

**KENTSEL YAYILMADA GRİ-ALAN
SORUNSAI: GİRNE ARAPKÖY KIRSAL
ALANINDA DAYANIKLILIK KURAMI
BAĞLAMINDA ELEŞTİREL BİR
DEĞERLENDİRME**

**YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSİTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI**

VEDİA AKANSU

DOKTORA TEZİ

LEFKOŞA, 2018

VEDİA AKANSU

**KENTSEL YAYILMADA GRİ-ALAN SORUNSAI: GİRNE ARAPKÖY
KIRSAL ALANINDA DAYANIKLILIK KURAMI BAĞLAMINDA
ELEŞTİREL BİR DEĞERLENDİRME**

**YDÜ
2018**

**KENTSEL YAYILMADA GRİ-ALAN SORUNSAI:
GİRNE ARAPKÖY KIRSAL ALANINDA
DAYANIKLILIK KURAMI BAĞLAMINDA
ELEŞTİREL BİR DEĞERLENDİRME**

**YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSİTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI**

VEDİA AKANSU

DOKTORA TEZİ

LEFKOŞA, 2018

**Vedia AKANSU: KENTSEL YAYILMADA GRİ-ALAN SORUNSALI: GİRNE
ARAPKÖY KIRSAL ALANINDA DAYANIKLILIK KURAMI BAĞLAMINDA
ELEŞTİREL BİR DEĞERLENDİRME**

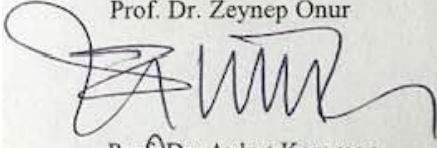
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

Prof. Dr. Nadire ÇAVUŞ

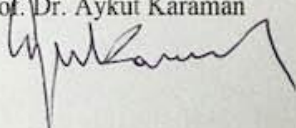
**Bu çalışma jüri üyeleri tarafından Mimarlık Anabilim Dalında Doktora Tezi olarak
kabul edilmiştir.**

Jüri Üyeleri :

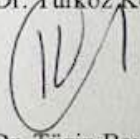
Prof. Dr. Zeynep Onur



Prof. Dr. Aykut Karaman



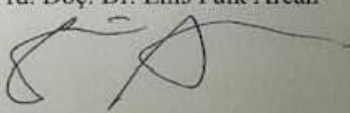
Prof. Dr. Türköz Kolozali



Prof. Dr. Tüzin Baycan



Yrd. Doç. Dr. Enis Faik Arcan



Jüri Başkanı,
Mimarlık Bölümü, YDÜ

Danışman,
Mimarlık Bölümü, YDÜ

Jüri Üyesi,
Mimarlık Bölümü, GÜ

Jüri Üyesi,
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü,
İTÜ

Jüri Üyesi,
Mimarlık Bölümü, YDÜ

Bu tezin hazırlanmasında telif haklarını ihlal edecek herhangi bir çalışma ve bilgi kullanımı yapılmadığını beyan ederim.

İsim, Soyisim: Vedia AKANSU

İmza:

Tarih: 29.11.2018

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın başlangıç aşamasını, mimarlık alanındaki kişisel tecrübe ve düşüncelerim oluşturdu. Elbette ki dolaylı ve dolaysız etkilendiğim pek çok kişinin emeği var. Hepsine teşekkür borçluyum. Ancak bazılarının etkisi ve emeği çok büyük.

Tez çalışmam boyunca yol gösteren danışmanım Prof. Dr. Aykut Karaman'a bana ve teze olan inancını hiçbir zaman kaybetmediği için;

Sadece bu çalışma sırasında değil, her zaman beni önemseyen, destekleyen ve kollayan fakülte yönetimindeki hocalarıma bana ilkeli akademik duruşun ne demek olduğunu öğrettiği ve gösterdikleri için,

İzleme çalışmaları boyunca doğru soruları sorarak tezin ilerlemesinde katkıda bulunan Prof. Dr. Tüzin Baycan ve Yrd. Doc. Dr. Enis Faik Arcan'a,

Hep yanımda olduğunu bildiğim aileme, bana harika bir çalışma ortamı sunan, eşime teşekkürlerimi sunmak istiyorum.

Sevgili Aileme...

ÖZET

Gri alan oluşumları, nüfus artışı ile banliyö ve kırsal alanlara doğru kentlerin genişlemesi sonucu, bölgede yaşayanların gerçek ihtiyaçları düşünülmeden ticari amaçlı üretilen kullanılmayan konut alanlarıdır. Bu tür oluşumlar bölgesinin ekolojik, ekonomik ve sosyal açıdan kırılgan, kentsel dayanıklılık (urban resilience) eşiklerini zorlamaktadırlar.

Bu çalışma Kuzey Kıbrıs kıyı şeridinde Girne bölgesindeki gri alan oluşumunu ele almakta, ortaya çıkan ekolojik, ekonomik ve sosyal sorunları teorik olarak irdelemekte, uzmanlar ve bölgede yaşayan halkın görüşleri değerlendirilmekte, soruna çözüm yaklaşımları için akıllı bir kentsel büyüme yönünde bir yol haritası ortaya koymayı hedeflemektedir. Bu doğrultuda çalışma,

Kentsel alanların kırsal alanlara doğru yayılmasından oluşan Gri-Alanların kullanılır hale getirilebilmesi adına Akıllı Büyüme stratejilerinin nasıl kullanılabileceği temel araştırma sorusu çerçevesinde gelişmektedir.

Sorunsala ilişkin kantitatif saptamalar resmi ve sivil toplum kuruluşlarında çalışan uzmanlar ve bölgede yaşayan halk ile 2016 yılının son çeyreğinden başlayıp, 2017 yılının ilk çeyreğine kadar olan altı aylık bir süreçte anket ve saha çalışması yapılmıştır. Elde edilen verilerin analizi ve saha çalışmasının sonuçları, Kuzey Kıbrıs'ta gri alanların Girne merkezinden kırsal alanlara doğru yayıldığını ve sayılarının arttığını, kırsal alanların kentsel alanlara dönüşmekte ve kentsel yayılmanın sorunlarıyla genişlemekte olduğunu ortaya koymaktadır

Çalışma teorik bölümlerinde, kentsel yayılmanın kırsal alanlara etkileri ekolojik, ekonomik ve sosyal faktörler eleştirel bir değerlendirme ortaya konmaktadır. Ayrıca, gri alanların oluşmasında planlama önlemleri ve kurumsal yaptırımların yetersizliği ortaya konmaktadır. Oluşan sorunun sürdürülebilir bir kentsel gelişme bağlamında yönlendirilmesi ve kentsel resilience eşiklerinin korunmasının akıllı büyüme ilkeleri doğrultusunda izlenecek planlama çalışmaları kapsamında ele alınması gereği ortaya konulmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Gri alan; kentsel; kırsal; dayanıklılık; arapköy; akıllı büyüme

ABSTRACT

Greyfield formations are unused housing zones manufactured with commercial purposes without considering the needs of its community. For such formations, they are constrained in ecological, economic and social areas fragile urban resilience thresholds.

This study aims at dealing with the formation of greyfields in Kyrenia, studying ecological, economic and social issues, evaluating views of experts and community and revealing a road map for an analytic approach towards a wise urban growth. In this direction, the study; develops within the scope of the research question on how to use the smart growth strategies for making the grey areas usable which are formed by the expansion of urban areas towards rural areas.

The obtained data from a survey and field studies reveal that greyfields in North Cyprus spread from Kyrenia towards rural areas. The study reveals an evaluation on effects of the urban sprawl on rural areas and the fact that the reason for its enlargement is associated with the issues of urban sprawl.

It also reveals the lack of planning precautions and institutional sanctions in the formations of greyfields and the necessity of guidance of a sustainable urban development in line with smart growth principles.

Keywords: Greyfield; urban; rural; resilience; arapköy; smart growth

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	ii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vi
ŞEKİL LİSTESİ.....	x
TABLO LİSTESİ.....	xii
KISALTMALAR.....	xiv
BÖLÜM 1: GİRİŞ.....	1
1.1 Problem Tanımı ve Temel Sorular.....	4
1.2 Tezin Amacı ve Önemi.....	4
1.3 Tezin Kapsamı ve Sınırları.....	6
1.4 Yöntem.....	8
BÖLÜM 2: KENTSEL-KIRSAL YAYILMA, GRİ ALAN, KENTSEL DAYANIKLILIK VE AKILLI BÜYÜME.....	11
2.1 Planlamada Kentsel-Kırsal Bölge İlişkileri.....	11
2.1.1 Kentsel yayılma.....	12
2.1.2 Kentsel yayılma oluşum süreci.....	16
2.2 Gri-Alan Kavramı.....	20
2.2.1 Kentsel yayılmada gri alan olgusu.....	20
2.2.2 Kentsel-kırsal gelişimde gri-alan oluşumları.....	21
2.2.3 Gri-alan kavramının ortaya çıkışı ve tanımı.....	22
2.2.4 Gri-alan oluşum bölgeleri ve tipolojileri.....	23
2.2.5 Gri- alan oluşumlarını etkileyen etmenler.....	26
2.2.5.1 Doğal faktörler.....	27
2.2.5.2 Altyapı faktörleri.....	32
2.2.5.3 Çevre yönetim faktörleri.....	33
2.2.5.3.1 Tasarım faktörleri.....	34

2.2.5.3.2 Görsel faktörler.....	35
2.2.5.4 Ekonomik faktörler.....	36
2.2.5.5 Sosyal faktörler.....	37
2.2.5.6 Kurumsal faktörler.....	38
2.2.6 Gri-alan örnekleri.....	40
2.3 Kentsel-Kırsal Dayanıklılık.....	46
2.3.1 Dayanıklılık.....	47
2.3.2 Mekansal planlama ve tasarımında dayanıklılık.....	49
2.3.2.1 Ekosistem ile kentsel dayanıklılık.....	49
2.3.2.2 Doğal tehditlere karşı kentsel dayanıklılık.....	51
2.3.2.3 Sosyal ve kentsel dayanıklılık.....	52
2.3.3 Gri-alan sorunsalı dayanıklılık ilişkisi.....	54
2.4 Akıllı Büyüme.....	56
2.4.1 Akıllı büyüme kavramı.....	58
2.4.2 Akıllı büyüme politikaları, prensipleri ve uygulama kuralları.....	59
2.4.3 Akıllı yerleşme stratejileri.....	71
2.5 Bölüm Sonucu.....	72
BÖLÜM 3: ALAN ÇALIŞMASI.....	75
3.1 Alan Araştırmasının Yöntemi.....	75
3.2 Kuzey Kıbrıs Girne Bölgesi Kırsal Yerleşimlerde Gri Alanların Oluşum Süreci.....	80
3.2.1 Kuzey Kıbrıs'ın hızlı yapılaşma sürecine girmesi ile gelişen sorunlar.....	81
3.2.2 Girne kuzey kıyı şeridi kentsel-kırsal yapılaşma deseninin transect teorisi bağlamında değerlendirilmesi.....	88
3.2.3 Girne kuzey kıyı şeridi yapılaşan çevrede etkin yasal düzenlemeler ve etkileri.....	93
3.2.4 Girne kuzey kıyı şeridi gri-alan oluşumunun çalışma alanı Arapköy ile değerlendirmesi.....	99
3.2.5 Arapköy'ün konumu, doğal, sosyal ve ekonomik gelişimi.....	104

3.2.6 Arapköy'ün mekansal karakteri.....	108
3.2.7 Arapköy gri-alan oluşum süreci ve günümüzdeki durumu.....	115
3.2.8 Çalışmada ele alınacak gri-alanların belirlenmesi.....	116
3.2.9 Arapköy gri-alanlarında anket çalışması.....	124
3.2.9.1 Topluluk anketi sonucunda çalışma alanı gri-alan değerlendirilmesi.....	126
3.2.9.2 Arapköy yerleşimi anketinde çevresel- ekonomik- sosyal faktörlere ilişkin karşılaştırmalı değerlendirmeler.....	131
3.2.10 Girne kuzey kıyı şeridinde oluşan gri-alanların kentsel dayanıklılık değerlendirilmesi.....	141
3.2.10.1 Doğal tehditlerin girne kuzey kıyı şeridi gri-alanlarındaki dayanıklılık etkileri.....	142
3.2.10.2 Sosyal yaşam açısından Girne kuzey kıyı şeridi gri-alanlarındaki dayanıklılık etkileri.....	151
3.3 Girne Kıyı Şeridi Arapköy Kırsal Yerleşimi Gri-Alan Oluşumlarının Doğal-Ekonomik-Sosyal-Kurumsal Faktör GZFT (SWOT) Analizi.....	152
3.3.1 Çevresel faktör GZFT (SWOT) analizi.....	154
3.3.2 Ekonomik faktör GZFT (SWOT) analizi.....	166
3.3.3 Sosyal faktör GZFT (SWOT) analizi.....	173
3.3.4 Kurumsal faktör GZFT (SWOT) analizi.....	180
3.4 Arapköy Yerleşiminin Akıllı Büyüme İlkeleri Kapsamında Değerlendirilmesi.....	187
3.4.1 Akıllı büyüme ve çevresel faktör değerlendirilmesi.....	187
3.4.2 Akıllı büyüme ve ekonomik faktör değerlendirilmesi.....	191
3.4.3 Akıllı büyüme ve sosyal faktör değerlendirilmesi.....	193
3.4.4 Akıllı büyüme ve kurumsal yapı değerlendirilmesi.....	196
3.5 Bölüm Sonucu.....	201
BÖLÜM 4: SONUÇ VE ÖNERİLER.....	204
KAYNAKLAR.....	215
EK: ANKET ÇALIŞMASI.....	224

ÖZGEÇMİŞ.....	233
----------------------	------------

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1:	Mizner Park öncesi-sonrası ve planı.....	43
Şekil 2.2:	Chatanooga, Tennessee Eastgate alışveriş merkezi gri-alan iyileştirme Çalışmaları.....	44
Şekil 2.3:	Konut gri-alan örneği, Boisdale Street, Surrey Hills.....	45
Şekil 3.1:	Ada'nın 1974 yılında bölünmüşlüğü gösteren Yeşil Hat ve 2000'li yıllarda Annan Planı ile gelişim gösteren Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) sınırları.....	81
Şekil 3.2:	Kuzey Kıbrıs yapılaşma deseni haritasında çalışma alanının konumu....	83
Şekil 3.3:	Kuzey Kıbrıs kıyı şeridindeki inşaat sayıları.....	85
Şekil 3.4:	Kıbrıs sahil şeridindeki inşaatı yapan kişi veya firma değerlendirmesi..	85
Şekil 3.5:	KKTC genelinde belirlenmiş bölgelere göre, inşaat konumunun değerlendirilmesi.....	86
Şekil 3.6:	KKTC genelinde belirlenmiş bölgelere göre, inşaat konumunun değerlendirilmesi.....	87
Şekil 3.7:	Kuzey Kıbrıs mevcut durum, çevresel sorunlar değerlendirme haritası.....	90
Şekil 3.8:	Kentsel-kırsal ölçekler sınıflandırma şeması (transect diyagramı) ile Girne kent ilişkisi.....	91
Şekil 3.9:	Girne kuzey kıyı şeridi ilk emirnamesi.....	96
Şekil 3.10:	Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi ve uygulanacak kural ve koşulları gösteren harita.....	98
Şekil 3.11:	Girne doğu bölgesi 2004 yılından 2007 yılına kadar yaşanan konut artışı.....	101
Şekil 3.12:	Girne doğu istikametindeki dolu ve boş konut yüzdesi genel durumu.....	102
Şekil 3.13:	Girne doğu istikametindeki yerleşimlerin dolu konut ve boş konut yüzdesi.....	103
Şekil 3.14:	Arapköy sınırları ve doğal yapı parametreleri.....	105
Şekil 3.15:	Arapköy yerleşimi en eski tarihi yapıları.....	108

Şekil 3.16:	Arapköy geleneksel konut alanları mekan düzenlemesi.....	110
Şekil 3.17:	Arapköy geleneksel konut yerleşimi ile yeni yapılaşma alanında gri- alanların oluşmaya başladığı bölgelerin ilişkisi.....	111
Şekil 3.18:	Yeni konut gelişim bölgelerinden genel görünüm.....	112
Şekil 3.19:	2003-2016 yılları arasında Arapköy yerleşiminin yeni konut alanlarının gelişimi.....	113
Şekil 3.20:	Arapköy yeni konut gelişim bölgesinde yer alan Chelsey toplu konut proje örneği.....	114
Şekil 3.21:	Tüfekçi sokak kullanılan ve kullanılmayan konutların durumu.....	118
Şekil 3.22:	Chelsey toplu konut projesi.....	119
Şekil 3.23:	Derin Vadi Sokak/Aga Development tarafından yapımı tamamlanmamış konut projesi I.....	121
Şekil 3.24:	Derin Vadi Sokak/Aga Development tarafından yapımı tamamlanmamış konut projesi II.....	122
Şekil 3.25:	Köy içerisinde bireysel olarak inşa edilen ve yarım bırakılmış konutlar.....	123
Şekil 3.26:	Köy içerisinde bireysel arazilerde yapılması planlanan ve temel aşamasında atıl durumda bırakılan gri-alanlar.....	124
Şekil 3.27:	Ankete katılan uzman kişi ve bölge halkının meslek durumu.....	125
Şekil 3.28:	Ankete katılan uzman kişi ve bölge halkının eğitim durumu.....	126
Şekil 3.29:	Bölgedeki gri-alanların istatistiksel değerlendirilmesi.....	130
Şekil 3.30:	Doğu Akdeniz tektonik haritası ve Kıbrıs yayı.....	144
Şekil 3.31:	Yıllara göre deprem haritaları.....	145
Şekil 3.32:	Arapköy dere yatağında oluşan gri-alan örneği.....	147
Şekil 3.33:	Ortalama sıcaklıkların değişim statistiği.....	149
Şekil 3.34:	Kuzey Kıbrıs yıllık kuraklık haritası.....	150
Şekil 3.35:	Kentsel yayılma gri-alan sorunsalı-tehdit ve öneri şeması.....	202
Şekil 4.1:	Çalışmada Yararlanılan Birimler ve İlişkileri.....	208

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.1:	Tez çalışmasının metodolojik strüktürü.....	8
Tablo 1.2:	Tez çalışmasının şekillenmesinde izlenen akış şeması.....	10
Tablo 2.1:	Kentsel yayılma süreç- etki – teori değerlendirmesi.....	19
Tablo 2.2:	Konut bölgelerinde oluşabilecek tipoloji örnekleri	25
Tablo 2.3:	Gri-alan oluşumlarının sürdürülebilir gelişime etkileri.....	40
Tablo 2.4:	Gri-alan örnekleri irdelenmesi.....	42
Tablo 2.5:	Gri-alan dayanıklılık ilişkisi.....	55
Tablo 2.6:	Akıllı büyüme modeli için geliştirilen 100 politika.....	67
Tablo 3.1:	Arapköy sınırlarında yer alan ve sulak tarım için kullanılan göletler ve yıllara göre doluluk oranları.....	106
Tablo 3.2:	Arapköy yerleşimi Kıbrıslı Türk ve Rumların ortak yaşadığı döneme ait nüfus yoğunluğu.....	107
Tablo 3.3:	Arapköy nüfus sayım sonuçları ve yıllara göre tahmini artış tablosu.....	107
Tablo 3.4:	Halk ve uzman kişilerden oluşan deneklerin girne kıyı şeridi üzerinde önem sırasına göre belirlediği 5 önemli sorun.....	127
Tablo 3.5:	Arapköy kırsal gri-alan değerlendirmesi.....	128
Tablo 3.6:	Çevresel değerlendirme kapsamında anket sorularının uzman ve halk görüşlerinin GZFT ve Akıllı Büyüme ilişkisi.....	132
Tablo 3.7:	Ekonomik durum değerlendirme kapsamında anket sorularının uzman ve halk görüşlerinin GZFT ve Akıllı Büyüme ilişkisi.....	137
Tablo 3.8:	Sosyal durum değerlendirme kapsamında anket sorularının uzman ve halk görüşlerinin GZFT ve Akıllı Büyüme ilişkisi.....	140
Tablo 3.9:	Girne kuzey kıyı şeridi gri-alanlarının doğal afetlere karşı dayanıklılık değerlendirilmesi.....	143
Tablo 3.10:	GZFT analizi için belirlenen faktörler.....	154
Tablo 3.11:	Çalışma için kullanılacak Akıllı Büyüme ilkeleri ile çevresel faktör	

	GZFT (SWOT) analiz matrisi.....	156
Tablo 3.12:	Çalışma için kullanılacak akıllı büyüme ilkeleri ile ekonomik faktör GZFT (SWOT) analiz matrisi.....	168
Tablo 3.13:	Çalışma için kullanılacak Akıllı Büyüme ilkeleri ile sosyal faktör GZFT (SWOT) analiz matrisi.....	175
Tablo 3.14:	Çalışma için kullanılacak Akıllı Büyüme ilkeleri ile kurumsal faktör GZFT (SWOT) analiz matrisi.....	182
Tablo 3.15:	Akıllı Büyüme ile doğal, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktör değerlendirme tablosu.....	200

KISALTMALAR

GZFT: Güçlü, zayıf yönler; tehdit ve fırsatlar

KKTC: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti

SWOT: Strengths, Weaknesses, Opportunities, and Threats.

BÖLÜM 1

GİRİŞ

Kuzey Kıbrıs'ta kentsel planlama bugüne kadar imar planı olmadan siyasi kararlar doğrultusunda geliştirilmiştir. Böyle bir gelişim ise; tek işlevli bölgeleme mantığı içerisinde mevcut arazi parçalarının kullanım kararı yönünde gelişmesini sağlamaktadır. Bu süreçte, kentler plan dışı gelişmiş ve kentsel gelişim planının önünde giderek yönetimsiz bir şekilde geniş alanlarda yayılarak sürmüştür. Böylece, son 15 yıl içerisinde özellikle konut stoklarındaki artışlar yaşanırken; teknik, sosyal altyapı ve ekolojik değerler de ihmal edilmiştir. Kentlerdeki bu yayılmaya bağlı olarak kentsel alanlarda bozulma, kullanımı azalan alanlar ile sürdürülebilir gelişim ve kentsel kalite anlamında sorunlar yaşanmaya başlanmıştır. Kent çeperindeki yapı yoğunlaşmaları, nüfus artışları ile ortaya çıkan yetersiz alanlar kentlerdeki gelişimin kasaba ve kırsal alanlara doğru plansız yayılmasına neden olmaktadır. Bu doğrultuda, kentsel alanların planlanmasında sosyo-ekolojik değerlerin korunması büyük önem taşımaktadır.

Ülkemizde özellikle Kuzey Kıyı Şeridi üzerinde 1985 yılında hazırlanan 'Emirname' düzenlemeleri, 2005'de ortaya çıkan 'İmar Yasası' haline gelmiştir. Bu yasalar, yeşil alanların korunmasına ve plansal düzenlemelere bağlı olarak stratejik bir önem taşımaktadır (Şehircilik ve Bölge Planlama Dairesi, 2014).

Birçok ülkenin geçirdiği planlama evreleri ülkemize kısmen yansımış olsa da planlama yaklaşımının bir evrim geçirdiği söylenemez. Avrupa kentlerinde yaşanan küresel etkiler Kuzey Kıbrıs'ı da etkilemiş, fakat bu küresel kentler içerisinde yer edinmek amacı ile çalışmalar yapılmamıştır. Yapılan çalışmalar ise, geniş kapsamlı ekolojik ve sürdürülebilir planlamanın yerini alan bir araç olarak batı ülkelerinin geliştirdikleri kentsel dayanıklılık kavramsal alt yapısı oluşturulmadan uygulanmaktadır. Korunması gerekli bölgeleri ve gelişme alanlarına ait dinamikleri birlikte ele alan, sosyal, ekonomik ve çevresel verileri birlikte değerlendiren kentten kırsal alanlara doğru daha dinamik araçlarla müdahale eden, bütüncül planlama yaklaşımı olarak 'kentsel dayanıklılık' yaklaşımı geliştirilmiştir (Keck ve

Sakdapolrak 2013). Kentsel dayanıklılık kavramı, çalışmada 'Urban Resilience' kavramının Türkçe karşılığı olarak kullanılmıştır.

Kentsel gelişmeye yönelik planlama bir süreç olarak gelişmektedir. Bu süreçte toplumsal ve çevresel aktörlerin bir araya gelerek geleceğe yönelik vizyon oluşturmaları ve daha kullanılabilir planlama yaklaşımlarının geliştirilmesi gerektiği vurgulanmalıdır.

Plansız yayılmanın önüne geçilmesi, gelişim ilkelerine uygun planlama kararlarının alınabilmesi için gelişen ve yeni gelişecek olan alanlar arasında da belli düzeyde bir bağınlaşmanın bulunması gereklidir. Bütüncül planlamadan bağımsız inşa edilen yeni yerleşim alanlarının fayda yerine zarar getirmesi kaçınılmazdır.

Kıbrıs Kuzey kıyı şeridinde yer alan Girne kentsel gelişme dinamikleri, piyasa eğilimleri doğrultusunda gerçekleşen plansız gelişme ile birlikte değişen kent kimliği, farklılaşan insan dokusu giderek daha fazla yapılaşmaya açılan sahil şeridi ile bozulan doğal ve yapılı çevre, kırsal kesimlerde de baskı yaratmaktadır. Bu baskı kırsal kesimin ekolojik parametrelerini tehlikeye maruz kalacak şekilde acımasızca oluşmasına etki etmektedir. Politikalar, planlama sisteminin oluşmamış olması, planlama çerçevesinde değil de kendiliğinden gelişmesine neden olmaktadır. Böyle bir gelişim de tehlike arz etmekte ve kırsal ile etkileşimi sonucu ortaya çıkan kimliksiz arayüz yerleşkeleri olumsuz yönde etkilemesi temel sorunlardan biri olarak nitelendirilmektedir. Bu göstergelerden biri de Gri-Alanlar (Greyfield)'dir. Gilder-Busatti (2007)'ye göre; Gri-Alanlar kullanılmayan ya da boş olan bireysel gayrimenkulleri içeren alanlardır. Başka bir deyişle, Gri-Alanlar ekonomik ve teknolojik olarak eskimiş, başarısız ve alt sermayeli konutların oluşturduğu alanlar olarak tanımlanmaktadır (Newton, 2010). Gri alan konutlar aynı zamanda çevreden yoksul (Newton and Tucker, 2009) ve önemli bölgelerin sosyal dezavantajları haline gelmiştir (Randolph and Freestone, 2008). Çevreye bir tehdit olarak oluşan Gri-Alanların doğaya ve yaşama kazandırılması gerekmektedir. Bunun içinde Gri-Alan sorunsalı Akıllı büyüme stratejileri doğrultusunda değerlendirilmeye çalışılacaktır. Çünkü Gri-Alanların kullanılabilirliğini sağlarken, stratejik planlama kavramının gerektirdiği buluşçu bakış açısından hareketle, Akıllı Büyüme (Smart Growth) ilkeleri dayanıklılık kavramı ile birlikte yol gösterici olabilmektedir.

Günümüzde, kentsel ve kırsal mekan oluşumunu siyasal düzenlemeler ve piyasa şartlarına bırakmak, denetimsiz ve yaygın büyümenin, kentin birincil sorunu olduğu kabul edilmektedir. Akıllı büyüme ise yerleşim yerlerindeki büyümeye karşıt bir görüş olmamakla birlikte, büyümede izlenecek bazı ilkeler ile daha akıllı büyüme felsefesini benimseyen planlama yaklaşımıdır.

Kentsel gelişmenin sürdürülebilirliğinin sağlanmasında, Akıllı yerleşmeler için, arazi kullanımlarında alınan kararlar, ulaşım ilişkilerinin ve kentten kırsala oluşan form ile birebir bağlantıları bulunmaktadır. Bu doğrultuda, kendine yeterli kent formu ve ‘kompakt kent formu’ ortaya çıkmıştır. Bu kent formu doğal kaynakları koruyup, şehirleri olabildiğince doğayla bütünleşecek şekilde tasarlanmasını önermektedir. Kompakt olarak adlandırılan kent ise, gelişim ilkeleri kapsamında; olabildiğince var olan yapılaşma bölgelerinde gelişimini sürdürmekte olup, arazilerin yeniden geliştirilerek, merkezlerin tekrardan canlandırılması sağlanmaktadır. Bunun yanında kompakt kent hiç bir koşula bağlı olmayan, yüksek yoğunluklu gelişme anlamı taşımamakta olup, çevre dostu ulaşım sistemlerine, bütünleşik yaşam mekanlarına, yaşam kalitesi yüksek, temiz ve güvenli çevreye referans vermektedir (Hongjie ve Ming, 2009). Yerleşimlerde öncelikle kent tasarımlarının sistemli bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Böylece, çeperlerine yayılım gösteren kentler kırsal alanlarada en az zarar vermiş olur.

Bu bağlamda akıllı yerleşme tekniği; bugünlerde birçok bölgede sıklıkla artan tüketim faktörleri karşısında verimli arazi kullanma, enerji tüketimine yönelik önlemler ortaya koymak, yaşanabilir çevre kalitesini maksimum seviyeye taşıma, yerel kaynaklı ekonomik potansiyelleri destekleme yöntemlerini göz önünde bulunduran ve teknolojinin gelişmesiyle belirlenen yöntemlerin proje tasarım ve uygulanması yönünde kullanan yerleşmedir (Neal, 2003).

Böylece bu çalışmada izlenecek akıllı büyüme prensipleriyle, varolan Gri-Alan sorunsalını tekrardan yaşama kazandırmak için çözüm önerilecektir.

1.1 Problem Tanımı ve Temel Sorular

Kentlerin kırsal alanlara doğru denetimsizce yayılmasının ortaya koyduğu problemlere ve bu bağlamda çevrenin, kullanıcı gereksinimlerine nasıl cevap vereceği konusu, planlamanın ana sorunlarından birisini oluşturmaktadır. Günümüzde bir çok kentin kırsallara doğru yayılıp geliştiği ve nüfusun büyük kısmının burada yaşadığı düşünülürse, bu sorunun doğru cevaplarının arandığı kentsel ve kırsal planlamanın önemini daha da belirginleştirmektedir.

Buradan hareketle, kentlerden kırsal alanlara doğru yayılmayı, daha kontrollü, tutarlı, çevre bilinci içerisinde planlama hedefi, bu tez çalışmasının arayışını oluşturmaktadır. Çalışmayı yönlendiren sorular;

- Kentsel alanların kırsal alanlara doğru yayılmasından oluşan Gri-Alanlar (Greyfield) nasıl kullanılır hale getirilebilir?
- Kentsel alanların kırsal alanlara doğru yayılmasından oluşan Gri-Alanlar (Greyfield)'da dayanıklılık kavramı ve Akıllı Büyüme stratejileri nasıl kullanılabilir? olarak belirlenmiştir.

1.2 Tezin Amacı ve Önemi

Kentsel yayılma kentler ve kırsal alanlar üzerinde olumlu/olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Bilişsizce ve herhangi bir planlamaya bağlı kalmadan yapılan yayılmanın etkisiyle ekolojik, ekonomik ve sosyal değerler yok olurken canlı yaşantısı da tehlike altına girmektedir. Kentsel dayanıklılık (resilience) tehlikelerin neden olduğu olumsuzluklara hızla uyarlanarak bu etkilerden kısa sürede kurtulma ve korunması gerekli bölgeleri, gelişme alanlarına ait dinamikleri birlikte ele alan, sosyal, ekonomik ve çevresel verileri birlikte değerlendiren kentten kırsal alanlara doğru daha dinamik araçlarla müdahale edebilen yaklaşımlarla birlikte ele alınmasını gerektirir (Fleischhauer, (2008); Keck ve Sakdapolrak 2013).Kentsel yayılma ve değişimin kentsel dayanıklılık üzerindeki etkisini anlayabilmek için yeni yöntemlere ve araştırmaların artmasına ihtiyaç vardır.

Bu tez çalışmasının amacı; kentsel alanlardan kırsal alanlara doğru yapılaşmaya bağlı olarak ortaya çıkan kentsel yayılmanın sonuçlarından gri-alan sorunsalının ortaya konması ve Girne Kuzey Kıyı şeridinin kırsal alanlarından ‘Arapköy’de gri-alanların kentsel dayanıklılık ve

akıllı büyüme stratejileri doğrultusunda incelenmesidir. Bu çerçevede tartışılan temel kavramlar;

- Kentsel Yayılma,
- Kentsel Dayanıklılık (Resilience),
- Akıllı Büyüme (Smart Growth),
- Önemli ekonomik, sosyal ve ekolojik problem teşkil eden gri-alan oluşumlarıdır.

Yapılan yeni yerleşim alanlarında daha çok halkın gereksinimleri değil de siyasal ve ekonomik kazanç sağlamak ilkesi doğrultusunda gelişim yaşanmaktadır. Çevre sorunlarına duyarlılıkların artması ve yerleşik alanların daha verimli kullanma yönünde bilinçlenmeye başlamaları planlamanın temel konusu haline gelmiştir. Kentsel yayılma yaşanırken kent dayanıklılığının sağlanabilmesinde, temel ihtiyaç etkin bir yol haritasının oluşturulmamış olmasıdır. Bu noktada, Akıllı Büyüme, bu eksikliği kapsamlı şekilde ele alarak değerlendirilmiştir.

Bu saptamalar ışığında, kentlerden kırsal alanlara doğru yaşanan büyüme alanlarındaki gelişim ilkeleri çerçevesinde, gri –alanların oluşmasını engelleyen veya oluşan gri-alanların tekrardan kullanıma kazandırmak için, akıllı büyüme matrisi oluşturulmuştur.

Alan çalışmasında da benzer nitelikte alanların karşılaştırması yapılmış, buradan çıkan sonuçlara göre öncelikli müdahale ve eylem alanlarında izlenmesi gereken yol haritası çizilmiştir. Bu amaç çerçevesinde çalışmanın temel hipotez ve varsayımlarını aşağıdaki şekliyle kurgulamak mümkündür.

Hipotez ve Varsayımlar

Hipotez: Kentsel yayılma sürecinde ortaya çıkan Gri-Alanlar Kuzey Kıbrıs'ta kırsal yerleşimlerde sorunlar yaratmaktadır. Yayılmanın kontrollü gelişmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için kentsel dayanıklılık ve akıllı büyüme yeni kuramsal yaklaşımlarla ele alınma ve değerlendirilmelere ihtiyaç vardır. Dayanıklılık (resilience) ve akıllı büyüme kavramsal çerçeveleri bağlamında geliştirilecek karar süreçleri ve planlama dinamiklerinin sürdürülebilirlik adına gelişmesini sağlayacaktır.

Varsayım 1: Kent dayanıklılığını sağlayabilmede, akıllı büyüme ve kentsel yayılma arasındaki ilişkiyi anlamak ve kurgulamak gereklidir.

Varsayım 2: Akıllı büyüme stratejileri kentsel yayılma içerisinde oluşan gri-alanları bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirilmesini sağlayarak etkin bir denetim mekanizması olacaktır.

Varsayım 3: Akıllı büyüme ilkeleri ile oluşacak matris, kentsel dayanıklılığın temel konularına (çevresel, sosyal, ekonomik, kurumsal) göre farklı ağırlıklarla uygulanabilecek, her kente yada kırsal alana değerlendirme imkanı sağlayabilecektir.

Bu anlamda çalışma, kentsel yayılmanın günümüzde önemli bir sorunu haline gelen gri-alan oluşumlarına yenilikçi bir bakış açısı olarak akıllı büyümenin önemini vurgulaması ve ‘kentsel yayılmanın gri alan olgusu-kentsel dayanıklılık-akıllı büyüme’ kavramlarını birlikte ele alarak Kıbrıs için yeni bir bakış açısı sağlayabilecek olması nedeniyle önem taşımaktadır.

Ayrıca bu çalışma ile Kuzey Kıbrıs’ta ilk olarak kentsel yayılma kavramını gri-alan sorunsalıyla birlikte ele alınarak kentsel-kırsal dayanıklılığın sağlanmasında akıllı büyüme ilkelerinin kullanımını önermektedir. Böylece, sorun teşkil eden gri-alanların yeniden kullanıma kazandırılması ve kentten kırsala daha dinamik araçlarla müdahale edecek bakış açısıyla yapılması söz konusu olabilecektir.

1.3 Tezin Kapsamı ve Sınırları

Kentlerdeki nüfus artışı banliyö ve kırsal alanlara doğru kentleşme baskısı oluşturmaktadır. Böylece, çevresel değerleri azalan kentlerin sorunlarının ayak izleri çok geniş alanlara yayılmaktadır.

Bu tez çalışmasında, kentlerden kırsal alanlara geçişlerde yaşanan bir takım problemlerden dolayı atıl durumda kalan teknolojik, ekonomik, toplumsal ve çevresel gelişim için büyük tehdit oluşturan gri-alanlar, kentsel dayanıklılık ve akıllı büyüme stratejileri kapsamında incelenecektir. Fakat, çalışma kapsamında çevresel, sosyal, ekonomik ve kurumsal faktörler değerlendirilirken, fiziki çevre üzerinde yoğunlaşılacaktır.

Çalışmanın ilk bölümünde, giriş, problem tanımı ve temel sorular, çalışmanın amaç ve önemi, kapsamı ile tez ve alan çalışmasında incelenecek yöntem tanımlanmıştır.

İkinci bölümde, literatür araştırmasına dayalı, kentsel yayılma kavramı kentsel-kırsal bölge ilişkileri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Ayrıca, Kentsel yayılma kavramının ekolojik değerleri olumsuz etkileyen gri-alanların oluşmasındaki önemi ortaya koyulmuştur. Gri-alan kavramının ekolojik, ekonomik ve sosyal gelişime olumsuz etkileri; gri-alan tipolojileri ve gri-alan oluşum bölgeleri olumsuzluklarıyla birlikte incelenmiştir. Kentsel dayanıklılığın sağlanmasında gri-alanların kent ve kırsal alanlara yeniden kazandırılmasının kaçınılmaz olduğu düşüncesiyle sosyal ve ekonomik değerlerin artırılması ve doğal çevrenin korunmasını, doğal ve yapılı çevrede kullanılan yaygın gelişimin kontrol edilmesini, kentsel mekanlardan kırsala eşitlikçi dağılımını ve doğal kaynakların, halk sağlığı, kültürel miras gibi birçok noktada hassasiyet gösteren akıllı büyüme yaklaşımının özellikleri, temel prensipleri, örnekleri ve uygulama araçları ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde, alan çalışmasında kullanılacak literatür ve akıllı büyüme stratejilerine bağlı anket, matris ve değerlendirme araçları açıklanmıştır. Ayrıca, akıllı büyümenin, kentsel yayılmanın olumsuz getirilerinden olan gri-alan sorunsalının önlenmesinde ve bu alanların tekrardan yaşama kazandırılmasındaki uyarlanabilirliği incelenmiştir.

