



KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ÖRNEK PROJE DENEYİMLERİ VE ÇIKARIMLAR EXAMPLE PROJECT EXPERIENCES AND IMPLICATIONS IN URBAN REGENERATION

Osman Basri ERBEK*
Neslihan Serdaroğlu SAĞ**

Öz

Kentlerde özellikle eski-köhnemiş ya da atıl kalmış mekânlar kentliler, kent yöneticileri ve tasarımcılar için yaşam alanlarının oluşturulması ve geliştirilmesinde sürekli ilgi odağı olmaktadır. Kentin yıpranan veya fonksiyonunu kaybetmiş alanlarında, o bölgenin sorunlarına çözüm bulma arayışları kapsamında kullanılan çeşitli müdahale yöntemleri kentsel dönüşüm adı altında toplanabilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinden beklenen kent için problem teşkil eden alanlarda iyileştirici ve hem proje alanında hem de diğer alanlarda değişimi yönlendirmede öncü rol oynamasıdır. Dönüşüm kavramının gündeme geldiği zamandan bugüne kadarki süreçte farklı nitelikteki sorunların çözümüne yönelik, alana ve kente özgü çeşitli yöntemler kullanılarak birçok kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir.

Bu makalenin amacı, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik farklı örnekleri değerlendirerek yeni üretilecek projeler için daha sağlıklı adımlar atılması sürecine katkı konulmasıdır. Makalenin temel materyalleri ulusal, uluslararası kaynak taramaları çerçevesinde elde edilen haritalar, planlar, raporlar, yazılı kaynaklar ve fotoğraflardır. Araştırma kapsamında bu materyallerden faydalanarak, Xintiandi Bölgesi (Çin), Kings Dock (İngiltere), Ruhr-Gebiet (Almanya) ve Johannesburg Inner City (Güney Afrika) kentsel dönüşüm deneyimleri mevcut durum, başlangıç, planlama, finansman ve uygulama olmak üzere beş başlık altında karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Sonuçta, proje hedeflerinin ortak birçok özelliklerinin olduğu fakat genel itibarıyla bakıldığında projelerin ve etkilerinin birbirlerinden büyük oranda farklılık gösterdiği görülmüştür. Her projenin kendine has özellikleri olduğu ve yeni gerçekleştirilecek projelerde daha önce uygulanıp başarıya ulaşan yöntemlerin uygulanabilirliği hususunda derinlemesine araştırmalar yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Planlama, Finansman, Uygulama.

Abstract

In urban areas, especially damaged or brownfield areas are the focus of interest in the creation and development of living spaces for urban communities, city managers and designers. In areas where the city has worn out or lost its function, various intervention methods used in the search for solutions to the problems of the region can be gathered under the name of urban regeneration. What is expected from urban regeneration projects is the improvement of the problem areas for the city and play a leading role in the direction of change in both the project area and other areas. Many urban regeneration projects have been realized by using various methods specific to the field and the city in order to solve different kinds of problems in the process from the time the concept of regeneration has come up.

Many projects have been realized by using various methods specific to the field and the city in order to solve different kinds of problems in the process from the time the concept of regeneration has come up. The aim of this article is to contribute to the process of taking more successful steps for the projects to be produced by evaluating different examples for the implementation of urban regeneration. Within the scope of the research, the regeneration experiences of China, England, Germany and South Africa by taking advantage of these materials are under five headings: situation, scope, planning, financing and implementation. As a result, it is seen that the project objectives have many common features but in general terms, the projects and their effects differ greatly from each other. It was emphasized that each project should have in-depth research on the applicability of the methods that have been applied in the new projects and that have been applied in the new projects.

Keywords: Urban Regeneration, Planning, Finance, Implementation.

Giriş

Kentsel dönüşüm her kenti fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik şartları içinde ele alır. Çünkü her kent kendine özgüdür. Kentsel dönüşüm politikaları ve geliştirilen stratejiler bir kent içindeki farklı fonksiyonel bölgeler ve farklı mekanlar için de değişkenlik gösterir. Karmaşık bir süreç içerdiği ve çok disiplinli olduğu için sosyal ve ekonomik güçleri dikkate alan çeşitli politikaları gerektirmektedir.

* Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Bürosu.

** Dr. Öğr. Üyesi, Konya Teknik Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.

Dönüşümün en temel özelliği her alanın kendine özgü problemleri ve olanakları çerçevesinde kendine özgü politikaları ve modelinin oluşmasıdır (Kocamemi, 2006, 42).

Kentsel dönüşüm sürecinde kentlere ve dönüşüm alanının niteliğine bağlı olarak müdahale türleri ve politikalar farklılık göstermektedir (Akkar, 2006, 29-38 ; Lichfield, 1992, 1; Galdini, 2005, 5).

Kentsel dönüşüm projelerinde izlenen süreçlere yönelik farklı örneklerin deneyimlerinin ele alınması, halihazırda yeni gerçekleştirilecek projeler için müdahale türleri ve politikalarda kendine özgü yöntemlerin oluşturulmasında bir bakış açısı sağlayacaktır. Örnek projelerden elde edilen deneyimler, dönüşüm süreci için gereken eylemlerin sırasını tanımlamada ve dönüşüm sürecini sistematik olarak tasarlamada da yardımcı olabilecektir.

Bu kapsamda makalenin amacı, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik farklı örnekleri değerlendirerek yeni üretilecek projeler için daha sağlıklı adımlar atılması sürecine katkı konulmasıdır. Makalenin temel materyalleri ulusal, uluslararası kaynak taramaları çerçevesinde elde edilen haritalar, planlar, raporlar, yazılı kaynaklar ve fotoğraflardır. Elde edilen bilgilere ışığında, örnek projeler, mevcut durum, başlangıç, planlama, finansman ve uygulama olmak üzere beş aşamadan oluşan bir süreçle karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

Makalede, dünyanın çeşitli bölgelerindeki kentsel dönüşüm uygulamaları göz önüne alınarak, projelerin amacı, konumu, alansal büyüklüğü, nüfusu, finansman yönetimi, dönüşüm politikası, uygulama farklılıkları ve kent için önemi gibi kriterler oluşturulmuş ve bu kriterler arasındaki farklılığın en fazla olduğu projeler dikkate alınarak değerlendirmeye esas örnek proje seçiminde bulunulmuştur (Şekil 1).



Şekil 0. Makale kapsamında incelenen örnek kentsel dönüşüm proje alanlarının konumları

Çin örneğinde, tarihi nitelikteki yapıların bulunduğu bölgenin dönüşümü, İngiltere örneğinde liman bölgesindeki fonksiyonel olmayan bölgenin dönüşümü, Almanya örneğinde kırsal alandaki eski sanayi tesislerinin dönüşümü, Güney Afrika'daki örnekte ise kent merkezindeki terk edilmiş kentsel alanların dönüşümü irdelenmiştir (Tablo 1).

Tablo 1: Makale kapsamında ele alınan kentsel dönüşüm projelerinin nitelikleri

Çin	Tarihi Merkez
Güney Afrika	Terkedilmiş Kentsel Alan
Almanya	Eski Sanayi Bölgesi
İngiltere	Liman Bölgesi

1. Araştırma

Makalenin araştırma bölümü Xintiandi Bölgesi (Çin), Kings Dock (İngiltere), Ruhr-Gebiet (Almanya) ve Johannesburg Inner City (Güney Afrika)'da uygulanmış kentsel dönüşüm projelerine ilişkin temel özelliklerin aktarılmasını içermektedir. Her bir örnek proje mevcut durum, başlangıç, planlama, finansman ve uygulama aşamalarıyla ele alınmıştır.

1.1. ÇİN-Xintiandi

1.1.1. Mevcut Durum

Xintiandi bölgesi, Çin'in Shanghai eyaletinde 23 yerleşim bölgesini kapsayan Taipingqiao bölgesindeki Tarihi Shikumen evlerinden oluşan yaklaşık 52 ha'lık alanda yaklaşık 70000 kişilik nüfusa sahip yerleşim alanıdır (Şekil 2).



Şekil 1. Proje alanının kent içindeki konumu

(Görsel yazarlar tarafından <https://earth.google.com> görüntüsü kullanılarak oluşturulmuştur.)

Tarihi Shikumen evleri 1900 ile 1930 yılları arasında yapılmış Shikumen evlerinin zaman içerisinde fiziksel ömrünü tamamlaması ve nüfus artışı nedeniyle kent için çöküntü bölge haline gelmesi alanın tekrar kente kazandırılması gerektiğini gündeme getirmiştir (Fotoğraf 1)(Feng, 2010, 37).



