durmuş, B; Yurtkoru, E. S. ve Çinko, M. (2013). *Sosyal Bilimlerde SPSS'le Veri Analizi*, İstanbul: Beta Yayınları.

Gecekondü Kanunu. (1966). T.C. Resmi Gazete, 12362, 30.07.1966.

Gerber, S. B. Ve Finn, K. V. (2005). *Using SPSS for Windows: Data Analysis and Graphics*, New York: Springer.

Göksu, E. ve Bal, E. (2010). Türkiye'de Neoliberal Mekansal Gelişim Stratejisi Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 256-284.

Göncüoğlu, S. (2014). Re-Earthling the Urban, *Disability, Urban Transportation, Migration and Sustainability: Contemporary Urban and Environmental Issues and Policies*, (Edt: Yusuf Şahin, Oğuzhan Aslantürk ve Vildan Armağan), Aksaray: Aksaray University. 186-193.

Hague, C. (2010). Küresel Krizde Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 98-104.

Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun. (1959). T.C. Resmi Gazete, 10265, 29.07.1959.

Huberman, L. (2009). *Feodal Toplumdan Yirminci Yüzyıla*, (Çeviri: Murat Belge). İstanbul: İletişim Yayınları.

II Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu (1/569). (2012).
<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss180.pdf>,
(Erişim Tarihi: 14.11.2018).

II. Erdoğan Hükümeti Programı. (2007).
<https://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP60.htm>, (Erişim Tarihi: 14.11.2018).

İmar Kanunu. (1956). T.C. Resmi Gazete, 9359, 16.07.1956.

İmar Kanunu. (1985). T.C. Resmi Gazete, 18749, 09.05.1985.

- İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun. (1984). T.C. Resmi Gazete, 18335, 08.03.1984.
- İşçioğlu, D. (2010). Urban Planning and Environmental Problems in TRNC, *Urban and Environmental Issues and Policies (Papers and Proceedings)*, (1.Cilt), (Edt: Yusuf Şahin, Abdullah Uzun, Oğuzhan Aslantürk ve Emrah Fırıldın), Trabzon: Karadeniz Technical University. 266-279.
- İslam, T. ve Enlil, Z. (2010). 5366 Sayılı Yasa Merkezli Dönüşüm ve Sulukule Örneği: Belediye'nin Hedefleri ve Yaşanan Gerçeklik, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 317-334.
- Kahraman, H. Z. E. (2010). The Expectations of Squatter Housing Inhabitants From Squatter Housing Transformation, *Urban and Environmental Issues and Policies (Papers and Proceedings)*, (2.Cilt), (Edt: Yusuf Şahin, Abdullah Uzun, Oğuzhan Aslantürk ve Emrah Fırıldın), Trabzon: Karadeniz Technical University. 417-425.
- Kaya, E. (2017). *Kentleşme ve Kentlileşme*. İstanbul: İşaret Yayınları.
- Kayılı, T. M., Onur, B. ve Özmen, F. (2016a). İki Farklı Kentte Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sürdürülebilir Kentsel Mekân Oluşumu Bağlamında İrdelenmesi, *4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler*

Kitabı, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 252-262.

Kayılı, T. M., Onur, B. ve Özmen, F. (2016b). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Sosyal Donatı Alanı Memnuniyeti: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 297-313.

Keleş, R. (1972). *100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul: Gerçek Yayınevi.

Keleş, R. (2013). *Kentleşme Politikası*, (13.Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.

Keleş, R. ve Ünsal, A. (1982). *Kent ve Siyasal Şiddet*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Yayınları No:507.

Kentten “Mega Kente”. (2018). <https://www.haberturk.com/kentten-mega-kente-1974171-ekonomi>. (05.01.2019).

Korkut, A. ve Kiper, T. (2016). Yaşanabilir, İnsan Odaklı Kent Yaklaşımı, 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 25-40.

