


Article Info	RESEARC ARTICLE   ARAŞTIRMA MAKALESİ	
Title of Article	<b>Urban Transformation Implementations; Gülistan District of Isparta Example</b>	
Corresponding Author	<b>Dr. Bora BİNGÖL</b> MAKÜ, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Burdur. <a href="mailto:bbingol@mehmetakif.edu.tr">bbingol@mehmetakif.edu.tr</a>	
Submission Date Admission Date	29/10/2018 / 11/12/2018	
How to Cite	BİNGÖL, B., GÖK A.B. (2018). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları; Isparta Gülistan Mahallesi Örneği, Kent Akademisi, Volume, 11 (36), Issue 4, Pages, 591-599	

ORCID NO:

## Kentsel Dönüşüm Uygulamaları; Isparta Gülistan Mahallesi Örneği

Dr. Bora BİNGÖL<sup>1</sup>  
Ayşe Betül GÖK<sup>2</sup>

### ABSTRACT:

Cities are changing over time due to economic reasons, migration, misplaced ground and natural disasters and they need renovation, revitalization, development, conversion or conservation projects and applications for these reasons. The urban transformation that emerges at this point represents the whole of all the strategies and plans that are produced for the problematic areas in the cities, although the forms of implementation vary. As in the whole world, urban transformation projects are implemented in many cities in our country. However, when some urban transformation studies in our country are examined, it has been observed that deviations from the purposes of the applications made lead to the formation of new rent areas, which do not contribute to the improvement in the cities rather than to the solution oriented ones.

In this study, the urban transformation area in Isparta Province, Gülistan District was considered and the changes before and after urban transformation were compared. Urban transformation applications carried out in Gülistan District have been solved in economic and social context by providing social integration, contributing to contemporary urban fiction and developing suggestions for increasing the quality of life through transformation.

**KEYWORDS:** Urban, Urbanization, Transformation, Rent

### ÖZ:

Kentler zaman içerisinde ekonomik sebepler, göç, yanlış yer seçimi ve doğal afetler yüzünden değişime uğramakta ve bu nedenlerden dolayıda yenileme, canlandırma, geliştirme, dönüştürme ya da koruma projelerine ve uygulamalarına gereksinim duymaktadırlar. Bu noktada ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramıda uygulama biçimleri farklılık gösterse de kentlerdeki sorunlu alanlar için üretilen tüm strateji ve planlamaların bütünü ifade etmektedir. Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de bir çok ilimizde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Fakat ülkemizdeki bazı kentsel dönüşüm çalışmaları incelendiğinde

yapılan uygulamaların amaçlarından saparak çözüm odaklı olmaktan çok kentlerdeki gelişime katkı sağlamayan yeni rant alanlarının oluşmasına neden olduğu gözlemlenmiştir.

Bu çalışmada da Isparta İli, Gülistan Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm alanı ele alınmış, kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası oluşan değişimler karşılaştırılmıştır. Gülistan Mahallesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının, sosyal entegrasyonu sağlaması, çağdaş kent kurgusuna katkı sağlayabilmesi ve dönüşüm aracılığıyla yaşam kalitesinin yükseltmesi için öneriler geliştirilerek, elde edilen veriler ekonomik ve sosyal bağlamda çözümlenmiştir.

**ANAHTAR KELİMELELER:** Kent, Kentleşme, Dönüşüm, Rant

<sup>1</sup> Burdur Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü, [bbingol@mehmetakif.edu.tr](mailto:bbingol@mehmetakif.edu.tr)

<sup>2</sup> Burdur Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Mekansal Planlama Anabilim Dalı, [a.betulsari@gmail.com](mailto:a.betulsari@gmail.com)

## “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları; Isparta Gülistan Mahallesi Örneği”

### GİRİŞ:

Uygarlığın doğa üzerindeki en belirgin etkisi, insanın hayatını düzenlemek üzere meydana getirdiği en önemli, en büyük fiziki ürün kentlerdir. Kentler de canlı varlıklar gibi doğan, büyüyen ve eskiyen toplumsal birimlerdir (Koçak ve Tolanlar, 2008, s.398). Dolayısıyla kentlerde kısa veya uzun vadede olumlu veya olumsuz değişimler geçirmektedir.

Kentler zaman içerisinde ekonomik sebepler, göç, yanlış yer seçimi ve doğal afetler yüzünden değişime uğramakta ve bu nedenlerden dolayıda yenileme, canlandırma, geliştirme, dönüştürme ya da koruma projelerine ve uygulamalarına gereksinim duymaktadırlar. Kentsel dönüşüm kavramıda bu noktada ortaya çıkarak gerek gerekçeleri, gerekse de uygulama biçimleri farklılık gösterse de kentlerdeki sorunlu alanlar için üretilen tüm proje ve uygulamaların bütünü ifade etmektedir.