Fotoğraf 1. Tarihi Shikumen Evleri (Url-1, 2019)

1990'lı yıllardan itibaren, Shanghai Belediyesi, gecekondu bölgeleri de dahil olmak üzere harap mahalleleri yeniden geliştirmek için bir dizi politika ilan etmiştir. Belediye'nin yenilenme girişiminin bir parçası olarak, Shanghai merkezindeki her bir yerel belediyeden, Shanghai Belediye'sine yenilenecek yerler önermesi istenilmiştir. O dönemde, Shanghai'da 300.000 ailenin kişi başına düşen ortalama konut alanı 4 metrekarenin altındadır.

1992 yılında, Shanghai Belediyesi, 365 hektarlık harap ve gecekondu konut birimlerinin iyileştirilmesini amaçlayan Program 365'i başlatmıştır. Proje ile ilgili ön çalışma yapıldıktan sonra, Belediye Xintiandi'yi yenileme programına dahil etmiştir. Uygulamayı hızlandırmak için onay sürecinin kısaltılması sağlanmıştır (Url-1, 2019).

1.1.2. Başlangıç

1988 yılında, Çin'de arazi kullanım haklarının devredilmesine ilişkin toprak yönetimi yasası yürürlüğe girmiştir. O zamandan sonra, özellikle Shanghai kentinde kentsel gelişim planlamasında gözle görülür bir artış olmuştur. Shanghai'ın kentsel gelişim gündemi, mülk geliştirme öneminin vurgulanmasıdır. Bu gibi durumlarda, eski binalar yıkılmakta ve yerine çok katlı konut blokları inşa edilmektedir. Bununla birlikte, 1990'ların sonlarında kentsel gelişim projelerinden biri olan Xintiandi, geleneksel mimariyi (yani Shikumen Evleri'ni) korumaya yönelik bir proje geliştirilmiştir. 52 hektar olan Xintiandi, Shanghai kent

merkezinin kentsel gelişiminde bir model olmak için büyük bir öneme sahiptir (Yang ve Chang, 2007, 1809-1826).

Xintiandi'nin bulunduğu Luwan Bölgesi'nin (kentsel dönüşüm projesinin başladığı 2010 yılında) yaklaşık 248.779 nüfusu toplam arazi alanı yaklaşık sekiz kilometrekarelik bir alana sahiptir. Xintiandi bölgesi, 3,6 hektar alanı kapsamaktadır. Bakım eksikliği ve nüfus artışı nedeniyle Shikumen konutlarındaki yaşam kalitesi oldukça kötü durumdadır (Url-1, 2019).

1.1.3. Planlama

Proje için kurulan SOLL şirketi (Shui in Land Limited Company), uygulanacak olan projeye Shikumen mimarisi konseptiyle, marka ve pazarlama amacıyla Yeni Cennet ve Dünya anlamına gelen "Xintiandi" adını vermiştir. Xintiandi projesi dünya standartlarında bir kentin gelişmesi amacıyla yapılan Shanghai Master Planının (1999-2020) hedefleri ile paraleldir. Master Planın "uluslararası yatırımcıları bölgeye çekme" hedefi için bölgedeki yaşam kalitesinin iyileştirilmesi gerekmektedir. Bunun sonucu olarak Xintiandi bölgesinde bu hedefler doğrultusunda tarihi özelliklere sahip ticari, perakende, restoran ve eğlence mekanlarının oluşturulması planlanmıştır. Taipingqiao İyileştirme Projesi'nin asıl planı 1996'da tamamlanmış ve 1997 yılında Shanghai Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Luwan Belediyesi daha sonra, inşaat oranlarını, yeşil alan oranını, yükseklik sınırları vb. tanımlamak için bir plan hazırlamış ve kentsel tasarım ölçeğinde her blok için parametreler ve özellikler belirlemiştir (Url-1, 2019). İyileştirme doğudan batıya ve kuzeyden güneye uygulanmıştır. Bunun gerekçesi, yeni Xintiandi gelişimi ve Taipingqiao Parkı'nın getirdiği artan mülk değerini yakalamaktır. Yeniden geliştirme süreci aynı zamanda blok yapılaşma, pazar talebi ve yer değiştirme maliyetlerini de içermektedir (Amirtahmasebi vd., 2016, 228). Shanghai Planlama ve Tasarım Enstitüsü ve SOM (özel şirket)'in birlikte yapmış olduğu planlama çalışmasında, proje alanı üst düzey konut bölgesi, ticari bölge, bölgesel park ve Xintiandi Tarihi Yerleşim Bölgesi olarak 4 ayrı bölgeleme yapılmıştır. Alanın merkezinde bölgesel park alanı oluşturulup mekanlar



Şekil 5. Fonksiyonel Bölgeleme

(Görsel yazarlar tarafından <https://earth.google.com> görüntüsü kullanılarak oluşturulmuştur.)

arası ortak kullanım hedeflenmiştir (Şekil5).

1.1.4. Finansman

Bu proje kamunun yönetiminde kamu ve özel şirket (SOLL-Shuin O ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. 1997'nin sonunda SOLL ile Luwan Belediyesi, Shanghai Belediyesi'nin gözetimi altında, projeden etkilenen hak sahiplerinin taşınması konusunda, taşıma alanının büyüklüğünü, yerini ve diğer koşulları açıklayan bir anlaşma imzalamıştır. Sözleşme, SOLL şirketine transfer işlemleri için para ödeyeceğini öngörmüştür. Bu anlaşma ile SOLL'ye Taipingqiao mahallesinin tamamının projelendirilme haklarını sağlanmıştır. Alandaki her taşınmazın etaplar halinde 10-15 yıl içinde birer birer transfer edilmesi planlanmıştır. Bu şekilde belediyelerin yatırımcı ve geliştirici ile olan ortaklıklarında kolaylık sağlamıştır. Bu bağlamda, Xintiandi'nin doğusunda Taipingqiao Parkı'nın projelendirilmesi için yerel belediye ve hükümetten maddi destek almıştır. Parkın inşaat maliyeti belediye, hükümet ve SOLL arasında bölünmüştür. Projenin toplam maliyeti, iki Xintiandi bloğu için yaklaşık 1.4 milyar RMB (yaklaşık 228 milyon ABD Doları) tutarındadır. Ancak tarihi binaların yenilenmesindeki karmaşıklık nedeniyle, Xintiandi'nin tahmini maliyeti iki katına çıkmıştır. SOLL'den yerel yönetime 2.300 evin taşınması için ödenen tazminat yaklaşık 600 milyon RMB'dir (yaklaşık 75 milyon ABD Doları). Xintiandi geliştirme projesi maliyetleri, yalnızca 3 hektarlık fiziksel alana sahip bir alan için büyük bir yatırım olarak kabul edilmiştir. SOLL'ın Xintiandi'ye yatırım yapmasının nedeni, maliyetleri dengelemek için 52 hektarlık Taipingqiao iyileştirme alanının kendisine verilmesidir (Url-1,

2019). Proje alanında gelir getirmesi planlanan bölge (tarihi Shikumen evlerinin olduğu Xintiandi bölgesi) özel şirkete verilmiş ve bu bölge haricindeki proje alanında kalan diğer bölgeleri şirket tarafından finanse edilmiştir (Şekil 6).

1.1.5. Uygulama

Xintiandi projesi resmi olarak 1999 yılının başında başlamış ve 2000 yılında başlatılan Taipingqiao Park'ın inşaatı ile birlikte 2001 yılında tamamlanmıştır. Eski Ulusal Cumhurbaşkanı Jiang Zemin'in 2001 yılında bölgeye ziyaretinden sonra, proje hem ulusal hem de uluslararası dikkat çekmiştir (Url-1, 2019). Asıl plan mülk ve ofis komplekslerinin yapılması ile başlamak olsa da Asya mali krizi ofis alanına olan talebi azaltmıştır. Buna cevaben, SOLL, tarihi korumaya öncelik vermiştir. Bu arada, Luwan Belediyesi ve Shanghai Belediyesi Taipingqiao Parkı'nın inşaatını başlatmaya karar vermiştir. Değiştirilen aşama, piyasa risklerini azaltmayı ve projenin itibarını arttırmayı amaçlamıştır (Amirtahmasebi vd., 2016,228).