Korkut, A., Kiper, T. ve Topal Ü. T. (2016). Kentsel Dönüşüm ve Peyzaj Mimarlığının Dönüşüm İçindeki Yeri, 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler*

Kitabı, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurben. 285-296.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (2004). T.C. Resmi Gazete, 25535, 27.07.2004.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. (1983). T.C. Resmi Gazete, 18113, 23.07.1983.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu. (2004). T.C. Resmi Gazete, 25400, 12.03.2004.

Mumford, L. (2007). *Tarih Boyunca Kent: Kökenleri, Geçirdiği Dönüşümler ve Geleceği*, (Çeviri: Gürol Koca ve Tamer Tosun). İstanbul: Ayrıntı Yayınları.

Niray, N. (2002) Tarihsel Süreç İçinde Kentleşme Olgusu ve Muğla Örneği, *Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Güz, 2002, Sayı: 9, (s.1-27).

Onsekiz, D. ve Atmaca, İ. (2016). Öğrencileşen Kentlerde Konut Sorununun Yeniden Tanımlanması: Uşak Kenti Örneği, 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurben. 671-685.

Özay, O. L. ve Demirbaş, F. (2017). 6306 sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından

Değerlendirilmesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi -
Cilt:8 Sayı:2, 217-248.

Özdemir, A. R. ve Taşçı, H. M. (2008). Kentleşme ve Kentsel
İstihdam, Ekonomik Büyüme İçin Önemli Bir Potansiyel midir?
Maliye Dergisi, 155 (Temmuz-Aralık), 55-71.

Özdemir, D. (2010a). Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde
Değişen Anlamları, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat,
Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel
Yayın Dağıtım. 1-34.

Özdemir, D. (2010b). Kültür ve Turizm-eksenli Dönüşümde Süreç
Yönetimi ve Katılım: Temple Bar, Dublin, *Kentsel Dönüşümde
Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir),
Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 174-193.

Özden, P. (2010). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve
Mevzuatına Eleştirel Bir Bakış, *Kentsel Dönüşümde Politika,
Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara:
Nobel Yayın Dağıtım. 194-224.

Özer, B. (2012). Does Ardahan Need a Sustainable Urban or Rural
Development Plan?, *2nd International Congress on Urban and
Environmental Issues and Policies Papers and Proceedings*,
(Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve M. Yunus
BİLGİLİ), Trabzon: Interconurban. 301-316.

Özer, İ. (2004). *Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme*. Bursa:
Ekin Kitabevi.

- Özgür, T. ve Özgür Ö. (2018). 6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Deneyimi: Ordu İli Örneği, *Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, 8(1), 211-227.
- Özgüner, A. B. (2010). Bir Kentsel İyileştirme Deneyiminin İçinden: Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 369-398.
- Özyüksel, M. (2007). *Feodalite ve Osmanlı Toplumunu*. İstanbul: Derin Yayınları.
- Pal, P. (2010). Conservation of Biodiversity in Context of Global Warming and Climate Change, *Urban and Environmental Issues and Policies (Papers and Proceedings)*, (2.Cilt), (Edt: Yusuf Şahin, Abdullah Uzun, Oğuzhan Aslantürk ve Emrah Fırıldın), Trabzon: Karadeniz Technical University. 586-596.
- Pallant, J. (2007). *SPSS Survival Manual: A Step by Step Guide to Data Analysis Using SPSS for Windows*. Berkshire: McGraw Hill Open University Press.
- Parlak, B. (2011). *Kamu Yönetimi Sözlüğü*. Bursa: MKM Yayıncılık.
- Pustu, Y. (2006). Küreselleşme Sürecinde Kent "Antik Siteden Dünya Kentine". *Sayıştay Dergisi*, (60), 129-151.
- Riskli Yapı Süreci*. (2018.). https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/riskli_yapi_sureci.html, (Erişim Tarihi: 20.12.2018).