Kentsel dönüşüm fiziksel/tasarım, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetimsel boyut olmak üzere birbirini tamamlayan dört boyutu içinde barındıran bir kavramdır. Ekonomik, toplumsal ve mekânsal pek çok planlama eylemini, yasaları, politikaları, ekonomik karar ve tercihleri içeren çok çeşitli aktörlerin yer alabildiği bir eylemler bütünüdür (Kocaer Şenyol ve Bal, 2013, s.445). Ayrıca kentsel donatı alanlarının da bilim ve bilgi ölçüsünde ele alınıp değerlendirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm; oturma, konaklama, okul, iş yerleri ve benzeri yerleşim yerlerinin ulaştırması ve diğer alt yapı sorunlarının giderilmesi temelinde bütünlüklü bir kent planlaması kapsamında ele alınmalıdır (TMMOB, 2016, s.10).

Kentsel dönüşüm, uygulamanın niteliğine göre farklı biçimler alabilmektedir (Türkün, 2012, s.281). Farklı nedenler ve metotlarla yapılsa dahi kentsel dönüşüm ile oluşturulan değişimin günümüz ihtiyaç ve beklentilerini karşılayabilmesi yapılacak değişimin çözüm üretme noktasındaki başarısını arttıracak gibi bu alanların yeni alanlar olarak kentlere kazandırılması, kentin sosyal ve kültürel değerlerini arttırarak yaşam kalitesinin yükseltilmesi açısından da önemlidir.

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de bir çok ilimizde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları genellikle bozulmuş tarihi alanların restore edilmesi, çöküntü alanlarının canlandırılması ve gecekonduların sağlıklarlaştırılması şeklinde yapılmaktadır (Dündar, 2006, s.71). Fakat ülkemizde son dönemlerde yapılan bazı kentsel dönüşüm çalışmaları incelendiğinde

yapılan uygulamaların amaçlarından saparak çözüm odaklı olmaktan çok kentlerdeki gelişime katkı sağlamayan yeni rant alanlarının oluşmasına neden olduğu gözlemlenmiştir.

## 1. Çalışma Alanı

Çalışma alanı olan Isparta İli, Gülistan Mahallesi; Isparta İli'nin kuzeybatısında, merkez ilçesinde yer almaktadır. Çalışma alanının Isparta İl merkezine olan mesafesi ise 1 km'dir (URL<sub>1</sub>, 2018) (Şekil 1.1.).

Gülistan Mahallesi merkezi konumu, transfer noktalarına yakınlığı ile stratejik bir konuma sahiptir. Yakın çevresinde iş yoğunluğu ve ulaşım noktalarının olması bölgenin değerini belirleyici niteliktedir. Gülistan Mahallesi ayrıca bölgesel ulaşımı sağlayan eski Isparta-Burdur yolunun ana aksı üzerindedir.



Şekil 1.1. Isparta İli, Gülistan mahallesi (URL<sub>2</sub>, 2018).

## 2. YÖNTEM:

Bu çalışmada Isparta İli, Gülistan Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm alanı ele alınmış, kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası oluşan değişimler karşılaştırılmıştır. Bunun için çalışma alanının kentsel dönüşüme girmeden önceki ve sonraki projeleri bir arada kıyaslanarak gerekli değerlendirmeler yapılmıştır.

Gülistan Mahallesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının kent bütünündeki yeri, sosyal entegrasyonu sağlaması, çağdaş kent kurgusuna katkı sağlayabilmesi ve dönüşüm aracılığıyla yaşam kalitesinin yükseltilmesi için öneriler geliştirilerek elde edilen veriler ekonomik ve sosyal bağlamda çözümlenmiştir.

## 3. BULGULAR:

Kamuoyunda “Kentsel Dönüşüm Projesi” olarak bilinen kanun yani “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” 31.05.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun amacı, afet riski taşıyan alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek olarak tanımlanmıştır (T.C Resmi Gazete, 2012).

Bu yasa kapsamında, üç tip alanda uygulama yapılabilir. Bunlar riskli alan, rezerv alan ve riskli yapı'dır. Bu alanlardan riskli alan bakanlık/idare teklifi ve bakanlar kurulu kararıyla verilebilmektedir. Rezerv alan ve riskli yapı ise bakanlıkça belirlenebilmektedir (Bektaş, 2014, s.160).