Tarihi bölgenin dönüşümü ilk önce Taipingqiao Parkının yapılması ile projenin çevresindeki gayrimenkul değerleri artmış ve bu durum dönüşüm-yapılaşma faaliyetlerinin hızlanmasına neden olmuştur. Taipingqiao Parkının tamamlanmasının ardından önce bölgede ticari yapılar daha sonraları konut alanları inşaa edilmiştir (Fotoğraf 2).



Fotoğraf 1. Tarihi Shikumen evleri (a) eski ve yeni (b) sokak görüntüsü (Url-2, 2019)

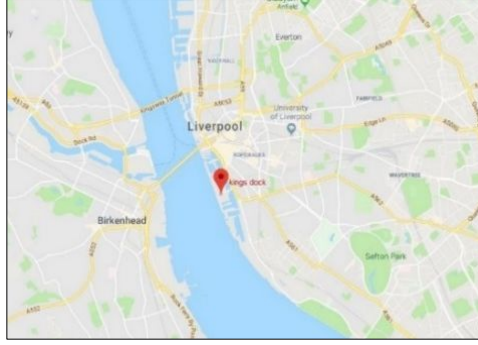
1.3. İNGİLTERE-King's Dock

1.3.1. Mevcut Durum

Liverpool, 2. Dünya Savaşı'nın sonrasında yolcu ve ticaret limanları işlevini büyük ölçüde yitirirken kent, oldukça ciddi sosyal ve mekânsal sorunları da beraberinde getirecek olan bir ekonomik çöküş sürecine girmiştir.1930'lu yıllarla birlikte çok daha geniş alanlara ihtiyaç duymaya başlayan yeni endüstriyel akımların, sanayileşme bakımından dünyada oldukça önemli bir role sahip olan İngiltere'yi de olumsuz yönde etkilemesi ve kent merkezlerinin boşalmaya başlamasıyla önemli bir sanayi kenti olan Liverpool'da da kentin karakteri hızla değişerek kent genelinde pek çok çöküntü alanları oluşmuştur. Ancak; 2000'li yıllarla birlikte, Bölgesel Kalkınma Ajansları (Regional Development Agencies - RDAs), Kent Yenileme Grupları /Şirketleri (Urban Regeneration Companies - URCs), ulusal yatırımcılar, merkezi ve yerel yönetim ve halkın katkıları ile yeni bir yükseliş dönemi yaşamıştır. Ayrıca kent, 2008 yılı için, "Bir Şehir İçinde Dünya 49" sloganı ile Avrupa Kültür Başkenti seçilmiştir. Kentin, 2008 Avrupa Kültür Başkenti seçilmesinin ardından, uzun bir süreç içine yayılmış olan yenileme ve dönüşüm çalışmaları ivme kazanmıştır (Eraslan, 2007, 69).

1.3.2. Başlangıç

Liverpool King's Dock, 18. yüzyıl başlarında gelişen bir liman bölgesidir. Alanda depolama alanları ve hangarlar yer almaktadır. King's Dock-yeni adıyla Kings Waterfront- Liverpool Güney Limanlarının 1972'de kullanımı durdurulan kısmıdır. 14.6 hektarlık alanıyla şehir merkezinde âtil durumdaki en büyük alandır (Şekil7).



Şekil 7. Proje alanının kent içindeki konumu (Google maps)

Alanın mülkiyeti English Partnerships'e aittir. Alan, 1980 yılından itibaren otopark ve özel günlerde gösteri alanı olarak kullanılmaktadır (Url-3, 2019). Konut ve Toplum Ajansı desteğiyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmasında, kentin çöküntü halde bulunan ve fonksiyonunu yitirmiş tarihi King's Dock Limanı projesi ile, kent için gerekli olduğu düşünülen ihtiyaçlar doğrultusunda yatırımcılarına finansal katma değer oluşturarak hem kente yeniden katkıda bulunması hem de sağlanmıştır.

1.3.3. Planlama

İngiltere'de özellikle 1998 yılında kabul edilen bir kanunla yaygınlaştırılan bölgesel kalkınma ajanslarıyla; kentsel dönüşüm vasıtasıyla ülkenin çeşitli bölgelerinde ekonominin geliştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmaktadır (Regional Development Agencies Act 1998). Bu kapsamda ilerleyen süreçte kabul edilen Konut ve Dönüşüm Kanunu da dikkat çeken bir adım olmuştur. Bu Kanun uyarınca Konut ve Toplum Ajansı kurulmuş ve bu Ajansın en önemli görevlerinden birisi yeni kentsel dönüşüm alanları belirleyerek, kentlerin gelişimine katkı sunmak olmuştur (Housing and Regeneration Act of 2008). Bu kapsamda Konut ve Toplum Ajansı tarafından Liverpool'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışması önemli bir yeniden üretim uygulaması olup, kentin çöküntü halde bulunan tarihi King's Dock Limanının kente ekonomik yönden katkı sağlayacak şekilde yenilenmesini sağlamıştır (Yılmaz, 2018, 28-29). Dönüşüm alanının planı, Building Design Partnership Limited Company adlı planlama ve tasarım şirketi tarafından 2008 yılında yapılmıştır. Bu çalışmada proje alanında bölgenin sosyo-kültürel faaliyetlerinin yürütüldüğü merkez haline gelmesi hedeflenmiştir. Projede açık ve yarı açık sosyal mekanlar oluşturulup bu mekanlar yaya yolları ve yeşil alanlar ile ilişkilendirilmiştir.

1.3.4. Finansman

Proje alanının mülkiyetinin yerel belediyede olmasıyla, alan özel sektöre 250 yıllığına kiralanmıştır. Bu yöntem ile finansal yükümlülük özel sektöre geçmiştir. İngiltere'deki dokuz kalkınma ajansından birisi olan Kuzeybatı Kalkınma Ajansı King's Dock projesi ve yakın çevresi için 1999- 2008 yılları arasında çalışmalar sürdürmüştür. Bu çalışmalar sonucu bölgede 12.000 yeni işletme oluşturularak 199.000 iş

yaratılmıştır. Toplam 3800 hektarlık alan tarıma elverişli hale getirilmiştir. Özel sektörün bölgede 2.4 milyar £'luk yatırım yapması sağlanmıştır (Eraslan, 2007, 69).

1.3.5. Uygulama

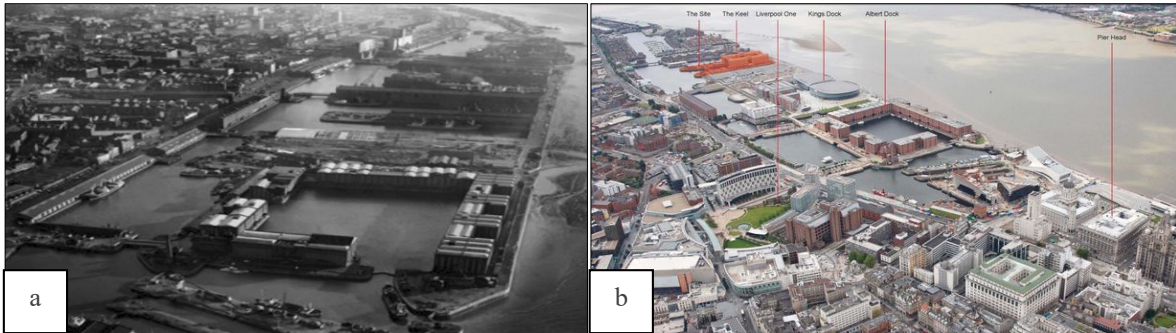
Kuzeybatı kalkınma ajansının. Bu bölgeler King's Dock-Kraliyet Rıhtımı, Pier Head-İskele Önü, Commercial District-Ticari Bölge, Castle Street/Live Work District-Castle Caddesi, Lime Street /Cultural Quarter-Lime Caddesi Giriş Kapısı, Retail Core-Ana Ticaret Merkezi, Hope Street Quarter-Hope Caddesi olmak üzere 7 ayrı bölgeyi kapsayan planlama çalışmasının ilk uygulamaya başladığı alan King's Dock bölgesidir (Şekil8).



Şekil 8. Liverpool Kent Merkezi Yenileme Grubu'nun stratejik yenileme çerçevesine göre belirlemiş olduğu temel uygulama alanları (Url-4, 2019).