Dördüncü bölümde ise, Girne kenti kırsal alanlarının gri-alan oluşum süreci incelenmesinin ardından, bölge üzerinde saptanan gri-alanların değerlendirilmesi yapılmıştır. Tespit edilen gri-alanlardan Arapköy kırsal yerleşiminde tekrardan kullanıma ve çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapı değerlerinin artırılması yönünden GZFT (SWOT) analizler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Çalışmanın son bölümünde ise çalışmanın sonucu ve genel değerlendirmeler tartışılmıştır. Gri-Alan sorunsalının getirdiği problemlerin çözümü noktasında, akıllı büyüme ilkeleri ile kentte kırsal alanlara doğru geliştirilmesinde önerilen yöntemlerin katkısı ve yapılabilecek çalışmalara ilişkin öneriler açıklanmıştır.

1.4 Yöntem

Bu çalışma, niteliksel ve niceliksel metodların bir arada kullanıldığı karma bir metodoloji içermektedir. Tez literatür araştırması ve alan çalışması olmak üzere iki aşamadan oluşmaktadır. Mevcut durum analizi ve gelecek beklentisi ile başlayan süreçle şekillenip, kentsel yayılmada etkili olacak klavuza dönüştürülecektir (Tablo:1.1).

Tablo 1.1: Tez çalışmasının metodolojik strüktürü



Metodolojik strüktür literatür aşaması ve alan çalışmasından oluşmaktadır. Literatür çalışması aşamasında konunun sınırlandırılması ve kavramsal çerçevenin hazırlanmasında konu ile ilgili yapılan tez çalışmaları (yüksek lisans, doktora), kitap, makale, rapor ve uzman kişilerin görüşleri incelenip değerlendirilmiştir.

Çalışmanın kurgusu Gri-Alan sorunsalı ve oluşumunun önlenmesinde bir araç olarak düşünülen kentsel dayanıklılık ve güncel tartışmalarda ortaya çıkan akıllı büyüme yaklaşımının kavramsal ve kuramsal tartışması ile başlamaktadır. Gri-Alanların oluşmasında etkili faktörler, bölgeler, tipolojiler incelenmiştir. Ayrıca, yurtdışı örneklerinde sorunun

özümüne yönelik ele alınan yazılı kaynaklar değeriendirilmiştir. Gri-Alan oluşumlarını önlemede kentsel dayanıklılık kapsamında akıllı büyüme ilkelerinin kullanımının incelenmesi amacı ile literatür araştırması yapılmıştır.

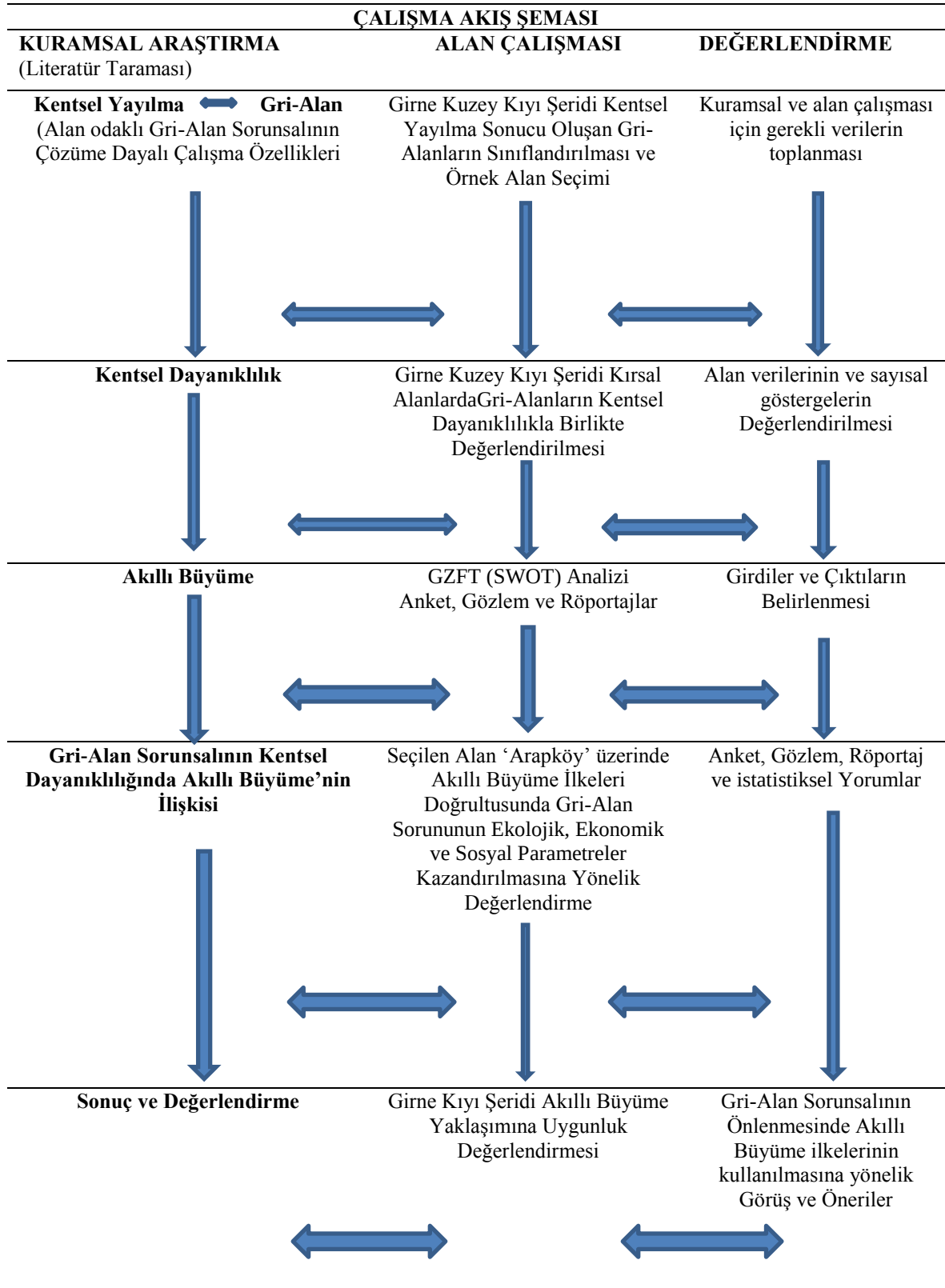
Metodolojik sürecin ikinci aşaması alan çalışmasıdır. Örnek çalışma alanı Girne kıyı şeridinde yer Alan Kırsal Yerleşimlerden ‘Arapköy’dür. Yerleşim, kentsel yayılma sürecinde hızlı bir şekilde gelişmiştir. Fakat gelişimini sorunlarla yaşamaya başlamış olması, çalışma alanı olarak seçilmesinde en önemli yönlendirici olmuştur. Alan Çalışması;

- Genel anlamda Girne Kıyı şeridi, yasal düzenlemeleri ve etki alanlarının belirlenmesi,
- Bölge geleneksel ve yeni oluşum konut alanlarının belirlenmesi,
- Gri-alanların saptanması, gözlemlenmesi ve fotoğraflanması,
- Halk ve uzman kişilerle görüşme ve anket yapılması,
- Kıbrıs Türk Mütcaahhitler Birliği personeli ile görüşülmesi,
- Şehir Planlama Dairesi, makale, dergi, tez (yüksek lisans ve doktora) ve internet taramaları ile toplanan bilgi, belge, fotoğraf ve harita incelemeleriyle gerçekleştirilmiştir.

Tüm bu değeriendirmeler sonucunda doğru klavuz hazırlayabilmek için oluşan gri-alanlara çözüm önerileri sunan,yeni sorunların oluşumlarını önleyebilen ve kentsel dayanıklılığı sağlayacak yaklaşımda yol gösterici olarak, akıllı büyüme yaklaşımı önerilmiştir.

Böylece; GZFT (SWOT) analizi ile kentsel-kırsal dayanıklılık sağlanmasında etkili olan ekolojik, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapı ile Akıllı büyüme ilkeleri eşleştirilerek incelenmiştir. Böylece, bölgenin ve kentsel yayılmanın olumsuz sonuçlarından olan gri- alanların güçlü, zayıf yönleri ile tehditler ve fırsatları belirlenmiştir. Ayrıca, çalışma yöntemi uyarlanırken, bölgede yer alan geleneksel ve yeni konut alanları göz önünde bulundurulmuştur. Çalışmada izlenen akış ise Tablo 1.2’deki gibi;

Tablo 1.2: Tez çalışmasının şekillenmesinde izlenen akış şeması



BÖLÜM 2

KENTSEL-KIRSAL YAYILMA, GRİ ALAN, KENTSEL DAYANIKLILIK VE AKILLI BÜYÜME

Kavramsal çerçevede kentsel yayılma ve bunun sonuçlarından olan gri-alan sorunsalının çalışmanın daha anlaşılır hale gelmesindeki önemi büyüktür. Bu sorunların üstesinden gelinmesinde ve gri-alanların topluma kazandırılmasında ise kentler ve/veya kırsal dayanıklılığın sağlanması gerekmektedir.

Dünyada kentlerin kırsal alanlara doğru daha düzenli gelişmesinde ise yasal geçerlilik kazanan akıllı büyüme birçok sorun ile mücadele etmede önemli yere sahip olmuştur.

Kısacası, kentlerden kırsal alanlara doğru yayılma sonucunda oluşan gri-alanlar ve etkilerinin kentsel-kırsal dayanıklılığın sağlanmasında ortaya koyduğu problemlerin ve akıllı büyüme ilkeleri doğrultusunda topluma kazandırılmasındaki öneminin anlaşılır olması düşüncesi bu bölüm geliştirilmiştir.

2.1 Planlamada Kentsel-Kırsal Bölge İlişkileri

İnsanların üzerinde yaşadıkları mekan parçaları o yerlerin niteliklerine göre kent yada kırsal alan olarak adlandırılıyor. Kentleşme, kırsal yaşam biçiminin kentsel olana dönüşümü sonucu oluşan karmaşık bir süreçtir. Ulaşım için yeni araçların keşfi ile bağlantılı olarak 18 yy.'da başlamış ve 19. Yy sonlarından itibaren kentleşme hız kazanmıştır. İkinci dünya savaşı'ndan sonra otomobilin icadı, erişebilirlik ve yerleşme biçimi açısından yeni çağın başlangıcı olmuştur (Bruegmann, 2005).

Bir yerleşimde kentler veya kırsal alan niteliğini kazandıran özellikler arasında o yerleşim yerinin nüfusunun büyüklüğü kadar, nüfus yapısı, toplumsal ekonomik özelliklerde vardır. Kent ve kırsal alan ayırımında ise nüfusun ne kadarının hangi ekonomik sektörde çalışmakta olduğu ve toplumsal yaşamdaki tavır ve davranışlarının niteliği önem taşımaktadır. Kentsel alanlarda çalışan nüfusun ağırlıklı olarak sanayi ya da hizmet dallarında, tarım dışı

sektörlerde çalışıyor olması gerekmektedir (Keleş, 2012a). Fakat, kentsel, kırsal ve bölgesel mekanlar sürekli olarak işgücünün, özdeğin ve kapitalin girdileriyle değişime uğramakta, bu değişim zamanla farklı biçimlerde ve yollardan fiziksel özelliklerini dönüşüme uğratmaktadır. Bu değişim ve dönüşümlerle 'kent' 'kır' arasındaki ayrım ya da farklılaşma da gitgide artmaktadır (Champion ve Hugo, 2004). Kent yerleşimlerinde gelişim sürecinde netleşmesi gereken alanlar dahada karmaşıklaşmada, başkalaşmakta ve değişmektedir. Kentler doğal, teknolojik ve insan kaynaklı pek çok tehlikeyle karşı karşıya olan, aynı zamanda karmaşık ve kendine özgü sistemlerdir. Kentleri kırsal yerleşmelere karşı giderek daha çekici kılan özellikleri (nüfus yoğunlukları, türlü ekonomik ve sosyo-kültürel hizmetleri, birbirleriyle ilişkili yaygın alt yapı sistemleri vb.) diğer yandan sel, deprem, fırtına ve terör saldırıları gibi tehlikeler karşısında kentleri nüfus ve sağladığı olanakları nedeniyle daha hassas hale getirmektedir (Tezer, 2012). Günümüzde ise, ciddi kentsel ve kırsal farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda kentler ve kırsal alanlar arasındaki ayrım özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyük kentlerinde giderek geçerliliğini yitirdiği gerçeğine kabul görmektedir. Çünkü hızlı kentleşme, yapılaşma ve kentsel gelişmenin kırsal alanlara doğru yayılması sonucunda, kentin nerede son bulduğu, kırsal yerleşimlerin nerede başladığı saptanması kolay olmayan bir sorun olmaktadır (Keleş, 2012a). Bu durum sürdürülebilir ekosistem, temiz, kaliteli ve güvenli çevreler, temel ihtiyaçları karşılanan ve yerleşmelerin geleceği ile ilgili kararlara katılan bir toplum devamlılığını olumsuz etkilemektedir.

2.1.1 Kentsel yayılma

Kentlerin mekanlarda hızlıca büyüyerek geniş alanlara yayılması ile çevresindeki tüm kentsel-kırsal topluluklara ekonomik ve sosyal yönlerden baskın olması, hızlı bir şekilde doğal kaynakların tüketilme sürecine girmesine neden olmaktadır. Bu durum bağlamında, özellikle gelişmekte olan ülkelerde ani nüfus artışı yaşanması ile planlamanın eksiklikleri denetimsiz büyümeyle kendini göstermektedir.

Yayılma kavramı Amerikalı kent planlamacısı Earle Draper tarafından 1937 yılında ortaya konulmuştur (Nechyba ve Walsh, 2004). Avrupa Çevre Ajansı (EEA), kentsel yayılmayı kentlerin planlama kararları alınmadan kontrolsüz bir şekilde genişlemesi şeklinde ortaya koymuştur. Büyük ölçekli kent bölgelerinin düşük yoğunluklu fiziksel dokularının, serbest piyasa ekonomisi koşulları altında yoğun olarak kırsal alanlara genişlemesi şeklinde açıklamaktadır (EEA, 2006).

Ayrıca, 2006 yılında Avrupa Çevre Ajansı (EEA) tarafından hazırlanan rapor kapsamında, kentsel yayılmanın ana nedenleri aşağıdaki gibi ortaya konulmuştur:

- Makro-ekonomik nedenler: Küreselleşme ve ekonomik büyüme
- Mikro-ekonomik nedenler: Yaşam kalitesindeki yükselme, ucuz tarım arazilerinin varlığı ve arazi fiyatlarının durumu
- Demografik nedenler: Yaşanan nüfus artışı, konut başına düşen kişi sayısındaki artış
- Konut tercihleri: Konut beğenisi, konutlardaki kişi başına ihtiyaç duyulan fazla alan,
- Kent merkezi problemleri: Hava kalitesindeki düşüş, gürültü kirliliği, güvensiz çevre, sosyal sorunlar, kent alanlarındaki sosyal donatı eksikliği
- Ulaşım: Toplu taşımanın yetersizliği, bireysel araç kullanımındaki artış,
- Düzenleyici çerçeve: Arazi kullanım planlamasının güçlü olmaması, var olan planlamaların uygulamasındaki yetersizlik, yatay-dikey koordinasyon ve işbirliğinin eksiklikleri (Urban Sprawl In Europe; The Ignored Challenge, 2006).

1956 yılında Amerika’da Ulaştırma Bakanlığı, yaşam biçiminde bir değişim önermiş ve fabrikaları, ticarethaneleri, dolayısıyla insanları mekansal olarak dağıtma/yayma yolunda karar almıştır. Bu karardan kısa bir süre sonra sosyolog-yazar William H. Whyte yaşanan süreçle ilgili rahatsızlığını dile getirmiş ve kentlerin hızla kırsal alanlara doğru genişlediğini belirtmiştir. Whyte, 1958 yılında yayınladığı bu çalışma için ‘Kentsel Yayılma’ başlığını kullanmıştır. Çalışma kapsamında Whyte, yeni oluşturulan bönliyölerin ne kent ne de kır özelliği gösterebildiği ve kent çevresindeki yeşil alanları yok ettiğini belirtmiş ve yayılma sonucu bazı kentlerin birleşebileceği uyarısında bulunmuştur. Yarım asır sonra ‘yayılma’

literatürlerde yer almaya başlamış ve ‘düzensiz olarak gelişmek’ anlamında kullanılmıştır (Frumkin, ve diğerleri, 2004).

Kent yerleşimi sınırlarının kent merkezinden çeperlere doğru büyümesi sonucunda arazi kullanımları ve fonksiyonlarının birbiri içine girmesi kentsel yayılma olarak ortaya konulmaktadır (Cheng, 2003; EEA, 2006).

Kentlerin oluşması ve genişleyerek büyümesine etki eden faktörler, 20. yüzyıl sanayileşme süreciyle birlikte farklılaşan, iletişim-ulaşım ağındaki teknolojik gelişmeler ve üretimde kullanılan yeni teknikler ile birlikte, kentlerin birbirleri arası mekansal olarak örgütlenmesinde değişim ve dönüşümlerin yaşanmasına neden olmuştur. Yaşanan değişim ve dönüşümlerin yansıma bulduğu sosyal ve ekonomik ilişkiler değişime uğramış, kentler giderek yayılarak büyümeye başlayarak kırsal yerleşmelere doğru gelişimini sürdürmüştür. Bu doğrultuda, kentsel fonksiyonların bazıları kent çeperlerinde yer seçmeye başlamıştır. Bu durum sonucunda, sürekliliği olmayan, bir kısım kullanılmayan alanların da oluştuğu, birbirinden bağımsız yerleşim dokusu kentsel yayılma olarak tanımlanmıştır (Clawson, 1962; Karataş, 2007).

Bunun yanında, özellikle 1920’li yıllardan sonra Gotmann tarafından, kentlerdeki hızlı nüfus artışı ile birlikte oluşan banliyöleşme sonucunda, kırsal alanların kentsel alanlara dönüşmesi sürecinde yerleşmelerin çeperlere doğru yayılmasını saçaklanma olarak ortaya koymuştur (Harvey ve Clark, 1965). Glaeser ve Kahn’a (2003) ise, saçaklanma kavramını, kentsel gelişme politikalarının bir bağlantısı olmasından çok, ulaşımın bireysel araç kullanımına bağımlı yaşam tarzının bir sonucu olduğunu ortaya koymuştur.

Edwing’e 1994 göre ise; fiziksel biçim, arazi kullanım, sürecin etkileri ve yoğunluk özellikleri temel alınarak; kentsel saçaklanma, form açısından tanımlamada bitişik banliyö büyüme, lineer şerit gelişme biçimi, sıçramalı ve dağınık gelişme arasında değişen çeşitli kentsel formlar ile karşılanmıştır. Fiziksel forma indirgeyen görüş açısından saçaklanma, yüksek yoğunluklu, merkezi gelişimi ve işlevlerin mekansal karışımı ile ideal bir kompakt şehirle kıyaslanmıştır. Başka bir görüş ise, saçaklanmanın mutlak bir kentsel form olmadığını, kentin büyüme sürecinde, daha kompakt bir forumdan tamamen dağınık bir forma dönüşen bir evreyi temsil ettiği savunulmaktadır. Dolayısıyla bu görüşü savunanlar için saçaklanma, mutlak bir forumdan çok, kentin biçimsel olarak büyümesindeki bir

derecelenme konusudur. Bitişik büyüme bir yanda, sıçramalı ve dağınık gelişme, ölçeğin diğer ucundadır (Chin, 2002).

Kentsel saçaklanma ifadesi, kentsel büyüme biçimlerini (kentlerin fiziksel formu) içine almakla birlikte arazi kullanım özellikleri ve mekansal etkilerine dayalı olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel saçaklanma, kentlerde büyüme aşamasındaki yoğunluk, devamlılık, yoğunlaşma, kümelenme, merkezilik, tek çekirdeklik, karma kullanım ve yakınlık boyutlarının düşük düzeylerde olmasıyla ortaya konulmakta (Galster ve diğerleri, 2001) ve planlama olmadan, denetimsiz, koordinasyonsuz gelişim ile tek tip arazi kullanımının egemen olduğu (Nelson ve Duncan, 1995); mekansal olarak düşük yoğunluklu, dağınık, lineer ve sıçrayarak gelişen biçimler (Ewing, 1997) olarak tanımlanmaktadır.

Ewing'e 1997 göre; saçaklanma olgusu, dört arazi kullanım özelliğine göre ele alındığında, düşük yoğunluklu büyüme kentsel saçaklanmanın en temel arazi kullanım özelliği olarak başta gelir. Ardından, konut yerleşimi olmayan tek bir arazi kullanımını içeren büyüme biçimi; ticari kullanımların yer aldığı ana yollar boyunca şerit (koridor/Lineer) gelişme ve sıçramalı/parçalı büyüme biçimi olarak sıralanır. Galster ve arkadaşları (2001), farklı saçaklanma formları olduğu gibi, arazi kullanımının yapısal bileşenlerinin farklı dereceleri içerebileceğini savunarak; saçaklanma düzeyini ölçebilecek sekiz bileşen üzerinden kentsel saçaklanmayı bir arazi kullanım örüntüsünde düşük düzeyde yoğunluk, süreklilik, yığılma, kümelenme, merkezileşme, özekleşme, karma kullanım ve yakınlık olarak tanımlamıştır.

Keleş 1998 Kentbilim Terimleri sözlüğüne göre ise; kentsel saçaklanma, aşırı ölçüde kalabalıklaşma, toprak değerlerinin yükselmesi ve işlevlerini gereği gibi yerine getirememesi sonucunda kentteki insanların ve sanayi kuruluşlarının, özel taşıtların ve toplu taşıma araçlarının varlığından da yararlanarak, banliyölere göçmeleri olarak tanımlanmaktadır.

2.1.2 Kentsel yayılma oluşum süreci

Bu bölüm, kentsel yayılma ile ilgili farklı yaklaşımların ortaya çıkış dönemlerini, nedenlerini, sonuçları ile birlikte gözden geçirilmesini ve günümüze kadarki sürecin değerlendirme ve analizini içermektedir.

Endüstri devrimi öncesi yerleşimlerin pek çoğu küçük kasabalar, köyler gibi kırsal yerleşmelerden oluşmaktadır. Kent denilebilecek (ticari ve mesleki anlamda yığılmanın olduğu) yerleşme sayısı çok azdır. Bu dönemde iki tip kentleşme deseni görülmektedir. Birincisi tek ve baskın bir kent ile onun geniş hinterlandı, ikincisi ise birbirine yakın kentler topluluğudur. 16.yy Londra, Paris ve Lizbon geniş hinterlanda sahip kent örneklerindendir. 18.yy'dan sonra kentlerin çevresindeki sur ve duvarlar yıkılmaya başlamış ve kentler çevrelerine doğru yayılma eğilimine girmiştir. Bu dönemde tren yolu ve yeni su yolları gelişmenin yönünü belirleyen unsurlardı (Antrop, 2004).

1800'lü yılların başından itibaren teknolojik gelişmeler zaman içinde insanları kentlere doğru çeken bir güç haline gelmiştir (Albury, 2000). 19.yy'ın ortalarından 1950'lere kadar sanayileşmiş kentler, tarımsal ekonomiden geniş ölçekli üretime geçmiştir. Endüstri devrimi pek çok insanın kırsal yaşamdan kente göçmesine neden olmuştur. 19.yy'a kadar ulaşım yürüme mesafesiyle sınırlı olduğu için, fabrika ve konutlar birbirine yakın konumlanmıştır (Gilham ve MacLean, 2002). Dolayısıyla kentler yığılma biçiminde gelişme eğilimi göstermiştir. Endüstri kentlerinin ortaya çıkardığı kirlilik sorunu, yaşam standartlarını düşürmekle kalmamış insan sağlığını tehdit eder boyutlara ulaşmıştır. Bu dönemde ortaya çıkan karşı devrim beraberinde iki farklı kentsel form getirmiştir. Birincisi kent içinde reform, ikincisi ise ilk modern banliyölerin doğuşudur. Bu hareketler ise kentsel yayılmayı başlatan güç olmuştur. Aynı dönemde diğer taraftan bölgeleme ve Güzel Kent (City Beautiful) hareketi ortaya çıkmıştır. İlk bölgeleme uygulamasını yaşayan kentlerden biri 1916 yılında New York'dur. Bölgeleme yaklaşımı içerisinde arazi kullanımı zonlara ve bölgelere ayrılmıştır. Böylece fabrikaların bulunduğu alan endüstri bölgesi, insanların yaşadığı alan ise konut alanı olarak belirlenmiştir. Bölgeleme anlayışının ilerleyen safhalarda düşük yoğunluklu konut kullanımı gelişmiş ve bu gelişme kentsel yayılmanın sebeplerinden biri olarak kabul edilmiştir. Güzel Kent (City Beautiful) hareketi ise; endüstri devriminin kentlere getirdiği olumsuz koşullara çözüm için ortaya çıkmıştır. 1800'lerin

sonlarında başlayan hareket, kentlerin büyük açık alanlar ve anıtlarla güzelleştirilmesini ve tekrardan kentlere ışık, hava ve yeşil alan sağlamayı amaçlamaktadır (Gillham ve MacLean, 2002).

Kentlerdeki bu olumsuzluklar düzenlenmeye çalışılırken yayılmanın etkisinde yapılan kentleşme hareketlerinin belirli aralıklarla kırsal alanlarda da kurulabileceği gündeme gelmiştir. Böylece kentler çeperlerine doğru (banliyö) yayılmaya başlamıştır. 1850’lerde yeni kamusal ulaşım sistemlerinin (tramvay, at arabaları, trenler ve metro sistemleri gibi) kullanılmasıyla da kent çeperlerine yada dışına doğru yayılma hızlanmıştır. 1920’lere denk ‘otomobil banliyöleri’ adını bile almasına neden olan bu süreç ikinci Dünya Savaşı’nın sonuna dek devam etmiş ve Amerikan kentini banliyökent üzerinden tanımlamıştır. Ucuz konutlar, açık alanlar, gelişmiş sosyal ve teknik alt yapılar, alışveriş merkezleri kentin problemlerinden uzakta yaşama hevesi gibi sebeplerle banliyöler cazip hale gelmiştir (Polat, 2012). Kentlerdeki düzensiz yayılma bir taraftan toparlanmaya çalışılırken kent çeperlerine yayılmalar banliyölerde de sorunlar yaşanmasına neden olmuştur. Bu durum ise; kentin dışına doğru oluşan banliyöleri, yakın çevresinde veya periferindeki köy yada yerleşke alanlarını kentleşme dinamiklerinin içine çekmektedir. Hayden’e (2003) göre, banliyöleşme geçmişle gelecek arasında (belkide kent ve kır arasında) bir menteşedir. Hatta kentle kır arasındaki bir evlilik olarak betimlenilmiştir (Harris ve Larkham, 1994).

19.yüzyıl’ın başında başlayan kent dışında üretim ve yaşam alanları oluşturma düşünce ve uygulamaları yüzyılın sonlarında yeni kent modeli olan Bahçe Kent modelini tetiklemiştir. Bahçe kent kavramı ise ilk kez İngiltere’de Ebenezer Howard (1850-1928) tarafından ortaya atılan ve inşa edilen bir kent modelidir. 19.yy’da, bir yandan sanayi şirket çalışanları için kırsal araziler üzerinde geliştirilen kentler ortaya çıkmakta diğer yandan daha varlıklı kesimler, kırsal alanda mevcut arazi mülkiyet desenine bağlı olarak yollar boyunca yöre kentler (suburbia-banliyö) oluşturmaktadırlar. Böylece kentsel gelişmelerin içini boşalttığı kırsal alan da eşit derecede yoksullaşmıştır. Buna karşın büyük kentlerde artık az bulunur değerler olan temiz hava, güneş, güzel görüntüler ve sessiz geceler kırsal alandavarlıklarını sürdürmektedir. Tarım ise, yerel pazarda değersizleşmiş ve çöken bir iş alanına dönmüştür. Bunun sonucunda bir kırsal yerleşimdeki yaşam da, büyük kentlerdeki çöküntü bölgelerindeki kadar sıradanlaşmış, özgürlükten uzaklaşmış ve sönmüştür (Mumford, 1965). Böylece tekil sanayi işletmelerinin kırsal alana yayılmasını umar olarak görmeyen Howard,

insanın dengeli yaşaması, ve kendi meleklerini ortaya koyması için kendisini sürdüren bir toplum içerisinde yaşaması gereğini öne sürmüştür. Howard, kent ile kıyı iki manyetik alan olarak görmüş, her ikisinin de olumlu ve olumsuz yanlarını irdelemiş ve sonuçta oluşturduğu üç manyetik alan içerisinde kent ve kıyı olarak tanımladığı çevreden bahçe kent üretmiştir. Kent ve kıyı manyetik alanının mekansal temsilini oluşturan bahçe kent, sanayi işgücüne daha yüksek ücret ödenmesini, daha sağlıklı bir çevrede düzenli iş imkanları sağlamayı amaçlamaktadır. Kent ve kıyı yaşamının birlikteliğine dayalıdır ve toprağın mülkiyeti iyi yönetilmesi için belediyeye ait olacaktır. Yaklaşık 2400 hektar arazi üzerinde, çember biçiminde geliştirilmesi öngörülen yerleşmenin 600 hektarı kentsel kullanımlara, kalanı ise kıyı olarak düzenlenmiştir. Bir bahçe kentin nüfusu anılan eşige geldiği zaman ise yenisi kurulup, aralarında hızlı ulaşım sağlanmıştır. Böylece kullanıcılar hem küçük bir kentin olanaklarından yararlanacak hem de kıyının taze güzelliklerinden faydalanacaklardır (Howard, 1965).

Antrop, 2004'teki çalışmalarına göre; yapılan tanımlamalarla kentleşme, zaman içerisinde çeşitli aşamalardan geçmiştir. Bunlardan birincisi, kentleşme (urbanization) şeklinde tanımlanan ve kent merkezinde nüfus yoğunluğunun artışına sebep olan bir süreçtir. İkinci aşama, banliyöleşme (suburbanization), şeklinde adlandırılan ve tüm kentsel alanda nüfus artışına sebep olmasına rağmen nüfusun kent merkezinden kent çeperine doğru kaydığı bir süreçtir. Bir sonraki aşama ise, kentten uzaklaşma (counterurbanization) şeklinde tariflenen ve hem kent merkezinde hemde kent çeperlerinde nüfusun azaldığı bir aşamadır. Son aşama ise, tekrar kentleşme (reurbanization) şeklinde adlandırılan ve nüfusun tekrar kent merkezinden başlayarak çepere doğru artış gösterdiği bir süreci tariflemektedir. 1970 yılında, gelişmiş pek çok bölgede kentsel nüfusun azaldığı ve kentten uzaklaşma sürecinin başladığı görülmüştür. Tüm bu genellemelerin yanında her kent, kendi geçmişi ve coğrafi durumuna göre değişim geçirmektedir. Bazı modeller kentleşme-kentten uzaklaşma-tekrar kentleşme durumunun bir döngü oluşturduğunu kabul etmektedir (Antrop, 2004).

Tablo 2.1'de de belirtilen açıklamalardan hareketle, kentsel yayılma sürecinin ağırlıklı kapsamı, eylem alanları, karar vericileri ve temel aktörlerin değerlendirilmesi aşağıdaki gibidir (Tablo:2.1).

Tablo 2.1: Kentsel yayılma süreç- etki – teori değerlendirmesi (Çizelgenin 2015'lere ilişkin bilgileri yazar tarafından geliştirilmiştir. Antrop (2004) kentleşme-kentten uzaklaşma-tekrar kentleşme döngüsünden ve Roberts (2000)'den uyarlanmıştır.)

Kentsel Yayılma Süreç- Etki –Teori					
Süreç	1750-1850 Endüstri Devrimi ile, Kentleşme (Urbanization)	1850-1928 Kent-Kır Birlikteliği Banliyöleşme (Suburbanization)	1970'li Yıllar Kentten Uzaklaşma (Counter-urbanization)	Tekrar Kentleşme (Re-urbanization)	2015-2016'lı yıllar Banliyö ve Kırsal Alanlara Sistemli Yayılma
Temel Kapsam	Kent merkezinde nüfus artışına sebep olan süreç	Kentsel alanda nüfus artışına sebep olmasına rağmen nüfusun kent merkezinden çepere doğru kaydığı süreçtir.	Hem kent merkezinde hemde çeperlerinde nüfusun azaldığı bir süreçtir.	Nüfusun tekrar kent merkezinden başlayarak çepere doğru artış gösterdiğini tarif eden bir süreçtir.	Kentlerden kırsal alanlara olan yayılmanın sürdürülebilirliğini sağlayacak süreç
Uygulama Bölgesi	Kent Merkezi	Kent Çeperleri	Kent Çeperleri	Kent Merkezi	Banliyö ve Kırsal Alanlar
Ekonomik ve Teknolojik Değer	Yerleşim yerlerinin oluşmasında makineleşmenin getirdiği yatırımlar	Makineleşmenin banliyölerde de etkisini göstermeye başlamıştır. Ekonomik olarak güçlü yatırımların yapıldığı dönem.	Çevresel değerlerin kazanılmaya çalışılarak, ekonomik değerler yükseltilmeye çalışılmıştır.	Ekonomik ve teknolojik değerlerin yüksek olduğu yatırımlar	Fazla kazanç sağlama amacı ve siyasal düzenlemelerle oluşturulmaya çalışan yatırımların olumsuz etkilerinin ortaya konulması
Sosyal Değer	Sosyal değerlerin azalması	Sosyal değerlerin azalması	Sosyal değerlerin azalması	Sosyal değerlerin azalması	Kültürel, sosyal, komşuluk gibi önemli yitirilen öğelerin tekrardan kazanılması
Çevresel Yaklaşımlar	Çevresel değerlerin azalması hatta kirlilik insan sağlığını tehdit eder boyuta gelmiştir	Azalan Çevresel değerlerin yeniden kazanılmaya çalışılması	Azalan Çevresel değerlerin yeniden kazanılmaya çalışılması	Çevresel değerlerin azalması	Çevresel değerlere sürdürülebilir yaklaşımlar. Kırsal alanlar ve banliyölerde Gri-Alan oluşumlarını engellemek ve Yeşil-Alanların dengeli dağılımı
Uygulama Çalışmaları	1926 Eş merkezli Bölgeleme teorisi 1933 Merkezi alan Teorisi 1939 Sektör Teorisi	Güzel Kent Hareketi	Bahçe kent	-	Kentsel yayılmadan kaynaklanan Gri-Alan problemi üzerinde dayanıklılık kavramı ve Akıllı büyüme prensipleri kullanılarak oluşturulacak çözüm önerisi

2.2 Gri-Alan Kavramı

Kentsel alanlardan kırsal alanlara yayılma sonucunda oluşan, inşa aşamasında terkedilmiş veya yapımı tamamlanmış olup daimi kullanıcısı olmayan alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu doğrultuda, konunun anlaşılabilirliğinin sağlanmasına yönelik gri-alanlar, kentsel yayılma olgusu ve kentsel-kırsal dayanıklılık bağlamında ortaya konulmuştur.

2.2.1 Kentsel yayılmada gri-alan olgusu

Yerleşimin dışa uzantısının, karakteristik olarak düşük yoğunlukta ve birdirbir gelişimidir. Başka bir deyişle, yayılma konut alanlarında ve konut alanı olmayan gelişim alanlarında meydana gelen bozulmadır (Biddle ve diğerleri, 2006). Burchell ve diğerleri yayılma kavramını dış alanda sınırsız olarak gelişen bölgeler olarak tanımlamaktadır. Gordon ve Richardson'a göre ise, yayılma kavramını herhangi bir disipline ve estetiğe bağlı olmadan gelişen yerleşimler olarak tanımlamaktadır.

Gri- alan oluşumları, nüfus artışı ile banliyö ve kırsal alanlara doğru kentlerin genişlemesi sonucu, kişi talepleri düşünülmeden üretilen konut alanlarının istenilen hedeflere ulaşamayıp kullanılmayan alanlar oluşturma durumudur. Özellikle kırsal alanlarda inşaa edilen konutlar kentsel alanlara kıyasla, iş imkanlarının yetersizliği, ulaşım problemleri, aktivite alanlarının yetersizliği gibi sebeplerden dolayı istenilen hedefe ulaşmadan maddi kazanç yerine zarar sağlamaktadır. Bu olgudan hareketle, kentsel yayılmanın belirlenmesinde yoğunluk, karma arazi kullanımları (konutlar, ticari alanlar ve servisler arası), güçlü bir şekilde kent merkezi ve çekirdek oluşturma, kamusal hizmetlere yakınlık ve ulaşım ağına erişebilirlik ölçütlerinin kullanılabileceği ortaya konulmuştur (Galster ve diğerleri, 2001; Ewing, 2002). Bu durumun aksi uygulanması sonucunda, kent-banliyö ve kırsal yerleşimlerde yapılan konut yatırımlarının sorunları günden güne artırması kaçınılmazdır. Bunun yanında, kentsel-kırsal yayılma olayını, yalnızca nüfusa oranla kullanılan arazi üzerinden ölçmek yetersiz kalmaktadır. Arazinin yanında, ulaşım (araç kullanımı) ve tüketilen alan (tarım alanı ve ormanlık alan) miktarında saptanması önem taşımaktadır (Akseki ve Meşhur, 2013). Bu doğrultuda, kentlerden kırsal alanlara yayılma durumunu yalnızca büyüme olarak değil bir büyüme biçimi olduğu vurgulanmalıdır (Ewing,

2002). Ancak, büyüme şeklinin arazi kullanım kararları ve kullanıcı ihtiyaçları doğrultusunda gelişimini sağlayan çalışmalar, atıl durumdaki yapılar için önleyici bir yol olabilmektedir.

Konun daha anlaşılır olabilmesi için, ticari ve konut alanlarında oluşan gri-alanların incelenmesi önem taşımaktadır.

2.2.2 Kentsel-kırsal gelişimde gri-alan oluşumları

Kentlerden kırsal alanlara doğru yapılaşmanın artış gösterdiği yerleşimler dolgu gelişim (infill) olarak isimlendirebileceğimiz yaklaşımla oluşumunu sürdürmektedir. Kentsel konsolidasyon diğer ismi ile dolgu gelişim orta yoğunluklu konut bölgelerinin, yeniden geliştirme veya çok katlı gelişim ile boş olan alanların doldurulmasıdır (Biddle ve diğerleri, 2006). Bir başka deyişle; kent alanlarındaki konut gelişimleri için, alanın yoğun bir şekilde kullanılmasıdır. Bu şekilde gelişim gösteren konut alanlarındaki yapıların; yüksek yoğunluktaki apartmanlar, kasaba konutları (sıra evler) ve villa türü konutlardan oluştuğu söylenebilir.

Kentsel konsolidasyon, mevcut yeni gelişim alanlarındaki, boş veya atıl bölgelerin doldurulması ile geliştirilen alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır (Biddle ve diğerleri, 2006). Bu şekilde gelişim gösteren yapıları çevre bir çok sorunu da beraberinde getirmektedir. Çünkü bir hektarlık araziye normal yoğunluk olarak 8-15 konut yapılması gerekirken, daha fazla konut veya apartman blokları yapılması yaygın olarak kullanılan uygunsuz bir kabuldür (Newton ve diğerleri, 2011).