- Sadri, Z. S. (2013). Kentsel Dönüşüm ve Kentte İnsan Hakları, *Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları*, (Edt: (Yay. Haz.): Seda Kalem Berk ve Pınar Uyan Semerci), İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları. 1-16.
- Şahin, F. (2016). İnsan ve Mekan Bağlamında Kent: Barselona Örneği, 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 575-595.
- Şengül, T. (2009). *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, (2.Baskı). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Shaw, K. ve Robinson, F. (1998). Learning from Experience: Reflections on two Decades of British Urban Policy. *Town Planning Review*, 69 (1), 49-63.
- Tallon, A. (2010). İngiltere'de Kentsel Rönesans: Kentlerdeki Yansımaları ve Eleştirel Değerlendirmeler, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 79-97.
- Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun İle 190 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerde ve 223 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Hükmünde Kararname. (1990). T.C. Resmi Gazete, 20488, 10.04.1990.

- TOKİ, (2018). *Kuruluş ve Tarihç*, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, (Erişim Tarihi: 21.01.2019).
- Taşpınar, Y. (2018). Türkiye’de Devlet Vatandaş İlişkileri: Vatandaşların Etkin Devlet Algısı ve Beklentileri, (Doktora Tezi), Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Topal, A. K. (2004). Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye’de Kent Neresidir? *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 6 (1), 276-294.
- Toplu Konut Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi ve 190 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Hükmünde Kararname. (1990). T.C. Resmi Gazete, 20488, 10.04.1990.
- Toplu Konut Kanunu. (1984). T.C. Resmi Gazete, 18344, 17.03.1984.
- Tunçer, S. (2016). Kentlilik Bilincinin Sosyal Sermayeye Katkısı, 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 49-58.
- Turgut, S. ve Ceylan, Ç. E. (2010). Bir Kentsel Dönüşüm Uygulaması Deneyimi: Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 335-368.

- Turok, İ. (2010). Dönüşümün Mücadelesi: Yoksul Mahalleleri Kent- Bölgesindeki Büyümenin Parçası Haline Getirebilmek, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, (Edt: (Derleyen): Dilek Özdemir), Ankara: Nobel Yayın Dağıtım. 35-50.
- Tyrell, S. (2009). *SPSS: Stats Practically Short and Simple*, Frederiksberg: Ventus Publishing ApS
- World Population Prospects (2017),United Nations, Department of Economic and Social Affairs Population Division, https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2017_Volume-II-Demographic-Profiles.pdf, Erişim tarihi (05.01.2019)adresi:
- Yalçıntan, M. C.ve Çavuşoğlu, E. (2013). Kentsel Dönüşümü ve Kentsel Muhalefeti Kent Hakkı Üzerinden Düşünmek, *Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları*, (Edt: (Yay. Haz.): Seda Kalem Berk ve Pınar Uyan Semerci), İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları. 87-106.
- Yalçıntaş, H. A. (2012). The Impact of Political Drivers ond Related Major Urban Policy Actions on Regeneration of Distressed Urban Areas in Istanbul, *2nd International Congress on Urban and Environmental Issues and Policies Papers and Proceedings*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve M. Yunus BİLGİLİ), Trabzon: Interconurban. 89-118.
- Yaman, K. (2018). Kentsel Dönüşüm Kavramı Açısından Kentsel Dönüşüm Mevzuat ve Uygulamalarına Genel Bir Bakış, *Sosyal Beşeri ve İdari Bilimler Alanında Yenilikçi Yaklaşımlar Cilt 2*,

(Edt: Kürşat ÖZDAŞLI, Murat Cem DEMİR, Olcay TİRE vd.),
Ankara: Gece Kitaplığı. 427-438.

Yaslıkaya, R. (2016). Kentsel Yenileme Mi? Soylulaştırma Mı?, 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, (Edt: Yusuf ŞAHİN, Oğuzhan ASLANTÜRK ve Vildan ARMAĞAN), İstanbul: Interconurban. 242-251.

Yavuz, F. (1981). Başkent Ankara ve Jansen, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Ankara: 7(1), s. 25-33.

Yenice, M. S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi, BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 16(1) Ankara. s.76-88.