1970'li yıllardan sonra ülke genelinde uygulanan Neoliberal politikalar sebebiyle, Liverpool nüfusu azalmış kentsel faaliyetler yavaşlamıştır. 2008 yılında Avrupa Kültür Başkenti ilan edilen Liverpool'da, kentsel faaliyetlerin artırılmasına yönelik projeler geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaçlar doğrultusunda uygulamaya ilk olarak King's Dock liman bölgesinde başlanması kararlaştırılmıştır. Yaklaşık 140 bin m² (14 ha) alanda kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Bu projede ticari fonksiyonları olan mekanlar üretilmiş ve bu mekanların mülkiyeti Liverpool belediyesinde olması nedeniyle belediyeye ekonomik katkı sağlamıştır.

Proje kapsamında yapılan uygulamalar ile kentin turistik, ticari ve sosyal faaliyetleri artmış ve bu artışla birlikte bölgede istihdam oluşturulmuş yerel halkın kalkınması sağlanmıştır (Fotoğraf 3).

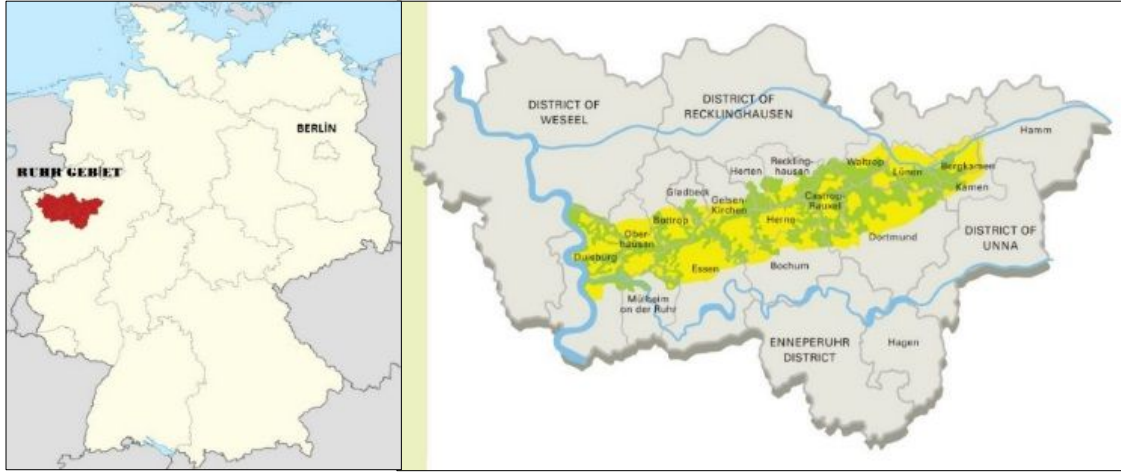


Fotoğraf 3. Proje alanının (a) 1960 yılındaki eski hali ve (b) 2012 yılındaki yeni hali (Url-5, 2019)

1.4. ALMANYA -Ruhr Gebiet

1.4.1. Durum

Ruhr vadisi, Almanya'nın batısında, Kuzey Ren-Vestfalya eyaletinde, Duisburg'tan Dortmund'a uzanan ve iç içe geçmiş 17 kenti içinde barındıran ve 115 km'ye 70 km'lik (yaklaşık 8000 km²) bir bölgeyi kaplayan bir endüstri alanıdır (Şekil9) (Eraslan, 2007, 70).



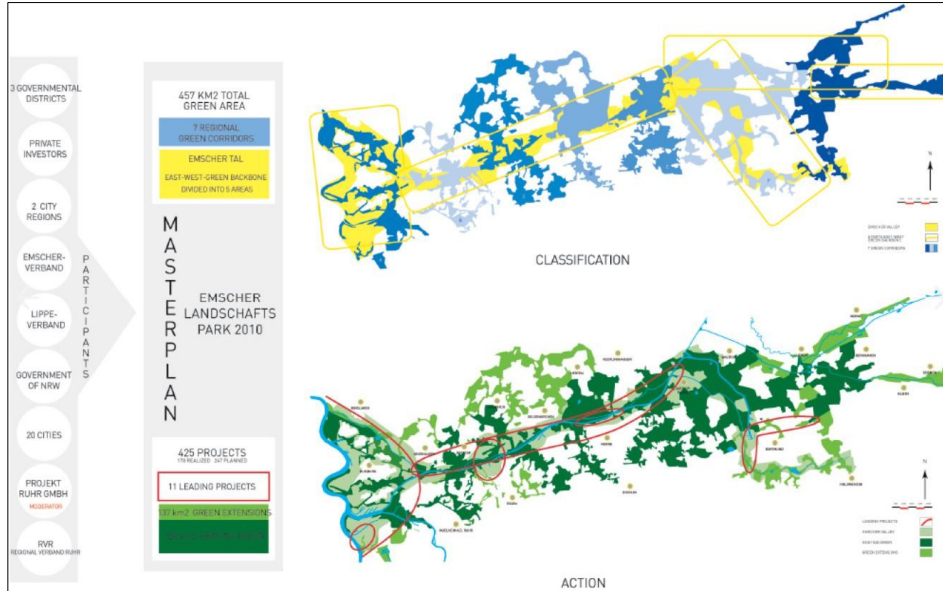
Şekil 9. Proje alanının konumu (Url-6, 2019)

Sahip olduğu kömür yatakları nedeniyle Endüstri Devrimi'nden 1990'lara kadar bir sanayi bölgesi olarak öne çıkan Ruhr, son 10 yıl içerisinde kentsel vizyonunu hizmet ve kültür odaklı bir metropol olarak kurgulamıştır. Bu kentsel vizyon doğrultusunda başta endüstriyel kültür mirası olmak üzere Emscher Doğa Parkı ile ekolojik niteliklerini de ön plana çıkararak bilim, teknoloji ve kültür kenti olmayı amaçlamaktadır. (Url-7, 2019)

19. yy'ın başlarından itibaren Ruhr vadisi zengin taş kömürü yatakları ve çelikhaneleri nedeniyle, dünyanın dört bir yanından işçileri kendine çeken önemli bir sanayi bölgesi olmuştur. 1960'lı yıllarda ise madencilikle sanayiden elde edilen karın gittikçe azalması bölgede büyük yapısal değişimlere yol açmıştır (Url-8, 2019). Ruhr vadisindeki eski sanayi yapılarının varlığı, alanın terkedilmiş kontrolsüz bir bölge olması nedeniyle yapıların çevresinde güvenlik sorunları ortaya çıkarmış, doğal çevreye ve doğal yaşam alanlarına zarar vermeye başlamıştır.

1.4.2. Başlangıç

8000 km² alanı kapsayan proje alanının tamamı, hedeflenen öncü projelerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla doğu-batı aksında 5 adet alt bölge ve kuzey güney aksında 7 adet yeşil koridor oluşturulmuştur (Şekil10).



Şekil 10. Proje kapsamında yapılan master plana ait 5 alt bölge ve 7 yeşil koridor (Url-9, 2019)

1.4.3. Planlama

Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya eyâletinde bulunan Ruhr vadisi, 1923 yılında "birlik" tarafından hazırlanmaya başlanan "ekonomik planlar" bölgesel planlamanın başlangıcı olmuştur. 1930'lu yılların başında tüm Ruhr Havzası için "bölge planı" yapılmış ve resmiyete kavuşturulmuştur. Ruhr Havzası

Belediyeler Birliği yürütme konusunda önemli yetkilere 1930'lu yılların başında kavuşmuştur. 1930'lu yıllarda Birlik, yol inşaatına başlarken, otoyol çalışmaları da planlanmuştur (Eraslan, 2007, 70).

Zamanla yönetimde ilerlemeler kaydedilmiş ve planlama ve yürütme yetkileri Ruhr Havzası Belediyeler Birliği'nden alınarak diğer kurumlara devredilmiştir. 2. Dünya Savaşı'nın ardından, 1966 yılında Birlik, "bölgesel kalkınma planı" yapma yetkisini elde etmiştir (Eraslan, 2007, 69-70).