Bu doğrultuda, yapı çevrelerinde Newton ve arkadaşları (2011)'de banliyö alanların yeniden gelişimini sağlayacak üç baskın yaklaşım önermiştir. Bunlar;

- Bire-bir olarak geleneksel müstakil konutları yıkmak, yeniden geliştirmek veya genişletmek.
- Çift doluluk oranı ve düşük-yüksek birimlerle resmi olmayan geliştirme faaliyetleri
- Yüksek yoğunluklu apartman tipolojileri karşısında stratejik gelişim politikaları.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı gibi yeni gelişen alanların sınırları içinde veya çevrelerindeki kent alanları dolgu gelişimi kapsamaktadır. Fakat, bu gelişim bir çok sorunuda beraberinde getirmektedir. Bunlardan biride gri-alan oluşumlarıdır. Yapılı çevrenin gelişmesinin doluluk-boşluk ilişkisi içerisinde şehir planlamalarında düşünülerek tasarlanması gerekmektedir.

Bu doğrultuda, bir sorun olarak karşımıza gri-alan oluşumları çıkmaktadır. Bu noktada gri-alan kavramının ortaya çıkışı ve tanımının yapılması çalışma için yararlı olacaktır.

2.2.3 Gri-alan kavramının ortaya çıkışı ve tanımı

Planlama, geleceğe yönelik imkan ve ihtiyaçlar kapsamında tasarım yapma işi olarak tanımlanmaktadır. Bu tasarımın kapsamında, çevresel, kültürel, ekonomik, sosyal imkanların ortaya konulması, amaçların doğru olarak belirlenmesi, değerlendirme, karar verme ve hedeflere yönelik tercihlerin uygulanma aşamaları önem taşımaktadır (Karafakı, 2013). Herhangi bir amaç için gerçekleştirilen planlamanın başarılı olmasındaki şartları, kullanımındaki devamlılığı, geliştirilebilirliği, kaynak ve imkan kullanımındaki sürdürülebilir özellikler belirlemektedir. Kentsel yayılma ile birlikte ortaya çıkan Gri-Alanlar sürdürülebilir özellikleri içermediğinden olduğu alanlarda tehdit yaratmaktadır.

Gri-Alanlar (Greyfield), yeni planlanan ve gelişen alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Kavram yaklaşık on yıl önce ilk kez PricewaterhouseCooper ve New Urbanism Kongresinde (Congress for New Urbanism (CNU)) çok sayıda farklı arazi kullanımları ve bina tipolojileriyle ortaya konulmuştur (PricewaterhouseCooper, 2001).

Gri-Alanlar; kahverengi-Alanlar (Brownfield) ve Yeşil-Alanlardan (Greenfield) farklı; geniş, kentsel alanlarda gelişmiş siteler ve yeni gelişim alanları için hem ekonomik hem de fiziksel problem teşkil eden alanlardır (CNU, 2001). Gri-Alanlar genellikle banliyölerde (Suburban) oluşmaktadır (Pavlou, 2013).

Merritt, 2006'da ise Gri-Alanları düşük performans sağlayan binaların çevrelerindeki arazi kaybına neden olan geniş otoparklarla birlikte tanımlamaktadır. Gri-Alan tanımlamaları yapılırken ortaya konulan arazi kullanımlarındaki yapılar, boş ofis binaları, ulaşım alt yapısı

dışında kalan arazi parselleri, boş kamu kurumları ve perakente satış amacıyla üretilen binaları kapsamaktadır (McKay, 2007). Fakat Gri-Alanlar ticari veya perakente satış için inşaa edilen eski ve terkedilmiş yapılardır (Chilton, 2006). Feronti ise Gri-Alanları ekonomik olarak eski, iç alan banliyölerde dağınık olarak bulunan, kamu ve özel arasındaki ilişkinin çöküşü olarak tanımlanmaktadır (Feronti, 2003). Ayrıca Gri-Alan konutlar çevreyi kötü etkilemekte (Newton ve Tucker, 2010) ve bölgede oluşan baskın sosyal dezavantajdır (Randolph ve Freestone, 2008).

2.2.4 Gri-alan oluşum bölgeleri ve tipolojileri

Gri-Alanlar, terkedilmiş sanayi alanları olan Kahverengi-alanlardan (Brownfield) farklı konut ve ticari alanlar için kullanılan bir kavramdır. Bu doğrultuda, Gri-Alan kavramının daha anlaşılır olabilmesi için ticari yapı bölgelerinde ve konut bölgelerinde sorun teşkil eden bu alanların oluşumlarının ayrı ayrı incelenmesi gerekmektedir.

Ticari yapı bölgelerinde oluşan gri-alanlar: Genellikle kent merkezlerinin çeperlerine doğru yayılması sonucu banliyölerde var olan ticari yapılar ki bunlar çoğunlukla perakente satış yapan alışveriş merkezleri ve çevrelerinde yer alan asfalt araç park alanlarıdır. Bu yerleşimlerin atıl durumda kalması sonucu oluşan bölgeler ise gri-alanların ticari yapı bölgelerinde oluşturduğu sorunlu alanlar olmaktadır. Bu alanlar daha çok II. Dünya Savaşı sonrası kentsel yayılma sonucunda, ekonomik biçimde eski, modası geçmiş mimari tarz, marjinal veya başarısız altyapı, yeniden yapılanma sermayesi eksik kötü izlenim bırakan atıl arazilerdir (Shannon, 2013). Bundan dolayı, bu yapılar için ölü alışveriş merkezleri (dead mall) veya hayalet kutu (Ghost Box) gibi terimler de kullanılmaktadır (Kures, 2003). Böyle durumdaki yapılar, çevresel, ekonomik ve toplumsal değerlere zarar vermektedir. Geniş bir alanı kaplayan yapıları çevre teknolojik olarak kullanılamaz modası geçmiş mimarinin araziyi boş yere doldurur nitelikteki yapılarındanır.

Ticari yapı bölgelerinin iyileştirilmesi ve tekrardan yaşama kazandırılması bu noktada büyük önem taşımaktadır. Özellikle Amerika ‘da ticari yapı bölgelerinde bu sorunun çözüm önerisi olarak çalışma alanının tekrardan işlevlendirilme çalışmaları yapılmıştır. Daha küçük ticari

işletmelerle birlikte iç-dış uyumu sağlamak için açık-yarı açık ve kapalı alanlarla dengeli bir şekilde geliştirilmeye çalışılmıştır (Shannon, 2013).

Ticari yapıların yanında, konut alanlarında da gri-alan oluşumlarının getirdiği sorunları incelemek gerekmektedir.

Konut bölgelerinde oluşan gri-alanlar: Gri- alanlar, fiziksel, teknolojik, ekonomik ve/veya mimari olarak kullanılamayacak durumdaki konut yapılarından (apartman blokları, sıra-evler, ikiz, müstakil konutlar veya karışık) oluşan, fiziksel, teknolojik, ekolojik, ekonomik ve toplumsal yapıya zarar veren konut bina stoklarıdır (Newton ve diğerleri, 2012). Bunun dışında, Enerji, su ve altyapı bağlantılarının iyileştirilmeye ihtiyacı olan bölgelerdir. Bu bölgelere yapılacak olan konut mimarisinin kullanıcı gereksinimleri düşünülmeden, ekonomik kazanım elde etmek amacı ile tasarlanması gri-alanların oluşmasında birinci derecede rol almaktadır. Diğer bir deyişle, yasal düzenlemelerdeki eksikliklerdir. Doluluk-boşluk ilişkisi veya yayılma yöntemi ile geliştirilen sadece konutlardan oluşan alanlarda, yaşanabilirliği sağlamak amacıyla, ulaşım, aktivite alanları ve iş imkanları düşünülmeden tasarlanmış bölgelerden kaynaklı oluşan sorunlu yerleşim alanlarıdır (Newton ve diğerleri, 2011). Bunun yanında, konut bölgelerinde oluşan gri-alanlar üç tipte gözlemlenebilmektedir. Bunlar;

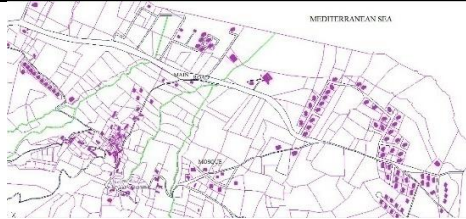
- Malzeme veya teknolojik desteğe ihtiyacı olan konut alanları,
- Yeniden düzenlenmesi gereken eski konutlardan oluşan bölgeler, ve
- Tamamen yeniden yaratılmaya ihtiyaçlı bölgeler olarak karşımıza çıkmaktadır (Lawless, 2010).

Konut yapı bölgelerinin iyileştirilmesi ve tekrardan yaşama kazandırılması bu noktada büyük önem taşımaktadır. Özellikle Avustralya'da konut bölgelerinde bu sorunun çözüm önerisi olarak çalışma alanının tekrardan işlevlendirilme çalışmaları yapılmıştır. Genellikle, küçük ölçekli bölgesel çalışmalarla getirilen çözümler yetersiz kalmış ve günümüzde konut bölgelerinde gri-alan oluşumları devam etmektedir.

Konut alanlarında oluşan gri alanların daha etkin anlaşılabilmesi için, gri-alan tipolojilerinin incelenmesi çalışmaya netlik kazandıracaktır.

Fiziksel olarak gri-alan tipolojileri: Gri-Alanlar genel olarak konut ve/veya ticari binaların yapım aşamasından başlayan bir takım yanlışlıkların önüne geçilememesinden kaynaklı oluşmaktadır. Genellikle, apartman bloklarının, sıra-evler, ikiz ve müstakil konut yapıların arazi parsellerindeki yerleşimlerden kaynaklı dizilişleri fiziksel olarak farklı tipolojilerin oluşmasına sebep olmaktadır. Böylece, gri- alan sorunsalı ise fiziksel olarak 3 farklı tipoloji altında geliştiğini söylebilmektedir. Bunlar; Birleştirilmiş Bölge (Consolidate Precinct), Karışık Bölge (Hybrid Precinct) ve Dağınık Bölge (Dispersed Precinct) olarak belirtilmektedir (Newton ve diğerleri, 2011). Ayrıca, bazı yerleşimlerde yayılma sonucunda ortaya çıkan kent çeperlerinde Rasgelelik İçerisinde oluşan tipolojilerin de varlığı gözlenmekte olduğundan çalışma için belirtilmesi önem taşımaktadır (Tablo:2.2).

Tablo 2.2: Konut bölgelerinde oluşabilecek tipoloji örnekleri (Newton ve Diğerleri, 2011’den uyarlanmıştır)

		
Birleştirilmiş Bölge (Consolidate Precinct)	Karışık Bölge (Hybrid Precinct)	Dağınık Bölge (Dispersed Precinct)
		
Rastgelelik İçerisinde Kent Çeperlerinde Oluşan Bölge		

Birleştirilmiş bölge (consolidated precinct): Birleştirilmiş bölge tipi, gelişime uygun büyük ölçekli alanlardaki geniş parsellerde yüksek yoğunlukta binaların toplanması olarak tanımlanmaktadır. Bu çeşit gelişim bölgeleri yüksek verimlilik ve inşaat etkisinde üretilebilir. Fakat yüksek kaliteli tasarım girdileri ve bölge alt yapı potansiyeli sağlanmalıdır.

Eğer sağlanamazsa oluşan yeni bölgelerde kullanılmayan yapı oluşumlarına (Gri-Alanlara) fırsat vermektedir.

Dağınık bölge (dispersed precinct): 400 m² üzeri küçük banliyö parseller,dağınık bölge (dispersed) oluşum alanlarıdır. Tek geliştiriciye bağlı, bitişik şeklinde konumlandırılmamış yerleşim alanlarıdır. Dağınık bölgedeki, orta ve düşük yoğunlukta değişen farklı konut tipolojilerinin oluşması, yüksek kalite sağlayabilir. Yoğun altyapı verimliliği için fırsatlar sınırlıdır. Fakat, geliştirilmiş peyzaj ve sokak düzenlemeleriyle bunlar artırılabilir. Bölge içinde, birkaç sitede koordineli gelişim ile ölçek ekonomileri belirlemek mümkündür. Bu ise sürdürülebilir alanların oluşturulmasında büyük önem taşımaktadır.

Karışık bölge (hybrid precinct): Karışık bölgelerde tek ve toplu yerleşimler bir arada bulunmaktadır. Başka bir deyişle, karışık bölge farklı tipolojilerin gelişmesi ve yüksek yoğunluğa ulaşılabilirliği. Bu tip yerleşimlerde altyapı ve peyzaj elemanları birbirlerine bağlıdır. Bölge siteleri üzerinde çalışan tek geliştirici varsayılırsa, belirlenmiş ekonomik ölçüt belki prefabrikasyon ve tasarım stratejisi içerir.

Rasgelelik içerisinde kent çeperlerinde oluşan bölge: Kent içerisinde birleştirilmiş, dağınık ve karışık bölge olarak oluşan gri-alan tipolojilerine kent çeperlerinde de rastlamak mümkündür. Genellikle banliyö ve kırsal alanlara doğru gelişim gösteren kentlerin birleştirilmiş, dağınık veya iki tipin karışımından oluşan tipolojilerin bir devamı şeklinde, rasgelelik içerisinde geliştiği bölgelerdir.

2.2.5 Gri-alan oluşumlarını etkileyen etmenler

Sürdürülebilir gelişme ve planlama, çevrenin korunmasına yönelik geliştirilen planlama yaklaşımıdır. Bu yaklaşımda amaç sadece şimdiki neslin kullanabilirliğini sağlamak değil gelecek nesiller içinde kullanım hakkını sağlayabilecek çağdaş bir değerlendirmeyi ortaya koymaktadır. Sürdürülebilir planlamaların oluşmasında ise, ekolojik boyutun yanı sıra ekonomik ve sosyo-kültürel çevrede karşımıza çıkmaktadır.Özellikle yeni gelişim bölgelerinde karşımıza çıkan gri-alanlar bulunduğu yerleşimleri ekolojik, ekonomik ve sosyal yönden olumsuz etkilemektedir. Kent, banliyö ve kırsal yerleşimlerin ancak sürdürülebilirlik değerleri korunarak dayanıklılığı sağlanabilmektedir.

Bu doğrultuda, kentlerin bir uzantısı olarak gelişim gösteren kırsal alanlar için önemli bir sorun haline gelen gri-alanlar ekolojik, ekonomik ve sosyal parametreleri olumsuz etkilemekte olduğundan detaylı olarak incelenmesi uygun görülmüştür.

Çevresel faktörler: Ekolojik parametreler, çevresel değerleri konu alan parametrelerdir. Canlıların yaşamlarını sürdürebilmeleri, ancak çevresel değerlerin korunarak elde edilebileceği bilinmektedir. Fakat günümüzde özellikle makineleşmeden sonra gelişen teknolojik kullanıma duyulan ilgi ekolojik değerlerinde günden güne kaybolmasına neden olmaktadır. Özellikle düşünülmeden ve amaçsızca yapılan yapılaşmalar en büyük tehditler arasında yer almaktadır. Böylece, kentsel yayılmanın bir sonucu olarak oluşan gri-alanlar ekolojik parametreleri önemli derecede etkilediğini söylemek mümkündür.

1940'lı yıllardan önce kent-kırsal gelişimlerle ilgili ekonomi ve sosyoloji konuları tartışılırken doğal çevre ön planda tutulmamakta idi. Doğal yaşam alanlarının korunmasına yönelik geliştirilen parametrelerden olan ekolojik veriler doğal, altyapı, çevre yönetim ve tasarımı konu almaktadır. Ayrıca, yapılı çevrenin oluşumunda özellikle doğal kaynaklar, fauna, flora ve topografya korunumunu destekleyen parametrelerdendir. Bu doğrultuda, çalışma kapsamında ekolojik parametrelere değinilmesi uygun görülmüştür.

2.2.5.1 Doğal faktörler

Ekolojik parametlerden biri olan ve kentlerin planlanmasında etkili olan doğal çevre faktörlerini, Topografya (jeomorfolojik özellikler), jeolojik, iklim, hidrografya, toprak ve biocoğrafya (flora ve fauna) oluşturur (Turgut ve diğerleri, 2012). İnsanoğlu doğayı tasarlarken ekolojik değerlerin sürekli değmesine neden olmaktadır. Bu doğrultuda, yapılı çevrenin de topografya ile kurduğu ilişkinin de değişimine neden olmaktadır (Karafakı, 2013). Özellikle plansızca gelişen yapılı çevre oluşumlarında doğal parametreler düşünülmeden atılan her adım büyük sorunlara neden olmaktadır. Bu nedenle, Muyan'ın 2003 yılında da belirttiği gibi, insanoğlu devamlılığını sürdürebilme güdüsü ile doğal çevre ile uyumlu bir ilişki kurma arayışındadır. Bazen kurulan ilişkinin olumlu etkileri gözlemlenirken bazen ise doğru kararlar alınmadan gelişen yapılı çevrelerde olumsuzluklardan da bahsetmek mümkün olmaktadır.

Kentsel ve kırsal alanlardaki planlama kapsamında ise, doğal parametrelerden iklim, topografya, jeoloji, hidroloji, toprak ve bitki örtüsü fiziksel çevre kapsamında önemli birer kavram olarak karşımıza çıkar. Gri-alanlarda da doğal parametreler büyük önem taşımaktadır. Atıl ve kullanılmayan durumdaki yapılar çevrelerindeki doğal parametreleri tahrip etmekte ve canlı yaşantısı için büyük tehdit oluşturmaktadır. Bu parametrelerin yerleşim alanlarındaki sürdürülebilir etkileri ancak aktif bir şekilde kullanılan yapı bölgelerinde mümkün olmaktadır.

Topografya (jeomorfolojik özellikler): Doğal parametreler içerisindeen önemlilerinden birisi de Jeomorfolojik özelliklerdir. Bu öge yükselti-eğim, rölyef ve bakı durumu özelliklerinin kentin mekan organizasyonuna olası etkilerinin araştırılması ve yerleşimlerin oluşmasında önem taşımaktadır (Yalçınlar 1967). Ayrıca topografik özellikler, öncelikli olarak kentlerin büyüme doğrultusu üzerinde önemli belirleyicilerdir. Çünkü kentten kırsalalana doğru yaşanan gelişim topografik birimlerin uygun olduğu yönde gelişim gösterir (Çetin, 2012). Bunun yanında, sosyal bölgelerin oluşma kalıpları da topografik özelliklerle bağlı olarak ortaya çıkar. Kent içerisinde, çevresine göre yalıtılmış alanlarda belirli bir sosyal gruba mensup insanlar yaşar (Erkal ve Taş, 2013). Ayrıca, ulaşım hatlarının oluşmasında da topografik öğeler belirleyici olmaktadır (Özşahin, 2015).

Bunun dışında, yükselti ve eğim; enerji, su ve kanalizasyon taşıma ile alt yapı maliyetini yükseltir, su ve kanalizasyon ağının etkin bir aktarma gücü olmamasına neden olur. Rölyefin ise; rüzgar hareketleri ve hava kirliliği üzerinde etkileri vardır (Karadağ, 2009). Rölyefe ait düzensizliklerin yerleşmelerin toplu ya da dağınık türde oluşunun, ulaşım ağının niteliklerinin, kent morfolojisinin ve kente ait yapısal detayların topografik özelliklerden etkilendiği vurgulanmıştır (Erginal ve Erginal, 2003). Bakı durumu; kent alanlarının doğu, batı, kuzey veya güneye dönük yamaçlarda yer alması enerji bilançosu üzerinde pozitif veya negatif etkiler yapar, güneş enerjisinden yararlanma olanaklarını etkiler (Karadağ, 2009). Ayrıca tüm bu etkilerin yanında, kent alanlarında etkili olabilecek doğal tehdit risk potansiyelini de etkilediği unutulmamalıdır. Çünkü kentleşme, çevrenin hızlı bir biçimde değiştirilmesi ve ani nüfus artışı gibi sebeplerle özellikle topografya kökenli değişik afet olaylarının oluşumuna kaynaklık etmektedir (Taştan ve Aydınoglu, 2015). Bu özelliklerin dikkate alınmaması yaşanabilecek bir doğal afet sonrasında nüfusun büyük ölçüde etkilenmesine neden olabileceği gibi doğal yapıyada zarar vermektedir (Tonbul ve Sunkar,

2008). Buradan yola çıkarak söyleyebiliriz ki; oluşan gri-alanlar jeomorfolojik etkileri olumsuz yönde etkilemekte ve doğal risk alanları oluşturmaktadır.

Jeoloji: Kent veya kırsal yerleşim oluşum alanlarının yer seçiminde jeolojik yapının temel olma özelliğinin araştırılması önem taşımaktadır. Yerleşkenin oluşturulacağı alanın zemin incelemelerinin yapılması gerekmektedir (Karadağ, 2009). Kent planlama alanı için yapılacak zemin çalışmasındaki jeolojik malzemelerin (toprak, kayaç, ...gibi) yatay ve dikey dağılımları, birbirleriyle olan ilişkileri, yapısal özellikleri (sertlik, tabakalanma, kırık, çatlak, kıvrımlanma, eklem ve fay gibi) ve jeoteknik özellikleri (geçirimsizlik, deformasyon ve dayanım gibi) yanında kent planlanması içerisinde yer alacak yapı alanları için yer seçimini etkileyen özellikler göz önünde bulundurulmalıdır.

Kentleşmede jeolojik nedenlerle ani oluşan (deprem, taşkın, heyelan gibi) doğal olaylar sonucu gelişen göçme ve yıkılma olaylarının canlılar üzerindeki olumsuz etkisi önem taşımaktadır. Kasapoğlu'nun da belirttiği gibi, bu olayın nedenlerinden en önemlisi, kent planlaması ve inşaat projelerinin yapımı sırasında, jeolojik çevre etkilerinin, yeterince düşünülüp değerlendirilmemesidir. Gerekli önlemlerin zamanında alınmaması ise, sorunların yaşanmasına neden olmaktadır.

İklim: Tüm canlıların iklimsel özelliklerden maksimum düzeyde yararlanan, enerji verimliliğinin sağlanmasına yönelik az enerji tüketen ve minimum kirlilikte yerleşimlerin oluşmasında egemen iklim parametreleri önem taşımaktadır. Dünya'da büyük kentlerin dağılımı, insan yaşamı açısından uygun iklimlerin kentlerin doğuşunda ve gelişmesinde etkili olduğu gerçeğini kanıtlar niteliktedir. Kentlerin planlanma ve tasarım süreçlerinde alınan bir takım önlemler karşısında istenmeden de olsa iklim yapısında değişimler oluşmaktadır (Balık ve Yüksel, 2014). Bu doğrultuda, Landsberg (1981) çalışması kapsamında, kentsel alanların iklim üzerindeki arazi kullanımlarındaki değişimlerinin etkisi incelenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ise, % 35 oranında bitki örtüsünün azaldığı bir kent yerleşiminde, 20km²'lik bir alanı olumsuz etkilediği ortaya konulmuştur. Kenti olumsuz etki altına alan bölgede ise, ısı adası yoğunluğundaki artış, yüzey yağmur suyu tutma özelliğinde azalma, taşkın olaylarının kontrollü dağılımı zorlaşmakta, su yönetimi problemi ortaya çıkmakta, ani ve hızlı rüzgar alanları oluşmakta, yağmur deseninde farklılıklar meydana gelmekte, yüzey sıcaklığı yükselmekte, kirlenici madde oranı ve

dağılımlarında da artış gözlemlenmeye olduğu bulgularına rastlanmıştır (Landsberg, 1981). Ayrıca kentlerin endüstri bölgeleri ile konut/ikamet alanlarının yerleştirilmesinde egemen rüzgar yönü önemli bir rol oynar. Tam egemen yönde tesis edilen yerleşmeler toz, duman, is ve kirlenmelere yol açar (Karadağ, 2000). Kışın soğuk, yazın sıcak dalgalara sahne olur. Bunun yanında, temiz rüzgar, oturma alanlarını geçtikten sonra endüstri bölgelerine gitmelidir. Çeşitli yönlerden esen rüzgarlara ilişkin yüzde olarak belirten, zaman ve süresini ortaya koyan analizler yapılmalıdır. Etkin rüzgara karşı yapılan ağaçlandırma toz/kirliliği azalttığı gibi, rüzgar hızını keser, ısı kaybını da önlemektedir (Karadağ, 2009).

Hidroloji (su kaynakları): Doğal kaynaklardan olan su da yenilenebilir nitelikteki doğal kaynaklarımızdandır. Belli kullanım sınırları içerisinde, hidrolojik döngü yoluyla kendi kendini durmadan yenilemektedir. Fakat, geniş alanda yaşanan erozyon, orman tahribi ve sulak alanların kurutulması gibi hidrolojik döngüyü büyük ölçüde etkileyen faaliyetler sonucu, yerel kaynak olarak kullanılan yeraltı ve yüzey suları kullanılamaz olur. Bazı durumlarda ise su, yenilenebilir nitelikte bir doğal kaynak kalsada suyun kullanımı kirlenme nedeniyle etkilenmektedir (Kışlalıoğlu ve Berkes, 1985). Böylece, kent, banliyö veya kırsal yerleşim alanlarında bulunan akarsu, göl, yer altı suları ve kaynakların durumu ve bu sulardan optimal ölçüde yararlanma olanaklarının araştırılması önem taşımaktadır. Karadağ 2009'a göre; içme, temizlik, endüstri ve tarımsal kullanım, enerji üretimi, rekreasyon ve turizm açısından yararlanma olanaklarının saptanması, buna karşılık hidrografik koşulların neden olduğu sedimantasyon, kirliliğin taşınması, sel ve taşkınların yapılı çevre için sorunlara yol açıp açmadığının araştırılması planlama için önemlidir. Yapılacak olan hatalı kullanımlar ve bilinçsizce yapılaşan çevreler su kaynaklarının kullanılamaması, azalması hatta yok olmasına neden olmaktadır.

Bitki Örtüsü: Kara parçalarının bitki örtüsü ile kaplanmasından bu yana, üzerinde barındırdıkları canlıları için önemli bir yere sahiptirler. Bitki örtüsü, toprak verimliliğini artırmasının yanında, koruyucudur. Ayrıca, su kaynaklarının kalitesini ve oluşumunu etkiler, iklim değişikliği nedeniyle sera etkisinin azaltılmasında katkıda bulunur. Böylece, mevcut doğal bitki örtüsü ve kompozisyonunun korunmasına ilişkin sorunların belirlenip yerleşimler oluşturulmalıdır. Yerleşimlerin kurulmasında ise kimi zaman ormanlık alanlarla birlikte bitki örtüsü de zarar görmektedir. Böylece, bitki örtüsünün tuttuğu su, orman sisteminin içinde kalacağına, giderek artarak, sistemin dışına, yani denize doğru akmaktadır.

Artan yüzey suyu tabii ki erozyona neden olmakta; uzun vadede toprak kaybı, ekosistemin taşıma gücünün azalması ile sonuçlanmaktadır (Kışlalıoğlu ve Berkes, 1985).

Kent içindeki bitki örtüsünün veya yeşil alanların havanın temizlenmesi ve nem oranının düzenlenmesi, sıcaklık etkisinin azaltılması gibi ekolojik fonksiyonları vardır. Öte yandan, bitki örtüsünün kente estetik kazandırma, gürültüyü azaltma, taşkın/sel önleme, rüzgar perdesi oluşturma, güneş radyasyonunun kontrolü gibi fiziksel fonksiyonları da vardır (Göney 1977, Tümertekin ve Özgüç 1993). Bitki örtüsü de diğer parametreler gibi tahribatı doğal afetlerin yaşanmasına ve canlılar için büyük sorun taşımaktadır.

Toprak: Kent ve çeperlerindeki toprakların arazi kullanımı yetenek sınıflarına göre saptanması gerekmektedir. Bu ise, topraktan aşırı yararlanmanın yol açtığı erozyon ve degradasyonun saptanmasıdır (Karadağ, 2009). Toprak aşırı ve dikkatsizce kullanılmadığı sürece yenilenebilir nitelikte bir doğal kaynaktır. Toprağın yozlaşması önlenirse binlerce yıl ürün verebilecek bir doğal kaynak olarak kalır. Fakat bitki örtüsü tahrip edilmiş, erozyona uğramış, içindeki doğal kimyasal maddeleri akmış bir toprak, tamamen tükenmiş bir doğal kaynaktır. Çünkü toprağın oluşumu binlerce yıl alırken insanlar tarafından geri gelmeyecek şekilde tahribi çok hızlı gerçekleşmektedir (Kışlalıoğlu ve Berkel, 1985). Toprak kirliliği, çeşitli dış şartlar etkisiyle toprağın fiziksel, kimyasal, biyolojik ve jeolojik yapısında meydana gelen değişme ve bozulmalardır. Kentleşme toprağı doğrudan etkilemektedir. Kentler ve kentlerde yaşayanlar, toprağın niteliğini, dağılımını ve şeklini çeşitli yollarla değiştirerek ve etkileyerek toprak kirliliğine neden olmaktadır (Onsekiz, 2012). Büyük tarım alanlarının çeşitli büyüklükte yerleşim alanları haline getirilmesi, toprağın erozyona uğraması, su havzalarında tortullaşmaya neden olması ve bu yolla yeni kara parçalarının oluşturulması veya doldurulması, toprağı sıvı atıkların karışması (lağım...gibi), kentin cadde, sokak ve kamu kullanım alanlarının su geçirmez şekilde kaplanması, artezyen aracılığı ile toprak altı sularının yeryüzüne pompalanması ve toprağın nemliliğinin azalması toprak kirliliğine neden olan değişiklik ve etkileşimlerdir (Öktem, 2003). Kısacası, toprak mekan oluşumlarında en az düzeyde müdahale ile doğal yapısını bozmadan kullanılması gerekmektedir.

Tüm aşamaların birbirleri ile bağlantılı olduğu doğal parametreler yapılacak olan mekan organizasyonlarında dikkat edilmesi gereken unsurlardır. Fakat, tüm yukarıdaki aşamalar

yapılsa da kapasitenin üzerinde bina inşaatı veya kullanıcısı bulunmayan atıl durumdaki yapılar da doğal parametreler için sorun teşkil etmektedir. Çünkü, kullanılmayan alanlardaki doğal parametreler yapılı çevreyi olumsuz etkilemektedir.

Karafakı, 2013’de insanoğlunun, çevresindeki doğal oluşumları ve özellikleri, bazen ilişki kurabileceği kutsal mekanlar, bazende kendinden daha değersiz salt fiziksel görüntüler olarak algılandığından, bu çeşit farklılaşmalar da planlama fikrinin doğa düşüncesine paralel değişim ve gelişim gösterdiğini ortaya koyduğundan bahsetmiştir. Böylece, herşeyin doğallığıyla sorgulanabileceği günümüz dünyasında, çağdaş planlama kapsamında kullanılan doğal ve yapay değişkenlerin ne denli önemli olduğu açıktır.

2.2.5.2 Altyapı faktörleri

Altyapı parametreleri enerji ve ulaşım olmak üzere iki farklı kavramla açıklanmaktadır. **Enerji:** Medeniyetlerde kalkınmanın ve gelişmişliğin temel göstergelerinden biride enerji kullanım şeklidir. Fakat, kaynakların kısıtlılığı ve üretiminde ortaya koyduğu yöntemin çevre tahribatı açısından değerlendirilerek ortaya konulmasını gerektirmektedir (Varınca ve Gönüllü, 2006). Bu doğrultuda ortaya çıkan doğal enerji çeşidi, genel olarak çevreyi kirletmeyen enerjilerden (rüzgar, güneş, toprak, su, bitki, jeotermal gibi) oluşmakta olup, nükleer ve fosil enerji türlerini kapsamazlar. Doğal yollarla elde edilip çevreyi kirletmeyen güneş odaklı enerjilere ‘yenilenebilir’, ‘temiz’, ‘doğal’ veya ‘alternatif’ enerjiler denilmektedir (TC Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2009). Yapılacak planlamada ise, yenilenebilir, sınırsız ve çevreyle uyumlu kaynakların araştırılıp geliştirilmesi kaçınılmaz ihtiyaçtır (Karafakı, 2013).

Ulaşım: Nüfusun artması ile birlikte yapılaşan çevre yoğun bir şekilde artış göstermektedir. Yasal düzenlemelerden yoksun ve plansız bir şekilde gelişen kentler ise, canlı yaşantısını olumsuz olarak etkilemekte ve etkilemeye devam etmektedir. Bu doğrultuda, oluşturulan ulaşım sistemleri flora ve faunadaki tür zenginliğinin azalmasına neden olmaktadır. Özellikle, karayolları ve ulaşım ağı üzerindeki ulaşım faaliyetleri (otoparklar, sosyal tesisler, benzin istasyonları v.b) ile biyotoplar önemli ölçüde tahrip olabilmekte ve çevresindeki doğal yapıyı sürekli olarak kirleten bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Böylece

yapılacak planlamalarda altyapı etmenleri göz önünde tutularak biyolojik çeşitlilik ve mevcut sistemlere zarar vermeyecek planlama yaklaşımları geliştirilmelidir (Karafakı, 2013).

2.2.5.3 Çevre yönetim faktörleri

Doğadaki canlıların sağlıklı ve dengeli yaşanabilir bir çevrede devamlılıklarını sürdürebilmeleri doğal kaynakları koruma, değerlendirme ve geliştirilme hedefiyle kamusal veya özel kesime uygun iletişim, planlama ve denetim sisteminin oluşturulmasının yanında sistemi çalıştırabilecek örgütün kurulması çevre yönetimi olarak ortaya konulmaktadır (Keleş ve Harmancı, 2002).

Bu doğrultuda Dünya Sağlık Örgütü (WHO, 1946) sağlık terimini insanın zihinsel, fiziksel ve toplumsal iyilik hali olarak açıklamaktadır. Kısacası, sağlıklı olmanın temel şartları sağlıklı yani yaşanabilir çevredir. Bu doğrultuda, çevre yönetim parametreleri içerisinde atık su, katı atık ve temiz hava yönetiminden bahsetmek mümkündür. Gri-alanların oluşum bölgelerinde çevre yönetim parametrelerinin olumsuz sonuçları bilinmektedir. Bu tür alanlarda binaların yapım aşamasında terkedilmiş olmasından dolayı doğada atıl durumda bir çok kimyasala rastlamak mümkündür. Bu kimyasallar ise su ve havaya karışarak canlıların yaşantısını olumsuz etkilemektedir.

Katı atık yönetimi: Kentlerin büyük bir çoğunluğu çevresel düzenlemelerin aktif olmayışı, planlamanın yetersizliği ve organize olma yönündeki bilgi eksikliğinden, mali kısıtlamalar ve kentsel atıklardan kaynaklı sorunlar yaşamaktadır (Yılmaz ve Bozkurt, 2010). Katı atıklar ise, çevreyi fiziksel, biyolojik ve kimyasal nitelikte etkilemektedir. Katı atıkların yönetimi ise, çevre ve yaşayanların sağlığı, kaynakların korunması, ekonomik, estetik ve diğer çevresel konularla ilgili toplumun üretim ve tüketim alışkanlıklarının da dikkate alarak atık miktarının kontrolü, toplama, biriktirme veya aktarma, işleme ve uzaklaştırma aşamalarını kapsayan bir kavram olarak tanımlanabilir (Tchobanoglous ve diğerleri, 1977).

Bu doğrultuda, katı atıklar kaynaklara göre farklı gruplar altında incelenebilir. Bunlardan birincisi zararsız olarak bilinen ve çevrede kısa sürede yok olan atıkların yanında evrensel atıklar (pil, boya gibi) zararlı ve tehlikeli atıklardır. İkincisi ise, endüstriyel faaliyetlerde

dolayı endüstriyel işlemler sonucu oluşan endüstriyel atıklardır. Üçüncüsü ise, ticari ve kamusal atıklardır. İşletmelerden (Lokanta, okul, askeri yerleşim, liman... gibi) ortaya çıkan atıklardır. Dörcüncü, belediye işlevler (sokak süprüntüleri, plaj, araba hurdaları, hayvan ölüleri, mesire yerlerinden tolanan atıklar gibi) ile ilgili atıklardır. Bir diğeri ise, bitkisel ve hayvansal ürün elde edilmesi ve işlenmesiyle ortaya çıkan tarımsal atıklardır. Son olarak da, özel önlemler alınarak uzaklaştırılması gereken özel atıklar önem taşımaktadır. Bunlar; zararlı endüstriyel atıklar, evrensel atıklar içerisinde yer alan boya, hastane atıkları, radyoaktif atıklar, temizlik maddeleri, piller, atık su çamurları, inşaat ve yıkıntı atıklarıdır (Palabıyık ve Altunbaş, 2004).

Atık su yönetimi: Çevre ve sağlıklı yaşam için küresel yaklaşımların geliştirilip, planlama dahilinde su kalitesinin korunması öncelik olmalıdır (Karafakı, 2013).Kısacası, canlı yaşıntısı için en önemli yaşamsal değer olan su içerisine karışan kimyasal atıkların yarattığı kirlilik için önlem alınmalıdır.

Temiz hava yönetimi: Hava kirliliği, sera etkisi ile ozon tabakasının incilmesi gibi sorunlara neden olmakla birlikte insan sağlığına, doğaya, iklime, hayvan ve bitki topluluklarına ve yapılara olumsuz etkilerde bulunmaktadır (Öktem, 2003). Böylece diyebiliriz ki, doğal kaynakların sürdürülebilirliğinde temiz hava oldukça önemlidir. Yapılan her planlamada temiz havanın kontrolsüz kirletilmesi önlenmelidir. Bunun için ise, kirli havanın hacminin artışının azaltılması ve temiz hava sirkülasyonunun artırılması temel hedef olmalıdır (Karafakı, 2013). Hava kirliliğine neden olan temel etkenlerin başında sanayi ve kentleşme gelmektedir. Kentleşmenin neden olduğu nüfus yoğunluğu hava kirliliğine neden olmaktadır. Bunun yanında, yerleşimlerin topografik ve iklimsel koşullarına uygun olmayan biçimde yerleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca, kent ulaşımında kullanılan taşıtlardan çıkan egzoz gazları da havayı kirletmektedir (Onsekiz, 2012).

2.2.5.3.1 Tasarım faktörleri

Tasarım parametrelerinin temelinde yapı formu, açık alanlar, cephe gibi düzenlemelerin yanında, tasarımın temel aşamalarından itibaren, uygun malzeme seçilmesi de dahil, kullanımı bütüncül ele alacak şekilde oluşturulmuş enerji yönetim sistemlerinin uygulandığı,

oluşabilecek çevre föktörlerine göre önlemlerin ortaya konulduğu, olumsuzlukların bölge itibariyle en aza indirgendiği tasarımların desteklendiği planlama yaklaşımlarını ortaya koymaktadır (Karafakı, 2013). Bu doğrultuda, tasarlanmış bölgelerin ortaya koyduğu olumlu etkiler uygulandıkları bölgelerde tasarım faktörlerinin güçlü olarak gözlemlenmesinin yanında kullanılabilirliği artırmaktadır.