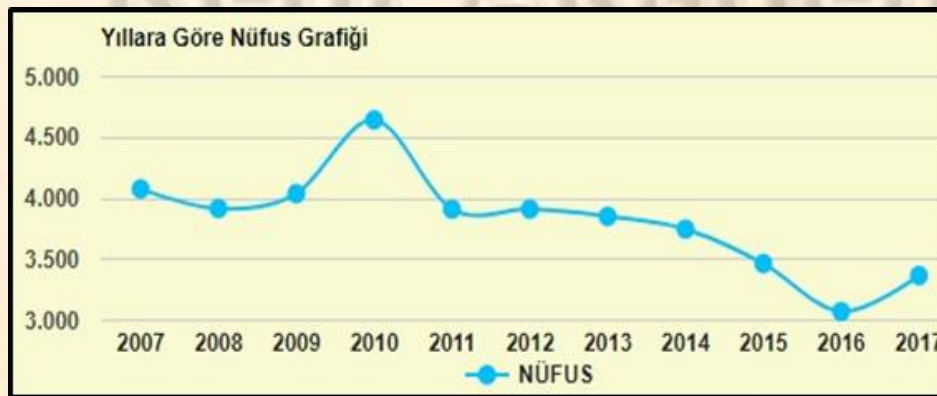
6306 sayılı kanunun 2012 yılında yürürlüğe girmesinden itibaren kentsel dönüşümü hızlandırmak için Isparta Belediyesi İmar Komisyonu tarafından 2014 yılında “Yüksek Yapılar Yönetmeliği” ile mevcut yasa ve uygulamalara ek olarak 10 kat ve üzeri yüksek yapılarda sağlamlığı sağlayacak ek kriterler getirilmiş ve Isparta’da kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır (URL<sub>3</sub>, 2018).

Çalışma alanı olarak seçilen Isparta İli, Gülistan Mahallesi 2014 yılı itibari ile Isparta'nın ilk toplu yaşam kentsel dönüşüm projelerinin başladığı mahalledir. Gülistan Mahallesi’nde bulunan yapılar genellikle 1975 yılı dolaylarında o günün koşullarıyla yapılmış ve günümüzde riskli yapılar sınıfına girmektedir. Fakat yükleniciler tarafından bu alanın tercih edilmesinin asıl sebepleri ise Gülistan Mahallesi’ni çevreleyen cadde kenarlarında kat yüksekliğinin 12 kata kadar çıkarılması ve çalışma alanının merkezi konumudur. Ayrıca Gülistan Mahallesi’nde yürütülen kentsel dönüşüm projeleride üst ölçekli bir planı olmadan, müteahhit firmalar ve mülk sahipleri beraberliğine bırakılarak yürütülmekte ve sadece fiziki bir dönüşüm süreci geçirmektedir. Gülistan Mahallesi’ndeki cadde kenarları da bu dönüşüm süreci içerisinde şantiye görünümündedir (Şekil 3.1.). Bu da kentsel dönüşüm kapsamında olmayan kısımlarda yaşayan mahalle halkını olumsuz yönde etkilemektedir.



Şekil 3.1. Isparta İli, Gülistan Mahallesi’ndeki kentsel dönüşüm çalışmaları.

Gülistan Mahallesi’nde 2014 yılında, kentsel dönüşüm ile yıkım sürecinde olan yapılarda yaşayan kiracılar bölgeyi terk edip başka bölgelere yerleşmiştir. 2017 yılında ise projelerin tamamlanmasıyla birlikte bölgedeki nüfus tekrar yoğunlaşmaya başlamıştır. 2017 yılı itibariyle ise Gülistan Mahallesi 3.367 kişilik bir nüfusa sahiptir (Şekil 3.2.).



Şekil 3.2. Isparta İli, Gülistan Mahallesi yıllara göre nüfus grafiği (URL<sub>4</sub>, 2018).

Gülistan mahallesi genellikle 2 ila 5 kat arası konut yapılarından oluşan yaklaşık 618.000 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip bir alandır. Yapılan ölçümler sonucunda Gülistan Mahallesi'nde bulunan 65.068 m<sup>2</sup> alanın kentsel dönüşüme sokulduğu, bununda çalışma alanındaki konut alanının yaklaşık %21.3'ünü oluşturduğu tespit edilmiştir (Şekil 3.3.).



Şekil 3.3. Isparta İli, Gülistan Mahallesi'nde kentsel dönüşüme sokulmuş bölgeler.