1970'li yıllara kadar tam kapasite ile kullanılan fabrikalar, değişen üretim sistemleri, azalan doğal kaynaklar, daha uygun koşullarda ithal edilen ürün ve hizmet gibi nedenlerle kapatılmaya başlanmuştur. Bu gelişmelerle olduğu sıkıntılı bir döneme giren bölgede 1975 yılında özellikle planlama konusunda yeni bir görev dağılımı yapılması ihtiyacı duyulmuş ve planlamanın daha iyi yapılabilmesi için bir "bölgesel planlama kurulu" oluşturulmuştur. Kurul alışmaları kapsamında, Düsseldorf, Arnsberg, Münster gibi birbirine komşu olan büyüklü küçüklü belediyeler bir araya getirilmiştir. Bütün bu gelişmelere rağmen önemli roller ve görevler üstlenebileceği düşüncesiyle, Ruhr Havzası Belediyeler Birliği'nin de varlığını sürdürmesine karar verilmiştir. (Eraslan, 2007, 69-70)

1980 yılında zamanla işlevi sona eren sanayi tesisleri nedeniyle atıl kalan alanların rehabilite edilmesi için Ruhr Havzası Belediyeler Birliği, özellikle bölge sınırlarına dahil olan yönetim birimleri, bazı konularda Kuzey Ren Vestfalya eyalet yönetimi ve özellikle finansman ile ilgili konularda da federal yönetim birimleri ortak bir çalışmaya başlamıştır. Doğu ve batı Almanya'nın yeniden birleşmesi ile geniş çaplı mekânsal "yeni-planlama" anlayışının bir süredir etkisinin azalmış olmasının da etkisi ile yapılacak müdahalenin "yenileme/dönüşüm" nitelikli olmasına karar verilmiştir (Reicher, 2005, 56).

Yapılan planlama çalışmasında, katılım süreci titizlikle yürütülmüş proje alanın çevresindeki yerleşmelerin de projeye katılımı sağlanmıştır. Ayrıca 15 yıl içerisinde 7 farklı bölgeye vizyonlar yüklenmiş, bu bölgeler arasındaki ilişkiler kurulmuş ve bölgelerdeki kritik noktalara özel projeler geliştirilmiştir.

1.4.4. Finansman

Projede kamu destekli finansman modeli uygulanmıştır. Projeler, Merkezi hükümetten ve Avrupa Topluluğu'ndan gelen yapısal kalkınma yardımlarıyla birlikte Land North Rhine-Westphalia'nın mevcut yardım programlarından finanse edilmektedir. Projeler toplam 56 devlet yardım programından finansal destek almaktadır. Bunlar arasında kentsel dönüşüm, işletme ve konut yardımı için oluşturulan programlar, eğitim programları için fonlar, Emscher-Lippe-Ekoloji Programı (PEL) ve kömür sahaları için eylem planı yer almaktadır. Bu finansman mekanizmalarının kombinasyonunun ve yatırım planlarının birbirine bağlanması yapısal politika etkisini artıracadığı umulmaktadır. Geçtiğimiz yıllarda bölgedeki projelerin yaklaşık üçte ikisi kamu fonlarından üçte biri ise özel yatırım olmak üzere toplam 2,5 milyar Euro yatırım gerçekleşmiştir (Rodrian, 1999, 3).

Projelerin 2000 yılında tamamlanmasının ardından Ruhr bölgesinin esas gelir kaynağı yakın bir zamana kadar kömür ve elik üretimi iken bugün, bilişim teknolojisi (IT), lojistik, alternatif enerji kaynakları olarak karşımıza çıkmaktadır (Eraslan, 2007, 69-70).

1.4.5. Uygulama

Proje kapsamında belirlenen bölgelerdeki uygulamalar ulusal ya da uluslararası mimari proje yarışması ile belirlenmiş ve bu sayede bölgede yaşayanların projeye katılımı hedeflenmiştir. Bu uygulamalarda toplam 17 teknoloji geliştirme merkezinin kurulmuş, 2500 yeni konut üretilmiş, 3000 eski konutların yenilenmiş ve 185 kilometrelik yeşil alan düzenlemesi yapılmıştır.

Planlama aşamasında; terkedilmiş endüstri alanlarında yeni endüstri, ticaret ve teknoloji merkezlerinin yaratılması, tarihi değer taşıyan komşuluk birimlerinin rehabilitasyonu ve yeni gelişme alanlarının oluşturulması, ağır sanayi koşullarından yoğun biçimde etkilenmiş ve terkedilmiş alanların (Brownfield) restorasyonu, endüstri yapılarının koruma altına alınarak yeni kullanımlar için uygun hale getirilmesi gibi belirlenen stratejiler ile uyumlu projeler geliştirilmiştir. Bu stratejiler dönüşüm projesi ile uyumlu ve ivme kazandıran stratejiler olmuştur. Bu stratejiler işığında, çalışma alanında 3 ayrı düzlem belirlenmiştir. Her biri ayrı bir temayı konu alan bu 3 ayrı düzlemin üst üste getirilmesi ile temel hedefe ulaşmak kolaylaşmıştır (Eraslan, 2007, 69-70). Söz konusu düzlemler;

1.Düzlem: Sergi Parkları; Ziyaretçilerin belirlenen güzergahlar üzerinde hem dinlenebilmeleri hem de ihtiyaçlarını giderebilmeleri adına belirli noktalarda oluşturulmuş nirengi noktalarıdır (Fotoğraf 4-a).

2.Düzlem: Bölgesel Açık Alan Sistemi; Tarihi endüstri alanlarına da uğrayacak Şekilde, kuzey-güney aksında koridorlar oluşturulmuş bu rotalarda yer yer dinlenme mekanları tasarlanmıştır (Fotoğraf 4-b).

3.Düzlem: Bağımsız (Tekil) Projeler; Bu düzlem kapsamında 24 ayrı proje gerçekleştirilmiştir. Proje alanındaki bağımsız projelere yönelik olarak detaylı çalışmalar yapılmış, bu projelerin birbirleri ile ilişkileri kurulmuş ve faaliyete geçilmiştir. Yarışmalar ile seçilmiş dikkat çeken mimari projeler, yapıların ışıklandırılması, manzara tasarımları, peyzaj düzenlemeleri, hayvanlar için doğal yaşam alanlarının oluşturulması, orman alanlarının bakımı ve yeniden düzenlenmesi, konut projeleri, bisiklet ve yaya yolu sisteminin oluşturulması gibi projeler bu düzlemdeki uygulamalardandır (Fotoğraf 4-c)



Fotoğraf 4. (a)Sergi parkları, (b) Bölgesel açık alan geçiş noktaları, (c) Peyzaj Düzenlemeleri (Url-10)

1.5. GÜNEY AFRİKA-Johannesburg Inner City

1.5.1. Mevcut Durum

Johannesburg kenti, Güney Afrika Cumhuriyeti'nde bulunmaktadır (Şekil13). Ülkenin en büyük şehri olmasının yanı sıra 1886 yılından beri madenleri ile ön plana çıkan bir yerleşim birimidir. Şehir, 1936 yılında Afrika'daki en kalabalık şehir olana kadar istikrarlı bir şekilde büyümüştür. Şehrin mekânsal yapısı, daha önce başlamış olan ayrımcılık politikaları altında geliştirilmiştir. Bu politikalar, sosyal olarak bölünmüş ve bunun sonucunda da mekânsal olarak ayrılmış bir şehirle sonuçlanmıştır. Buna rağmen, şehir, yirminci yüzyılın ilk üç çeyreğinde ekonomik olarak gelişmiştir. Yatırımcı birçok şirket ve finans kurumu Johannesburg 'un jeopolitik konumundan (Afrika'daki Ticaret Merkezi) faydalanmak üzere Johannesburg 'a taşınmıştır. Johannesburg kent merkezi, metropol bölgesindeki ekonomik aktivitenin çekirdeğidir ve toplam büyükşehir ekonomisinin yüzde 21'ini oluşturup, şehir merkezinde yaklaşık 400.000 kişi yaşamaktadır (Neil ve Cox, 2011, 56-59). Kent merkezi 1970'li yıllarda madencilik faaliyetlerinin başlamasıyla hızla büyümüştür. 1980'lerde ülkenin dış ve iç siyasetindeki problemlerden dolayı ülke genelinde ekonomik problemler ortaya çıkmıştır. Bu gelişmelerden dolayı Johannesburg kent merkezinde de ekonomik faaliyetler durma noktasına gelmiş, bu nedenle kentten kırsala göçler yaşanmıştır. Göç faaliyetlerinin ardından kentte terkedilmiş konut bloklarının ve buna bağlı olarak da güvenlik sorunlarının yaşandığı bölgeler ortaya çıkmıştır. Bu nedenle kent merkezindeki belli bölgelerde kentsel dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmıştır.