2.2.5.3.2 Görsel faktörler

Yapılacak olan tasarımlarda çevresel veriler ve yapısal çevrenin bir biri ile uyum içerisinde olması gerekmektedir. Yapılı çevrenin özellikle algısal, tercih, estetik ve çevre-estetik ilişkilerin sağlanması bu noktada büyük önem taşımaktadır.

Algı: Algı kavramı, duyular yoluyla elde edilen bilgiyi seçme, yorumlanma ve düzenleme süreci olarak ortaya konulmuştur. Lang 1987’de algı kavramını, çevremizdeki olayların duyular yoluyla bilincimize aktarılması ile zihinde ortaya koyduğu tasarım olarak tanımlamaktadır. Bu doğrultuda, herhangi bir çevrenin elemanlarının, oluşturulacak şema bağlamında değerlendirilmeden önce algılanması gerekliliği vurgulanmaktadır. Bundan dolayı algı kavramı, insan ve çevresini ilişkilendiren ana mekanizmadır (Kalın, 2004). Çevrenin algılanması görme, işitme, duyma ve dokunma duyuları yardımıyla gerçekleşmektedir. Fakat çevrenin algılanmasında, insanın duysal girdisinin %80 oranından fazlası görme duyusu ile sağlandığından en önemli algı olduğu söylenebilir. Kısacası, çevre algısı yüksek oranda görme olarak ortaya çıkmaktadır (Çakıcı ve Çelem, 2009). Böylece söylebiliriz ki, görsel etkilerin değerlendirilmesinden oluşan çalışmaların temeli görsel algılama veya kavrama olgusuna dayanmaktadır. Çevrenin görülebilir yüzeyde, görsel algısı ile insan duyu ve düşüncesinde biçim olarak açıklanmaktadır. Bu yolla insanın algıladığı, yorumladığı ve kavradığı çevre ile iletişim kurarken onun taşıdığı ifade yolu ile beğeni durumuna ulaşır/ulaşmaz (Kalın, 2004).

Tercih: Tercih edilen çevrelerin kullanıcının daha etkin olduğu ve gereksinimlerin en fazla karşılandığı mekanlar olarak ifade edilmiştir (Çakıcı, 2007). Kullanıcı ihtiyaçlarını, tercih ve beğenilerini esas alan çalışmalarda fonksiyonel beğenin yanında görsel beğenin önemi

de ortaya koymaktadır (Kaptanoğlu, 2006). Ayrıca, doğal görüntülerin, kentsel görüntülere göre daha çok tercih edildiği ortaya koyulmuştur (Müderrişoğlu ve Eroğlu, 2006).

Çevre ve estetik: Bireyin çevresiyle olan ilişkisinde ilk olarak, çevreden algılanan görsel uyarıcılar aracılığı ile kendisini kapsayan çevrenin uzaydaki konumunu, sınırlarını ve diğer özelliklerini algılamaya yönelik gözlemler ve değerlendirmeler yapılır (Ertürk, 1979). Bunun sonucunda ise mekan algılanır (Temelli, 2008). Birey zevk ve isteklerine uygun dış mekanların yaratılmasında, tasarım hedefine en elverişli elemanların seçilmesinde ve bilinçli kullanılması ile gerçekleşebilecektir (Acar ve Günerioğlu, 2009). Ayrıca birey çevresini kavramsallaştırmak ve bu kavramsal bağlam doğrultusunda kaliteli mekanlar tasarlamaya yönelecek olan tasarımcının ana görevi, bireylerin fiziksel dünyası ile yaratılan dünya arasındaki ilişkiyi incelemeyi içermelidir. Bu nedenle buradaki ilişkinin birey davranışı ve tecrübesine etkileri, mekan yaratma çabası tasarımcıya ipuçları sağlayacaktır (Kalın, 2004). Çevrenin farklılaşan görsel yapısı kullanıcı algısını devamlı etkilemekte olup, görsel niteliğin geliştirilmesi, bireylerin estetik gereksinim ve beklentilerinin karşılanması yönünden önem taşımaktadır (Kaptanoğlu, 2006). Ayrıca, kullanıcı, çevreden karşılanması gereken ihtiyaçlar kapsamında çevrenin özelliklerini, yeni faaliyetleri ortaya koymak, estetik deneyimleri belirlemek ya da var olan bir çevreyi daha iyi yapmak için değiştirmek istemektedir. Estetik açıdan memnun edici bir doygunlukla yaratılmış çevrenin hem biçimlendirilmesinde, hemde değerlendirilmesinde önemli etkiye sahiptir (Kalın, 2004). Bundan başka, hızlı yapılaşmanın kent ortamlarında yaptığı fiziksel baskı yanında psikolojik baskı yaratırken, yeşil çevrenin beden ve ruhsal rahatlama sağladığı ortaya konulmuştur (Müderrişoğlu ve Eroğlu, 2006).

2.2.5.4 Ekonomik faktörler

Kırsal alanlar, ekonomik fonksiyonların tarım ve hayvancılık ile ilgili faaliyetlerin merkezi olmaları halinde ortaya çıkar. Bu yerleşimler üretilen ve üreticilerin ihtiyaçlarından fazla olan mahsullerin ve hayvanların kentlere gönderilmesi ile gelir sağlanmaktadır (İşbir ve Açma, 2005). Kentlerin mekansal olarak hızla büyümesi ile geniş alanlara yayılması sonucunda, kent çeperlerinde var olan boş ya da kırsal alanlar kentsel alanlara dönüşmüştür. Bu durum ise; kentsel saçaklanma olarak tanımlanan oluşumların meydana gelmesine neden

olmuştur (Karakayacı ve Karakayacı, 2012). Bu oluşumlarla yaşanan dönüşüm tarımsal alanların kentsel kullanışa dönüşmesi şeklinde başlamıştır. Tarım topraklarının kent kullanıma konu olması arazi değerleri arasındaki ilişkiyi önemli kılmıştır. Artık tarımsal bağlamda gelir elde etme düşüncesi yerini, tarım arazilerinin müteahhit firmalardan daha fazla gelir sağlama amacıyla spekülasyonuna dönüştürülmüştür (Gültekin ve Kavaş, 2012). Bu durum müteahhit firmaların da yüksek gelir sağlamak amacıyla birbiri ile benzer konut üretimine dönüşmektedir. Böylece, çevresel değerler de zarar görmekte ve tekrardan bu değerlerin kazanılması adına yüksek bütçe talepleri artmaktadır (Ulusoy ve Vural, 2001).

Kısacası günümüzde ekonomik sistem işleyişi Tuğun ve Karaman (2014) de belirttiği gibi, bir pazar büyümesine yönelik, maliyetlerin gözardı edildiği ayrıca her şartta kalıcı kar oranının her zaman artı yöne ilerlemesi odaklı olmaktadır.

2.2.5.5 Sosyal faktörler

Kentlerden kırsal alanlara yayılarak gelişim gösteren yapılı çevre ekolojik ve ekonomik parametreleri olumsuz etkilemesinin yanında sosyal parametrelerde de tehdit oluşturmaktadır. Sosyal faktörler toplumu oluşturan bireylerin gelir, statü, yaş, dini inanç, eğitim düzeyi, etnik ve sınıf gibi belirleyicilerden oluşmaktadır. Bunun yanında bölgede yaşayan halkın gelenek-görenekleri, kültürel değerleride sosyal gelişimlerin sağlanmasında etkili olmaktadır. Bu faktörlerin, belli eşitsizlikler üzerinden hiyerarşik olarak farklılaşması sosyal yapısında farklılaşmasına neden olmaktadır. Bu nedenle, toplu yapılaşmanın hakim sürdüğü kırsal çevrelerdeki halkın toplumsal değerleri ve kültürel yapısının karmalaştığı görülmektedir. Başka bir deyişle, birey davranışlarında, ilişkilerinde ve değer yargılarında, tinsel ve özdeksel yaşam şekillerinde değişimler toplumsal değişme olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2012b). Çünkü, bir alana konumlanan büyük bir nüfus birikimini, yeni bir fiziksel ve toplumsal yapılaşmayı, karmaşık ilişkiler ağını, iş alanlarının farklılaşmasını ve topluluktan, bireyselliğe geçilen kendine özgü bir kültürel sistemin meydana gelmesini ortaya koymaktadır.

2.2.5.6 Kurumsal faktörler

Toplumlar, toplumsal düzeni yaratmak ve belirsizliği azaltmak üzere tarih boyunca kurumsallaşma çalışmalarını sürdürmüştür. Zaman içerisinde gelişen bu kavram devlet kurum ve kuruluşlarının yanında, sivil toplum örgütlerini de bünyesinde barındırmaktadır. Sivil toplum, devlet ile toplum arasında oluşan kademeyi ifade eder. Marangoz, 2009'daki ifadesindeki gibi, sivil toplum örgütleri, hiçbir üst kimliğe ve gerçekliğe başvurmaksızın bireysel gelişimini yönlendirebilen ve anlamlandırabilen, bunun sağlanmasına yönelik gerekli dinamikleri barındıran, devletten bağımsız, devamlı ilerleme içerisinde bulunan bireyler ile örgütlenmeler topluluğudur.

Ekonomik faktör, mekanik bir sistem ya da aktörlerin bağımsız seçimleriyle değil, kolektif güçlerin dolayısıyla kurumsallaşmış süreçlerin etkileşimiyle oluşmaktadır. (Polanyi, 1944). Bu güçler, kurallar, yasalar ve örgütler gibi formel kurumlardan oluştuğu gibi; sosyal değerler, kurallar, sosyal ve bireysel alışkanlıklar gibi enformel kurumlardan da oluşabilmektedir (Kayasü, 2012). Böylece özellikle planlama aşaması için ihtiyaç duyulan yasal düzenlemeler ve kuralların belirlenmesinde kurumsal yapı aktif rol üstlenmektedir. Ayrıca, bu kurumlar gelecekteki gelişimler açısından sınırlayıcı olacaklar veya engel oluşturacaklardır. Çünkü kurumların dayanıklılığı ve bireysel eylemler üzerinde etkili olmaları, ekonomik yaşamın zaman içinde evrilen yörünge ve bağlam bağımlı doğasını besler. Amin, 1999'da belirttiği gibi; ekonomik yapıların gelişebilmesi, bu değişimi oluşturmaya yönelik politikaların firmalara, pazarlara veya yönetimlere değil, toplumdaki kurumlara yönelik olmasını gerektirir. Bununla birlikte, planlama eylem ve politikaların belirlenmesi açısından da toplumsal kurumların önemli rolü vardır. Planın öngörülmesi, kurumların plana vereceği geri bildirim ve planlama kurumunun belirleyiciliği oranında gerçekleştirilecektir (Kayasü, 2012).

Planlamanın toplumlarda farklılık gösterme sebebi ise, her toplumun kendine özgü formel ve enformel kurumlarını belirlemesinden kaynaklanmaktadır (Kayasü, 2012). Özellikle büyük yatırımlarda, kurumsal planlama yetkilerinin kent ve kırsal alanlar düşünülmeden proje alanı değerlendirilmesi ile ele alınmasından kaynaklı bir çok problem gündeme gelmektedir. Ercan, 2007'de belirttiği gibi, kurumsal yapının planlama yetkilerini parçacı bir yaklaşımla ele aldığı, yatırımlara yönelik, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının

görüşlerinin alındığı, seçilen bölgenin mevcut kullanımı, ekolojik yapısı, mülkiyet durumu, tarımsal özelliği gibi konularda fikir alışverişinde bulunulduğu, yalnızca, bölgenin yatırıma elverişlilik durumunun değerlendirildiği planlama yaklaşımları doğru gibi görülmektedir. Fakat kentin gelişmesini etkileyebilecek nitelikteki büyük projelerin, (karayolu, demiryolu büyük toplu konut alanları gibi) bu yaklaşımla ortaya konulması, ülkesel ve bölgesel ölçekli planlama kararlarına dayandırılmamaktadır. Bu durum ise, üst ölçekli planların, ulaşım, kullanım ve yoğunluk kararlarının dengelerini olumsuz etkilemektedir. Bunun yanında, üst ölçekli planların, yerleşmelerin, bölgesel gelişme eğilimlerini, toplumsal, kültürel, ekolojik ve ekonomik kaynak değerlerini, etnolojik yapısını, kimlik ve belleğini dikkate almaksızın ve alt ölçek plan kararlarını yok sayarak yapıldığında, plan uygulamalarında, aksaklıklar ve güçlükler ortaya çıkmaktadır. Bu durum ise, planlama sektörünün yasal ve kurumsal yapısındaki dağınıklık, kurumlar arası eşgüdümün sağlanamaması problemini de beraberinde getirmektedir (Ercan, 2007). Bu yaklaşım sonucunda ise, merkezi ve yerel yönetimlerin, çalışmalarında ilerleyen zamanlarda sıkıntıların yaşanmasına neden olmaktadır.

Tanımlamalardan da anlaşılacağı gibi yaşanabilir kentler ve kırsal alanların oluşmasında kurumsal faktörler önemli rol oynamaktadır. Ayrıca kurumsal yapı, çevresel değerlerin korunmasında, ekonomik ve sosyal gelişimin sağlanmasına yönelik stratejik planlama çalışmalarında da ihtiyaç duyulan önemli yere sahiptir. Tüm bu başlıkları özetleyecek olursak;

Yapılı çevreler oluşturulurken doğaya yapılan her bir müdahale olumsuz birçok sonuca varmaktadır. Önemli olan oluşturulacak olan yapılı çevrelerdeki parametlerin olumsuz etkilenmemesi için önlem alınarak bilinçli müdahalelerin yapılmasıdır. Yapılan araştırmalardan da görüldüğü gibi ‘Ekolojik, Ekonomik, Sosyal ve Kurumsal Faktörler’ ve içerisinde barındırdıkları alt başlıklar tek tek incelendiği zaman yapı çevrelerde atılan her adım doğayı olumsuz etkilemektedir. Doğanın olumsuz etkileri ise insan yaşantısı için büyük tehdit oluşturmaktadır. Günümüz planlama anlayışlarında gündemde olan dayanıklı yaşam alanlarının oluşmasında da sorun teşkil etmektedir. Tez kapsamında, incelenmekte olan gri alanlarda ise çevrenin ekolojik, ekonomik ve sosyal olumsuzlukların tümünü barındırdığı bilinmektedir. Ayrıca; bu sorunun oluşmasında kurumsal faktörlerin de etkin rolü olduğunu

söyleyebiliriz. Bundan dolayı; gri-alan oluşum bölgelerinden olumsuz etkilenen parametrelerin belirtilmiş olması çalışma için önem taşımaktadır (Tablo:2.3).

Tablo 2.3: Gri-alan oluşumlarının sürdürülebilir gelişime etkileri

Gri-Alan Oluşumlarının Sürdürülebilir Gelişime Etkileri			
Gri-Alan Oluşum Bölgelerinden (Kent-Kır-Banliyö) Olumsuz Etkilenen Faktörler			
Çevresel Faktörler	Ekonomik Faktörler	Sosyal Faktörler	Kurumsal Faktörler
• Doğal Faktörler Topografya (Jeomorfolojik) Jeoloji İklim Bitki Örtüsü Toprak • Alt-Yapı Faktörleri Enerji Ulaşım • Çevre Yönetim Faktörleri • Tasarım Faktörleri • Görsel Faktörleri	Tarımsal Arazilerinin Arsa niteliğine dönüştürülmesi	Kırsal alanlardaki sosyal ilişkiler, kentsel halkın benimsediği yaşam biçimi ile kaynaşp yeni sosyal yapının doğması	Resmi kurumlar (Devlet) ve sivil toplum örgütlerinin çalışmalarından kaynaklı oluşan sıkıntılar
Yukarıdaki öğelerin tümünü olumsuz etkilemekte olan Gri-Alan oluşumları kent Dayanıklılığının Sağlanmasına da engel olmaktadır.			

Yerleşimlerin oluşumlarında genellikle yeşil alanlar ve yapılı çevrenin birlikte düşünülmesi gerekmektedir. Gerek yasal düzenlemeler gerekse ihtiyaçlar doğrultusunda alınan yanlış kararlar Gri-Alan oluşumlarına olanak sağlamaktadır. Bu doğrultuda yayılıp boş alanların doldurularak geliştiği planlama yöntemleri yerleşimlerin oluşumunda sorun teşkil etmekte ve amaçsızca doldurulan araziler ekonomik, ekolojik ve sosyal değerleride azaltmaktadır.

2.2.6 Gri-alan örnekleri

Günümüzde artık birçok kent kırsal alanlara doğru yayılarak gelişimini sürdürmektedir. Böylece, planlama aşamasında düşünülmeden alınan kararlar doğrultusunda kentsel yayılma, gri-alan ismini verdiğimiz ekolojik-ekonomik ve sosyal parametreler için büyük sorun teşkil eden bölgeler oluşturmaktadır. Bu bölgelerin oluşumunu engellemek adına

önlemler alınmaya çalışılsa da pek fazla başarılı olunduğu söylenemez. Yapılan örneklerin daha çok oluşan alanları kullanıma kazandırmaya yönelik bir takım çalışmalar olduğu araştırmalar sonucunda saptanmıştır. Avustralya konut bölgelerinde oluşan gri alanlar için; Amerika ise, ticari bölgelerin oluşturduğu gri-alanlara yönelik çözüm önerisi sunmasındaki başarısı nedeniyle ele alınmıştır.

Bu bölümde, Avustralya konut alanında oluşan gri-alan sorunsalına ilk çözüm arayışları çalışmaları yapan ülke olması sebebiyle önem taşımaktadır. Avustralya banliyölerinden Melbourne, Sydney, Brisbane ve Perth (konut bölgelerindeki) ve Amerika'daki Florida, Chattanooga, Georgia ve Canada'daki (ticari bölgelerdeki) gri-alan sorunsallarına önerilen çözüm uygulamaları incelenmiştir. Aşağıda tablo 2.4'de de belirtildiği gibi yerleşim yerleri, problem ve geliştirilen önerilerle gri-alanlar için önemli örnekler içermektedir.

Tablo 2.4: Gri-alan örnekleri irdelenmesi

YERLEŞİM (Kent, Kır, Banliyö)	PROBLEM	GELİŞTİRİLEN ÖNERİ
Melbourne Sydney Brisbane Perth	Teknolojik ve fiziksel olarak çevreye sorun yaratan gayrimenkuller	Gri-alanlarda sürdürülebilir dokunun yeniden geliştirilmesi olasılığı üzerinde odaklanılmıştır. Genel değerlendirmeler (nüfus artışı, servis, ulaşım, istihdam... gibi) ve yapılan yasal düzenlemeler değerlendirilmiş ve tüm bireysel konut mülkiyetleri için gelişme potansiyelleri hesaplanıp grafiksel olarak karşılaştırılmıştır (Newton, 2010).
Melbourne Sydney Brisbane Perth	AVUSTRALYA (Konut Bölgeleri)	Gri-alan ve kahverengi- alanların, konut, ulaşım nüfus, hizmet ve konut memnuniyeti sorunları ve gelecek kaygıları
Sydney		Çalışmada yeşil şehircilik prensipleri temel alınarak kentlerin dışarıya anlayışı içerisinde gri-alanlar ve kahve-alan gelişimlerine çözüm önerilmiştir (Newton ve diğerleri, 2012).
Boca Raton, Florida; Mashpee, Massachusetts	AMERİKA (Ticari Bölge)	Kentte yoğunlaşan nüfusun kırsal alanlara kayması nedeniyle artan konut yerleşimlerinin, toplumsal değerlere ve çevreye etkileri
Edmonton		Yeşil-alanlara karşı gelişen boş alanlardaki yapılaşmaların toplumsal değerleri (ulaşım, okul, altyapı (yollar, su ve drenaj)), toplum servisleri (sağlık, polis) ve sosyal değerlerin (çevre ve hava kalitesi)...gibi karşılaştırılarak yeşil ve yapı alanlarının uyumu incelenmiştir (Biddle ve diğerleri, 2006).
Chattanooga Georgia		Çalışmada, plan gelişimi ve uygulanması, toplumsal etkiler, fiziksel tasarım, karma kullanım ve uzun dönem yaşayabilirliği değerlendirilmiştir (Feronti, 2003).
		Hızlı yapılaşma sonucunda banliyölerde atıl durumda kalan yapı alanlarının seçilen iki örnek bölge üzerinde karşılaştırmalı analizinden oluşmaktadır (Onishenko, 2012).
		Arazi kullanımları ve banliyölerdeki gereksinimler (park, sokak, kanal vb.) sürdürülebilir, transit odaklı mahalleler yaratmak için yeşil-alan gelişimi, taşıt kullanım alışkanlığının yeniden geliştirilmesi üzerine çalışılmıştır (Dover Kohl & Parthners, 1998).

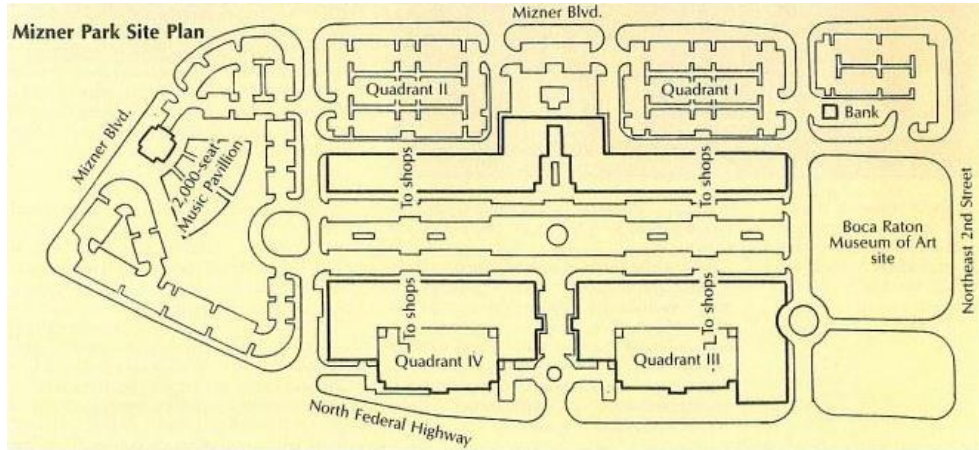
Boca Raton, Florida Mizner Park alışveriş merkezi Amerika'daki gri-alan kullanımlarının yeniden kullanıma kazandırılması adına önemli ilk örneklerdendir. 1989-1996 yılları arasında kullanılmayan alan için yeniden konut ve alışveriş alanlarının karma kullanılacağı ve meydanlarla bir bütün olabilecek düzenleme yapılmıştır (Şekil:2.1) (CNU, 2001).



Önce



Sonra



Şekil 2.1: Mizner Park öncesi-sonrası ve planı (Umlauf, 1992 ve fotoğrafları, Boca Raton Historical Society and Museum)

Chatanooga, Tennessee Eastgate alışveriş merkezi Gri-alan iyileştirme çalışmaları 2000'li yılların başında Amerika'nın uygulandığı diğer bir örnektir. Bu yerleşim 1997'li yıllarına

kadar atıl durumda geniş asfalt park yerleri olan alışveriş merkeziydi. Çalışma alanının yeniden değerlendirilmesinde karma kullanım ön planda tutulmuştur. Yeni yapılan çalışmada geniş bir yer kaplayan otopark ve alışveriş merkezi yerine iç-dış yüz sokak bağlantılı meydanlarla bütünleşmiş yeni yapısal düzenlemelerle kullanıma kazandırılmıştır (Şekil:2.2) (Dover Kohl & Parthners, 1998).



1997 yılında alışveriş merkezi ve geniş asfalt parkyeri



Park yeri çevresinde yapılan düzenlemeler



Tasarımın son aşamasında ise boş alanlar halka açık mekanlar ve binalar (alışveriş ve konut alanları) karma planlama sistemi çerçevesinde tasarlanmıştır.

Şekil 2.2: Chatanooga, Tennessee Eastgate alışveriş merkezi gri-alan iyileştirme çalışmaları (Dover Kohl & Parthners, 1998)

Karma arazi kullanımlarının gri-alan oluşumlarını belirli oranda önleyici etkilerinin olduğu düşünülerek yapılan bu iki çalışmanın yanında konut bölgelerindeki gri-alanlar içinde aynı durum geçerlidir. Sadece konutların tasarlandığı ve çevredeki meydanlar ve aktivite alanlarının düşünülmeden yapılan kent tasarımları gri-alan oluşumlarına neden olmaktadır.

Boisdale Street, Sydney Avustralya da dört bitişik parselde inşa edilen konutlardan oluşan gri-alan yenilenme çalışma bölgesidir. Bu bölge üzerindeki sorunlar saptanıp yeni gelişecek alanlar için öneriler sunulmuştur.



Şekil 2.3: Konut gri-alan örneği, Boisdale Street, Surrey Hills (Newton ve diğerleri, 2011)

Çalışmada Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) tarafından kasaba konutları ve apartman bloklarının bir arada olması mahalle karakterinde yarattığı sorunlardan dolayı reddedilmiştir. Bunun yerine farklı çeşitte küçük konut birimlerinden oluşacak tasarımın bölge ile uyumlu olacağı düşünülmüştür. Konut seçimi, kalitesi, fiyatının iyileştirilmesi, erişilebilirliği ve konut arzının artırılması için eyalet hükümeti tarafından geliştirilecek bir dizi programlar yapılmıştır. Bunun yanında, her belediyenin konut kapasitesi hesaplanmış ve bölgesel gelişim planları hazırlanmıştır. Çalışmanın sonunda ise, 3 farklı bölgede uygulanabilecek konutlar düşünülmüştür. Dayanıklı gelişim bölgeleri, uygun alanlarda orta ve yüksek yoğunlukta karışık konut tiplerinin gelişmesine izin vermektedir. Artan gelişim bölgesinde ise, mahalle karakterini koruyan ve orta yoğunlukta çeşitli konut tiplerinin gelişmesine olanak sağlamaktadır. Sınırlı gelişim bölgeleri ise, kontrollü koruma alanlarıdır ve yeni konut gelişimi üzerinde kendine özgü komşuluk karakteri oluşturmaktadır (Şekil:2.3) (Newton ve Diğerleri, 2011). Böylece, çalışma sonucunda elde edilen tüm bu veriler yapılacak diğer çalışmalara ışık tutacak niteliktedir.

Diğer önemli çalışma ise, Melbourne, Avustralya da yapılmıştır. Çeperlere doğru yaşadığı yayılma sonucunda teknolojik ve fiziksel sorunlar yaşamakta olan kentin sürdürülebilir önerilerle yeniden işlevlendirilme potansiyeli incelenmiştir. Yapılan çalışmada ilk olarak iç-

orta ve dış banliyöler konut ve memnuniyeti, ulaşım, nüfus ve iş alanları statistikleri belirlenmiştir. Konutlar toplam konut sayısı ve mesafe (km) üzerinden 2 aşamalı değerlendirilmesi yapılmıştır. Birinci değerlendirilmede kullanıcısı bulunan konutlar, tiplerine göre (apartman, kasaba evi, konut) statistiği çıkarılmıştır. 300 üzeri konut bulunan çalışma alanında yoğunluğun 5-15 km aralığında gözlemlenmiştir. Sonucunda ise, yeni inşaa edilen konut oranının yıllara göre dağılımı saptanmıştır. Nüfus yoğunluğu statistiklerinde ise orta banliyölerde yaşayan nüfusun iç ve dışa banliyölere göre fazla olduğu tespit edilmiştir. Çalışan nüfus da orta banliyönün iç ve dışa göre daha geniş çalışma alanına sahip olduğu saptanmıştır. Konut memnuniyeti ise en iyi iç banliyölerde olduğu sonucuna varılmıştır. Tüm bu bilgiler ışığında ise, gri-alanların ve kahverengi-alanların sürdürülebilirlik açısından sorunlu bölgeler olduğu saptanmıştır. Konut bölgelerinde oluşturulacak Yeşil Kentleşme (Green urbanism) ile birlikte ekonomik, toplumsal ve çevresel ön planda tutularak gri-alanların yeşillendirilmesinin önemi ön planda tutulmuştur (Newton ve diğerleri, 2012).

Gri-alan sorunsalının temelinde kentsel alanlardan kırsal alanlara doğru çevresel-ekonomik ve toplumsal değerlerin sürdürülebilirliğini tehdit ettiği söylenebilir. Dolayısıyla yapılan araştırma ve gözlemler sonucunda kentsel dayanıklılığın sağlanmasında da sorun teşkil etmektedir. Bundan dolayı, kentsel-kırsal dayanıklılık ve çevre yaklaşımlarının da bu bölümde ele alınması konunun daha anlaşılır olmasını sağlayacağı düşünülmektedir.

2.3 Kentsel-Kırsal Dayanıklılık

Kentsel alanlardan kırsal alanlara yayılmalar sonucunda ekolojik, ekonomik ve sosyal değerlerin giderek bozulduğu görülmektedir. Bu doğrultuda geliştirilen dayanıklılık kavramı bu değerlerin korunmasını ve yaşanabilir kentsel-kırsal devamlılığın sağlanmasını ortaya koymaktadır. Böylece, bu kısımda, konunun anlaşılabilirliğinin sağlanmasında, dayanıklılık kavramı üzerinde ortaya konulan görüşler tartışılacaktır.

2.3.1 Dayanıklılık

Kent gelişimlerinde yaşanan plansız yayılma sonucunda oluşan mekanların çevresel ve sosyal olumsuz etkileri günümüzde daha da kendini ön plana çıkarır duruma gelmiştir. Yaşanan tüm bu olumsuzluklar kent oluşumlarında yaşanabilir çevreyi oldukça fazla etkilemektedir. Bu durum karşısında kentin kendini koruyabilmesi ve gelişimini sistemli devam ettirebilmesi için kentsel dayanıklılığın ön planda olduğu bilinmektedir.

Fleischhauer, 2008’de dayanıklılık (resilience) kavramını tehlikelerin neden olduğu olumsuzluklara hızla uyarlanarak bu etkilerden kısa sürede kurtulma olarak tanımlamaktadır. Başka bir tanımlamada ise, korunması gerekli bölgeleri ve gelişme alanlarına ait dinamikleri birlikte ele alan, sosyal, ekonomik ve çevresel verileri birlikte değerlendiren kentten kırsal alanlara doğru daha dinamik araçlarla müdahale eden, bütüncül planlama yaklaşımı olarak ‘dayanıklılık’ geliştirildiği savunulmaktadır (Keck ve Sakdapolrak 2013). Kentsel dayanıklılık kavramı, çok farklı aşamalardan geçmiş farklı fiziksel, toplumsal ve ekonomik uygulamalar sonucunda bugünkü halini almıştır. Tüm gelişim alanlarında amaç yaşanılabilir mekan yaratmaktır. Yapılan araştırmalar ve yayınlarla ekolojiden ekonomiye, mikrobiyolojiden mühendislik kollarına kadar pek çok farklı alanda dayanıklılık kavramının yer aldığı bilinmektedir.

Ekolojik/ekosistemde dayanıklılık: Holling (1973), dayanıklılık kavramını yapı ve işlevlerdeki değişimleri tanımlayan bir model geliştirmek hedefiyle ortaya atmıştır. Dayanıklılık kavramının kullanılmaya başlandığı dönemlerin başlarında, ekolojik sistemdeki fonksiyonel ve yapısal etkilenmelere karşı, istikrar ve düzenini koruyabilmesi hedefiyle değişimin modellenmesi yaklaşımını açıklamaktaydı (Walker ve diğerleri, 2006). Başka bir deyişle; ‘dayanıklılık’ insan ve doğa arasındaki karmaşık ve birbiriyle ilişkili sistemlerin anlaşılması ve yönetilmesi amacıyla geliştirilen bir kavramdır (Walker ve diğerleri, 2006; Holling, 2001).

Sistemlerin istikrar ve dayanıklılığının sağlanmasına yönelik, sistemin dengede kalmasını sağlayan yaklaşım ise 2006 yılında Folke tarafından ortaya konulmuştur (Folke, 2006).

Ekolojik sistem istikrarlığı, sistemi oluşturan bölümlerin ve ilişkilerin bozulmasından kaynaklı değişiminin önlenmesini açıklamaktadır. Bu değişim, düzenli ve hızlı etkilenmeler,

beklenmedik olaylar ve şoklardan kaynaklı gerçekleşmekte ve ekosistemlerin iç dinamiklerinde karmaşıklık ve bilinmezliklerden dolayı istikrarlılığın sağlanmasını olumsuz etkilemektedir. Böylece değişimin modellenmesinin, sistemin anlaşılması, mekansal ve zamansal boyutlar bağlamında ilişki ve değişimi tespit edebilmenin yanında sistemi oluşturan birimlerin birbirine bağlı olduğunu anlamak gerekmektedir. Bu nedenle istikrarlılığın sağlanmasını olumsuz etkileyen etmenlerin ortaya konulması ile sistemin ayakta kalması sağlanabilmektedir.

1995 yılında Holling doğal, yönetilen ve etkilenen ekolojik sistem hakkındaki deneyimsel ve bilimsel verileri, karmaşık olan ekolojik sistemlerin fonksiyonel ve yapısal özelliklerini ifade etmiştir (Holling, 1995). 1996 yılında ise Dayanıklılık mühendisliği kavramı Holling tarafından ortaya konulup matematiksel olarak ekolojik sistemlerin dayanıklılığının modellenebileceği görüşü ileri sürülmüştür (Holling, 1996). Folke'ın (2006) çalışmasında ise, bu mühendislik kavramı, belirsizlik ve bilinmezliklerin önüne geçilmesine bir hazırlık çalışması olarak istikrar ve düzenin değişmeden sistemin dengede kalmasına yönelik çalışmalar yapmıştır.

Sosyo-ekolojik (çevresel) dayanıklılık: Bu kısımda dayanıklılık kavramı, sosyo-ekolojik ve ekonomik sistem adı altında, kaynağa bağımlılık yaklaşımı kapsamında gelişmekte olup, zayıflık ve dayanıklılık tanımlamaları kullanılarak sosyo-ekolojik sistemlerin dayanıklılığının ifade edilmesini uygun kılan yaklaşım olarak ortaya konulmaktadır (Adger, 2000).

Folke'e (2006) göre ise, sosyal ve ekolojik dayanıklılık terimleri, etkiler karşısında tampon oluşturularak sağlamlığın yanında sürekliliğin korunmasını hedeflemektedir. Bu kavramlarda bilinmezliğin yanında karmaşıklığa karşı tampon mekanizmaların ifade edilmesi, mekansal ve zamansal bağlamda ölçekler arasındaki yapılanmalara bağlı, sıçrama ve eşiklerin ortaya konulmasıyla açıklanabilmektedir. Bunun yanında, koruma, sağlamlık ve değişimin kontrol altına almasını hedeflemektedir. Fakat, sosyo-ekolojik dayanıklılık, değişim süreci kapsamı ve devamında sistemin yeniden, aynı işlev ve yapıya sahip olabileceğini açıklamaktadır. Sosyo-ekolojik dayanıklılık kavramında değişimi önleyen korumacı bir yaklaşımdan çok, uyarlanabilirlik ön plandadır (Folke, 2006).

Burada ortaya konulan uzlaşma ve uyum ile daha dinamik, gelişmeye giderek güçlenen ve gelişmeye yönelik sistemler ortaya konulmaktadır. Böylece, sosyal ve ekonomik girdileri de kapsamı içerisine alan mekansal ve zamansal olarak etkileşimi anlamaya yönelik çalışan, sosyo-ekolojik dayanıklılık kavramı ortaya çıkmaktadır. Bilinmezlik, karmaşıklık ve değişimin neden olduğu etkilenmelere karşı öğrenme, kendi kendine organize olabilmek uzlaşma ve uyum nitelikleri önem kazanmaktadır (Folke, 2006).

2.3.2 Mekansal planlama ve tasarımında dayanıklılık

Dayanıklılık konusunun kentsel bağlamda anlaşılabilirliğinin sağlanmasında mekan planlama ve tasarım alanında dayanıklılığın ele alınması gerekmektedir. Bu bağlamda ekosistem ile kentsel dayanıklılık ve doğal tehditlere karşı kentsel dayanıklılık ve sosyal ve kentsel dayanıklılığın incelenmesi konunun anlaşılabilirliğinin sağlanmasında önem taşımaktadır.

2.3.2.1 Ekosistem ile kentsel dayanıklılık

Ekolojik sistem kökenli bir kavram olmasından kaynaklı olarak dayanıklılık kuramı, kentsel alanların dayanıklılığı inceleneceği zamanda da kentsel ekosistemler üzerinden ortaya konulması gerekmektedir. Kentsel ekosistemler, insanlar tarafından yapaylaştırılmış ekosistemler olarak karşımıza çıkmaktadır (Kışlalıoğlu ve Berkes, 2007). Günümüzde kentsel alanlardaki ekosistemler doğrudan veya dolaylı olarak kentleşme dinamikleri nedeniyle işlevsel ve yapısal olarak düzensizleşme ve istikrarsızlaşma gösterebilmektedir. Hasarın oluşabilirliğini artıran etmenlerin başında özellikle jeolojik açıdan uygun olmayan alanlar üzerinde inşa edilen düzensiz, planlama kararları olmadan ve yoğun yapılaşmalar gelmektedir (Türkoğlu, 2014). Düzen ve istikrarın aksaması veya kaybedilmesi, ekosistemlerin kentlere sunduğu yaşamsal önemdeki işlevlerinde yitirilmesi, veya kalitesinin bozulmasına sebep olmakta ve bu gelişmeler kentlerin sunduğu yaşam kalitesinde düşüş ile sosyal ve ekonomik yapıda kırılganlıklar ve korunmasızlıklar yaratmaktadır (Kışlalıoğlu ve Berkes 2007).

Kentleşme kavramının ekosistemler üzerinde yarattığı etkiler çok fazladır. Bunların başında; binaların yapılaşmasından kaynaklı olarak kentsel yayılma ve yanlış arazi kullanım politikaları gelmektedir. Bunun yanında avcılık ve toplayıcılık faaliyetlerinin kontrolsüz olması, yanlış su kullanım politikaları ile atık depolamadan kaynaklı kimyasal, fiziksel ve biyolojikolumsuzluklar olarak sıralanmaktadır (Alberti ve Marzluf, 2004; Colding, 2006; Paavala ve diğerleri, 2009, Beck, 2005; White ve Stroberg, 2009). Bir de dolaylı olarak ortaya çıkan etkiler mevcuttur. Bunlar; yapı alanlarındaki mikro klimayı değiştirme etkisine sahip ısı enerjisi ile kırılma ve yansıma etkilerinin doğal çevrede yarattığı etkiler olarak ortaya çıkabilmektedir (Alberti ve Marzluf, 2004; Colding, 2006; Kışlahoğlu ve Berkes, 2007). Bundan başka; kentsel- kırsal ekosistemlerin içerisinde, tarım-orman alanları yanında parklar ile yapay müdahalelerle değişime uğramış çevresel alanları kapsamaktadır. Bunun dışında kentsel alanlar tasarlanırken doğal alanların tahrip edilip yapay alanlara dönüşmesine neden olmaktadır. Bu noktada kentlerin oluşum sürecinde ve sonrasında doğal çevreye verdikleri zarar göz önünde bulundurulduğu zaman ekosistemlerin dayanıklılığının sağlanmasının ne kadar önemli olduğu gözler önüne gelmektedir.