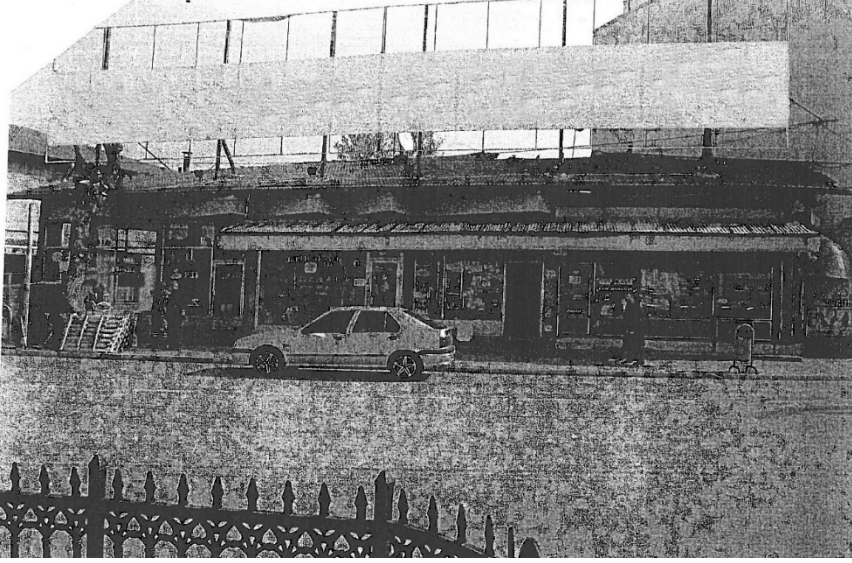
Yılmaz, D. (2010). In the Context of Visual Pollution: Silhouette of Trabzon City Center, *Urban and Environmental Issues and Policies (Papers and Proceedings)*, (1.Cilt), (Edt: Yusuf Şahin, Abdullah Uzun, Oğuzhan Aslantürk ve Emrah Fırıldın), Trabzon: Karadeniz Technical University. 300-312.

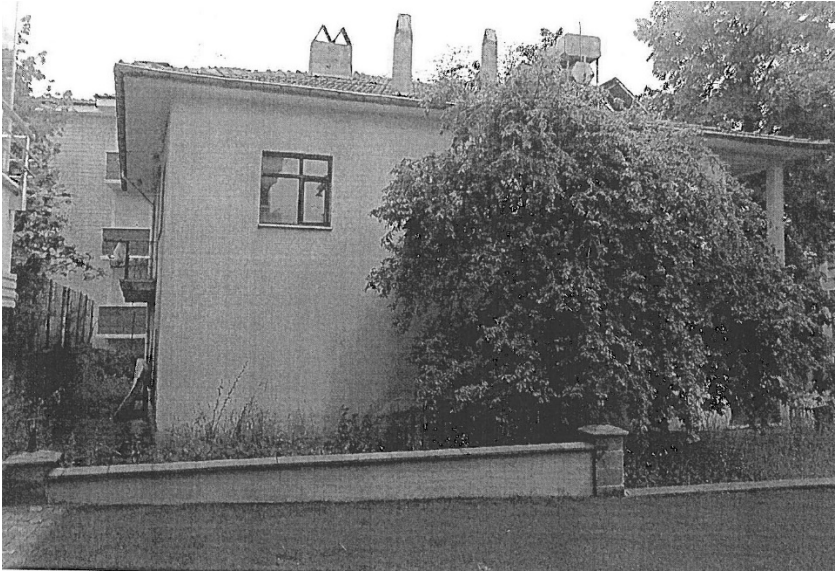
Yılmaz, M. (2010). European Urban Charter & Sustainable Cities, *Urban and Environmental Issues and Policies (Papers and Proceedings)*, (1.Cilt), (Edt: Yusuf Şahin, Abdullah Uzun, Oğuzhan Aslantürk ve Emrah Fırıldın), Trabzon: Karadeniz Technical University. 30-40.

Yılmaz, N. (2004) Farklılaştırıcı ve Ayrıştırıcı Bir Mekanizma Olarak Kentleşme. *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, Sayı: 48, s. 250-267.

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. (2005). T.C. Resmi Gazete, 25866, 05.07.2005.

EK 1: Eski ve Yeni Yapı Resimleri









978-625-7914-01-7



IKSAD
Publishing House