Şekil 13. Johannesburg'un konumu (Google maps)

1.5.2. Başlangıç

Proje yaklaşık 9.000.000 m² (900 ha) alanı kapsayan Johannesburg kent merkezini kapsamaktadır. Bölgede çoğunlukla çalışmak için gelen farklı etnik kökenlere sahip yaklaşık 1 milyon kişi yaşamaktadır. Ülke genelindeki ekonomik gerilemenin başlamasının ardından şehir içindeki mevcut arazi sahiplerinin yatırımlarını çevre bölgelere kaydardıklarını, şehir içi emlak değerlerini düşürdüklerini ve bu gelişmelerin Johannesburg 'ta kent merkezinde değer kaybına neden olduğu belirtilmektedir. Kentsel dönüşüme konu olan arazinin çoğuna yirmi kurum sahipken, 6 kurum merkezi iş alanındaki yatırım piyasasını kontrol

etmiştir (Tomlinson, 2003). Bu kurumlar tarafından tutulan fazla sermaye, köhneleşen kent merkezinden daha çekici görünen yeni gelişimi yönlendirmek için kullanılmıştır (Tomlinson vd., 2003, 101)

On yıl önce, Johannesburg geçekodu mahallesi, şiddet içeren suçlar ve çöp dolu sokaklar nedeniyle sahipsiz bir alandı (Fotoğraf 5). Günümüzde kent merkezinde ve kentin semtlerinde, şık mağazalar, moda uygun restoranlar, sınırlı oteller ve sanat galerileri bulabileceğiniz bir kentsel alan mevcuttur. Bu durum, inovasyon, ekonomik faaliyet ve kentsel yaşam tarzı arayışı içinde varoşlardan geri dönen bir yaratıcı sınıfın girişine atfedilebilir (Burocco, 2014, 9).

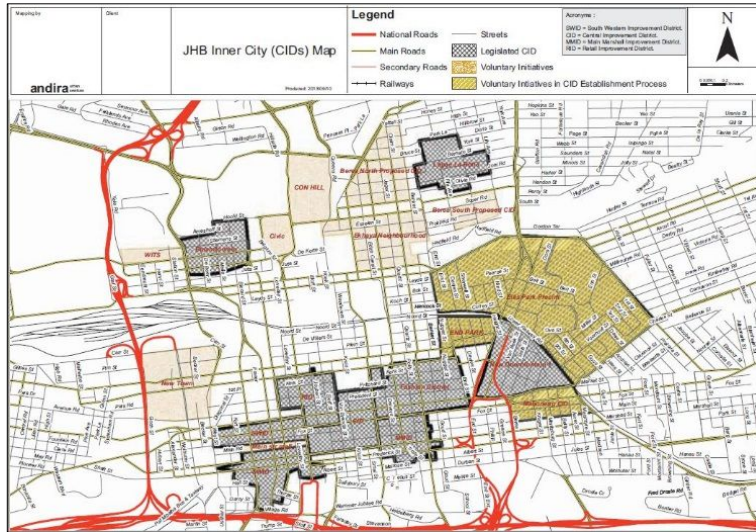


Fotoğraf 5. Proje alanındaki terk edilmiş yapılar (Url-11)

Siyahi insanlara kırsal bölgelerden ayrılıp ve Johannesburg şehir merkezi içine göç ettiklerinde, kentteki yoksulluk ve değer düşüşünün oluştuğunu belirten görüşler çoğunluktadır (Amirtahmasebi vd., 2016, 228).

1.5.3. Planlama

1980'lere kadar Johannesburg'un kent merkezini yenilemeye yönelik çok fazla uygulama gerçekleştirilmemiştir. Kentin yeniden canlandırılması için bir plan oluşturma girişimi 1986 yılında Johannesburg Belediye Meclisi tarafından başlatılmıştır. 1996 yılında, merkezi hükümet tarafından Johannesburg dahil Gauteng Şehirlerinin yenilenmesi için dört aşamalı bir plan geliştirilmesine öncülük etmiştir. Bu plana dayanarak, bir şehir fonu oluşturmak, ortaklık çerçevesi oluşturmak, kilit araçları desteklemek ve projeleri kolaylaştırmak hedefleriyle bir çalışma planı geliştirilmiştir. (Url-8, 2019) Bu planda alandaki problemlili bölgelerin sınırları belirlenmiş, her bölgeye CID'ler (City Improvement Districts) oluşturulmuştur. Bu CID'ler ilgili bölgeye yönelik dönüşüm faaliyetlerini yürütmekle sorumludurlar (Şekil 14).



Şekil 14. Şehir geliştirme bölgeleri (City Improvement Districts) (Url-12)

1.5.4. Finansman

Projede, kamu destekli finansal modeli uygulanmıştır. Dönüşüm için gerekli finansmanı oluşturmak için, ilgili belediyelerde gelirlerin bir kısmının bu projeye ayrılması zorunlu kılınmıştır. JDA'nın (Johannesburg Development Agency) sermaye bütçesi, Johannesburg Şehri yerel yönetimi tarafından sağlanmaktadır. Ayrıca diğer hükümet kanallarından, Ulusal Hazine, Bayındırlık Bakanlığı vb. kamu destekli kurumlardan sağlanan hibeler kullanılmaktadır. JDA, faaliyet bütçesini Johannesburg şehrinin başkenti bütçesi dahil olmak üzere tüm projelerde yüzde 5 ücret almaktadır. Ayrıca Kent merkezindeki özel

sektörün desteklenmesine yönelik girişimler, özel sektör katılımı ile önemli ölçüde finanse edilmiştir. Projenin ana teması bölge bölge, blok blok, bina bina inşa sürecini ilerletmektir (Bethlehem, 2014). Bu yöntemle finansman sağlandığı kadar uygulama yapılmaktadır.

Johannesburg'daki kentsel dönüşüm çabalarının en belirgin etkisi emlak piyasasının gücünde görülebilir. JDA'nın (Johannesburg Development Agency) kent merkezini yenilemeye yönelik çabalarının bir sonucu olarak, özel sektöre ait gayrimenkullerin iyileştirilmesi için tahmini 4,5 milyar R (Güney Afrika Randı) yatırım yapmıştır. Yeni mülk geliştirme ile birleştiğinde, özel sektör 2000'den beri Kent Merkezindeki iyileştirme yatırımı 11 milyar R olmuştur (Url-13, 2019). Bu proje için kullanılan finansmanda öncü rol belediyeye aittir. Belediye gelirlerinden kesintisiz olarak finans desteği sağlanması projenin sekteye uğramadan sürekli olarak ilerlemesini sağlamıştır.

1.5.5. Uygulama

Johannesburg 'da kentsel dönüşüm 2 aşamada gerçekleşmiştir. İlk aşama Mandela Köprüsü ve Yeni kent gelişimi gibi projeleri ifade eder. İkinci aşama, daha az sayıda yüksek profilli ancak daha sürdürülebilir projeleri içermektedir. Bunlar özel sektör yatırımlarını desteklemeyi ve katalize etmeyi amaçlamaktadır. İkinci aşamadaki JDA (Johannesburg Geliştirme Ajansı) projeleri, kamusal alanların ve altyapının inşa edildiği, değiştirildiği veya geliştirildiği birçok eylem içermektedir. Proje alanında oluşturulan CID (City Improvement Districts) bölgelerinden birisi Maboneng bölgesidir. Bu bölgedeki uygulamalar, kamusal alanların ışıklandırmasını, kaldırımların düzenlenmesini, küçük kent meydanlarının tasarlanmasını, parkların peyzaj düzenlenmelerinin yapılmasını ve sanat galerilerinin açılmasını içermektedir. Bunlar, nitelikli bir kentsel veya kamusal alan oluşturmak için ihtiyaç duyulan birkaç bileşendir. Bu iyileştirmelerin yapıldığı alanlar, şehir iyileştirme bölgeleri adı altında yönetilmiş ve finanse edilmiştir. Şehir iyileştirme bölgelerinde yapılan uygulamalar proje alanındaki üst ölçekli dönüşüm çalışmalarının ürünüdür. Ulaşım sisteminin güçlendirme hedefi kentsel dönüşüm planında belirlenmiş ve strateji olarak da "BRT (Bus Rapid System) Sistemi" geliştirilmiştir (Fotoğraf 6) (Bethlehem, 2014, 12).



Fotoğraf 6. Kent içi entegre toplu ulaşım sistemi (Bus Rapid System) (Url-14)

2. Bulgular ve Tartışma

Bulgular ve tartışma bölümü, araştırma bölümünde ele alınan 4 örnek kentsel dönüşüm projesinin her birisi için incelenen süreçler çerçevesinde elde edilen çıkarımlara odaklanmaktadır (Tablo 2). Her projeden öğrenilen derslerin aktarılması ile yeni gerçekleştirilecek projeler için çözüm arayışlarına katkıda bulunacağı felsefesinden hareketle tartışmalar gerçekleştirilmiştir.