Kentsel ekosistemlerin dayanıklı olabilmeleri sosyal yapıdan kaynaklı olumsuzlukların ortadan kaldırılmasına, gelecekteki belirsizliklere hazırlıklı olunmasına ya da gelecekteki koşullara uyum gösterebilmesine bağlıdır (Tezer, 2012). Bu belirsizliklere karşı hazırlıklı olabilmek içinse, sahip olunan deneyim ve bilgilerin rasyonel yönetimi ile mevcut koşulların izlenmesi yani gündelik bilgi ve deneyimlerin sürekli olarak güncellenebilmesi ile yakından ilgilidir. Bunun yanı sıra, kendi kendine örgütlenerek yeni koşullara uyum gösterebilme yeteneği de önem kazanmaktadır (Folke ve diğerleri, 2002).

Mekansal planlama analiz ve tasarımda dayanıklılık değerlendirilmesinin daha anlaşılır olabilmesi için, doğal tehditlere karşı kentsel dayanıklılık konusunda ekosistemin yanında ele alınması gerektiği düşünülmektedir.

2.3.2.2 Doğal tehditlere karşı kentsel dayanıklılık

Afetler; doğal (kuraklık, yangınlar, seller, deprem, fırtınalar, kıtlık v.b) ve teknolojik veya insan kaynaklı (radyo-aktif patlamalar, miktarca fazla olan kimyasalların etkileri, terör olayları, savaşlar, v.b) tehditler kentsel dayanıklılığın sağlanmasında bir diğer önemli konu olarak karşımıza çıkmaktadır (Goldschalk, 2003; Fleischhuer, 2007).

Doğal tehditler bulunduğu ortama özgü, bölgesel ya da küresel düzeydeki doğal bileşenlerle oluşan etkilenmeler bağlamında ortaya çıkabilmektedir. Bu etkilerden olan iklim değişikliği günümüzde tanımsız ve belirsiz diye ortaya koyabileceğimiz küresel ve yerel ölçekte her coğrafyayı etkisi altına alan sorunlara örnek gösterilebilmektedir. Buna bağlı olarak, biyolojik çeşitliliğin kaybolması, kuraklık, fırtına, rüzgar, sel, vb. doğal afetler yerleşim yerlerini büyük ve ciddi oranda ekonomik ve sosyal kayıplara uğratma riski taşımaktadır.

Teknolojik tehditlerse, küresel ve yerel ölçeklerde görülen, gelişen bilimsel ve teknolojik araştırmalarla ekonomik ve politik sisteme bağlı olarak şekillenebilen tehditlerdir. Kimyasal atık malzemeler, teknolojik araştırmalar ile politik ve ekonomik sisteme bağlı şekillenebilen tehditler olmakla birlikte, teknolojik afetlere neden olabilmektedirler. Böylece diyebiliriz ki, teknolojik tehditler de belirsizlik, karmaşıklık ve bilinmezlik kuramlarının içine giren konular arasında yer almaktadır (Fleischhuer, 2007; Bosher ve diğerleri, 2007).

Kentsel ekosistemlerin destekleyici ve düzenleyicilerinin bozulması ya da değişmesi, doğal tehditlerin oluşumunu destekleyen unsurlardır. Kentlerin ekonomik ve sosyal zayıflıklara bağlı tehditleri, kent yerleşimleri üzerindeki etkilerinin şiddetini de değiştirmektedir. Kent yerleşiminin sahip olduğu zayıf bir politik, sosyo-ekonomik ve ekolojik sistem, uyarlanabilirliği ve esnekliği azaldığından dolayı tehlikelerden de kayıplara uğrayabilme veya etkilenebilme riskini yüksek oranda taşımaktadır (Goldschalk, 2003). Böylece, kentsel zayıflıklara bağlı olarak gözlemlenen etkinin şiddeti değişen teknolojik ya da doğal tehlikelerle kentsel riskler tanımlanmaktadır (Fleischhuer, 2007).

Dayanıklı bir yapıdan yoksun olan kentler, karşılaşılan her türlü zorluk karşısında korunmasız olacaktır (Goldschalk, 2003). Kentlerin zayıflıkları incelendiği zaman sosyal ve ekonomik sıkıntılı bölgelerin, deneyim, izleme ve öğrenme yeteneklerinin gelişmemiş olduğunu ifade etmekte olup, kentsel tehlikeler karşısında dayanıklılığının ekolojik ve

sosyo-ekonomik olarak zayıflıkların giderilmesi ile tehditlere yönelik risk yönetimi olarak ortaya konulmaktadır (Fleischhuer, 2007).

Mekansal planlama analiz ve tasarımda dayanıklılık değerlendirilmesinin daha anlaşılır olabilmesi için, ekosistem ve doğal tehditlere karşı dayanıklılık yanında konunun sosyal dayanıklılık açısından da değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

2.3.2.3 Sosyal ve kentsel dayanıklılık

Walsh'a 2007 göre, kentleşme dinamikleriyle kırsal yaşam kültürünün yokolması, yaşayan topluluğun doğal kaynaklardan elde ettiği sosyal ve ekonomik kazanımların azalması ve tüketiciliğin artması, sosyal dayanıklılığın farklı bir boyutu olarak ilişkilendirilmektedir. Bu süreçte yoksulluk ve kültürel miras kaybının arttığıda gözlemlenmektedir. günümüz kentlerinin en zayıf noktası yoksulluk olmaktadır. Çünkü beraberinde ekonomik ve teknolojik gelişmelere adapte olamayan, kentsel üretimi desteklemeyen vasıfsız nüfusun oluşmasına destek vermektedir. Ayrıca, kentsel gelişmenin temelinde toplumsal ve kültürel değerlerin kaybedilmesi yer almakta olup bu kentler için en olumsuz yönlerdendir. Kültürel değerler, doğal kaynakları doğru kullanıp, temel ihtiyaçları giderme yöntemlerinin geliştirilmesinin yanında sosyal yapı içerisinde dayanışma ağlarının etkileşiminin sağlanmasına destek olmaktadır (Wallece ve Wallece, 2008). Dayanışma ağlarında oluşacak herhangi bir problem toplumun kriz sırasında bütün olarak hareket edememesi ve ortak fikir üretmesinden kaynaklı bu süreci çok daha şiddetli etkilerle yaşamasına neden olmaktadır.

Kültürel bozulma ve yoksulluk, sosyal yapının kırılganlaşmasına neden olmaktadır. Sosyal yapıdaki zayıflıktan kaynaklı ortaya çıkan savaşlar, çatışmalar, doğal tehditler, ekonomik-politik belirsizlikler ile çok yönlü tehditleri barındırmaktadır (Godschalk, 2003). Toplumsal değerlerdeki zayıflık söz konusu olduğu zaman kentleri etkileyen her türlü olumsuzluk bir sosyal risk olduğunu söyleyebiliriz.

Dayanıklılık terimi, 1970'lerin sonlarında ekolojik değişim ve dengelerin anlaşılmasında kullanılmakta idi. 1990'lı yılların ortalarında ise, afet risk azaltma üzerinde yapılan çalışmalarda kullanıldığı bilinmektedir. Birleşmiş Milletler'in 2009 yılına ait tanımında ise afetlere karşı kentsel dayanıklılık; her çeşit tehlike veya tehditten etkilenme olasılığına sahip

yerleşmeler, toplumlar ve tüm sistemlerin; kendilerini koruma, sistemin işleyişini güvenceye alma, kısa sürede yeniden yapılanma ve değişime uyum sağlama için gerekli kaynaklara sahip olup, bu kaynakların etkin bir şekilde kullanım becerisi olarak ifade edilmiştir.

Kentsel dayanıklılık (urban resilience) yada dayanıklı kentler fiziki ve toplumsal yapı arasında sürdürülebilir ağlara sahiptir. Fiziki yapı, kentlerin yapılaşması (ulaşım ağı, binalar, alt yapı, iletişim ve enerji kurumları gibi) ve ekolojik çevre (, topografya, jeoloji, toprak ve diğer doğal sistemler gibi) bileşenleridir. Toplumsal yapı ise; kentsel alanların beyni iken, fiziki yapı da bedeni olarak ortaya konulmaktadır. Dayanıklı kentler, fiziksel ve toplumsal yapıları ile etki alanlarında ortaya çıkabilecek her çeşit riske (doğal, teknolojik ve toplumsal) karşı dayanabilen, işlevselliğini koruyabilen ve yeni koşullara hızla uyum göstererek varlığını sürdürebilen kentlerdir (Godschalk, 2003).

Görüldüğü gibi kentsel dayanıklılık, sadece yapısal dayanıklılık ve hasar almamayı değil, yerleşmelerin sürdürülebilirliğinin sağlanması ve iklim değişikliği gibi küresel olaylar karşısında uyum sağlama yönünde tedbirler alınmasını da içermektedir (Türkoğlu, 2014).

Dayanıklı kentler, güçlü ve esnek yapıya sahip olan kentlerdir. Böyle kentlerde ulaşım ağları, donatılar ve tüm destekleyici işlevler; sel, deprem ve fırtına gibi doğal afetler veya terör saldırıları gibi toplumsal, ekonomik ve politik içerikli tehlikelerden rahatlıkla kurtulup işlevlerini devam edebilirler.

Dayanıklılık kriterlerine uygun kentlerde büyüme, tehlikelere açık bölgelerden, güvenli bölgelere kaydırılmıştır. Yapılar belirli norumlar doğrultusunda inşa edilmekte olup; tehlikelerin etkilerini denetim altına almak ve azaltma konularındaki çabalarla bu yerleşmelerin devamlılığını sağlayacak doğal çevre koruma politikaları geliştirilmektedir.

Birçok konularla birlikte ele alınan Dayanıklılık kavramı çevreye olumsuz birçok etkisinin olduğu düşünülen ve ekosistemlerin bozulmasına neden olan Gri-Alanların iyileştirilmesi yönünde de bir çözüm arayışına girmesi gerektiği düşünülmektedir.

2.3.3 Gri-alan sorunsalı dayanıklılık ilişkisi

Gri-Alanların kentler ve kırsal alanlarda birçok soruna neden olduğu bilinmektedir. Dayanıklılık kavramı içerisinde de incelendiği zaman kentsel yayılma, yanlış arazi kullanım politikaları gibi etkileri ile ekosistemlerdeki biyolojik çeşitliliğe zarar vermektedir. Bunun yanında oluşabilecek ani veya uzun vadeli tehditlerde de ekonomik ve sosyal sıkıntılara neden olmaktadır.

Özellikle yarım inşaat gri-alanlarının bitmiş yapıları alanlara göre kırılganlıkları daha fazladır. Bu nedenle; ani oluşabilecek deprem, heyelan, sel, çığ gibi jeolojik ve meteorolojik olaylarda zarar görmesi hatta yerle bir olmasın meselesidir. Bu durum ise, ekonomik ve sosyal risk oluşturmaktadır. Bunun yanında, atıl durumda yer alan inşaat alanları ve çevrede terkedilmiş olarak bulunan kimyasal maddeler de teknolojik tehdit olarak değerlendirilebilir. Bir başka bakış açısıyla değerlendirilecek olursa, çevrede yer alan beton alanların kimyasal kirliliğin yanında betonlaşmanın etkisi ile gelecek yıllar için kuraklığı tetiklemektedir. Olası bir durumda, iklimsel olarak meydana gelecek herhangi bir değişim, yağış, buharlaşma, yüzey akış ve topraktaki kullanılabilir suyun oranını değiştirecektir. Ayrıca, mevsimsel ve yıllık yağışlarda ortaya çıkacak değişimler su kaynaklarının depo edilmesinin yanında, topraktaki nem rejiminin düzenlenmesi yönünden oldukça önemlidir. Bitkilerin gelişimi (çiçeklenme, tozlanma, meyve oluşumu ve tane dolumu) sırasında oluşabilecek su yetersizliği verimin önemli ölçüde düşmesine neden olacaktır. Sıcaklıkların yükselmesi nedeni ile, toprakta oluşan buharlaşma ve bitkide olan terlemenin artması nedeniyle bitki strese gireceğinden, kuraklığa dayanıklı bitki türlerinin geliştirilmesi zorunlu olacaktır. Kuraklık ise, doğanın büyük bir tehlikesi ve en büyük doğal afettir (Öztürk, 2002). Kısacası, Gri-alanlarında yapıları alanlar kadar küresel ısınma üzerinde etkilerinin olduğunu söyleyebiliriz. Bu durumu, aşağıdaki tablo 2.5'teki gibi özetlemek mümkündür (Tablo:2.5).

Tablo 2.5: Gri-alan dayanıklılık ilişkisi

GRİ-ALAN DAYANIKLILIK İLİŞKİ TABLOSU		
DOĞAL TEHDİTLER		SOSYAL TEHDİTLER
Doğal	Teknolojik	○ Kırsal yaşam kültürünün kaybı
Ani Oluşan	Kimyasalların etkileri	○ Toplum için doğal kaynaklardan elde edilen ekonomik ve sosyal kazanımların azalması
Jeolojik		○ Tüketici bağımlılığın artması
○ Deprem		
○ Heyelan		
Meteorolojik		
○ Sel		
○ Rüzgar/Fırtına		
○ Çığ		
Uzun Vadede Oluşan	Doğal/teknolojik tehditlerin, sosyal ve ekonomik tehditlerin bulunduğu alanların dayanıklılığın sağlanmasında normal yerleşim alanlarına göre tamamlanmamış GRİ-ALANLAR daha kırılgandır. Bu sebeple, büyük tehlikelerin oluşmasında etkili alanlardır.	
Meteorolojik		
○ Kuraklık		
○ Biyolojik çeşitliliğin kaybolması		

Fiziksel ve çevresel faktörlerin yanında Gri-Alanların oluşmasında etkili olan sosyo-ekonomik faktörlerin de etkilerini incelemek gerekmektedir. Godschalk (2003)'e göre, kentler çeşitli risklerle karşı karşıya kaldığında, sosyal ağlar kentlerin işlerini devam ettirmesi ve hayatta kalması için çaba gösterir. Fakat, Sosyal ağların aktif çalışabilmesi için, sosyo-ekolojik ilişki ağları; sosyal yapı dinamikleri, sosyal ilişki ağları ve herikisinin yanı sıra sosyal yapının doğal alanlar ile etkileşim biçimlerinin çözülmesine ihtiyaç vardır (Tezer, 2012). Fakat, gri-alanlar sosyo-ekonomik açıdan kırılgan bölgelerdir. Böylece, sosyo-ekonomik açıdan da kentsel dayanıklılığın sağlanabilmesinde gri-alanlar tehditler oluşturmaktadır.

Kısacası, gri-alanlar hem kısa veya uzun vadeli tehditlerde, hemde sosyo-ekonomik değerlerin sağlanmasında önemli risk bölgeleridirler. Dayanıklılık kavramının, akıllı büyüme prensipleri ile birlikte ele alınması, gri-alanlarda oluşacak risklerin önüne geçilmesinde önem taşımaktadır. Böylece, dayanıklılık kavramının yanında akıllı büyüme kavramının da değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

2.4 Akıllı Büyüme

Kentlerden kırsal alanlara kadar tüm yerleşim birimlerinin, düzenli olarak gelişmesini sağlamak için, daha akılcıl alternatifleri olan planlama yaklaşımlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Akıllı büyüme bu noktada, araç bağımlılığına ve kentsel yayılmaya karşı ortaya çıkan kompakt-karma alan kullanımının yanında yürünebilir kentsel gelişmeyi destekleyen alanlar yaratmayı hedef alan bir planlama hareketi olduğundan önem taşımaktadır. Akıllı büyüme yaklaşımı, dış mahallelerde konumlanan tek kullanımlı bölgelemeye sahip konut gelişmeleri ve onları ticari merkezleri ile birlikte tasarlanmasını sağlayan projeler yerine, var olan yerleşmelerdeki yenileme projelerine öncelik veren bir planlama türüdür (Talen, 2003). Böylece, kentsel yayılma sonucunda bölgelerde oluşan gri- alanların da topluma kazandırılmasında kullanılabileceği düşünülmektedir. Ayrıca, Akıllı Büyüme, kentsel yayılmanın istenmeyen durumlarını şu şekilde açıklamıştır;

- Sınırları belirlenmemiş/bilinmeyen, kent dışına doğru gelişim gösteren daireler halinde ilerleyen, düşük yoğunluklu yeni gelişme bölgeleri
- Açık alan ve ekolojik değere sahip doğal alanların kentleşmiş bölgelere dönüşümleri,
- Komşuluk birimi ile konut arzı oluşumunda sınırlı çeşitlenme,
- Fazla miktarda kullanılan motorlu araçlardan kaynaklı hava kirliliği ve trafik,
- Mevcut değerlendirilmeden, su altyapısı, yeni ulaşım bağlantıları, kanalizasyon gibi alt yapı inşaatlarının yüklü maliyetleri,
- Mevcut kentsel alanlarında uygulanan yenilenme çalışmalarının başarısız sonuçları,
- Karma kullanımlı kentsel alanları desteklemektense, daha çok ulaşım aksı gerektiren parçalanmış alan kullanımı (Downs, 2005).

Dünyada önemli bir yere sahip olan ‘Akıllı Büyüme’ uygulandığı bölgelerin çevresel, sosyal ve ekonomik yapının kullanışlılığını artırdığından çalışma için önem taşımaktadır. Ayrıca, kentlerin yayılarak genişlemesini engellemek amacı ile kent planlamasında ve yürünebilir komşuluk birimlerinin oluşturulmasında, akülü araç-bisiklet dostu, toplu ulaşım ve karma alan kullanım teorisidir. Ayrıca bu yaklaşımın açık alanlar ile çevresel değerlerin korunması hedeflemektedir.

Bu hedeflerin gerçekleştirilmesinde ise; 5 temel amaç doğrultusunda gelişim göstermektedir. Bunlar;

- i. Kent Merkezlerini Canlandırma;
 - Kent merkezlerinde ve eski kenar mahallelerde yatırıma teşvik etmek
 - Kent merkezlerinde önemli bölgesel çekiciliklere teşvik etmek
 - Dolgu yapılanmanın teşvik edilmesi
 - Suç ve yoksulluk oranını düşürüp ve okulları geliştirerek bölgeleri canlandırma
- ii. Yapılanmanın Kontrol Edilmesi
 - Bölgelerde Etkili bir şekilde hizmet verebilecek yeni topluluklar geliştirme,
 - Metropol bölgeler için genişleme sınırları belirleme
 - Detaylı büyüme planları hazırlanması için yerel yönetimin teşvik edilmesi,
 - Düzensiz yerleşmeye neden olan program ve vergi politikalarını değiştirme,
 - Düzensiz kentleşmenin oluşmasını önlemek için nüfus yoğunluğunun artırılması,
 - Afete eğilimli alanlarda yeni gelişimleri önleme
- iii. Ulaşım Seçenekleri Oluşturma ve Geliştirme
 - Ulaşıma ilişkin fonların mevcut yerleşim alanlarına yönlendirilmesi,
 - Toplu taşıma araçları etrafında daha yüksek yoğunluk oluşturmak,
 - Genel ana yol trafik yoğunluğunu azaltma,
 - Yürüme, bisiklet, toplu taşıma araçları gibi ulaşım seçenekleri sunulması
- iv. Doğal Kaynakları Koruma
 - Açık alanların, ormanların ve manzaralı alanların korunması,
 - Çevresel olarak hassas alanların korunması,
 - Tarım arazilerinin korunması,
 - Temiz hava ve su standartlarının yürürlüğe konulması.
- v. Adil ve Arzu Edilen Mahalleler Oluşturmaktır
 - Ekonomik konut seçeneklerinin oluşturulması,
 - Yeni şehircilik planlama kurallarının uygulanması,
 - Karma kullanım gelişiminin teşvik edilmesi,

- Yerel toplumun karakterinin ve kimliğinin sürdürülmesi (smartgrowth.org, 2016).

Bu kısımda, Akıllı Büyüme kavramının tanımı, ortaya çıkışı ve prensiplerinin açıklanması çalışmanın daha anlaşılır olmasını sağlayacaktır.

2.4.1 Akıllı büyüme kavramı

Akıllı büyüme, sürdürülebilirlik kavramı üzerine kurulmuş bölgesel ölçekte çalışmalara fırsat veren bir yaklaşımdır. Sürdürülebilir gelişim modeli, Akıllı Büyüme yaklaşımına temel oluşturan bir gelişme olduğu bilinmektedir. 1970 yılından sonra önemi artmıştır. Fakat 1987 yılında yayınlanan Ortak Geleceğimiz ile önemini gözler önüne sermiş olup gelişmenin, çevresel değerleri göz ardı etmeden gerçekleşmesi prensibine dayandığından dünyada ismini duyurduğu bilinmektedir. Bu kapsamda planlama anlayışı, tarım dostu olmayı kaynakların etkin kullanımını ve kültürel mirasa saygıyı gerektiren bir yaklaşımdır (Ercoşkun, 2005). Bu noktada diyebiliriz ki; Akıllı Büyüme toplumun yaşam kalitesini iyileştiren, doğal çevreyi koruyan, kaynak israfını önleyen sürdürülebilir gelişim modelidir (Smart Growth Network, 2002). Başka bir deyişle, konut, ulaşım, işyeri ve bağlarının ilişkisini kuran, fayda ve maliyetlerin kentsel mekanda eşitlikçi dağılımına önem veren, doğal kaynakların, kültürel mirasın, halk sağlığının korunmasını sağlayan kentsel tasarım modelidir (EPA). Akıllı Büyüme, yüksek yoğunluklu yapı alanlarını, karma arazi kullanımını ile yürünebilir komşuluk birimlerinin düşünülerek tasarlanan çalışmaları desteklemektedir. Bunun yanında, kent planlamasına alternatif, fiziksel ve methodolojik yaklaşımlar ortaya koyarak, planlamanın çevresel, ekonomik, sosyal boyutlarıyla ilişkili büyüme biçimidir. Akıllı büyüme, büyüme karşıtı olmayan, sürdürülebilir gelişimi destekleyen bir yaklaşımdır (Steward, 2005).

Akıllı büyüme ilk kez 1990 yılında Amerika Planlama birliği tarafından tanımlanmıştır (Burchell ve ark., 2000). Amerikan Planlama Birliği (APA), U.S. Konut ve Kentsel Gelişme Bölümü (HUD), Doğal Kaynakları Koruma Konseyi (NRDC), Kent Arazi Enstitüsü (ULI), Henry M. Jackson Vafkı ve farklı birçok alandan araştırmacılar, kentsel yayılma, trafik tıkanıklığı, okullarda aşırı kalabalıklaşma ve hava kirliliğinin artışı problemleriyle ilgili

araştırmalar yapmış ve bu problemlere karşı geleneksel planlama tekniklerinin yetersiz kaldığı düşüncesiyle akıllı büyümeyi ortaya çıkarmışlardır. Böylece 1990'lı yıllara kadar yayılma eğilimi ile büyüyen Amerika Bileşik Devletleri (ABD) şehirlerinden başlıcaları (California, Connecticut, New Jersey, New York, Massachusetts, Maryland, Pennsylvania, North Carolina Virginia gibi), kapsamlı planlama politikalarında reform yapmaya yönelmiştir. Bu kapsamda en az 100 akıllı büyüme ile ilgili kanun 27 eyalette ortaya konulmuştur. Akıllı büyüme hareketinin en güçlü savunucu topluluğu 'Smart Growth Network' akımının yayılmasında etkin rol oynamaktadır (Sınmaz, 2013).

Tarihsel süreç içerisinde farklı yazarlar tarafından tartışılan Akıllı büyüme Arigoni'e (2001) göre, geleneksel planlama yaklaşımlarından daha iyi konut, ulaşım, ekonomik, büyüme ve çevresel sonuçları olan politika ve pratiklerdir. O'Neill (2002)'de mahalle, kent ve bölgesel gelişimde, toplumun yaşayabilir büyümesi ekonomik yapı, çevresel sorumluluk ve yaşam kalitesini geliştiren uzlaştıran büyüme yoludur. Bir başka tanımlamada ise, kamu kaynaklarının korunması, arazi kullanımlarındaki etkileşimin kötü etkilerini minimize, olumlu etkileşimleri ise maksimize etme, kamu mali harcamaları yatırımlarında minimizasyon, sosyal eşitlik ve iyi yaşam kalitesi olmak üzere beş amaçla kurgulandığını savunmaktadır (Nelson, 2002).

2.4.2 Akıllı büyüme politikaları, prensipleri ve uygulama kuralları

Akıllı büyüme çevre kirliliğine, trafiğe ve konut çeşitliliğini önlemek amacı ile arazi kullanımının daha sağlıklı ve akılcı idare edilmesi üzerine kurulmuş bir modeldir. Kentlerin kırsal alanlara doğru büyümesi ile kentteki sosyal dengeyi korumak adına açık yeşil alanların oluşmasını öngörerek kentin alt yapısının geliştirilmesini önermektedir. Bu modelin çalışmasında ise bir takım politikalar doğrultusunda prensipler geliştirilmiştir.

Akıllı büyüme politikalarına bakıldığında zaman; üç ana politikadan söz etmek mümkündür (Gregory, 2009). Bunlar;

- ***Kentsel yoğunlaştırma (intensification) ve birleştirme (consolidation):*** Mevcut kent dokusu içerisinde, yeni yapılaşma olanakları arayarak çevresel gelişmeyi sınırlama amacındadır.

- **Kentsel büyüme yönetimi (urban growth management):** Arazi piyasası ile denetimlikentsel gelişim arasındaki eşgüdümü sağlama amacındadır.
- **Arazi kullanım denetimi (land-use control):** Arazi kullanım denetiminde ortaya konulan amaç, fonksiyonel değil, yapı tipi bağlamında bölgeleme yapılması gerekliliğinin ortaya konulmasıdır. Sınırlayıcı geleneksel bölgeleme yaklaşımına göre kullanım çeşitliliğini sağlayan üç boyutlu bölgeleme yaklaşımının yaşama geçirilmesinin sağlanmasıdır (Smart Growth Network, 2002).

Bunun yanında, akıllı büyüme politikalarının ana elemanları ise, arazi kullanım, planlama, ulaşım, çevre, sağlık ve güvenlik, toplum, eşitlik, tasarım, servisler ve finansman olarak belirtilmektedir. Akıllı büyümeye ilişkin belirtilen alanlar için değerlendirme kriterleri önem taşımaktadır.

Arazi kullanımı için; karma kullanımın ve transit geçişin sağlanması önem taşımaktadır. Bunun yanında, mevcut kent sınırları ile arazinin ilişkilendirilmiş olması, mevcut kentleşmiş toplulukların yapısını güçlendirme, kentsel yenileştirme, atıl alanların rehabilitasyonunu cesaretlendirme, kullanılan sanayi alanları veya boş alanları geliştirilmesi ve dolgu gelişime uygunluk sağlamanın gerekliliği belirtilmiştir.

Planlama için ise, kapsamlı-stratejik planlama, yüksek yoğunluk, kentsel dolgu politikaları, toplu taşıma yönelimli gelişme, alternatif alt yapı sistemleri için yeterli kaynakların belirlenmesi, kamu yatırım olanakları, toplum gelişim için yasal düzenlemeler, karma alan kullanımı, çok aile evleri, küçük parseller, farklı isteklere konut seçenekleri ve farklılaşmış yaşayanların oluşmasına fırsat vermesi önem taşımaktadır.

Sürdürülebilir tasarım örneklerini sunabilme, kendine özgünlüğü ve güçlü mekan duygusu ile etkili mekanlar oluşturma sağlamalıdır. Ayrıca, bina tasarımlarında pozitif etki sağlayabilme, yeşil yapılaşma ilkelerine uyma, karma kullanımlar, yatay ve düşey estetikle birleşmiş tasarımlar sağlama, karanlık sokakları aydınlatma, düzenli park sağlama, kentsel ekoloji koruma ve kaliteyi, mevcut yerleşmelerle yatırımlarla sağlama yönündeki gelişime önem verilmesi gerekmektedir.

Ulaşım da potansiyel araç yolculuğunu azaltma, iş ile ilgili rekreasyonel, bisiklet kullanımı için fırsat oluşturma, yaya kullanımını teşvik, mahalle içinde ve dışında özel otomobil kullanımını azaltma, trafik durultması gibi ulaşım yöntemlerinin geliştirilmesi, yaya ve bisiklet güvenliğinin geliştirilmesi, toplu taşımanın özendirilmesi, yerel ve mahalli yol bağlantılarında tıkanıklığı minimize etme, otomobil kullanımı için alt yapı kapasitelerini geliştirmeme, düğüm noktalarını ve sistem bütünleştirmesinin sağlanmasına teşvik etmektedir.

Çevre, alternatif ve yenilenebilir enerji kullanımı, doğal ekosisteme müdahaleyi minimize etme, yaşama ortamlarının korunması, doğal ekosistem ile tarım arazilerinin korunmasını sağlama, kirleticileri azaltma ve tarihi çevreyi koruma kolaylığı sağlama için gereklidir.

Sağlık ve güvenlik; aktif yaşam şekillerini cesaretlendirme ve uzlaştırma, hava kalitesini artırma, kirlilik oluşturmeyen yaşam şartları sağlama, çöp etkilerini minimize etme, sağlık ve güvenlik açısından riskli bölgelerde yapılaşmayı önlemek gerekmektedir.

Toplum duyarlılığını güçlendirme, her toplumun farklı özelliklerini tanımlama, özendirme, ortak açık alanlar, toplantı mekanlar, güvenli kaldırımlar, caddelerde pencere gibi toplumun duyarlılığını sağlayacak elemanları kullanma, kullanılan caddeler ve komşu kamu alanlarını sağlama, mahallelerin fiziksel ile sosyal özellikleri içermesi, gelişme sürecine arazi sahipleriyle toplumu dahil etme ve mahalle yapısının güçlendirilmesi gerekmektedir.

Bir diğer önemli alan eşitlik sağlanmasıdır. Eşitlik, konut seçeneklerinin sağlanması, niteliksiz konut oluşumlarını azaltma, yasal gereksinimler ile makul toplum erişim ve kullanımını sağlamanın yanında, genel toplum için ekonomik fayda sağlama, konut politikaları geliştirme, sosyal servisler sağlayabilme, açık ve kapalı gelişme sağlama gerekliliği için ortaya konulmuştur.

Servisler, mevcut alt yapı ile çevresel şartların mahalleler üzerindeki kötü etkilerini minimize etmekte ve alt yapılarının mevcut mahalle şartlarını kötü etkilemesini önleme amaçlıdır.

Bunun yanında finansman, mahalle işletmeleri, merkez canlandırması, dolgu gelişme, mevcut alt yapının kullanılması, toplu taşıma için operasyonel kaynak sağlama, toplum niteliksiz konutların gelişmesine kaynak sağlama ve yeterli mekanizma ve kaynak sağlama gerekliliğini desteklemektedir (S.G. BC, 2002).

Akıllı büyüme prensipleri ise, belirlenen politikaların kentteki yansımalarıdır. Her bir kent veya kırsal alan kendi kimliği doğrultusunda öne çıkan prensipleri kullanabilmektedir. Dolayısıyla her bölge için uyan tek kalıp çözüm bulunmamaktadır.

Buradan yola çıkılarak, Akıllı büyümenin 10 temel ilkesi ve yerleşmelerde her ilkenin uygulanmasına yönelik izlenen politikalar bulunmaktadır. Bu ilkeler;

- Karma arazi kullanımı sağlama,
- Kompakt yapı ve gelişim fırsatları oluşturma,
- Konut edinim fırsatları ve seçim şansını arttırmak,
- Yürünebilir komşuluk üniteleri oluşturma,
- Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturma,
- Tarım alanları, açık alanlar, doğal güzellikler ve çevresel alanları korumak,
- Mevcut yerleşimleri geliştirmek ve güçlendirmek,
- Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturma,
- Ulaşım türlerinde tercih yapma imkanı sunma
- Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek, (Frumkin, ve diğ., 2004).

Karma arazi kullanımı sağlama: Akıllı büyüme, yüksek düzeyde yaşanılabilir kentsel-kırsal alanların tasarlanmasında karma alan kullanımının önemini ortaya koyar. Birbirinden farklı bina kullanımlarını yakın mesafelerde konumlandırarak ulaşımı araç yanında bisiklet ve yaya kullanımı ile birlikte düşünen planlama yaklaşımını desteklemektedir. Mekanda karma arazi kullanımını geliştirme ve yerleşim yoğunluğunu arttırmanın özel araç kullanımına olan ihtiyacı azaltacağı, toplu taşımacılığı, yürüme ve bisiklet kullanımına yönelimi destekleyecek politikalar üretmişlerdir. Bu politikalardan biri ise akıllı büyüme olarak (Hossack, 2008) nitelendirilmiştir. Mitchell, 2004'te ise, karma mekan kullanımlarını sayıca fazla ve çeşitlilik gösteren nüfusun yaşam alanı kadar, ticari tabana da çeşitli kamusal

erişim imkanları sağlayabilmekte olduğunu belirtmişti. Böylece, sokakların hareketlilik kazanması, kamusal alanlarda bireyler arası ilişkilerin arttığı, yayaları kendine çeken ve toplumsal yaşamı destekleyen biraradalığı getiren etkiler yarattığını savunmuştur.

Bunun yanında, karma mekanlar, ekonomik yararlar sağlayabileceği düşünülmektedir. Konut alanlarına yakın bölgelerdeki ticari yapı alanları ise, genel olarak daha yüksek değerde olup yerel vergilerin yükselmesini sağladığını ortaya koymaktadır (smarthgrowth.org, 2016; Boran, 2009; epa.gov., 2016).

Kompakt yapı ve gelişim fırsatları oluşturma: Akıllı büyüme modeli geleneksel yapılaşmayı yönlendirir ve kentsel büyümeye arazi kullanım ilkelerinin dışında bir gelişim imkanı sunar.

Ayrıca Akıllı Büyüme binaların yatayda değilde dikeyde gelişimini desteklemektedir. Böylece, kompakt yapı oluşum bölgeleri toplumun geniş açık alanlara sahip olmasını, yeşil alanların arttırılmasını ve bina yapılaşmalarının araziye en verimli şekilde yönlendirilmesini olanaklı kılmaktadır (smartgrowth.org, 2016 ve epa.gov, 2016). Bunun yanında, kompakt mekan tasarımlarına, daha geniş ulaşım alternatiflerinin sağlanması için ihtiyaç duyulmaktadır. Böylece yerleşimlerin daha verimli kullanılmasını sağlamaktadır. Ayrıca, toplum birimlerinin oluşması, geleneksel mahalle tasarımını kullanma, yüksek katlı iş ve ofis alanları uygulama ve minimum parsel gereksinimini azaltma ile sağlanacağından kompakt tasarım önem taşımaktadır (Greenberg ve diğ. 2001; Litman, 2003; Song ve Knaap, 2004).

Bunun dışında, yerel yönetimler; birim taban alanda telefon su, elektrik, kanalizasyon gibi servislerin yayılarak gelişim gösteren alanlara göre kompakt gelişen alanlarda daha ekonomik olduğunu fark etmişlerdir (smarthgrowth.org, 2016).

Kısacası karma kullanım, alternatif ulaşım türleri ile azalan motorlu taşıtların kullanılmasını ve doğal yeşil bölgelerin korunmasına yönelik artan yoğunluk oranlarını desteklemektedir.

Konut edinim fırsatları ve seçim şansını arttırmak: Bu yaklaşımın temel amacı, mekansal ayrışma ve kentsel yayılmanın önüne geçmektir. Bunu sağlarken konut seçiminde daha geniş bir perspektif sunmak için, sosyal yapı gelişimine bağlı, çevresel maliyeti aza indirmek, daha iyi işyeri-konut dengesini oluşturmak, ticari merkez ve servis imkanlarının yakın

mesafelerde konumlandırmayı sağlama temelindedir (smartgrowth.org, 2016). Ayrıca, farklı gelir seviyelerindeki toplum üyelerine yönelik konaklama alanı kalitesinin artması, hane halkının ulaşım ağlarına erişimi, iş alanlarına gidiş-geliş şekilleri, servisler ve eğitim erişiminde kullanılan ulaşım çeşitleri, enerji ve doğal kaynak tüketiminde konutlar için kilit faktördür. Bunun yanında, her gelir seviyesindeki insanlara hitap edebilecek konut komşuluklarının oluşmasını destekler. Böylece, komşuluk biriminde, tek aile konutu, apartmanlar, dublex konutlar gibi farklı konut seçeneklerinin oluşmasına fırsat sunar. Günümüzde hane halkının çeşitlilik gösteren ihtiyaçlarına yanıt verebilecek tek bir konut oluşumu olmasa da akıllı büyüme yerel topluluklar için sadece yeni gelişen alanlarda arazi kullanımını oluşturmanın yanında mevcut komşuluk üniteleri içerisinde var olan altyapıyı değerlendirerek de konut sunumu yapma fırsatı sunmaktadır. Böylece, yeni konut gelişimlerinde tekli ve çoklu aile yapılarını entegre etmeyi böylelikle farklı tür ve yaş grubundan oluşan nüfusun gelişmesinin yanında farklı gelir gruplarına sahip hanehalkı üyelerinin bölgede daha eşitlikçi dağılımını sağlamanın yanında konut birimlerinin mevcut komşuluk ünitelerine eklenmesi, yoğunluk artışı düşük olan toplumlarda kentsel veya kırsal alanda radikal değişikliklere gitmeden fırsatlar sunabilmektedir (Arigoni, 2001; epa.gov, 2009; smartgrowth.org, 2016).

Yürünebilir komşuluk üniteleri oluşturmak: yaşayan ve çalışan nüfusun istediği düzenli, kolay ve güvenilir yollardan yaşama, çalışma alanlarına ve hizmetlere erişimi sağlamak akıllı büyüme modelinin en önemli prensiplerindendir.

Yaya yollarına dost topluluklarda sağlanan bireysel ve toplumsal kazanımlar arasında daha düşük ulaşım maliyetleri, daha çok toplumsal etkileşim, gelişmiş kişisel ve çevresel sağlık ile gelişmiş tüketici tercihi gibi artı yönler sayılırken, kamusal ve özel alanda yürünebilir mekanların yaratılmasını da kolaylaştıracak girdiler ortaya koymaktadır. Bunun yanında; alan kullanımına ve toplumsal yapılanmaya yönelik tasarımlar da yaya kullanımını teşvik etmede önem taşımaktadır (Litman, 2003; smartgrowth.org, 2016).