Kentsel dönüşüm sonucunda çalışma alanında bulunan 2 ila 5 kat arasında olan konut yapılarının 11 ila 12 kata çıktığı gözlemlenmiştir (Şekil 3.4.). Çalışma alanındaki yapıların yapım yıllarının ortalama 1975 yılı olduğu ve Isparta İli'nin 1.deprem kuşağında olduğu düşünülürse yapıların daha güvenli ve yaşanabilir hale getirilmesi olumlu bir adım olmakla birlikte kat izinlerinin beş kattan on iki kata çıkarılması ise düşündürücüdür.



Şekil 3.4. Isparta İli, Gülistan Mahallesi kentsel dönüşüm sonrası oluşan yüksek katlı yapılar.

Kentsel dönüşüm sonucunda kat sayısındaki artış ile konut sayılarındaki artış beraberinde nüfus yoğunluğunun artmasını sağlamıştır. Yapılan incelemeler sunucunda da mevcut nüfusun ortalama 3 katına ulaşarak 10.000 kişiye varması beklenmektedir. Fakat çalışma alanındaki kentsel dönüşüm sırasında maalesef bu yoğunluk artışı ile ilgili herhangi bir ek çalışmaya da rastlanılmamıştır (Şekil 3.5.). Ulaşım, teknik alt yapı, sosyal donatılar ve yeşil alan eksiklikleri de giderilmemiştir.



Şekil 3.5. Isparta İli, Gülistan Mahallesi'nde kentsel dönüşüm sonrası yoğunlaşma.

Çalışma alanında yer alan fakat cadde üzerinde olmayan ve 12 kat izni alamamış diğer bölgelere ise mütahitlerin ilgi göstermemesi bu bölgeler için ayrı bir risk ve sosyal adaletsizlik teşkil etmektedir (Şekil 3.6.). Kentsel dönüşüm projeleri, toplumun belli kesiminin çıkarını gözetmeyen bir konumda değil, toplumu bütün olarak ele alan, mekansal, ekonomik ve sosyal yapıyı birlikte değerlendiren, sürdürülebilir kalkınmayı hedef alan bir amaçla kullanılan uygulama aracı olmalıdır (Korkmaz, 2013, s.138).



Şekil 3.6. Isparta İli, Gülistan Mahallesi'nde kentsel dönüşüm projesine dahil olmayı bekleyen alanlar.

Isparta İli Gülistan Mahallesi'nde kentsel dönüşüm çalışmaları halen devam etmektedir. Bölgede yer alan projelerin bir kısmı tamamlanmış bir kısmı ise devam etmekte ya da başlamayı beklemektedir. Bölgede inşaat faaliyetinde bulunan firmalar ve projeleri aşağıdaki çizelgede verilmiştir (Tablo 3.1.).

FİRMA İSMİ	PROJE ADI	KONUT SAYISI	DURUMU
Behiç İnşaat	Selçuklu Sultan Konakları	252	Devam Ediyor
Halil İnce	Referans Isparta	88	Devam Ediyor
Gündüz İnşaat	Özgün Park	81	Devam Ediyor
Mert SK. A.Ş.&Alimoğlu Yapı	Mert Safirkent	180	Tamamlandı
	Mert Life	180	Devam Ediyor
Metro Mühendislik	Metro Sa-ba	228	Tamamlandı
	Metropolitan	168	Tamamlandı
Söyleyenler İnşaat	YSE Evler	180	Tamamlandı
	YSE Evler	99	Devam Ediyor

**Tablo 3.1.** Isparta İli, Gülistan Mahallesi'nde inşaat faaliyetinde bulunan firmalar.

Isparta Gülistan Mahallesi'nde kısa sürede yaşanan bu değişimi uydu fotoğraflarında da görmek mümkündür. İki fotoğraf arasındaki değişim ve bu değişimin kent bütünündeki yeri her şeyi özetlemektedir. Kentsel dönüşüm sırasında ulaşım, teknik alt yapı, sosyal donatılar ve yeşil alanlar üzerine henüz herhangi bir çalışmanın yapılmaması ve üst ölçekli bir planın bulunmaması nedeniyle çevresinde yer alan 2 ila 5 katlı yapılarla yeni yapılan 12 katlı yapıların uyumsuzluğu gözler önündedir (Şekil 3.7.).



**Şekil 3.7.** Isparta İli, Gülistan Mahallesi 2014-2018 yılları arasındaki değişim.

## SONUÇ:

Çalışma alanı incelendiğinde kentsel dönüşüm sorunu olarak mekanların sadece fiziksel olarak değiştiği gözlemlenmiş toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının ise göz ardı edildiği tespit edilmiştir. Gene yapılan incelemelerde kentsel dönüşüm çerçevesinde Isparta Gülistan Mahallesi'nde sadece belirli alanların inşaat firmaları tarafından tercih edildiği ve bu alanların kentsel dönüşüme sokulduğu görülmüştür.