Çin örneğinde, 2001 yılında açıldığından bu yana, Xintiandi bölgesi kademeli olarak Shanghai'daki en iyi eğlence ve turizm merkezi haline gelmiştir. Xintiandi'nin başarısı, bölgedeki gayrimenkul değerlerini önemli ölçüde yükseltmeye yardımcı olmuş ve çevreyi şehirdeki en pahalı gayrimenkullerin olduğu bölgeye dönüştürmüştür. Proje Shanghai ve diğer kentler için örnek bir kentsel politika oluşturmuştur (Feng, 2010, 37). Ancak ne oluşturulan katma değer ne de geliştirilen imkanlar proje alanında yaşayan hak sahiplerine doğrudan fayda sağlamamıştır. Yerel halkın gelişmiş yaşam koşullarına yönelik talepleri karşılanırken, hak sahipleri iş ve ekonomik fırsatlardan uzakta bulunan yeni alanlara transfer edilmiştir. Sonuç olarak, SOLL Wuhan, Chongqing, Foshan ve Dalian da dahil olmak üzere diğer büyük şehirlerde de benzer projelere başlamıştır. (Url-1, 2019). Proje öncesinde kent için büyük problem oluşturan alan, proje sonrasında her türlü kentsel faaliyetin yürütüldüğü ulusal ve uluslararası turizm merkezi haline dönüşmüştür.

İngiltere'deki projede, Liverpool'un şehir merkezindeki bu karma kullanımlı bireysel liderlik geliştirme projesi, zamanının Avrupa'sındaki en büyük kentsel dönüşüm çabalarından biri olarak kabul edilmektedir. (Parker ve Garnell, 2006, 292-304). Liverpool'da gerçekleştirilen bu proje önemli bir vizyoner prestij projesi olmuştur. Bu dönüşüm projesi, mekânsal pazarlamanın bir ürünü olarak Liverpool'da yılda 6 milyon kişiyi aşan bir turizm hareketliliğini meydana getirmiştir. Proje öncesinde aktif olarak kullanılmayan

alan, dönüşüm sonrası gayrimenkul değerlerinin oldukça yüksek olduğu, sosyal mekanların bulunduğu,

Tablo 2. Makale kapsamında incelenen kentsel dönüşüm projeleri (Yazarlar tarafından oluşturulmuştur.)

ÜLKE Şehir/Bölge	MEVCUT DURUM	BAŞLANGIÇ	PLANLAMA	FINANSMAN	UYGULAMA
ÇİN Shanghai	<ul style="list-style-type: none"> Geleneksel Mimariyi Yansıtan Tarihi Dokunun Dönüştürülmesi 	<ul style="list-style-type: none"> Tarihi Yapıları ve Çevresini Kapsayan 54 Ha'lık Alan 	<ul style="list-style-type: none"> Shanghai Master Planının Hedefleri Doğrultusunda Planlama 	<ul style="list-style-type: none"> İlk Uygulamadan Sonra Artan Mülk Değerlerinin, Projenin Diğer Alanları İçin Kullanılması 	<ul style="list-style-type: none"> Stratejik ve Etaplar Halinde Uygulama
İNGİLTERE Liverpool	<ul style="list-style-type: none"> Kent Merkezinde Oluşan Çöküntü Alanlarına Müdahale Edilmesi 	<ul style="list-style-type: none"> Yaklaşık 14 Ha Büyükülüğündeki Liman Bölgesinin Canlandırılması 	<ul style="list-style-type: none"> Katılımcı Planlama 	<ul style="list-style-type: none"> Dönüşüm Sonrası Kamu Kurumlarına Gelir Getiren Gayrimenkuller 12.000 Yeni İşletme 199.000 İş İmkânı 	<ul style="list-style-type: none"> 7 Temel Uygulama Alanı
ALMANYA Ruhr Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> Sanayi ve Madencilik Sahalarının Fonksiyon Değişikliği İle Kente Kazandırılması 	<ul style="list-style-type: none"> 117 Yerleşim Birimini Kapsayan 115 km ye 70 Km Büyükülüğünde Alan 	<ul style="list-style-type: none"> Maden ve Sanayi Alanından Teknoloji Geliştirme Bölgesine dönüşümün Sağlanması Doğu Batı Yönünde 5 Alt Bölge Kuzey Güney Aksında 7 Alt Bölge Katılımcı ve Bütüncül Planlama İlkesi 	<ul style="list-style-type: none"> Merkezi Hükümet Avrupa Birliği 3/2 Karşılıklı Fonları 3/1 Özel Sektör 	<ul style="list-style-type: none"> Belirlenen Rotalara Göre Yatırım Bağımsız Olarak Geliştirilen Ödüllü Projeler
GÜNEY AFRIKA Johannesburg	<ul style="list-style-type: none"> Ekonomik Daralma Sonucu Terk Edilen Kent Merkezinin Ele Alınması 	<ul style="list-style-type: none"> Kent Merkezindeki, Kentsel Faaliyetlerin durduğu Terk Edilen Bölgeler 	<ul style="list-style-type: none"> Kent Bütününe Ele Alan Planlama Yaklaşımı İle İşlevlere Göre Alt Merkezler Oluşturulması 	<ul style="list-style-type: none"> Merkezi Hükümet ve Yerel Yönetim Desteği Kentteki Tüm Projelerden %5 Finans Desteği 	<ul style="list-style-type: none"> Özel sektör yatırımlarını desteklemeyi ve katalize etmeyi amaçlayan politika

kentlilerin aktif olarak kullanabileceği bir alan olmuştur.

Almanya Ruhr vadisi projesi ile, proje öncesi sanayi sektöründe çalışanların büyük kısmı proje sonrasında hizmet sektöründe çalışmaya başlamışlardır. Bölgede 600'den fazla işletme, 1300 yazılım geliştirme firması açılmış ve Avrupa'nın en yoğun araştırma merkezi ağına sahip hale gelmiştir (Eraslan, 2007, 69-70). Tüm bu gelişmeler Ruhr vadisi kentsel dönüşüm master planının amaç ve hedefleri doğrultusunda gelişmiştir. Ruhr vadisindeki kentsel dönüşüm günümüze kadar uygulanmış bütün yöntemlerden önemli farklılıklar göstermektedir. Bunun en başta geleni dönüşümün kentsel bir ölçekte olmayıp yaşamın bütün mekânsal alanlarını (kent-kır ikisi bir arada) kapsayacak şekilde bölgenin tamamını içerecek şekilde yapılmasıdır. Projeler bazında bölge kendi içinde alt bölgelere ayrılmış ve bütün projeler; sivil toplum, yerel yönetimler ve merkezi idare iş birliği ile ve bir üst koordinasyon kuruluşunun denetiminde gerçekleştirilmiştir. Bunun yanında yerel idarelerin dönüşüme katılımı tamamen gönüllülük esasında gerçekleştirilmiştir. Ancak bölgedeki dönüşümün ayırıcı bir diğer özelliği ise tarihsel ve kültürel mirasın yeniden değerlendirilerek farklı işlemlerle toplumsal yaşama bir girdi olarak dahil edilmesidir (Reicher, 2005, 56). Bölgedeki dönüşüm tesadüfi bir çabalar toplamı olmayıp yaklaşık 20 yıllık bir sürecin yarattığı birikimdir. Bugün bu birikim ve dönüşümün bir sonucu olarak bölge Avrupa'da uluslararası tanınırlığı ve cazibesi en yüksek bölgelerden bir tanesidir. Neoliberal anlayışla kentlere kazandırılmaya çalışılan cazibe merkezi imajı bölgenin tamamına çok farklı uygulamalarla -hem de insanı dışlamadan-fazlasıyla kazandırılmış durumdadır. Bölgenin dönüşümü tamamen kültür kavramı üzerinden gerçekleştirilmiş olup günümüzde bölge Avrupa'nın en önemli kültür merkezlerinden birisine dönüştürülmüştür (Dağ, 2013,40-51).