Mekan duyarlılığı yakalamış çekici yerleşimler oluşturmak: akıllı büyüme farklılıklarının farkında olan ve bunları koruyan, tekilliğini kaybetmeden gelişime ayak uyduran topluluklar yaratma ilkesini benimsemektedir. Tüm sosyal değerlerin ve kültürel öğelerin korunduğu birbiri ile uyum sağlayan toplumsal dokunun korunmasını, zaman içerisinde belirlenmiş

sınırların ve/veya bölgesel nirengi noktalarının tanımlı hale gelmesini sağlayabilir. Ancak, farklılıkların yarattığı zenginliğin farkında olan toplumların yaşadığı bölgede gelişen yerleşimlerde karakter yakalanır (smartgrowth.org, 2016; Boran, 2009). Böylece; yerel toplum karakterini ve kimliğini göz önüne alan, planlama yaklaşımı ile mümkün olmaktadır. Mekan duyarlılığı yakalamış çekici yerleşimler ancak bu şekilde oluşabilmektedir. Böylece, tek tip birbirine çok benzeyen kalıp şeklindeki komşulukların oluşumu da önlenabilir (Mitchell, 2004).

Bugünkü büyüme yerleşimlerinin aksine, Akıllı büyüme; fiziksel yönelimi ve diğer yapı ve açık mekanlarla ilişkisinin olduğu kadar ulaşılabilir gelişmeyi (dolgu gelişim –Infill- ve yeşil alan -Greenfield-) desteklemektedir (smartgrowth.org, 2016).

Tarım alanlarını, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel alanları korumak: Akıllı büyümenin yerel ekonomiyi desteklemesi, çevresel alanları koruması, toplumda yaşayanların yaşam standartlarının arttırılması ile yeni yapılacak olan gelişimlere korumacı yaklaşımla yön verilmesidir (smartgrowth.org, 2016). Açık mekanların erişebilirliğinin yaşanabilir çevre ve sağlığa yönelik önemli avantajlar sunduğunun bilincinde olan Akıllı Büyüme prensipleri, açık mekanların korunmasında, tarım arazilerinin, sulak alanların, kıyı alanlarının korunması, hava ve ses kirliliğinin hafifletilmesinde, rüzgarın kontrolünde, yeraltı su kaynaklarının temizlenmesi ve kimyasal kirliliğin önüne geçilmesinde önemli veriler ortaya koymaktadır (Mitchell, 2004).

Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek: Akıllı büyüme alt yapısı mevcut yerleşim alanlarında doğal kaynakları verimli kullanan, açık mekanları ve kentlerin çeperlerinde önemli değere sahip doğal kaynakları korumayı önerir. Mevcut yerleşimlerdeki halkın, daha güçlü vergi değerine sahip iş yerleri ile hizmetlere yakınlık, arazi banka otoritesi oluşturulması, piyasa analizlerinde mülkiyet durumunun değerlendirilmesi, varolan arazide ve alt yapıda artan verimlilik, kent-çeperlerine olan baskıda azalma, dolayısıyla daha fazla açık mekanı korumak ve gerekli durumlarda kırsal yerleri bile güçlendirmek gibi avantajlardan yararlanabilmesini sağlamaktır (Greenberg ve diğ., 2001; smartgrowth.org, 2016).

Yerin ruhunu yansıtan, özelliği, çekici yerleşimler oluşturmak: Akıllı büyüme, başarı sağlamayı hedefleyen toplumların, özel sektörle olan ilişkilerini geliştirmiş olması

gerekmektedir. Bu tür gelişme örneklerinde ihtiyaç duyulan mali desteği sağlayan özel sermaye piyasalarına dahil yatırımcılar, bankalar, geliştiriciler, müteahhitler uygulanacak projelerin hayata geçirilmesinde önem taşırlar. Bunun yanında bilinmelidir ki, uygun altyapı yatırımı ve düzenleyici önlemler geliştiren devlet kuruluşları, kentsel mekanda adil kullanıcı ihtiyaçları öngörebilen, efektif maliyetli akıllı büyümeye ön ayak olmalıdır. Ayrıca, kamu yöneticilerini eğitilmiş seçmek, inşaat düzenine göre tasarım rehberi oluşturmak, kullanıcı dostu imar ve yönetmenlik düzenlemeleri yapmak, atıl, kullanılmayan sanayi ve konut alanlarını yeniden geliştirme programlarına vurgu yapmak, kabul edilir maliyetler oluşturabilmede yardımcı adımlardır (Litman, 2003; epa.gov, 2009; smartgrowth.org, 2016).

Ulaşım türlerinde tercih yapma imkanı sunma: akıllı büyümenin bilinen en önemli kilit noktalarından biride ulaşım ağlarının verimli kullanılmasıdır. Akıllı büyümede, topluluklar ulaşım ağı planlamasında en akılcı çözümlemeye sahip arazi kullanım şartlarını barındıran yeni bağlantı akslarını geliştirir, yüksek düzeyde ulaşım hizmetlerinin ulaşılabilirliğini artırır, araçların yol bağlantılarını aktarma imkanlarını artıracak ağların tasarlanmasını ve her çeşit ulaşımın birlikte gelişimini korumayı öncelikli olarak desteklemektedir (Arigoni, 2001; Litman, 2003; smartgrowth.org, 2016).

Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek: akıllı büyüme plan ve politikalarına, kentsel alanlarda gücün yönlendiriciliğine bağlı kalarak, sağlıklı, bilinçsiz kentsel mekan ve sosyal yapı gelişiminde güç sahibi faktörlerin etkisi altında kalarak ilerlemeyi gerekli kılar.

Kentsel karar alma ve planlama sürecinde farklı topluluklar için gereksinimlerin karşılanacağı, kamusal fayda ortaya koyan stratejiler belirlenecektir. Bu nedenden dolayı sürece toplumdaki her faktörü dahil etmek akıllı büyümenin hedeflerini elde etmesinde büyük önem taşımaktadır (smartgrowth.org, 2016). Kentsel katılım bir çok toplum tarafından zamanı boşa çaba harcama gibi algılansa da burada toplum üyelerinin tümünün yanında adı geçen herkesin çözüm üretme, yaratıcılık, toplumsal farkındalıkta bilir kişi haline gelme, kullanılabilecek en iyi planlama ve yatırımın önemini ortaya koyduğu bilinmektedir (Downs, 2005; smartgrowth.org, 2016).

Akıllı büyümenin 10 temel ilkesi ve yerleşmelerde her ilkenin uygulanmasına yönelik 10 politikası bulunmaktadır. Aşağıdaki Tablo'dan da anlaşılacağı gibi akıllı büyüme ilkelerinin

uygulanması için 100 politika geliştirilmiştir (ICMA, 2016). Bunlar Tablo 2.6’da da belirtildiği gibi;

Tablo 2.6: Akıllı Büyüme modeli için geliştirilen 100 politika (ICMA, Getting to Smart Growth: 100 Policies For Implementation-AARP, 2016)

Akıllı Büyüme İlkeleri	Akıllı Büyümeye Yönelik Uygulama Politileri
Karma Arazi Kullanımı Sağlama,	• İkamet edenleri, çalıştıkları yerlere yakın oturmaya teşvik etmek için onlara kamu destekleri aracılığı ile teşvik tedbirleri sağlanması, • Akıllı büyüme kanunlarının, mevcut kalkınma kanunlarına paralel olarak benimsenmesi, • Karma toplulukları ve yapıları kullanmaya teşvik için yenilikçi bölgelendirme araçlarının kullanılması • Karma kullanılan malların finansmanına olanak sağlanması • Bölgelerin kullanıma göre değil, yapılaşma tipine göre ayrılması, • Geliştiricilerin piyasa taleplerine karşılık olarak, alanın ihtiyaçlarını kolaylıkla sağlamak için esnek bölgelendirme kullanılması • Azalan alışveriş merkezlerinin ve ticari caddelerin karma kullanılan alanlara dönüştürülmesi, • Toplum için uygun düzeyde karma kullanım gelişiminin oluşturulması • Tek kullanımlı ticari ve satış alanlarını yürümeye elverişli karma kullanımlı topluluklar haline getirilmesine yönelik fırsatlar oluşturulması, • İş ve ev arasında denge kurmuş toplulukların oluşturulması.
Kompakt Yapı ve Gelişim Fırsatları Oluşturma,	• Toplumdaki bireyleri yoğunluk ve düzenli yapı tasarımı hakkında eğitmek için alan seçenekleri hakkında kamuya açık toplantıların düzenlenmesi, • Sıkışık bir biçimde gelişmiş yerlerdeki açık alanlara erişimin sağlanması • Yatırımcıların cadde dışındaki yerlerde otopark oluşturmamaları için teşvik edilmesi, • Bölgelendirme yapı ölçeğinin cadde tipi ile eşleştirilmesi, • Yerel topluluklar tarafından kabul edilebilir, düzenli yapı tasarımını teşvik etmek için devlet düzeyinde model tasarım standartlarının ve yasalarının oluşturulması • Yatırımcıları iskan sahası oranını artırmaya teşvik etmek için yoğun primlerin kullanılması • Ev ve bahçe tasarımları ile özel bir yaşam hissini oluşturulması • Yapıların arzulanabilir, tasarım standartlarını yansıtmalarını sağlamak için bir tasarım değerlendirme kurulunun oluşturulması, • Yerel yetkililerin yoğunluğun artmasını sağlayabilmek için teşvik tedbirlerini sunması, • Düzenli toplumları oluşturmak için bölgesel planlama çabalarının desteklenmesi

Akıllı Büyüme İlkeleri	Akıllı Büyümeye Yönelik Uygulama Politileri
Konut Edinim Fırsatları ve Seçim Şansını Arttırmak,	• Yeni konut alanları için bölgelendirme yasası çıkartılması, • Topluluk kooperatiflerine destek verilmesi, • Çeşitli konut tiplerine izin vermek için inşaa yasalarını gözden geçirme, • Kırsal kesimdeki ödenebilir ve yapısal yerleştirme için gereken alanı planlama, • Çok aileli yerleşim birimlerinin ve sınırlı-eşitlik unsurlarının kullanımında kar amacı gütmeyen geliştiricilerin eğitilmesi, • Kaynağın verimli olduğu ipoteklerin kullanımı ile ilgili emlakçıların, kredi verenlerin ve ev sahiplerinin eğitilmesi, • Boş ve terkedilmiş binaları belirlemek ve kullanmak için bir program uygulanması • Mevcut binaların yenilenmesini düzenlemek için özel iyileştirme yasaları oluşturmak, • Metropoliten alanlarda bölgesel bir adil yerleştirme planının uygulamasında yerel yetkileri sağlamak, • Topluluk alan program yardımı ve diğer fonlarının dağıtılmasında akıllı büyümeyi kuvvetlendiren büyüme proje ve programlarına öncelik vermek
Yürünebilir Komşuluk Üniteleri Oluşturmak,	• Mevcut caddelerin ve kaldırımların, yürümeye daha elverişli hale gelmelerinde, yerel topluluklara destek sağlamak için finansal yardımın sağlanması, • Evlerin, iş yerlerinin ve geçiş yerlerinin yakınlarında önemli servisleri toplama, • Sokaklar için yayaların ve motorsuz ulaşım biçimleri için güvenlik ve hareket kabiliyeti sağlayan tasarım standartlarının kabul edilmesi, • Yaya kaldırımları için tasarım standartları oluşturulması, • Yerleşim yerlerinde ve şehir içinde trafiği rahatlatıcı tedbirler alınması, • Mevcut ve öneri yürüme yollarının bakımı yapılması, • Engelliler için kaldırımlara, sokaklara, parklara ve diğer kamusal ve özel hizmetlere kolayca erişim imkanı sağlama, • Yürüme yolları, otoparkları, yürüyüş alanlarını ve siteleri birbirine bağlama, • Yaya faaliyetini teşvik eden ekonomik fırsatları belirleme, • Yerleşme ve mahallelerde hızlı trafikler için trafik durultması önlemlerinin alınması

Akıllı Büyüme İlkeleri	Akıllı Büyümeye Yönelik Uygulama Politileri
Yerin Ruhunu Yansıtan, Özellikli, Çekici Yerleşimler Oluşturmak,	• Mevcut okulları korumak ve toplum düzeyinde yeni okullar inşaa etmek için, okul inşaa standartlarında ve yönetimlerin finansman sağlama işlemlerinde değişiklikler yapılması, • Tarihsel ve mimari açıdan önem taşıyan binaların yeniden kullanımlarını teşvik etmek için vergi araçları oluşturulması, • Mahallelere ağaç unsurları konması ve yenilerin dikimi sırasında mevcut ağaçların korunması, • Aktif ve güvenli yeşil alanlar oluşturulması, • Firmaların kaldırım hizmetleri sunmaları için izin alma işlemlerini basitleştirilmesi ve hızlandırılması, • Odaklanılmış yatırım için özel gelişim bölgeleri oluşturma, • Toplulukları ve mahalleleri çalışma alanları ile birleştirme, • Telekomünikasyon kuleleri uygun hyerleştirilmesi ve reklam panolarının gelişmiş kontrolü ile doğal manzaraları koruma, • Toplumsal etkileşim için fırsatlar oluşturma, • Sokakların, binaların ve kamusal alanların birlikte bir yer hissi uyandırması için tasarım kurallarını uyarlama.
Tarım Alanlarını, Açık Alanları, Doğal Güzellikleri ve Çevresel Alanları Korumak,	• Özel alanları korumak için, hak transferini, satın alımını, ve diğer Pazar mekanizmalarını kullanma • Arazilerin korunması ve geliştirilmesi için yerel, merkezi planlamanın koordine edilmesi ve aralarında bağlantılar kurulması, • Açık alan kazanımını ve korunmasını kolaylaştırmak için, yenilikçi finansal araçların kullanımı, • Kenar bölgelerde yeşil alanları daha iyi koruyan bölgesel gelişim stratejileri belirleme, • Yeşil altyapı planının kabul edilmesi, • Patika ve yürüyüş yollarından bir ağ oluşturma, • Bilgi toplama ve eğitim programı tasarlama ve uygulama, • Açık alanları koruyan bölgelendirme araçları oluşturma, • Çalışma alanların korunması için yöntemler sağlama, • Sivil toplum kuruluşları ile arazi kazanımı ve arazi korunumları için işbirliği oluşturma,

Akıllı Büyüme İlkeleri	Akıllı Büyüme Yönelik Uygulama Politileri
Mevcut Yerleşimleri Güçlendirmek ve Geliştirmek,	• Terk edilmiş sanayi bölgeleri için programlar oluşturma, • Mevcut imkanları geliştirmek için öncelikler belirleyen bir ‘önce düzenle’ politikası oluşturma, • Bölgesel rekabeti sınırlamak ve bölgedeki altyapıyı desteklemek için bölgesel vergiye dayalı bir paylaşım başlatılması, • Mevcut yerleşimlerde, arazinin boş veya köhne parçaları üzerinde kalkınmayı teşvik etmek için emlak vergisi uygulaması • Yapılaşmayı, gelişmemiş bölgelerden çok, mevcut topluluklarda konumlandırma, • Yeniden geliştirilecek terk edilmiş sanayi bölgelerini ve dolgu yapılaşmayı değerlendirmek ve öncelik sırasına koymak için ‘dolgu kontrolü’ oluşturma, • Mevcut semtlerde konutların restorasyonu ve yenilenmesini teşvik etmek için programlara olanak sağlama, • Semtlerin canlandırılmasında sivil toplum kuruluşlarını destekleme • İş yerleri ve ev sahiplerine mevcut alt yapı bulunan bölgelere yerleşmeleri için özendirici tedbirler alınması, • Gelişmemiş bölgelerde alt yapının genişletilmesinin maliyetlerini daha iyi bir şekilde açıklamak için kamu hizmetlerindeki ortalama maliyet hesaplama uygulamalarının düzeltilmesi
Yerin Ruhunu Yansıtan, Özellikli, Çekici Yerleşimler Oluşturmak,	• Akıllı büyüme projelerine yardım etmesi için finansal girişimler oluşturma, • Akıllı büyüme değerlendirmeleri yapılması • Akıllı büyüme projeleri için planlama ve ruhsat onayını çabuklaştırma, • Akıllı büyüme projelerinin onay üzerinde gelişmiş koordinasyon için politik destek sağlama, • Akıllı büyüme projelerini teşvik etmek için amaca dayalı bir değerlendirme sistemi kullanma, • Kamu özel sektör ortaklığı ile otoparkları oluşturma, • Tüketici girişimlere karşı önemli gelişim taleplerini teşvik etme, • Gelişim hedeflerini daha iyi bir şekilde örneklemek için bölgelendirme düzenlemelerini ve tasarım hedeflerini tanımlama, • Toplu taşımaya yönlendirilmiş ortak sitelerin gelişimi ile toplu taşıma birimlerinin değerlerini mümkün olan en yüksek seviyeye getirme, • Akıllı büyümede yeniden gelişimdeki artışın mevcut toplulukların planlarıyla birleştirilmesi.

Akıllı Büyüme İlkeleri	Akıllı Büyümeye Yönelik Uygulama Politaları
Ulaşım Türlerinde Tercih Yapma İmkânı Sunma	- Arazi kullanımını ve gelişimini içeren, çok türlü ulaşım için girişimleri finanse etmek, - Toplu taşıma araçlarının hizmet verdiği bölgelerde hizmet kalitesi standartlarını düzenleme, - Kısa bloklara ve yüksek bağlanırlığa sahip, mahalle ölçekli caddelerin yol ağını planlama, - Ulaşım birimleri arasında bağlantı kurma, - Toplu taşıma çevresindeki alanları, yoğun faaliyet merkezleri için ayırma, - Bütün sitelerde kaldırımları gerekli hale getirme, - Otopark yeri ihtiyaçlarını ve imkanlarını adreslendirme, - İşverenlerle işbirliği yaparak, iş trafiği yığılım etkilerini en aza indirmeyi amaçlayan programlar için girişimler ve bu programlarla ilgili bilgiler sağlama, - Mevcut toplu taşıma hizmetlerini, sitelerin etkili bir şekilde faydalanabilmeleri için düzenleme, - Limanlar, hava alanları ve garların yakınlarındaki nakliye olanaklarını birleştirme.
Gelişim Kararlarında Toplum üyeleri ve Diğer Paydaşlar Arasındaki İş Birliğini Güçlendirmek	- Kamunun da katıldığı bir süreç geliştirmek için teknik destek, - Gelenekçi olduğu gibi, gelenekçi olmayan paydaşları kalkınma ve karar alma süreçleri hakkında eğitmek için yeni yöntemler kullanma, - Semtlerin nerede ve nasıl gelişim göstereceklerine karar vermek için vizyon geliştirmek, - Sıkıntılı mülkiyetlerle ilgili sorunların çözülmesine olanak sağlamak için, toplulukların bütün mülkiyetler üzerindeki vergi ve haciz bilgilerini halka açmalarının gerekli hale getirilmesi, - Planlama süreci içerisine rutin olarak ilgi ve görüşlerin dahil edilmesi, - Planlamayı ve kalkınmayı uygun esaslarda yaymak için medya ile birlikte çalışma, - Eğitim ve sosyal yardım yoluyla çocukları hizmete alabilme, - Okullarla, üniversiteler ve kolejlerle ilişkileri geliştirme, - Girişimci ve gelişen toplumu vizyon geliştirme sürecine dahil etme, - Gelişime ilişkin sorunlu kararları çözmek için yoğun tasarım çalışmaları düzenleme.

Akıllı büyümenin yerel ölçekte olması, tasarım ve planlama prensiplerinin de yerel ölçekte (bina, yerleşim ve toplum) üzerinde uygulandığını ortaya koymaktadır.

2.4.3 Akıllı yerleşme stratejileri

Amaç, politikaları, prensip ve uygulama kurallarının ortaya konulmasında yerleşme stratejilerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu doğrultuda akıllı büyüme ile yerleşme stratejileri belirlenmiştir. Bu stratejiler;

- Ortaya konulacak yaratıcı girişimler ile kentlerin yarışmacı kabiliyetini arttırmak,
- Yaşam kalitesini arttırmak, entegre kamusal mekan ağı ve kamusal yaşama katılımı teşvik etmek,
- Toplumsal ve etnik çeşitliliği desteklemek,
- Karar verme süreçlerine katılımın teşvik edilmesi,
- Bilgi iletişim altyapısının geliştirilmesi ve kentsel mekan ile entegrasyonunun sağlanması,
- Bilgi iletişim ve enerji ağı teknolojilerinin (akıllı şebekelerin) bütünleştirilmesi
- Kentlere yenilenebilir enerji teknolojilerinin entegrasyonu,
- Doğal kaynakların korunumunun yanında verimli su ve atık yönetimi,
- Kompakt kentsel gelişme, meskun alanda gelişme, karma alan kullanımı ve maksimum düzeyde motorlu taşıtlardan bağımsız erişim
- Yerleşme dokusu gelişiminde iklimlendirmenin gözetilmesi (ışık, havalandırma, su ağı, ısı adası etkisi)
- Sıfır enerji yapı veya enerji verimli yapı uygulamalarının yaygınlaştırılması ve teşvik edilmesi
- Eğitim ve sağlık, kültürel etkinlikler, bireysel güvenlik olanaklarının güçlendirilmesidir (smartgrowth.org, 2016).

Akıllı büyümenin uygulanabilirliğinin sağlanmasına yönelik ortaya çıkan stratejiler kent ve kırsal yerleşimlerin gelişmesi sırasında önem taşımaktadır. Her bir strateji kendi içerisinde farklı alanlara yönelik yaptırımlara etki ettiğinden hem sosyal ve ekonomik hemde çevresel gelişimin sürdürülebilirliğinin sağlanmasına yönelik gelişimi desteklediği söylenebilir.

2.5 Bölüm Sonucu

Kentsel yayılmanın bir sonucu olan gri-alana müdahalede kuramsal araç olarak dayanıklılık (ekolojik, ekonomik, sosyal ve kurumsal) yaklaşımı sorunun bütüncül olarak ele alınmasında etkin rol oynamaktadır.

- Kentsel-kırsal dayanıklılık sağlanmasında ve kentsel yayılmaya karşı özellikle kompakt form oluşumuna duyulan ihtiyaç ve gereklilik anlaşılmaktadır. Ve bu kuramsal olarak akıllı büyüme çerçevesinde ele alınmayı gerektirmektedir.
- Akıllı büyümenin yaklaşım parametreleri gri-alanların önlenmesinde güçlü bir çerçeve oluşturmaktadır.
- Çeşitli uygulamalarda gri-alan probleminin çözüm yaklaşımlarının özellikle kentsel-kırsal dayanıklılık projelerinde başarıyı sağlamada akıllı büyüme rehber niteliktedir.

Tez kapsamındaki yardımcı sorulardan, çalışmanın kuramsal araştırmasına dayalı olan cevapları aşağıda belirtilmiştir.

- ***Kentsel-kırsal dayanıklılığın kavramsallaştırılması ve yönlendirilmesine yönelik oluşan çerçeve, gereksinimlere ne derece yanıt veriyor?***

Dayanıklılık kavramı çerçevesinde, en kırılgan bölgeler müdahale edilmeyen, sorunlu bölgelerdir. Kentsel dayanıklılık araç olarak kullanıldığı planlama yaklaşımlarında, koruması gerekli bölgeleri ve gelişme alanlarına ait dinamikleri birlikte ele almalı, ekolojik, ekonomik ve sosyal verileri birlikte değerlendirmeli, kentten kırsal alanlara doğru daha dinamik araçlarla müdahale ederek bütüncül planlanmalıdır. Bu noktada alan odaklı kentsel dayanıklılığın geliştirilmesi gerekliliği vurgulanmıştır.

- ***Gri-alanların kırsal gelişim bölgelerine etkileri nelerdir?***

Gri-alanların boş-kullanılmayan-atıl durumdaki konut alanlarından veya inşaat aşamasında terkedilmiş konut alanlarından olması bulundukları bölgeler için çevresel, ekonomik, sosyal faktörleri etkileyen normal yerleşimlere göre daha kırılgan alanlardır. Bu şekilde, gelişim bölgelerine maruz kalan yerleşimler için uzun süreli etkileri göz önünde bulundurarak, ekolojik, ekonomik ve sosyal kaygıları önemseyen, planlama örneklerine ihtiyaç duyulmaktadır.

- ***Kentsel yayılma sonuçlarından biri olan gri-alanların önlenmesi ve kentsel-kırsal dayanıklılığın sağlanmasında neden akıllı büyüme ilkeleri kullanılmalı?***

Kentsel yayılma sonuçlarından biri olan gri-alanlar kentsel-kırsal dayanıklılığın sağlanmasına olumsuz etkileri olan, verimli arazi kullanımı ile çevresel tahribatı arttıran, ekonomik gelişimi engelleyen ve sosyal yaşamın kaybolmasını etkileyen bir gelişim profili ortaya çıkarmaktadır. Kırsal alanların daha kullanılır kompakt formlarda gelişimi sağladığı kanıtlanmış ve bunu başarmada kullanılabilecek en uygun planlama yaklaşımı olarak akıllı büyüme ilkelerinin kullanılabilir. Böylece kentlerden kırsal alanlara daha kompakt gelişimleri oluşturmayı, mevcut yerleşimlerde bütünlük sağlayan gelişimi, karma alan kullanımını, yürünebilirlik düzeyini ve ulaşım seçeneklerini artırmayı, mekan duyarlılığının gözetildiği, adil mahallelerin oluşumu ve toplumun ilgili kurumlar ile işbirliğini artırılmasını hedeflemektedir. Bu düzenlemelerin yapılmasında ise ilk hedef gri-alanların topluma kazandırılma çalışmalarına verdiği destektir.

- ***Kentsel-kırsal dayanıklılığın kentsel yayılmada gri-alan sorunsalını önleyebilmedeki etkinliği nedir?***

Kentsel yayılmayı önlemede, kentsel dayanıklılık öncelikli olarak ele alındığında yayılma problemi durdurulabilir ya da yavaşlatılabilir. Çünkü, kentsel dayanıklılık, kent ve kırsal yerleşimlerdeki önceden yerleşilmiş çevresel, ekonomik ve sosyal sorunlu alanlarına odaklanır. Böylece, mevcut yapıdan faydalanılarak ekolojik, ekonomik ve sosyal sorunlu özellikle gri-alan bölgelerinin topluma kazandırılması ve geliştirilmesi sağlanabilir.

BÖLÜM 3

ALAN ÇALIŞMASI

Tezin kurgusu içerisinde, alan çalışması kapsamında Girne kuzey kıyı şeridinde yer alan kırsal yerleşimlerden Arapköy'ün gri-alan sorununa yönelik oluşan çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal sorunların ortaya konulması ve kentsel-kırsal dayanıklılığının sağlanmasına yönelik önerilerin gelişmesinde Akıllı Büyüme ilkelerinin önemi üzerinde durulacaktır.

3.1 Alan Araştırmasının Yöntemi

Alan araştırmasında metodoloji olarak tanımlayıcı bir araştırma süreci benimsenmiş ve ayrıca istatistiki analizler yapılmıştır. Çalışmanın yönteminde değerlendirmeler yapılırken GZFT (SWOT) analizinden yararlanılmıştır. Böylece çalışmanın hipotezinin desteklenmesine yönelik seçili bölgenin güçlü yönleri, zayıf yönleri, tehditler ve fırsatları belirlenmiştir. Alan çalışması için;

- **Gözlem ve veri toplama:** Alan çalışmasına ilişkin bilgi, rapor, harita, görsel malzeme ve istatistik veriler, dökümanlar, Kıbrıs Türk Müteahhitler Birliği, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Şehir Planlama Dairesi, Çevre Koruma Dairesi, KKTC Devlet Planlama Örgütü, internet taramaları ve yerinde inceleme ile elde edilmiştir.
- **Alan verilerinin analizi:**
 - Girne Kuzey Kıyı Şeridi kent-kır yayılma durumu, Akıllı Büyüme (Smart Growth) ilkelerinden faydalanılarak değerlendirilmiştir.
 - Gri-Alan oluşumlarının neden olduğu çevresel, ekonomik sosyal ve kurumsal gelişim süreci kentsel dayanıklılık açısından incelenmiştir.
 - Arapköy kırsal yerleşimindeki Gri-Alanların tanımlanması için, atıl alan hektarı, inşaat devam durumu, konut durumu (kaba inşaat aşaması 'kolon-kiriş ve/veya tuğla aşamasında'- ince inşaat aşaması - bitirilmiş fakat

kullanıcısı bulunmayan), kullanılamama sorunu (Fiziksel, Teknolojik, Sosyal) istatistiksel verileri ele alınmış; daha sonra ekolojik, ekonomik sosyal ve kurumsal açıdan değerlendirilerek kentsel dayanıklılık açısından güçlü yönleri, zayıf yönleri, tehditler ve fırsatları gruplandırılmıştır.

- Tezin kurgusu içinde, kentsel dayanıklılık açısından tercih edilen, Girne kenti kuzey kıyı şeridi kırsal yerleşim odaklı Gri-Alan örnekleri alan çalışması yapılmıştır.

Ayrıca belirtilmelidir ki; yakın tarihli başka bir çalışma bulunmaması sebebiyle, kıyı üzerinde konut durumunun dağılımının ortaya konulmasında Kıbrıs Türk Mütahhitler Birliği (K.T.İ.M.B.)'nin KADEM 2007 'ev ve envanter çalışması 2004 yılı ve sonrasında inşa edilen evler rapor-I Girne bölgesi' ve 2011 konut ve nüfus sayımı verilerinden de yararlanılarak hazırlanmış SPSS programı verileri kullanılmıştır. Ayrıca, 2016 yılında yayınlanan 'K.T.İ.M.B. 2015 yılı inşaat bilgileri veri bankası kitapçığı' verileri ve SPSS bilgilerinden elde edilen istatistiksel verilerden yararlanılmıştır. 2016 yılından günümüze toplam bina sayılarında önemli bir değişiklik beklenmemekle birlikte, toplam konut miktarında az da olsa bir farklılık oluşması olasıdır.

- **Anket çalışması:** Sivil toplum örgütleri, yerel ve merkezi yönetim temsilcileri ve gri-alan sorununun olduğu bölgede yaşayan toplulukla derinlemesine görüşme ve anket uygulaması yapılmıştır. Alan anket çalışması 2016 Haziran-2017 Ocak ayları içerisinde yapılmıştır. Ankete katılanlar halk ve seçilmiş uzman kişilerin katılımı ile 67 kişi üzerinden iki grupta değerlendirilmiştir. Birincisi Arapköy de yaşayan toplam 542 kişilik nüfus içerisinde seçilmiş 36 kişinin katılımı ile gerçekleştirilen bölge halkından oluşan deneklerin anket verileridir. Diğer ise, 31 kişilik mimar, mühendis, şehir planlamacıları ve sivil toplum örgütlerindeki uzman kişilerdir. Uzman kişiler, özellikle planlama çalışmalarında aktif rol üstlenen ve bölgeyi iyi bilen kişilerden seçilmeye çalışılmıştır. Halk ve uzman kişilerden oluşan denekler ile birebir yüzyüze görüşülerek anket çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

- Uzman kişi (Kent Planlamacısı, Mimar, Mühendis) değerlendirmesi için derinlemesine görüşme ve anket föyünün tasarımı: Öncelikle, gri- alanlarda, GZFT analiz kapsamında-akıllı büyüme ilkelerini

değerlendirmek amacıyla Kıbrıs Türk İnşaat Mütahhitleri seviyesinde ve kentsel dayanıklılık etkileri bağlamında gri-alanlar için Jeoloji ve Maden Dairesi yanında bölge hakkında derin bilgi sahibi kent planlamacı, mimar ve mühendis kişilerden oluşan topluluk ile derinlemesine görüşme yapılmıştır. Uzman kişi anketi 16 sorudan oluşmakta idi. (bkz. EK1)

- Bölge halkı değerlendirmesi için topluluk anket formunun tasarımı: Öncelikle, gri-alanlarda, GZFT analiz kapsamında-akıllı büyüme ilkelerini değerlendirmek amacıyla bölgede yaşayan halk ile derinlemesine görüşme yapılarak cevaplandırılmıştır. Bölge halkı anketinde bölge kullanıcılarına yönelik sorularla birlikte 19 adet sorudan oluşmakta idi.

Anket föyü gri-alanların çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal etkilerinin ortaya konulmasına yönelik değerlendirilmiştir. Anket formu oluşturulurken mesleki deneyim, alan araştırması, yerinde gözlem, yapılan araştırmalar ile bölgenin dayanıklılığının sağlanmasında günümüzdeki mevcut durum kapsamında ortaya çıkarılmıştır. Ayrıca, akıllı büyümeyi ölçmek amacı doğrultusunda, topluluk fikirlerinin ve isteklerinin belirlenmesine yönelik literatür çalışmasından faydalanarak hazırlanmıştır. Anket, bölgenin çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal etmenlerin akıllı büyüme ilkelerine yönelik değerlendirilmesinde kullanıcı bakışını ölçmek ve GZFT (Swot) analizini oluşturabilmek için yapılmıştır. Bunun yanında, bölgedeki gri-alanların etkilerinin ortaya konulmasında halk görüşlerinden faydalanılmıştır. (bkz. EK1)

Uzman kişi anketleri ile topluluk anketlerinde benzer sorular sorulmuştur. Fakat, Arapköy yerleşiminde yaşayanlara özgü sorular uzman kişiler tarafından cevaplandırılmamıştır. Ortaya çıkan sonuçlar ise uzman görüş ve halkın görüşleri karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

Kişisel bilgiler (cinsiyet, yaş, eğitim, çalışılan kurum ve birim, çalışma yılı), anket tasarımıda, ‘kesinlikle katılıyorum’, ‘katılıyorum’, ‘fikrim yok’, ‘katılmıyorum’, ‘kesinlikle katılmıyorum’ şeklinde 5’li likert ölçeği oluşturularak kullanılmıştır. Ayrıca, kimi yerlerde fikir ve yoğunluk belirtici sıralama sorularına da yer verilmiştir.

- **Gri-alan konut bölgeleri değerlendirilmesi:** Son olarak da, özellikle bölge için büyük sorun teşkil eden gri-alanların yoğun olarak gözlemlendiği Girne kıyı şeridi kırsal alanlarından olan Arapköy geleneksel konut alanları ve yeni konut bölgeleri değerlendirilmiştir. Burada, harita, fotoğraf gibi gri-alan konutlarına yönelik gözlem ve ilgili kuruluşlardan elde edilen bilgilerden yararlanılmıştır.

Özellikle yeni konut bölgelerinde oluşan gri-alanlardan şuan inşaat aşamasında atıl durumda bırakılan ‘Derin Vadi Sokak / Aga Development tarafından yapımı tamamlanmamış konut projesi 1’ ve ‘Derin Vadi Sokak / Aga Development tarafından yapımı tamamlanmamış konut projesi 2, Aga Sitesi 6’ ile şuan kullanıcısı olmayan boş konutlardan oluşan ‘Chelsey Toplu Konut projesi’ üzerinde yoğunlaşmış ve bu bölgelerin değerlendirilebilmesi için bu alanlardan elde edilen her türlü görsel bilgiler yanında ilgili şirketlerin arşivinden yararlanılmıştır.

Arapköy GZFT (Swot) analizinde ise, kentsel dayanıklılık için büyük öneme sahip ekolojik, ekonomik, sosyal yapı yanında kurumsal yapı; bölge ve gri-alan kapsamında, akıllı büyüme ilkeleri doğrultusunda, güçlü, zayıf yönleri ile tehdit ve fırsatları belirlenmiştir.

GZFT (Swot) analiz yapılırken tezin kavramsal yapısı doğrultusunda ele alınan akıllı büyüme ilkeleri aşağıdaki gibidir;

1. Karma arazi kullanımı sağlama,
2. Kompakt yapı ve gelişim fırsatları oluşturma,
3. Konut edinim fırsatları ve seçim şansını artırma,
4. Yürünebilir komşuluk üniteleri oluşturma,
5. Mekan duyarlılığı yakalamış çekici yerleşimler oluşturma,
6. Tarım alanları, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel değerleri korumak,
7. Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek,
8. Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturma,
9. Ulaşım türlerinde tercih yapma imkanı sunma,
10. Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.

Toplamda 67 adet anket cevaplandırılmıştır. Bunların 36 tanesi Arapköy’de yaşayan halk tarafından, 31 tanesi ise bölge hakkında bilgiye sahip uzman kişilerden (kent planlamacı, mimar, mühendis) oluşan topluluk tarafından cevaplandırılmıştır. Bölgedeki gri-alanların mevcut durumun saptanmasına yönelik: bölge ekonomisine ileriye yönelik katkıda bulunuyor, bölgenin korunarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlıyor, turizmin gelişmesine katkı sağlıyor, doğal çevre üzerinde baskıya yol açıyor. çevresel ve ekolojik değerlerin korunmasını engelliyor, alanın taşıma kapasitesinin üstünde konut varlığı çevresel kirlenmeye neden oluyor, alan planlı bir şekilde yönlendirilmiyor, yöre halkının ekonomik gelir kaynaklarını çeşitlendiriyor, yöre halkının temel geçim kaynağı olan tarımsal faaliyetlerini kısıtlıyor, kentsel dayanıklılıkta bölgesel risk alanları oluşturuluyor. (sel, deprem, gibi doğal riskler, teknolojik veya insan kaynaklı riskler), kentsel veya kırsal alanlardaki mekansal gelişimin sağlanmasında engel teşkil ediyor soruları ortaya konulmuştur. Buradan elde edilen veriler, gri-alanların kentsel-kırsal dayanıklılık verilerinin ortaya konulmasında ve gri-alan GZFT (SWOT) analizleri yapılırken kullanılmıştır

Bunun yanında, bölgedeki gri-alanların çevresel, ekonomik ve sosyal etkilerinin belirlenmesine yönelik durum değerlendirilmesi yapılmıştır. Burada;

Çevresel veriler: Çevresel veriler; özel öneme sahip orman, dağ ve deniz alanları vardır, ekolojik planları vardır, yaşam aktivitesi/rekreasyon potansiyeli vardır, kıyı yerleşimi yeterince değerlendirilmekte ve gereken düzenlemeler yapılmaktadır, kara ve denizlerdeki biyolojik çeşitlilik bölgenin gelişimine katkı sağlıyor, tarımsal aktiviteler için uygun mevcut araziler yeterli oluyor, tarımsal faaliyetler için gerekli doğal su kaynakları yeterli oluyor, doğal alanların (orman, dağ, deniz gibi) korunmasına yönelik halk bilinçlidir, düzensiz ve çarpık yapılaşma nedeniyle kent içi doğal kaynaklar giderek bozuluyor, orman alanları işgal ediliyor ya da imar planı olmadan otonom kararlarla yapılaşmaya açılıyor, doğal alanların korunmasında uluslararası ve ulusal mevzuat ile bilimsel doğa koruma ilkelerinin uygulanmasında eksiklikler yaşanıyor, yenilenebilir enerji kaynakları yeterince değerlendirilmektedir, afet ve risk yönetimi konusunda gereken çalışmalar yapılmaktadır (deprem, sel, erozyon... gibi), çevre yönetim faaliyetlerine ilişkin kurumlar arasında yetki ve görev tanımı uygun bir şekilde yürütülmektedir, çevre konusunda sivil toplum kuruluşlarının çalışmaları yeterli oluyor, bölgedeki doğal kaynaklar yapılaşan çevrenin su ihtiyacı için yeterli oluyor soruları ile ortaya konulmuştur.