Yapılan incelemelerde kentsel dönüşümün çalışma alanındaki az katlı yapıların bulunduğu alanlarda kapsaması gerekirken sadece ana cadde üzerindeki ve 11-12 kat izni verilen alanlarda gerçekleştiği tespit edilmiştir. Çalışma alanının belli kısımlarının kentsel dönüşüme dahil edilmemesi aynı zamanda ekonomik açıdanda belli eşitsizliklerin ortaya çıkmasına yol açtığı gibi bölgede yaşayanların alınan kararlarda söz sahibi olmalarında önüne geçmiştir. Ayrıca yoğun konut bloklarının oluşturulması mahalle yoğunluğunda arttırmış ve beraberinde yeni sorunlar getirmiştir.

Çalışma alanındaki kentsel dönüşüm çalışmasında Isparta İli'nin 1.derece deprem kuşağında olduğu düşünülerek doğal afet riskleri açısından daha güvenli ve yaşanabilir hale getirilmesi amacıyla yola çıkılmış olsada alandaki beş katlı yapıların oniki katlı yapılara dönüştürülmesi bu düşünce ile çelişmektedir. Ayrıca Isparta genelinde çok katlı yapıların çok az yer alması sebebiyle, kent merkezine yakın bu tip alanlarda çok katlı yapıların yapılması, kentsel kimliğede aykırı düşmüştür.

Bu nedenlerden ötürü çalışma alanında yapılan kentsel dönüşüm çalışmasının kavramın gerçek anlamının ve amacının uzağında olduğu gözlenmektedir. Yıkıp yeniden yapmanın çalışma alanında olduğu gibi kentsel dönüşüm olgusu ile değerlendirilmemesi gerekmektedir. Isparta İli'nde daha verimli kentsel dönüşüm projeleri üretebilmek için farklı meslek disiplinlerinin bir arada yer aldığı kentsel kimliğe aykırı olmayan, gayrimenkul odaklı olmayan sürdürülebilir ve insan odaklı katılımın esas alındığı, bütünsel çalışmalar yapılmalıdır.

#### KAYNAKÇA:

Bektaş, Y. (2014). Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Planlama 2014;24(3):157-172, Doi: 10.5505/planlama.2014.83803.

Dündar, Ö. (2006). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara: TMMOB ŞPO Yayın: 65-74.

Kocaer Şenyol, Ö., Bal, Ö. H. (2013). Kentsel Dönüşüm Gerçeği ve İzmir Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme, TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu, 445-452.

Koçak, H., Tolanlar, M. (2008). Kentsel dönüşüm uygulamaları: Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri, Afyon Kocatepe Üniversitesi, İİBF. Dergisi, 10(2), 397-415.

Korkmaz, H. (2013). “Yerel Politikalarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Kayseri İli Örneği”, Yerel Politikalar, 116-140.

T.C Resmi Gazete. (2012). 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, R.G: 31/05/2012-28309.

TMMOB. (2016). Kentsel Dönüşüm Nedir? Sorular, Sorunlar, Çözümler., İnşaat Mühendisleri Odası, Oda Yayın No: İMO/16/02, ISBN: 978-605-01-820-0.

Türkün, A. (2012). Kentsel Dönüşüm: Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması, 24. Uluslararası Yapı Yaşam Kongresi, 279-285.

URL<sub>1</sub>, 2018. Harita TR, <https://www.haritatr.com/gulistan-mahallesi-haritasi-m522a>, (Erişim Tarihi: 10. 05. 2018).

URL<sub>2</sub>, 2018. Google Maps, <https://www.google.com/maps/place/G%C3%BClistan+Mahallesi,+Isparta+Merkez%2Fisparta/@37.7667549,30.5326601,16z/data=!4m5!3m4!1s0x14c5b58e52dee24b:0x3dbfaee0b5c0cbcc!8m2!3d37.7668365!4d30.5387036>, (Erişim Tarihi: 20. 03. 2018).



URL<sub>3</sub>, 2018. Isparta Bomba32, Isparta Tarihinde Bir İlk, <http://www.bomba32.com/haber/isparta/isparta-tarihinde-bir-ilk/8204.html>, (Erişim Tarihi: 15. 06. 2018).

URL<sub>4</sub>, 2018. Türkiye Nüfusu İl ilçe Mahalle Köy Nüfusları, <http://www.nufusune.com/31386-isparta-merkez-gulistan-mahallesi-nufusu>, (Erişim Tarihi: 09. 04. 2018).