Güney Afrika'daki projede genel olarak, CID'lerin (City Improvement District) kurulması, kent merkezini dönüştürmede oldukça başarılı olmuştur. Özel finansman kullanarak, şehir yönetimi ve hizmetlerine katkıda bulunmuşlardır. CID'lerin yönettiği alanlarda suç yüzde 85'e kadar düşmüştür. Bununla birlikte, bazıları, komşu mahalleler arasındaki rekabeti azaltmak ve kent merkezini yeniden canlandırmak ve projeleri daha koordineli bir şekilde yönetmek için bütün kent merkezinin büyük bir CID kapsamında ele alınması gerektiğini savunmaktadır. Johannesburg'un kent merkezindeki dönüşüm sürecinin en büyük eleştirisi, yerinden edilmiş konut sakinleri için herhangi bir kentsel politika üretilmemesi olmuştur. Fakir kent sakinlerinin çevreye yeniden yerleştirilmesi, şehir ve sakinleri arasında birçok şiddetli karşılaşmanın kaynağı olmuştur (Url-13, 2019).

3. Sonuç

Çalışmada incelenen dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerinde proje hedeflerinin ortak özelliklerinin olduğu fakat genel itibarıyla bakıldığında projelerin birbirlerinden büyük oranda farklılık gösterdiği görülmektedir.

Çin örneğinde gayrimenkullere katma değer üretilmesi, İngiltere örneğinde alanın kente kazandırılması, Almanya örneğinde uzun vadeli planlama ve Güney Afrika örneğinde şehir geliştirme bölgelerinin kurulması bakımından kentsel dönüşüm projelerinin başarısını olumlu yönde etkilemiştir.

Tüm bu veriler kentsel dönüşüm projelerinde amaç ve hedefler, başlangıç, planlama, finansman ve uygulama yönünden her projenin kendine has kimliği olduğunu ortaya koymaktadır. Projelerin "amaçlar" bakımından; kentsel mekânın yenilenmesi, sosyal bozulmanın giderilmesi, tarihi yapıların ihya edilmesi vb. olarak, "başlangıç" bakımından; alan büyüklüğü, yakın çevresine ve kente etkileri, "planlama süreci"

bakımından; uzun vadeli planlama, katılımcı planlama, planı yapan kurum ve kuruluşlar vb. olarak, "finansman" bakımından tamamen kamu destekli, kamu-özel sektör destekli, tamamen özel sektör destekli vb. olarak, uygulama bakımından; etaplar halinde, bölgesel müdahaleler veya lokal müdahaleler gibi farklılıklar içermektedir.

Kentler devingen bir yapıya sahip olduklarından dolayı, kent içi problemlerin çözümlenmesi amacıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, farklı zaman dilimlerinde farklı müdahale yöntemlerinin ortaya çıkmasını sağlamıştır.

Bir kentsel dönüşüm projesini başarıya götüren yön ve yöntemler diğer projelerde de aynı sonucu ortaya çıkarmayabilir. Bu nedenle her kentsel dönüşüm projesinde, daha önce başarı sağlamış yöntemlerin, düşünülen projede uygulanabilirliği hususunda derinlemesine analiz edilmelidir.

Bildirim

Bu makale Osman Basri ERBEK'in Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda Dr. Öğr.Üyesi Neslihan SERDAROĞLU SAĞ'ın danışmanlığında yürütülmekte olan "Kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan sorunların aktörler perspektifinden değerlendirilmesi; dönüşüm meram projesi Şükran Mahallesi örneği" isimli yüksek lisans tezi kapsamında hazırlanmıştır.

KAYNAKÇA

- Akkar, Z. M (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama*, S.2, s. 29-38.
- Amirtahmasebi, R., Orloff, M., Wahba, S. ve Altman, A (2016). Regenerating Urban Land: A Practitioner's Guide to Leveraging Private Investment. *The World Bank*, s. 228.
- Bethlehem, L (2014). Urban Regeneration in Johannesburg. *Some thoughts from the inner city*, s. 6-7.
- Burocco, L (2014). *People's Place In The World Class City: The Case Of Braamfontein's Inner City Regeneration Project*. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Rio de Janeiro.
- Chan, A (2011). *Real Estate Development a Chinese way Masterplanned Urban Redevelopment*. Los Angeles: Shui on Group Limited Cooperation.
- Dağ, H (2013). Küreselleşmenin Kentsel Dönüşüm Anlayışı ve Aykırı Bir Örnek Ruhr Havzası Örneği. *Kent Akademisi*, S 5, s. 40-51.
- Eraslan, İ. G (2007). *Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı Ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi: İngiltere, Almanya Ve Türkiye Örnekleri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Feng, L (2010). *Adaptive Reuse of Historic Housing for Commercial Development: A Case Study of Xintiandi Redevelopment Project in Shanghai*. Yayınlanmamış Doktora Tezi, University of Florida, China.
- Galdini, R (2005). *Urban Regeneration Process-The Case Of Genoa, Integrated Urban Development Approach*. Roma.
- Kocamemi, G. N (2006). *Kentsel Dönüşüm Süreci Kazılışma Örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- Lichfield, D (1992). *Urban Regeneration for the 1990s*. London: London Planning Advisory Committee.
- Metropoleruhr (2012). *Emscher Landscape Park Visitor's Guide*. S. 8-12.
- Neil, F. ve Cox, K (2011). *Urban Renewal Models In The Inner Johannesburg City Regeneration Process 1997-2011*. Johannesburg.
- Parker, C. ve Garnell, C (2006). Regeneration And Retail In Liverpool: A New Approach. *Journal of Retail & Leisure Property*, S 5, s. 292-304.
- Reicher, C (2005). Almanya'da Kentsel Planlama: Şehri ve Çevresini Yeniden Dönüştürmek. *Planlama*, s. 56.
- Rodrian, M. S (1999). *International Building Exhibition Emscher Park*. Germany.
- Tomlinson, R., Beauregard, R., Bremmer, L. ve Mangcu, X (2003). *Emerging Johannesburg: perspectives on the postapartheid city*. Psychology Press.
- URL 1. <https://urban-regeneration.worldbank.org/Shanghai>. (Erişim Tarihi: 2 Ocak 2019).
- URL 2. www.chinadaily.com.cn. (Erişim Tarihi: 5 Ocak 2019).
- URL 3. <http://www.kentseldonusumplatformu.com.tr/dunyadan-projeler>. (Erişim Tarihi: 5 Ocak 2019).
- URL 4. <http://eprints.nottingham.ac.uk/35106/1/Regenerating%20Liverpool%20Waterfront.pdf>. (Erişim Tarihi: 5 Ocak 2019)
- URL 5. www.liverpoolecho.co.uk. (Erişim Tarihi:12 Ocak 2019).
- URL 6. <https://tr.pinterest.com/pin/298152437828073428> . (Erişim Tarihi: 12 Ocak 2019)
- URL 7. <http://www.arkitera.com/haber/5160/komur-ve-celikten-kultur-endustrisine-bir-donusum-hikayesi--ruhr-bolgesi->. (Erişim Tarihi: 21 Ocak 2019).
- URL 8. <http://www.arkitera.com/haber/5160/komur-ve-celikten-kultur-endustrisine-bir-donusum-hikayesi--ruhr-bolgesi->. (Erişim Tarihi: 22 Ocak 2019).
- URL 9. http://beyondplanb.eu/projects/project_emscherpark.html-. (Erişim Tarihi: 4 Şubat 2019).
- URL 10. <https://www.metropoleruhr.de/tr/ana-sayfa/kesfetmek-yasamak/dogayi-yasamak.html>. (Erişim Tarihi: 5 Şubat 2019).
- URL 11. <https://hearonearth.wordpress.com/category/johannesburg/>. (Erişim Tarihi: 6 Şubat 2019)
- URL 12. <https://www.globalafricanetwork.com/2017/08/22/company-news/unlocking-the-door-for-inner-city-investment-in-johannesburg/>. (Erişim Tarihi: 6 Şubat 2019)
- URL 13. <https://urban-regeneration.worldbank.org/Johannesburg>. (Erişim Tarihi: 6 Şubat 2019).
- URL 14. <http://www.daffonchio.co.za/the-maboneng-precinct-johannesburg>. (Erişim Tarihi: 8 Şubat 2019).
- Yang, Y.-R. ve Chang, C. (2007), An Urban Regeneration Regime In China: A Case Study Of Urban Redevelopment In Shanghai's Taipingqiao Area. *Urban Studies*, China.
- Yılmaz, O. K (2018). Gelişmiş Ülkelerde Ekonominin Geliştirilmesine Yönelik Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *OPUS Uluslararası Toplum Araştırmaları Dergisi*, s. 28-28.