Ekonomik Veriler: Ekonomik veriler; ekonomik gelişiminde tarım ve hayvancılık önem taşımaktadır.’, ‘Halk genellikle kent merkezinde iş isdihdamından yararlanıyor, bölge halkı müteahhit firmalar ile anlaşp konut karşılığı arazilerini pazarlamaya çalışıyor, yabancı veya yerli yatırımcılar konut ticaretinde sıkıntı yaratmaktadır, bölgenin uzun veya kısa vadeli sürdürülebilir ve bütüncül bir ekonomik gelişme yaklaşımı bulunmamaktadır, Annan Planı ve Avrupa birliği ile üyelik müzakereleri özellikle konut yapımında hızlı artışa neden olmuştur, ihtiyaçlar düşünülmeden inşa edilen fazla konut stoğu büyük bir ekonomik çöküş olmuştur soruları ile ortaya konulmuştur.

Sosyal Veriler: Sosyal veriler; halkın toplumsal ve kültürel yapısı karmalaşıyor, kırsal alanlarda yaşam kalitesini düşüren yüksek nüfus yoğunluğu oluyor, sosyal sermayenin örgütlenme eksikliği ve sosyal sistemde zayıflama görülüyor, insan davranışları, ilişki ve değer yargıları, tinsel ve özdeksel yaşam biçimlerinde değişimlere neden olmaktadır soruları ile ortaya konulmuştur.

Burada elde edilen veriler ise, GZFT (SWOT) analizleri yapılırken kullanılmıştır. Çevresel, ekonomik ve sosyal değerlendirmeler sırasında ise, kurumsal yapının yetersizlikleri ortaya çıktığından, GZFT analizleri sırasında kurumsal durumun değerlendirilmesinin de ayrıca yapılması uygun görülmüştür. Bu doğrultuda, sonuç kısmında yapılan alan araştırması ile elde edilen bulgular değerlendirilmiştir.

3.2 Kuzey Kıbrıs Girne Bölgesi Kırsal Yerleşimlerde Gri Alanların Oluşum Süreci

Bu kısımda, Kuzey Kıbrıs’ta yapılaşıma sürecinin kentsel-kırsal gelişimi üzerinde elde edilen veriler değerlendirilip, özellikle yapılaşıma sürecinin en yoğun etkilerinin görüldüğü Girne yerleşiminin kuzey kıyı şeridi üzerinde yoğunlaşılacaktır. Bu doğrultuda, alan çalışmasının yapıldığı kırsal yerleşimlerden Arapköy üzerindeki etkileri elde edilen veriler doğrultusunda tartışılacaktır.

3.2.1 Kuzey Kıbrıs'ın hızlı yapılaşma sürecine girmesi ile gelişen sorunlar

Adaya hakim olan uygarlıklar genellikle geleneksel malzemeler ve yapım tekniklerini kullanmıştır. Kıbrıs'ta ilk kentsel yerleşke örneklerinin Osmanlı döneminde Lefkoşa surlar içinde görüldüğü bilinmektedir. Endüstri Devrimi ise, 1878-1959 yılları arasında adadaki İngiliz yönetimiyle birlikte inşaa tekniklerinin gelişip, yeni malzemelerin adaya gelmesiyle yaşanmıştır (Tozan, 2008). Kişisel ihtiyaçlar ve yasal düzenlemeler doğrultusunda, yaşanan bu gelişimler surların çeperlerine kadar ilerlemiştir. Fakat, 1963-74 yılları arasında, Kıbrıs adasındaki siyasi ve politik yaşanan olaylar inşaat sektörünü de etkilemiştir. Bu olaylar sonucunda ise, ada 1974 yılında yeşil hat diye adlandırılan kısımdan ikiye bölünmüştür (Şekil:3.1).



Şekil 3.1: Ada'nın 1974 yılında bölünmüşlüğünü gösteren Yeşil Hat ve 2000'li yıllarda Annan Planı ile gelişim gösteren Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları (<http://www.milliyet.com.tr/yesil-hat-yeseriyor/ekonomi/detay/1942797/default.htm>)

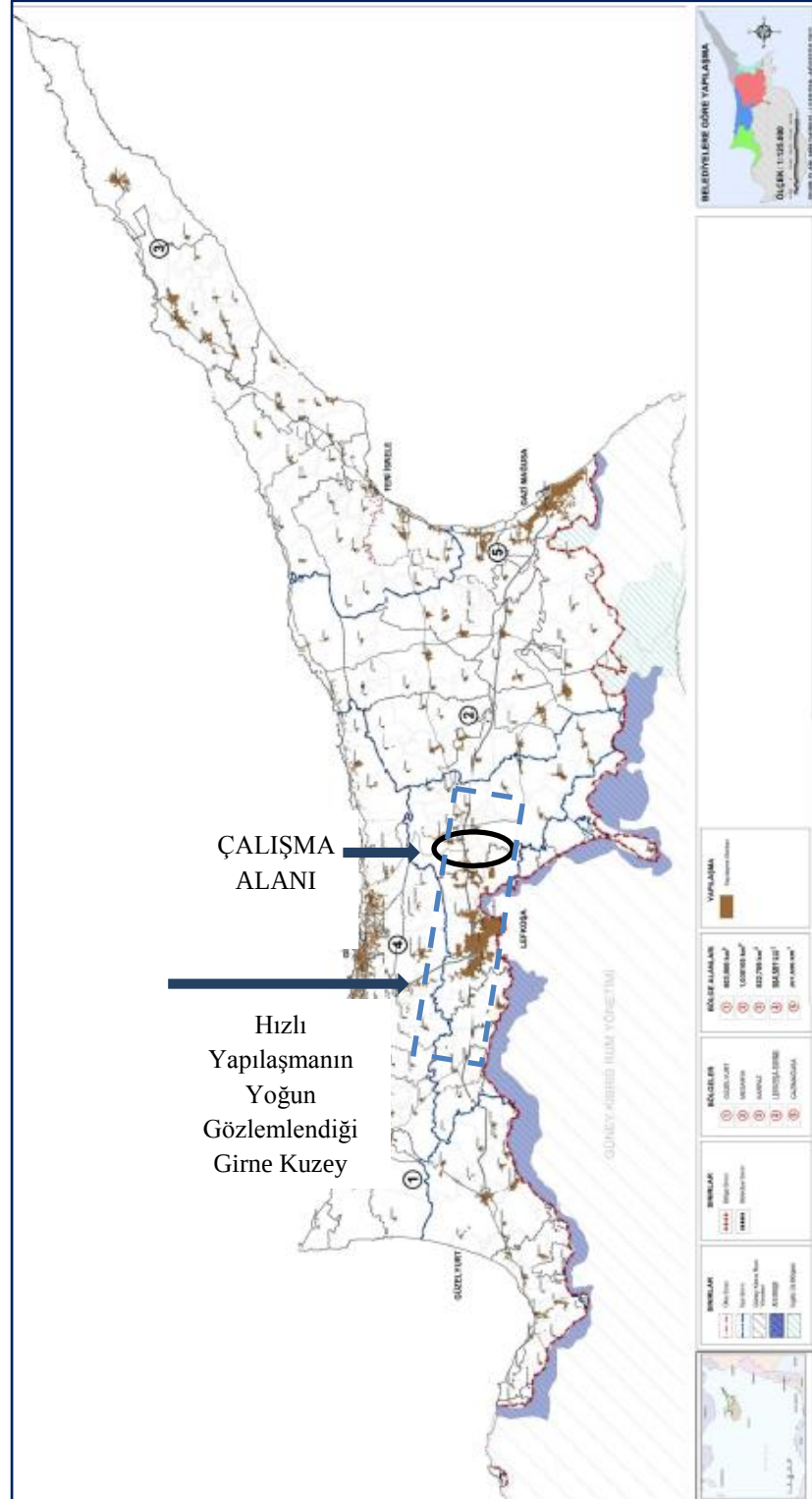
Böylece yaşamlarına kuzeyde devam edecek olan halk Güney'deki konutlarını bırakıp kuzey kesime göç etmesine rağmen konut yapımı artmamıştır. Bu durumun birinci nedeni, kuzey kesimden, güney kesime göç eden Rum halkından göçmenler için yeni toplu yapımını gerektirmeyecek kadar fazla miktarda konut stoğunun bırakılmış olmasıdır (Hoşkara, 1999).

İkincisi ise, Ada'daki politik, fiziksel, sosyal ve kültürel olarak ikiye bölünmüşlüğünden kaynaklı yaşanan belirsizliklerdir (Hoşkara ve Hoşkara 2007).

Kuzey Kıbrıs'ta ilk yapılaşma ise, halkın kendi devletlerini Kuzey'de kurması ile devlet ve kooperatifler tarafından 1980'li yıllarda konut yapımıyla başlanmıştır. Ayrıca ihtiyaçlar doğrultusunda özel sektör girişimleriyle de konut yapımı gerçekleşmiştir (Hoşkara, 1999). Bu yıllarda inşaat sektörü, oteller, üniversiteler ve ticari binalar dışında daha çok konut mimarisi üzerine gelişim göstermiştir. Ada'da artan üniversitelerde okuyan öğrenci talepleri üzerine ise bir kısım büyük müteahhit firmalar yap-satçı konut yapımına yönelmiştir (Aksugür ve Önal, 1998).

Bu gelişimlerin yanında, Birleşmiş Milletler'in (BM) 2001 yılında Kıbrıs sorununa kapsamlı çözüm üretmek için hazırladığı 'Annan Çözüm Planı', görüşülmeye başlandı. Ortaya konulan bu plan referandum aşamasında Kıbrıslı Rumlar tarafından reddedildiği için yasalılığı olmasa da, Birleşmiş Milletler tarafından ortaya çıkarılması nedeni ile uluslararası topluluk tarafından kabul görmüş; özellikle mülkiyet konusundaki belirsizliklerin bir kısmını ortadan kaldırmasının getirdiği güvenceyle de Kuzey Kıbrıs'ı 'hızlı bir yapılaşma' sürecine sokmuştur (Hoşkara ve Hoşkara, 2007). Bu gelişim ve değişimlerle birlikte 2003-2004 yıllarında özellikle Girne Bölgesi'nde ve diğer tüm yerleşimlerde inşaat artışı gözlemlenmeye başlamıştır.

Özellikle İngiltere, Kuzey Avrupa ve diğer ülkelerden Avrupa'nın Akdeniz sahillerine yönelik mevcut olan talep, benzer şekilde Kıbrıs'ın kuzey kesimini de etkilemiş ve özellikle Girne bölgesinde olan yönelim yoğun olarak gözlemlenmiştir (Hoşkara ve Hoşkara, 2007; Oktay ve Orçunoğlu 2007). Bu durum ise, inşaat sektöründe gözle görülür bir canlılığa dönüşüp, mimari kentsel çevreler gelişmeye ve kırsal alanlara doğru yayılarak ilerlemeye başlamıştır (Şekil:3.2).



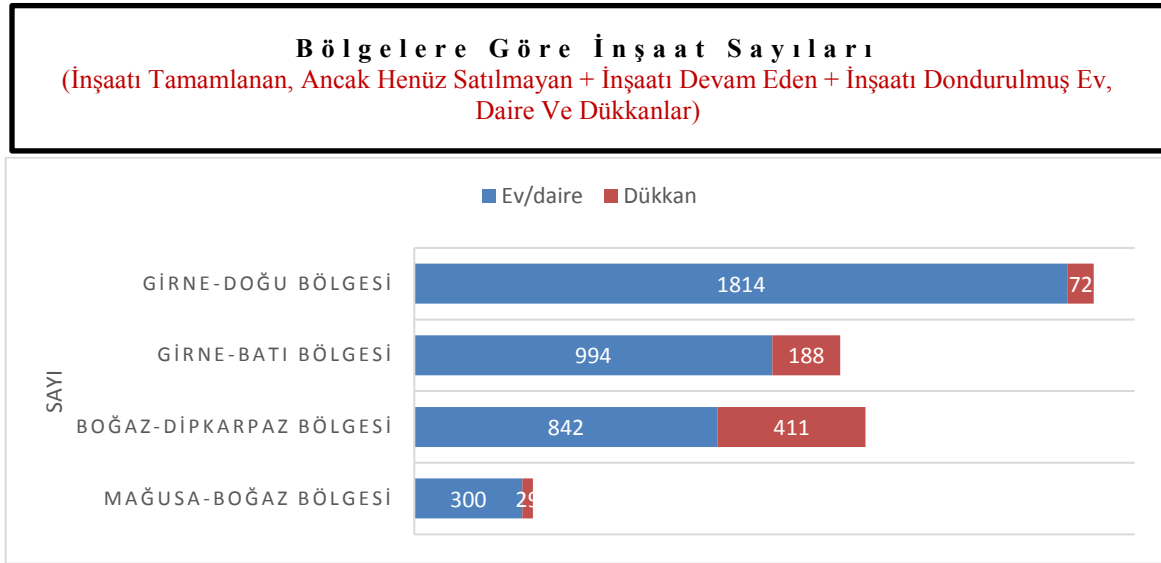
Şekil 3.2: Kuzey Kıbrıs yapılaşma deseni haritasında çalışma alanının konumu (Şehir Planlama Dairesi, 2014)

Yapılaşma deseninden de anlaşıldığı gibi, özellikle Girne kuzey kıyı şeridinde yoğun yapılaşma görülmektedir. Girne bölgesi ve diğer bölgelerde yapılaşma tipi özellikle villa tarzı özel konutlar, apartman ve/veya dubleks/tek katlı karma tarzda konutları barındıran sitelerin yanında, otel yapılarının hızla artması ile mimari çevreye çeşitlilik gelmiştir (Hoşkara ve Hoşkara, 2007; Oktay ve Orçunoğlu 2007). İnşaat sektöründeki canlılık piyasayı hareketlendirmiş ve insanlar var olan işlerini bırakıp inşaat sektörüne girmeye başlamışlardır. Müşteri talebi ve ihtiyaçları düşünülmeden ekonomik kazançlar doğrultusunda birbirine benzer konutlar inşa edilmiştir. Bu duruma ise, inşaat sektörüyle bağlantılı yasal düzenlemeler ‘Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası ve İmar Yasası’ yetersiz kalmıştır. Çünkü otlak/tarım arazisi, arsa veya nitelikli arazi ayrımı yapılmaksızın, ‘yol ulaşan her araziye’ inşaat izinleri verilmiştir (Hoşkara ve Hoşkara 2007). Bununla birlikte, yap-sat mimarisi kapsamında gelişen talep fazlası konut inşaatları ile müteahhit firmaların yaşadığı ekonomik bozuklukların yanında özellikle yabancılara satılacak konutlarda ortaya çıkan tapu sorunları inşaat sektöründe çöküşe neden olmuştur.

Yaşanan olumsuzlukların ortaya konulması ve çözümlenmesinde kolaylık sağlaması adına Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği Kuzey Kıbrıs sahil şeridi yerleşimlerinin yeni konut yoğunluklarının belirlenmesine yönelik istatistiksel çalışmalarla durumu değerlendirmiştir. Öncelikle Kıbrıs Kuzey sahil şeridi KADEM, 2011 Kuzey Kıbrıs Sayım Çalışması raporuna göre; 4 farklı bölgede incelenmiştir. Bunlar;

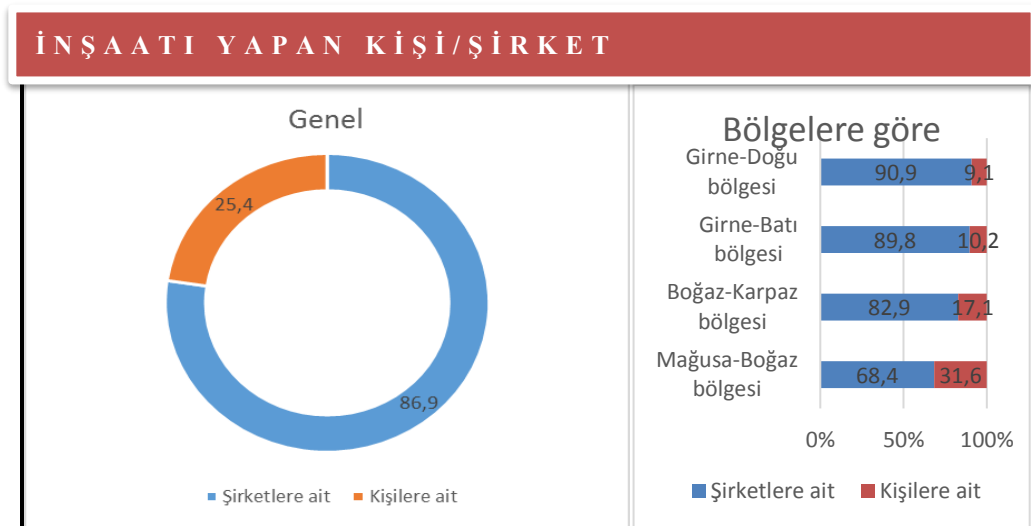
- Girne-Doğu Bölgesi (Doğuda Girne Karaoğlanoğlu, Batı’da Sadrazamköy, Güney’de Beşparmak Dağlarının Kuzeyi),
- Girne- Batı Bölgesi (Batı’da Girne Karakum, Doğu’da Kaplıca’nın Doğusunda bulunan Büyükkonuk kavşağı),
- Mağusa-Boğaz Bölgesi (Güney’de Tuzla, Kuzey’de Boğaz)
- Boğaz-Karpaz Bölgesi (Batı’da Boğaztepe, Doğuda Dipkarpaz)

Kapsam alanda inşaat sayıları ise bölgelere göre konut, daire ve dükkan kapsamında ele alınmıştır. Yoğunluk olarak gelişimlerini gösteren statiksel bilgiler aşağıdaki gibidir (Şekil:3.3).



Şekil 3.3: Kuzey Kıbrıs kıyı şeridindeki inşaat sayıları (KADEM, 2011)

Yukarıdaki istatistiksel bilgilerden de anlaşılacağı gibi yapılaşmanın en yoğun olduğu bölge, Girne'nin Doğu kıyı şeridindeki yerleşimlerde görülmektedir. Ayrıca, bu konutların büyük çoğunluğunun müteahhitlik şirketleri tarafından yapıldığı sonucuna ulaşılmıştır (Şekil:3.4).



Şekil 3.4: Kıbrıs sahil şeridindeki inşaatı yapan kişi veya firma değerlendirilmesi (KADEM, 2011)

Fakat; gözlemlenen olumsuzluklar sadece sahil şeridinin düzensiz yapılaşması ile kalmamıştır. Atıl durumda birçok konutun da artış gösterdiğini ortaya çıkarmıştır. Bunun üzerine inşaatın konumu bölgelere göre değerlendirilmiştir. Değerlendirmeler, inşaatı dondurulmuş, inşaatı devam etmekte olan ve inşaatı tamamlandığı halde henüz satışı gerçekleştirilmemiş binaların saptanmasında önem taşımaktadır (Şekil:3.5).

İNŞAATIN KONUMU-BÖLGELERE GÖRE

BÖLGE	İNŞAATIN KONUMU							
		BİTMİŞ		İNŞAAT HALİNDE		İNŞAAT DONDURULMUŞ		TOPLAM
Mağusa-Boğaz bölgesi	III	33,7%	191	58,1%	27	8,2%	329	100%
Boğaz-Dipkarpaz bölgesi	418	33,4%	710	56,7%	125	9,9%	1253	100%
Girne-Batı bölgesi	486	41,1%	649	54,9%	47	4,0%	1182	100%
Girne-Doğu bölgesi	809	42,9%	910	48,2%	167	8,9%	1886	100%
TOPLAM	1824	39,2%	2460	52,9%	366	7,9%	4650	100%

Şekil 3.5: Kuzey Kıbrıs genelinde belirlenmiş bölgelere göre, inşaat konumunu değerlendirilmesi (KADEM, 2011)

Yukarıda da belirtildiği gibi, günümüzde birçok konut inşaat aşamasında tamamlanmayı beklerken, birçoğu da alıcı bulamamış ve atıl durumda kalmıştır. Bu durumdan en fazla konut gelişiminin yaşandığı Girne-Doğu bölgesi ve onu takip eden Boğaz-Dipkarpaz bölgesi etkilendiği gözlemlenmektedir. Bu bölgelerin yıllara göre değerlendirmeleri sonucunda ise (Şekil:3.6).

KAPSAM ALANINDA İNŞAAT SAYILARI

(İnşaatı tamamlanan, ancak henüz satılmayan + İnşaatı devam eden + inşaatı dondurulmuş ev, daire ve dükkanlar)

BÖLGE	2007			2011		
	İnşa halinde+ dondurulmuş	Bitmiş, ancak satılmamış	TOPLAM	İnşa halinde+ dondurulmuş	Bitmiş, ancak satılmamış	Toplam
Boğaz-Karpaz bölgesi*	424	383	807	418	835	1253
Girne-Doğu bölgesi	2812	626	3437	1077	809	1886

*Boğaz-Karpaz bölgesinde 2007 yılında yapılan çalışmanın kapsama alanı Boğaz-Yenierenköy arası iken 2011'deki çalışmada bu alan Dikarpaz'a kadar genişletilmiştir.

Şekil 3.6: KKTC genelinde belirlenmiş bölgelere göre, inşaat konumunun değerlendirilmesi (KADEM, 2011)

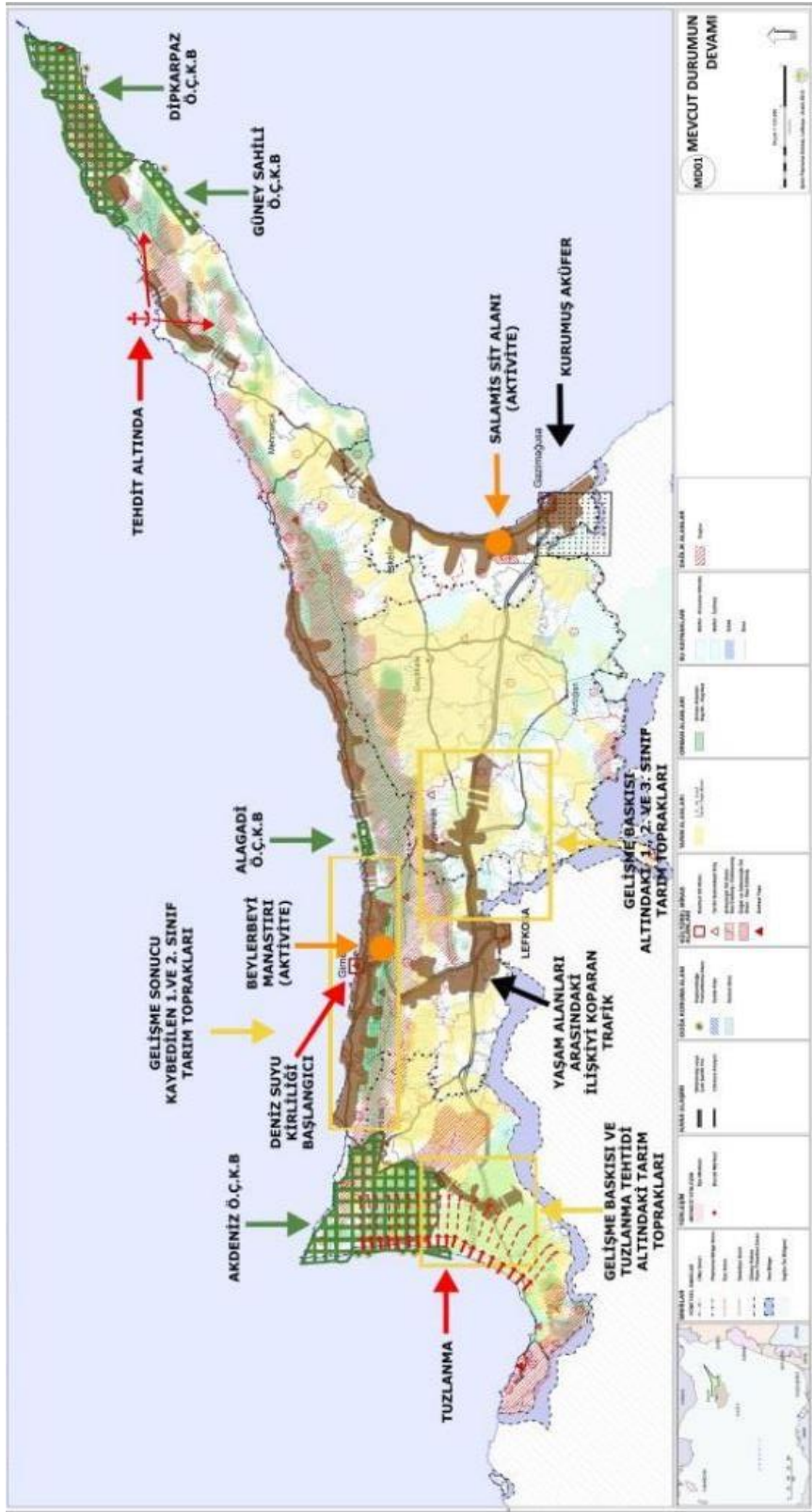
Yukarıdaki statistiki verilerden de anlaşılacağı gibi Girne yerleşiminin doğusundaki gri- alanlar 2007 yılında toplamda 3437 iken 2011 yılı verilerinde 1886 olarak belirlenmiştir. Günümüzde ise, halen yapılaşmalar devam etmekte olup, düzensizce rasgelelik içerisinde gelişmektedir. Böylece, bölge gelişiminde ortaya konulacak olan gri-alan oluşum tipolojilerinin de rasgelelik içerisinde kent çeperlerinde kırsal alanların yeni yapılaşma alanlarında yoğun olarak gözlemlendiği ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda çalışmaya, Girne kuzey kıyı şeridinin kentsel ve kırsal alanlarının yapılaşma deseninin irdelenmesi uygun görülmüştür. Yapılaşma deseni, kentten-kırsala kurallı gelişimi hedef olarak belirleyen Kentsel-kırsal ölçekler sınıflandırma şeması (Transect) bağlamında değerlendirilecektir.

3.2.2 Girne kuzey kıyı şeridi kentsel-kırsal yapılaşma deseninin transect teorisi bağlamında değerlendirilmesi

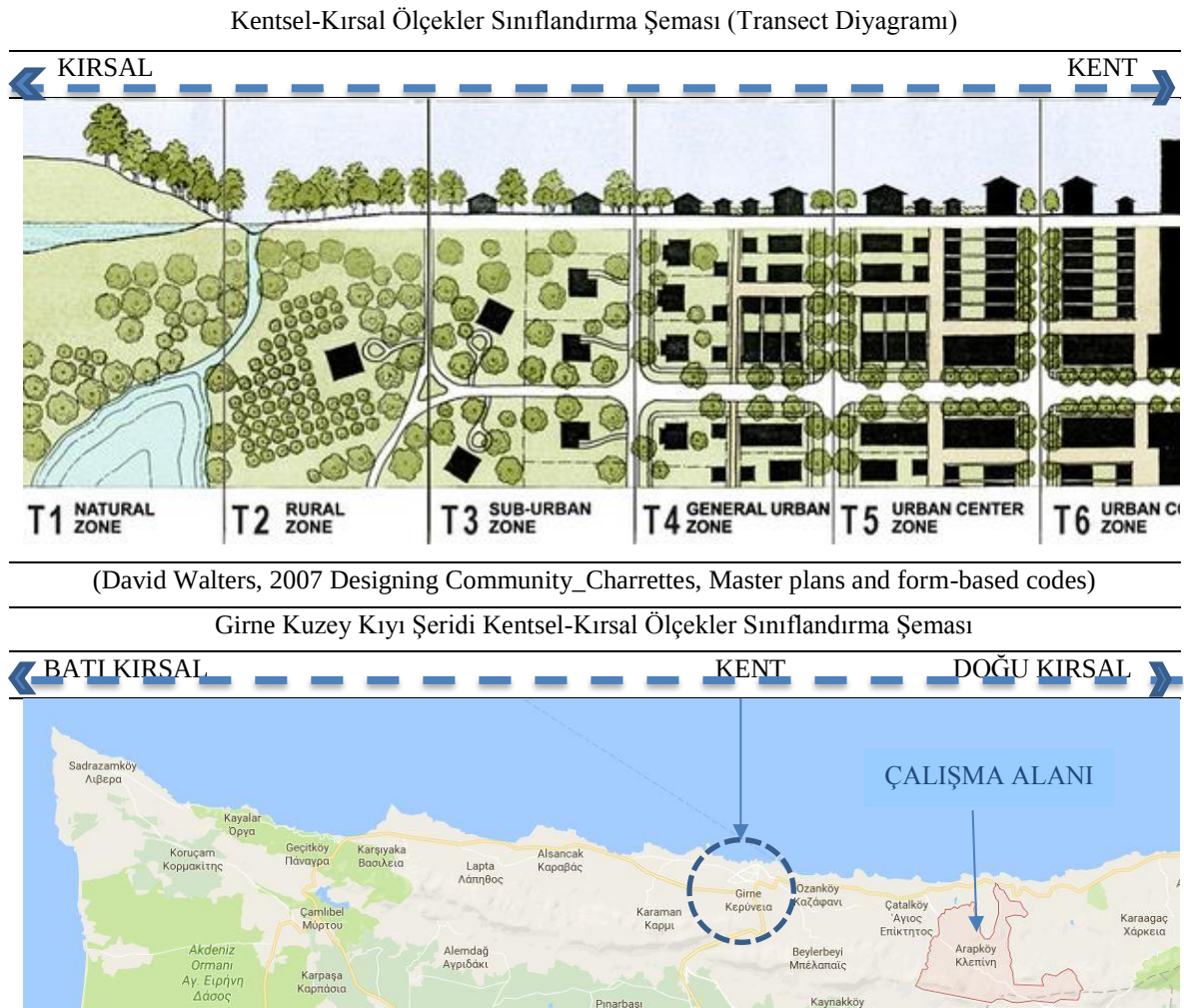
Köyler tümüyle kırsal fonksiyonları barındıran, tarım, hayvancılık, avcılık-toplayıcılık ve orman gibi ekonomik faaliyetlerin yoğun olarak gözlemlendiği küçük yerleşimlerdir (Atasoy, 2012). Kırsal köy yerleşimlerine göre daha gelişmiş fonksiyonları barındıran, fakat fonksiyonları şehir kadar gelişmemiş yerleşimlere de rastlanmaktadır. Bu şekilde köy yerleşimleri ile şehir yerleşmeleri arasında bağlayıcı nitelikte bulunan yerleşimler ise kasaba olarak tanımlanmaktadır (Özçağlar, 2006). Böylece çalışma kapsamında köy yerleşimleri kırsal alanlar olarak nitelendirilken, kasabalar banliyöler olarak ortaya konulmuştur. Kentsel alanlar ise, kasaba ve kırsal alanlardan farklı nüfus büyüklüğü, nüfus yapısının yanında toplumsal ve ekonomik farklılıkları da barındıran yerleşimlerdir (Keleş, 2012a). Bu doğrultuda, kırsal alanlarında kentsel alanlarla birlikte gelişmesine katkı sağlamak adına 1980 sonu, 1990 başı yıllarda Amerika’da yeni şehircilik (new urbanism) akımı ortaya çıkmıştır. Yeni şehircilik akımı, insanlar arası ilişkileri artırmak, desteklemek, modern dünyada bireyselleşerek yalnızlığa itilen kentlilere sosyal ilişkileri daha kolay ve daha kalıcı kurabilecekleri komşuluk ünitelerini sunmayı, yaşama, çalışma ve eğlenme alanlarını birbirinden kopartmak yerine birbirlerini tanımlayıcı bir şekilde kurgulamayı amaçlamaktadır (Önüç, 2002). Ayrıca, yeni kentleşme akımı, geçmişin aksine, kentsel planlama politikaları ve özel girişimcilere ihtiyaç olduğunun farkındalığı ile hareket etmektedir (Özdal, 2010). Bu doğrultuda, çevresel, ekonomik ve sosyal değerlerin korunmasının ancak kentten-kırsala veya kırsaldan-kente (köy-banliyöler-kent) düzenli olarak gelişim gösteren planlama yaklaşımları ile ele alındığı zaman mümkün olabileceğini ortaya koymuştur. Böylece, insan çevresinin tüm elemanlarını düzenlemeyi hedefleyen bir sistem olan kentsel-kırsal ölçekler sınıflandırma şeması (Transect şeması) karşımıza çıkmaktadır. Kentsel-kırsal çevreleri içeren, bu sistem; merkez, genel alan, kırsal ve kentseli içeren kenarları farklı yerleşim tipolojileri ve kavramlarında çeşitli kentsel yoğunluklarla ortaya konulmaktadır (Bressi, 2002). Böylece, ulaşım akslarının, bina yoğunlukları ve kullanımları yanında, cepheler, kütleler, kamusal alanlar, kesişmeler, araç park alanları, kaldırımlar, sokak silüetleri, aydınlatma elemanları, yeşil alanlar ve peyzaj öğelerinin her dizi için alacağı özellikler ile tasarım nitelikleri ifade edilmiştir. Ayrıca sistem içindeki tüm kentsel elemanların uygun yerde ve devamlılık içinde bulunulmasına dikkat edilmiştir

(Walters, 2007 ve Steuteville ve diğ., 2001). Bu doğrultuda, kentsel-kırsal ölçekler sınıflandırma şeması, kent çekirdeğinden kent çeperlerindeki doğal açık mekanları da içine alan yerleşim önerisi sunmaktadır. Böylece, kentlerdeki var olan banliyöleşme, desantralizasyonla ve bilinçsizce yatayda büyüyen kentlerin iyileştirilmesinde önem taşımaktadır. Şekil 3.7’deki haritadan da anlaşılacağı gibi, Girne kuzey kıyı şeridinin bir çok çevre sorununu barındırdığı görülmektedir (Şekil:3.7).



Şekil 3.7: Kuzey Kıbrıs mevcut durum, çevresel sorunlar değerlendirme haritası (Şehir ve Bölge Planlama Dairesi, 2014)

Haritadan da anlaşılacağı gibi, özellikle Girne kuzey kıyı şeridinde kentten kırsala yayılma sonucunda, çevresel değerlerin tahribi ortaya çıkmaktadır. Böylece, yeni kentleşme ile ortaya konulan, fiziksel çözümlerin, sosyal ve ekonomik problemleri çözmeyeceği ve tutarlı, destekleyici fiziksel bir çevre olmadan ekonomik canlılık, toplumsal denge ve sürdürülebilir ekonomik varlık sağlamayacağı (Özdal, 2010) fikrinden yola çıkılarak, bölgenin kentsel-kırsal ölçekler şeması ile birlikte değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Bu doğrultuda, kentsel-kırsal yayılma sonucunda izlenen yapılaşma deseni ortaya konulacaktır (Şekil:3.8).



Şekil 3.8: Kentsel-Kırsal ölçekler sınıflandırma şeması (transect diyagramı) ile Girne kent ilişkisi kentsel-kırsal ölçekler sınıflandırma şemasında yer alan bölgeler

Doğal alanlar topoğrafyası (natural zone) (T1): Topoğrafyası, hidrolojisi ve bitki örtüsü bakımından yerleşmeye uygun olmayan, yaban hayatı ve habitatu olan alanları kapsar. Girne kuzey kıyı şeridi yerleşimlerinde ise, bu alanların büyük bir kısmı ihtiyaçlar doğrultusunda yapılaşmaya açılmakta olup, topoğrafya, hidrolojisi ve biyolojik çeşitliliği tahrip edilmektedir.

Kırsal alanlar (rural zone) (T2): Açık, ekilmiş veya çok seyrek yerleşime sahip alanları kapsar. Bunlar ormanlar, tarım alanları, otlakları ve sulama alanlarıdır. Girne kuzey kıyı şeridi kırsal yerleşimlerinde, otlaklar, tarım ve orman alanlarının bir çoğu yapılaşmaya açılmış, yap-sat mimarisinin bir parçası olmuştur.

Banliyö alanları (sub-urban zone) (T3): Düşük yoğunluklu konut banliyö alanlarına benzemekle birlikte, meslek alanlarını da barındırması bakımından bunlardan ayrılır. Bitki örtüsü hala doğaldır. Bloklar çok geniş ve yollar yerleşimin doğal yapısına uyumsuzdur. Girne kuzey kıyı banliyö yerleşimleri, yüksek yoğunluklu kentin bir devamı şeklinde gelişim gösteren özellikle apartman ve toplu konut niteliğindeki yapılaşma alanlarıdır. Bitki örtüsü zamanla yok olmakta, doğal yapıya uygunsuz alt yapı çalışmalarının gözlemlendiği yerleşimlerdir.

Geleneksel kentsel alanlar (general urban zone) (T4): Biraz daha yoğun ve öncelikli olarak konut yerleşim alanlarıdır. Karma alan kullanımlı, çeşitli konut yapılaşma nizamlarını içerir: müstakil, ayırık nizam ve sıra evler. Peyzaj çeşitli olup, sokaklar orta büyüklük düzeyindeki yapı adaları tarafından belirlenir. Girne geleneksel kentsel alanları genellikle müstakil, ikiz evlerden oluşmakta idi. Fakat günümüzde yüksek yoğunlukta apartmanlar ve ticari yapılar ile karmalaşmıştır. Sokaklar ise, kent genelinde benzerlik göstermektedir.

Kentsel merkez alan (urban center zone) (T5): Perakente satış, ofis, sıra evler ve apartmanları içeren yapıların olduğu ana yollarla ilişkilidir. Ağaçlı ve geniş kaldırımları olan dar sokaklar vardır. Girne merkezinde ticari alanlar yoğun olarak gözlemlenirken, yaşam alanı olarak apartman ve sıra evler az yoğunlukta bulunmaktadır. Karma alan kullanımından bahsetmek mümkün olmamakla birlikte, kaldırımlar dar olup bazı yerlerde ise yoktur. Yeşillendirme çalışmaları da yetersizdir.

Kentsel çekirdek alanı (urban core zone) (T6): Kentin çekirdek merkezidir. En yüksek binaların olduğu, eşsiz ve çok çeşitli kamusal binalar vardır. Çok az doğal bitkilendirme görülür, hatta bazen hiç yoktur. Girne kentsel çekirdek alanı olarak planlanan çok yüksek binaların olduğu, eşsiz ve çok çeşitli kamusal bina alanları bulunmamaktadır. Genellikle, belirli bölgelerde yüksek yoğunluklu zemin katı ticari alan olarak tasarlanan apartmanlar ile müstakil konut yapılarına bir arada rastlanmaktadır.

Bunun yanında, Girne kuzey kıyı şeridinde, kent merkezi, çeperleri, banliyöler ve kırsal alanların oluşmasında önem taşıyan yolların, bina yoğunlukları, kullanımları, cepheler, kütleler, kamusal alanlar, kesişmelerin, araç park alanlarının, kaldırımlar, sokak silüetleri, aydınlatma elemanları, yeşil alanlar ve peyzaj öğelerinin her dizi için alacağı özellikler ve tasarım niteliklerinin birbiri ile karmaşıklaştığı gözlemlenmektedir. Kentsel-kırsal ölçeklendirme şemasından yola çıkılarak açıkladığımız (T1-T6) bölgeler ve özelliklerinin Girne kentinden başlayıp düzensizce gelişmeye devam ettiği gözlemlenmiştir. Girne merkeze bakıldığı zaman cadde genişliğine göre imar izinleri verildiğinden, binalardaki yükselmeler düzensizken banliyö yerleşimlere doğru yoğun yapılaşmanın etkileri devam etmektedir. Ayrıca, yapılaşmadaki yoğunlaşmalar ile kırsal alanların giderek tarımsal özelliklerini kaybettiği gözlemlenmektedir. Özellikle kırsal alanların niteliklerinin kaybolmasının sebepleri, annan planı ile hızlı yapılaşma sürecinde gelişen yapı alanlarının tasarlanmasında, planlama çalışmalarındaki yetersizlikler ve tasarım süreçlerinde yaşanan sıkıntılardır.

Bu doğrultuda, yukarıda da belirtildiği gibi var olan yasal düzenlemelerin incelenip değerlendirilmesi çalışmanın devamlılığı için önem taşımaktadır.

3.2.3 Girne kuzey kıyı şeridi yapılaşan çevrede etkin yasal düzenlemeler ve etkileri

Kentsel yayılma sonucunda oluşan düzensiz yapılaşma ile birlikte gri-alan oluşumları kentler ve kırsal yerleşimler için tehdit oluşturmaktadır. Yaşanabilir kentlerin oluşmasında ise yasaların hazırlanması ve uygulanması önem taşımaktadır. Bu doğrultuda, Girne Kuzey Kıyı Şeridi yapılaşma sürecinde etkin yasal düzenlemeler incelenmiştir. Ülkede yürürlükte

bulunan 55/89 İmar Yasası'nın 4. Maddesi doğrultusunda, Ülkesel Fizik Planı'nın (ÜFP) amaç ve kapsamı aşağıdaki gibi ortaya konulmuştur;

- Ülke genelinde sektörel hedef ve yatırımlar göz önünde bulundurularak, düzenli gelişmeyi özendirmek ve denetlemek;
- Nüfus yoğunluğunun yerleşmesi ve yoğunlaşması,
- Genel politikalar (Sanayi, ticaret, turizm, ulaşım) ile ilgili toplumsal, kültürel, tarihsel, mimari önem taşıyan bölgeleri belirlemek amacı ile yapılır. Böylece, planlamada öngörülen yatırımların finansal kapsamı ortaya koymaktadır.

Ayrıca, ÜFP'nin hazırlanmasında, çevresel ekolojik dengenin sağlanmasına yönelik gerekli önlemler alınarak, yatırımların dengeli bir şekilde yapılması kararı ortaya konulmuştur. Bu kapsamda, 2014 yılında sadece ÜFP'nin taslak çalışması yapılabilmektedir. Halbuki, 1989 yılında oluşturulan İmar Planı'nın 37. Maddesinde ise ÜFP'nin iki yıl içerisinde (1991 yılı sonunda) tamamlanarak yürürlüğe girmesi gerekmekte idi. Berkut (2015)'de de belirttiği gibi planın hazırlanmasına yönelik olarak geçen yıllar içerisinde bazı çalışmalar başlatılsa da bitirilememiştir. Konu ile ilgili olarak, Bakanlar kurulu tarafından çeşitli zamanlarda planın hazırlanmasına yönelik üç ayrı karar alınmış ancak bir sonuç ortaya çıkmamıştır (Berkut, 2015).

Yapılaşma süreci içerisinde yetersiz yasal düzenlemeler çarpık yapılaşmanın önlenmesinde de sorunların yaşanmasına neden olmuştur. Yapılaşmanın yoğun yaşandığı Girne kent ve kırsal yerleşimlerinde yasal düzenlemelere bakıldığı zaman;

1. 55/89 İmar yasası altındaki planlama enstrümanları

- ***Planlar***
 - Girne Çevre Koruma Planı
 - Alagadi Çevre Koruma Planı
- ***Emirnameler***
 - Girne 1. Bölge Emirnamesi (19.08.2005 uygulamaya geçen yasa en son 01.03.2010 tarihinde revize edilmiştir.)
 - Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi 30.01.2007 uygulamaya geçen yasa en son 23.05.2013 tarihinde revize edilmiştir.)

- Girne Beyaz Bölge Emirnamesi (18.06.2003 uygulamaya geçen yasa en son 09.05.2011 tarihinde revize edilmiştir.)
- Girne Boğaz Bölgesi Emirnamesi (02.10.2006 en son 01.02.2012 tarihinde revize edilmiştir.)
- Girne Dağları Aküferi Koruma Emirnamesi

2. *Fasıl 96 yollar ve binaları düzenleme yasası*

3. *Eski eserler yasası İlan edilmiş sit alanları*

4. *Çevre yasası altında ilan edilmiş çevre koruma* gibi yasaların varlığından bahsetmek mümkün olmaktadır.

Yukarıdaki yasal düzenlemelerden de anlaşılacağı gibi Girne bölgesi Ülkesel Fizik Planı olmadan, Emirnameler ve Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme yasası kapsamında cadde genişliğine göre gelişim göstermektedir. Girne kuzey kıyı şeridi için ilk emirname 03.05.1985 tarihinde yürürlüğe konulmuştur. Bu emirname ile kullanılması uygun bina türü, azami kat sayısı, azami yükseklik ve yapı arsa oranları farklı renklerle (mavi, kahverengi, sarı, açık yeşil, menekşe ve koyu yeşil) harita üzerinde belirtilmiş ve uygulanmıştır (Şekil:3.9). Böyle bir gelişimde ise sorunların yaşanmaması kaçınılmaz olmaktadır.



Şekil 3.9: Girne kuzey kıyı şeridi ilk emirnamesi (Şehir Planlama Dairesi, 1985)

19.08.2005'te 55/89 imar yasası altında Girne Birinci Bölge (Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Emirnamesi ve 30.01.2007 yılında Girne İkinci Bölge (Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe, Bahçeli, Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) kapsamlı emirnamesi adı altında 1985 yılı emirnamesi geliştirilerek uygulanmıştır (Şekil:12). Ayrıca, kuzey kıyı şeridi dışında yer alan yerleşimler için de 2006 Girne Boğaz Bölgesi (Ağırdağ, Boğazköy, Kömürcü, Pınarbaş, Dağyolu, Göçeri, Yukarı Dikmen, Aşağı Dikmen, Aşağı Taşkent, Yukarı Taşkent, Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Emirnamesi uygulanmıştır. Bu emirnamelerin yanında, 1993 Girne Beyaz Bölge (Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Emirnamesi ile 2006 Beşparmak

Dağları Akiferi Koruma (Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Geçiş süresi Emirnameleri yürürlüğe geçirilmiştir.

Girne için hazırlanan planlar yapılaşan çevre için yetersiz olmaktadır. Bunun yanında yasalar, ilgili kurumlar, yerel idareler, sivil toplum örgütleri ve halk tarafından sahiplenilmemekte ve ülkenin plansız gelişimi devam etmektedir. Ülkesel boyutta planların hazırlanması, kentin gelecek yıllarda nasıl gelişeceğini, ekonomik sektörlerle ilgili ana planlama kararlarının ortaya konulduğu, ülkenin gelişiminin planlandığı kararların hazırlanması ve uygulamaya konması gerekmektedir (Berkut, 2015). Bunun yanında, gerçekleşen planlama çalışmalarının sürdürülebilirliği için yetkiler ve plan hazırlama süreçleri, katılımcılık esasına göre düzenlenmelidir. Bu şekilde hazırlanacak planların uygulamaya konması ve alınan kararların uygulanması açısından önemi büyüktür.

Kısacası, Girne Bölge özellikleri göz önüne alınarak hazırlanmış planlamanın yetersiz olması, yatırımcıyı bir belirsizlik içerisine sürükleyerek, ülkenin yakınmasına katkıda bulunacak türde yatırımlara yönelmeleri ve uzun vadeli planlar yapılmasını engellemektedir. Bunun yanında yapı denetimlerinin henüz arzu edilen seviyede gerçekleştirilememesi, izinsiz olarak başlatılan inşaatların artmasına neden olmaktadır. Bu durumda ise, kentsel gelişme dinamiklerinin, piyasa eğilimleri doğrultusunda plansız yapılaşmasına neden olmaktadır. Bunun sonucunda ise, kent kimliği, insan dokusu, kamusal yarar sağlama amacı değil de tesadüfi gelişen sahil şeridi, bozulup yozlaşan doğal ve yapılı çevre kentsel yayılma ile birlikte birçok sorunu gündeme getirmektedir (Şekil:3.10).

GİRNE 2.BÖLGE



Şekil 3.10: Gime 2. Bölge kapsamlı emirnamesi ve koşulları gösteren harita (Şehir Planlama Dairesi, 2005)

Ülkesel boyutta hazırlanan planlarda, kentlerin gelecek yıllardaki ekonomik gelişimi de göz önünde bulundurulmalıdır. Bu doğrultuda, ana planlama kararlarının ekonomik sürdürülebilirliği sağlanıp yaşanabilir kentler için,

- Yerleşim ve yaşam alanlarının planlanması
- Ulaşım planlaması
- Sanayi bölgesi planlaması
- Turizm, gelişim ve yatırım alanları planlaması
- Tarım-orman alanları ve hayvancılık bölgelerinin saptanması
- Kıyı-deniz, tüm korunacak değerlerin planlanması
- Sağlık-eğitim gibi temel konuların ana planlama ilkelerinin belirlenmesi
- Alt-yapı planlaması
- Kırsal bölge planlaması gibi kararların üretilmesi zorunludur.

Böylece, Girne Kıyı Şeridinin gelişimi ve sorunların çözümü için yukarıdaki ilkeler büyük önem taşımaktadır. Bu ilkelerin aktif bir şekilde uygulanmasını sağlayacak yasaların oluşturulup uygulanmaya geçirilmesi sorunları azaltacağı düşünülmektedir.

Yasal düzenlemelerdeki eksikliklerin etkisi ile ortaya çıkan yapılaşma deseninin Girne kenti ve Kuzey Kıyı Şeridi çalışma alanı Arapköy yerleşimi ile birlikte değerlendirilmesi çalışmanın devamlılığı için önem taşımaktadır.

3.2.4 Girne kuzey kıyı şeridi gri-alan oluşumunun çalışma alanı Arapköy değerlendirmesi

Girne kuzey kıyı şeridi; tarihi, kültürel, sosyal ve doğal güzellikleriyle bilinen turistik yerleşim yeridir. 2000’li yıllara kadar çevresel değerlerini koruyabilmiştir. Fakat 2000’li yıllardan sonra Annan Planı ile hızlı yapılaşma sürecine girmiştir. Bu bağlamda Girne Bölgesi kuzey kıyı şeridi, restaurant, otel, eğlence yerleri ve ticari binaların yanında artan toplu konut inşaatları beraberinde birçok sorunu da getirmiştir. Yapılaşmaların yatayda ve dikeyde kent merkezinden düzensizce banliyö ve kırsal alanlara doğru gelişimleri gözlemlenmektedir. Fakat buradaki yayılarak ilerlemedeki asıl sorun, inşa edilip kullanılan

konutlardan çok atıl durumda (Gri-Alan oluşumunu sağlayan yapılar) birçok yapı varken, halen yeni inşaatların devam etmesidir. Bu durum ise, çevre tahribatını ileri boyutlara taşımaktadır. Bu durumu önleyebilecek yasal düzenlemelerin yetersiz oluşunun yanında, belediyeler, devlet kuruluşları veya siyasiler tarafından yeni düzenlemelerin getirilmemesinin önemi büyüktür.

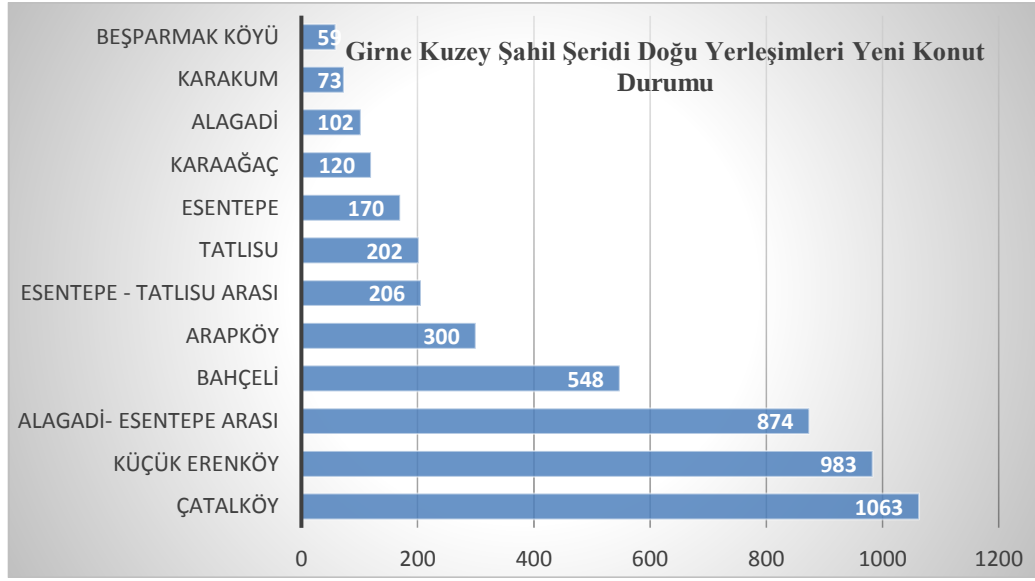
Özellikle dağ ve deniz manzarası düşünülerek vadi içerisinde inşaa edilmeye çalışılan yapı-sat toplu konutlarının ekonomik ve siyasal sıkıntılardan dolayı günümüzde atıl durumda kalması ekolojik dengelerin bozulmasına neden olmaktadır. Ayrıca, geliştirilmesi gereken yasal düzenlemeler için geç kalındığından şuan kırsal alanlarımızda tarımsal faaliyetlerin ve doğal çevrenin gelişim bölgeleri yerini Gri-Alanlara bırakmıştır.

Bu duruma ek olarak atıl durumda bulunan konutların yanında her yıl artarak devam eden yeni konut taleplerinin olması bölge için tehdit oluşturmaktadır. Devlet planlama örgütünün 2011 nüfus ve konut sayımı sonuçları kapsamında, Girne ilçesi için elde edilen konut sayısının 21633 olduğu saptanmıştır (DPO, 2011).

Kıbrıs Türk Müteahhitler birliğinin 2015 yılı inşaat bilgileri veri bankası kitapçığı (2016)'da ise;

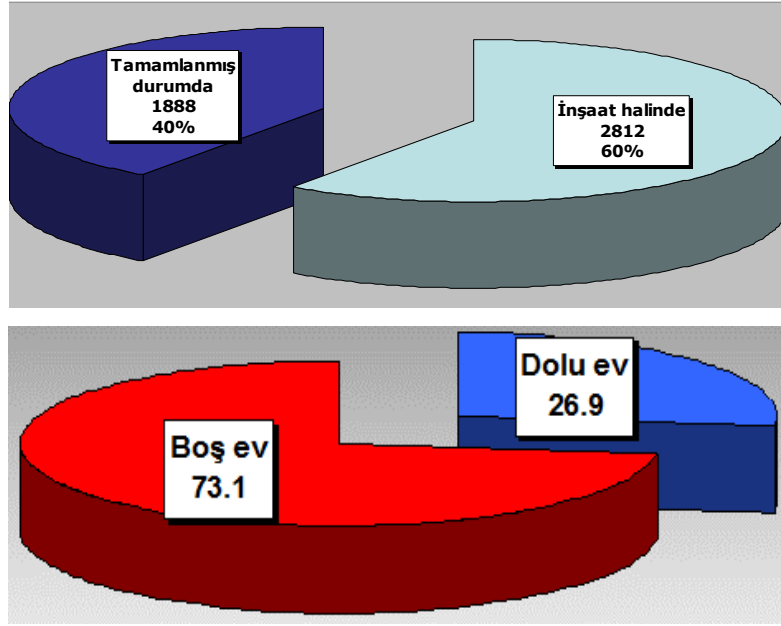
- 2015 yılı verileri ile 2014 yılı verileri karşılaştırıldığı zaman, inşaat izni için başvuru dosya sayısında 2015 yılında Lefkoşa ilçesi'nde %8 oranında artış, Gazimağusa İlçesi'nde %32 oranında artış, *Girne İlçesi'nde %37 oranında artış*, Güzelyurt İlçesi'nde %20 oranında artış ve İskele İlçesi'nde %38'lik bir azalış yaşandığı belirlenmiştir. Oranlardan da anlaşılacağı gibi en fazla artışın Girne İlçesi'nde yaşandığı görülmektedir.
- KKTC genelinde 2015 yılı, kayıt altına alınan inşaat dosyalarında Girne İlçesi, 716 adet dosya ile ilk sırada yer almaktadır. Fakat, başvuruların 123 tanesinin, sene sonu itibarı ile tamamlanmış olduğu, 593 tanesinin de 2016 yılında da devam etmekte olduğu görülmektedir (Kıbrıs Türk Müteahhitler birliği, 2016).

En çok yapılaşmanın yaşandığı Girne kuzey kıyı şeridinin Doğusunda yer alan yerleşimlerde yeni konut artışı aşağıdaki gibi saptanmıştır (Şekil:3.11).



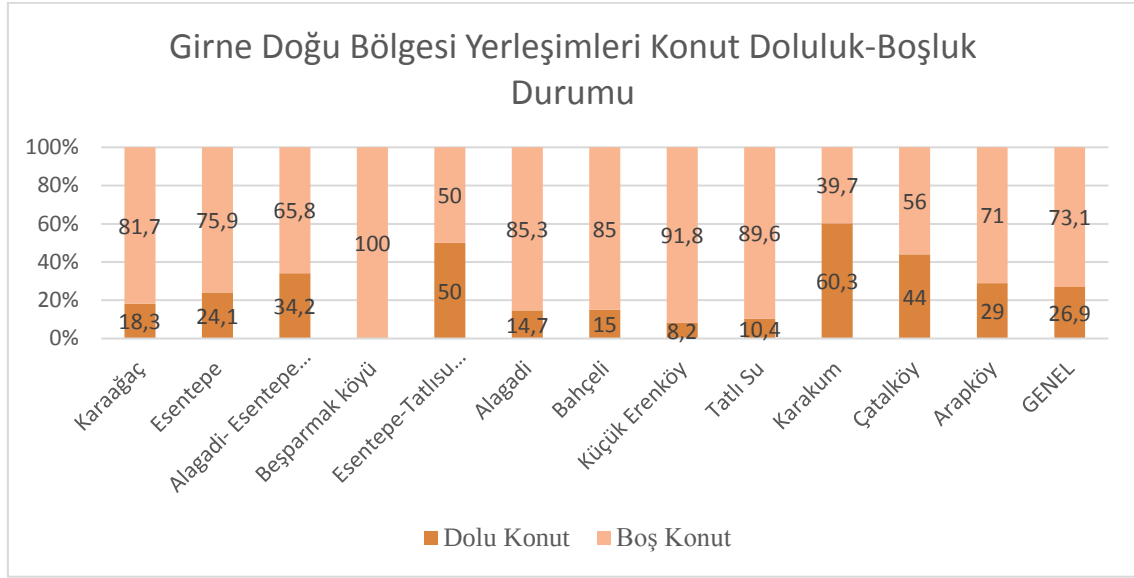
Şekil 3.11: Girne doğu bölgesi 2004 yılından 2007 yılına kadar yaşanan konut artışı (KADEM, 2007)

Yukarıdaki tabloda da belirtildiği gibi yerleşim birimlerinin 2004-2007 yılları arasında konut artışı Girne kenti yakınlığına göre kırsal yerleşimler içerisinde en fazla Arapköy’de görülmektedir. Ayrıca Doğu-Batı istikametinde Girne Karakum-Tatlısu arasında, Kuzey-Güney istikametinde ise Kuzey sahili-Besparmak dağ etekleri arasında uzanan bölgede yapılan sayımda 2004 yılından 2007 yılına kadar toplam 4700 yeni konut yapıldığı veya yapılmakta olduğu belirlenmiştir (KADEM, 2007). Statistikselle veriler doğrultusunda ise Girne Doğu bölgesi tamamlanmış, inşaat halindeki konutların yanında boş konutların ve dolu konutların oranının verilmesi çalışmanın anlaşılabilirliği açısından önem taşımaktadır (Şekil:3.12).



Şekil 3.12: Girne doğu istikametindeki dolu ve boş konut yüzdesi genel durumu (KADEM, 2007)

Yeni konut durumunun incelenmesinin ardından yapımı tamamlanmış boş konutların yine Kadem, 2007 ve 2011 çalışmalarının sonuçları doğrultusunda ortaya konulmuştur. Bu doğrultuda, 2004 yılından bu yana bölgede inşa edilen konutların 1263 (27%) tanesinde ikamet edilmektedir. Geri kalan toplam 3437 (73%) konutun 2812 tanesi inşa halinde ve 625 tanesi ise tamamlandığı halde boş bulunmaktadır (KADEM, 2007). Bu durumun bölgelere göre dolu ve boş konut durumu aşağıda grafiksel olarak verilmiştir (Şekil:3.13).



Şekil 3.13: Girne doğu istikametindeki yerleşimlerin dolu konut ve boş konut yüzdesi (KADEM, 2007)

Genelde 26.9%'u olan konut doluluk oranı, Karakum'da (60.35) ve Esentepe-Tatlısu arasındaki bölgede (50%) en yüksek orana ulaşıyor. Konutların boş olma oranı Beşparmak Köyü (100%), Küçük Erenköy (91.8%) ve Alagadi bölgelerinde (85.3%) artıyor. Fakat, Girne'nin Doğu'sunda yer alan yerleşimlerden, Esentepe belediyesine bağlı Bahçeli köyü ve Çatalköy belediyesine bağlı Arapköy kırsal yerleşimlerinde, yapımı tamamlanmış atıl durumdaki konut sayılarının fazla olduğu gözlemlenmektedir. Fakat, Arapköy yerleşiminin Girne kentine diğer yerleşimlerden daha yakın konumda yer alması ve gri-alan oluşumlarında sadece yapımı tamamlanmış boş atıl durumda kalmış konutların yanında yarım bırakılmış konut inşaatlarının da varlığı önem taşıdığından çalışma alanı olarak belirlenmesi uygun bulunmuştur. Bunun yanında;

- İnşaat türlerine bakıldığı zaman, bölgede konut ve parselasyon yoğunluklu yapılaşmaların olduğu saptanmıştır. Sanayileşme, turizm, ticari veya çok maksatlı inşaat yapılaşmalarına yönelik yatırımların çok düşük seviyelerde olduğu sonucuna varılmıştır (Kıbrıs Türk Müteahhitler birliği, 2016).

Yukarıdaki verilerden de anlaşılacağı gibi, konut yapıları dışında kalan, özellikle sanayi ve ticari yapılarına yönelik yatırımların sınırlı kalmasının sebeplerinin en başında, siyasi istikrarsızlık ve Kıbrıs Sorunundaki belirsizliklerdir. Bu neticede ciddi boyutlarda yaşanan ekonomik sıkıntılar ve ada piyasasında oluşan dengesizlikler olumsuzlukları da beraberinde getirmektedir. Bunun yanında, Girne için İmar Planı'nın olmayışı ve Emirnameler'in eksiklikleri inşaat sektöründe tıkanıklıkların yaşanmasına ve inşaat yatırımlarının çeşitliliğinin kısıtlanıp konut üzerine yoğunlaşmasına neden olmaktadır. Durum böyle geliştiğinden, Gri-alan oluşumlarının ilerleyen yıllarda önüne geçilemez boyutlara gelmesine fırsat sunmaktadır. Ayrıca, çevre ve yaşam kalitesinde de büyük tehdit oluşturacağı düşünülmektedir.

Çalışmanın daha anlaşılır olmasını sağlamak amacı ile Arapköy yerleşiminin konumu, doğal, sosyal, ekonomik ve kurumsal gelişiminin incelenmesi uygun görülmüştür.

3.2.5 Arapköy'ün konumu, doğal, sosyal ve ekonomik gelişimi

Arapköy, Girne ilçesi kuzey kıyı şeridinin doğusunda, Çatalköy kasabasına bağlı kırsal yerleşim yeridir. Yerleşimin güneyinde Beşparmak dağları, kuzeyinde ise Akdeniz yer almaktadır. Ayrıca bölge, coğrafi konum olarak; 35.2982601 enleminde ve 33.4439588 boylamında konumlanmaktadır.

Arapköy Beşparmak dağlarının kuzey yamacında eğimli bir topoğrafyada doğal yapı değerleri yüksek bir alanda yer alır. Ayrıca; köy yerleşimi topoğrafya üzerinde, akdeniz iklimi bitki örtüsü maki yoğun olarak gözlemlenmektedir. Bölgede özel öneme sahip orman, dağ ve deniz alanları yer almaktadır. Kara ve deniz biyolojik çeşitliliğinin varlığı bölgenin gelişmesinde önemli rol oynamaktadır (Şekil:3.14).



Arapköy Sınırı



Beşparmak Dağları, Topoğrafik Eğim ve Bitki Örtüsü

Şekil 3.14: Arapköy sınırları ve doğal yapı parametreleri (<https://www.google.com/maps/place/Arapk%C3%B6y/@35.3041345,33.3869393,12z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x14de6aa63083d6f7:0x2cc0935db20aef06!8m2!3d35.2982601!4d33.4439588>)

Ayrıca, bölgede sulu tarımı desteklemek adına Ayanidere ve Uzundere göletleri yer almaktadır (Tablo:3.1) (DPO, 2015).

Tablo 3.1: Arapköy sınırlarında yer alan ve sulak tarım için kullanılan göletler ve yıllara göre doluluk oranları (Devlet Planlama Örgütü, 2015; Su İşleri Dairesi bilgileri)

Arapköy Ayanidere Göleti (Kapasite: 608,881 m3)		Arapköy Uzendere Göleti (Kapasite: 444,150 m3)							
	Ay	Yıl				Yıl			
		2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Doluluk Hacmi (m3)	Mart/ Mayıs	608,881	493,766	446,726	300,462	444,150	387,270	375,220	312,848
	Eylül/ Ekim	493,766	531,846	311,803	125,452	375,220	435,934	282,406	213,658

Fakat göletlerin doluluk oranları yıllara göre incelendiği zaman düşüş yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu durum ise sulu tarımın giderek kaybolduğunu göstermektedir. Dere yataklarına yapılan konut inşaatlarının bölgedeki doğal yapı özelliklerin kaybolmasındaki etkisi yüksektir.

Bunun dışında, yapılaşan çevre ile kullanılan yapı malzemeleri, yaygın motorlu araç kullanımı ve çevrede yer alan Teknecik elektrik santralinden çıkan duman temiz havanın kirlenmesine neden olmakta ve sera gazı etkisini artırmaktadır. Artan sera gazı ozon tabakasının incelmeye ve bölgede küresel ısınmanın artmasına neden olmaktadır. Böylece, Arapköy ve civar yerleşimlerin meteoroloji yıllık kuraklık değerlendirmesi incelendiğinde ise çok şiddetli kurak bölgede yer aldığı görülmektedir (Meteoroloji Dairesi, 2016). Bu durum ise doğal yapı parametrelerine zarar vermektedir.

Doğal parametreler dışında sosyal yapı olarak bölgeye ait bulgular incelendiği zaman geleneksel Arapköy yerleşiminde 1831 Osmanlı nüfus sayımından adanın ikiye bölünmesine kadar geçen dönem içerisinde Kıbrıslı Türkler ve Rumların bir arada yaşadığı gözlemlenmektedir. Yerleşim yerinde, Osmanlı dönemi nüfus sayım sonuçlarına göre Kıbrıslı Türkler nüfusun %25'ini oluştururken, Kıbrıslı Rumlar %75'ini oluşturmaktadırlar (Tablo:3.2).

Tablo 3.2: Arapköy yerleşimi Kıbrıslı Türk ve Rumların ortak yaşadığı döneme ait nüfus yoğunluğu (http://www.prio-cyprusdisplacement.net/default_print.asp?id=445)

Yıl	Kıbrıslı Türk Nüfusu	Kıbrıslı Rum Nüfusu	Toplam Nüfus
1831	5 (Yalnız Erkek)	15 (Yalnız Erkek)	20
1891	37	92	129
1901	26	144	170
1911	49	189	238
1921	55	228	283
1931	43	225	268
1946	45	283	328
1960	27	206	233
1973	28	173	201

Adanın ikiye bölünmesiyle yerleşim Kıbrıslı Türklerin kullanımına geçmiştir. Bu süreç içerisinde Arapköy yerleşiminin devlet planlama örgütü nüfus sayım verileri doğrultusunda incelendiğinde nüfus yoğunluğunun yıllara göre artarak geliştiği gözlemlenmektedir. Ülkesel fizik planının çalışmalarında ise ilerleyen yıllar içerisinde tahmini veriler artışın devam edeceği yönündedir (Tablo:3.3) (Şehir Planlama Dairesi, 2014).

Tablo 3.3: Arapköy nüfus sayım sonuçları ve yıllara göre tahmini artış tablosu (Şehir Planlama Dairesi, 2014).

Arapköy Yerleşimi Yıllara Göre Nüfus Sayım Sonuçları				Ülkesel Fizik Planı Kapsamında Yıllara Göre Tahmini Veriler		
Yıl	1996	2006	2011	2021	2026	2031
Nüfus	268	380	542	826	999	1183

Bölge gelişimini geleneksel konutların yer aldığı merkez yerleşimden çeperlerine doğru gelişerek yeni konut alanları diye isimlendirdiğimiz konut bölgelerine doğru büyümektedir. Geleneksel konut bölgelerinde yaşayan halkın büyük bir kısmı akraba olduğundan komşuluk ilişkileri devam etmektedir. Fakat yeni konut oluşum bölgelerindeki halk genellikle farklı kültür ve sosyal yapıya sahip olduğundan yerleşim içerisinde geleneksel yapının sürdürülemediği gözlemlenmektedir.

Bölgede yaşayan halk genellikle, emekli veya kent merkezlerinde çalışarak geçimini sağlamaktadır. Bunun yanında, çok yaygın olmamakla birlikte tarım ve hayvancılıkla da uğraşıldığı görülmektedir.

3.2.6 Arapköy'ün mekansal karakteri

Arapköy yerleşiminin tarihsel süreç içerisinde farklı kültürleri bir arada barındırdığı bilinmektedir. Bölgede tarihi en eski yapı 18.yy'da yapımı başlanan St Luke Kilisesidir. Kilise günümüzde cami 'Arapköy Cami' olarak kullanılmaktadır. Ayrıca bölge yakınlarında orijinali Bizans dönemi olan Blessed Virgin Mary (B.V.M.) Kilisesi yer almaktadır (Şekil:3.15).



Arapköy Cami (St Luke Kilisesi)



Blessed Virgin Mary (B.V.M.) Kilisesi

Şekil 3.15: Arapköy yerleşimi en eski tarihi yapıları (<http://cyprusscene.com/2014/07/27/north-cyprus-the-village-of-arapkoy-or-klepini/>)

Dandini tarafından 596 yılında belirtildiği gibi; Arapköy'ün Maronit Köyü olma ihtimali ve ismini de oradan almış olabileceği düşünülmektedir. Bunun yanında, yerel kaynaklardan anlaşıldığı kadarıyla yerleşimde o yıllarda en fazla kırk ailenin yaşadığı bilinmektedir (Gunnis, 1936).

1974 Kıbrıs Barış Harekatı sonrası adanın ikiye bölünmesi ile Kıbrıslı Türklerin Güney'den Kuzey'e göç etmesi ile yerleşim tamamen Türk köyü olmuştur. Bölgede var olan geleneksel konutların yeterli olması ve halkın Güney'deki evine dönme umudu ile senelerce yeni konut yapımına gerek duyulmamıştır.

Yerleşim biriminin bölgesel ulaşım ağıyla bağlantısı anayoldan köy merkezine ulaşan iki aksın kesişmesiyle sağlanmıştır. Buna karşın, bu yerleşim biriminin yakındaki yerleşimlere olan bağlantısı kıyasen çok sınırlı idi. Çünkü dağ sınırlarının doğal bir engel oluşturması ve çevredeki yerleşim birimlerinden daha içeride konumlanması sözkonusu idi. Fakat yeni konut alanları ve beraberinde getirdiği yeni ulaşım düzenlemeleri ile şuan köy yerleşiminin çevresinde yer alan banliyölere bağlanmasına neden olmuştur.

Geleneksel konut alanları ve mekan düzenlemeleri incelendiği zaman; meydan, sokakların organik bir şekilde kesiştiği yerleşim biriminin merkezinde idi. Halen varlığını koruyan küçük köy meydanı, kahvehane, market, restaurant gibi sosyal amaçlı hizmetler sunan yapı bloklarınca şekillenmiştir. Meydanın yakınında ise köy camisi bulunmaktadır. Kahvehane, köy yaşamında aşırı önem arz eden ve köyün yerli erkeklerinin, günde en az bir kez uğradıkları sosyal mekandır. Köy kahvehanesi çeşitli hizmetler sunar, bakkala-manava yakındır, orada bişeyler içilir, arkadaşlarla buluşulur, samimi iş paylaşımlarının yapıldığı, haberlerin enine boyuna tartışıldığı, hükümet yetkililerinin çok sık uğradığı sosyal merkezdir.

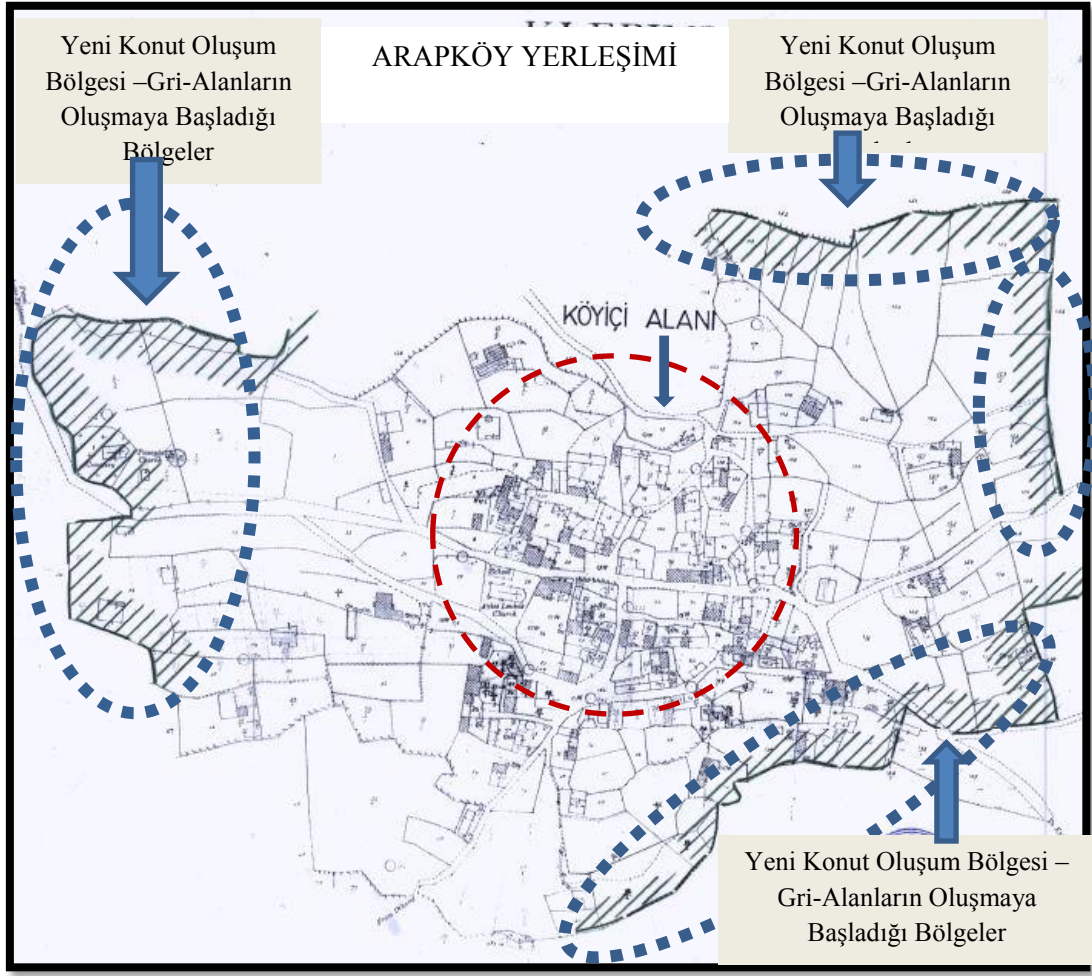
Bunun yanında, Arapköy'ün kırsal dokusu, organik olarak gelişmiş sıkışık yoğunluktaki yerleşim birimlerinden oluşmaktadır. Kavislenen çizgiler halinde uzayan ve yer yer keskin köşelerin oluşturduğu dar sokaklar; yerleşimin genel sokak kimliğini oluşturur. Geleneksel köy yerleşimindeki yollar, sarp topoğrafik oluşuma uygun organik olarak gelişmiş ve yüksek duvarlı evlerin güçlü ve belirgin şekildeki yüzeyleriyle tanımlanmıştır. Köydeki geleneksel konut bölgesinde sıklıkla organik sokaklar aniden yönlerini değiştirirler ve keskin köşeler yaratırlar.

Köy merkezindeki konut alanlarındaki mekan düzenlemeleri incelendiğinde, birbirine yakın inşa edilmiş konut alanlarının sokağın sağ ve solunda devam ettiği gözlemlenmektedir. Bitişik yapı blokları ve organik sokak kalıbı Arapköy'ün yerleşim dokusunu tanımlayan özellikler olarak ön plana çıkmaktadır (Şekil:3.16).



Şekil 3.16: Arapköy Gelenksel Konut Alanları Mekan Düzenlemesi (V. AKANSU, 2017)

Köy içerisindeki arazi, düzensiz bir şekilde sahiptir. Arazide inşa edilmiş konut yoğunluğu, zaman içerisinde değişmiştir. Genişleyen aile yapısı ve buna bağlı olarak ihtiyaç duyulan ek yaşam hacimleri, arazideki inşa edilmiş alanın yoğunlaşmasına neden olmuştur. Bundan dolayı, Arapköy kırsal geleneksel konut alanlarının yerleşim dokusu, yoğun yapılaşmış bir karaktere sahiptir (Şekil:3.17).



Şekil 3.17: Arapköy geleneksel konut yerleşimi ile yeni yapılaşma alanında gri-alanların oluşmaya başladığı bölgelerin ilişkisi (<http://spd.gov.ct.tr/enus/%C3%BCstmenu/planlamaharitalar%C4%B1/emirnameharitalar%C4%B1/girne2b%Bgeharitalar%C4%B1.aspx>)

2000’li yılların başında Annan Planının gündeme gelmesinden sonra konut inşasında Girne kuzey kıyı şeridi yapı yoğunlaşmalarından Arapköy’de etkilenmiştir.

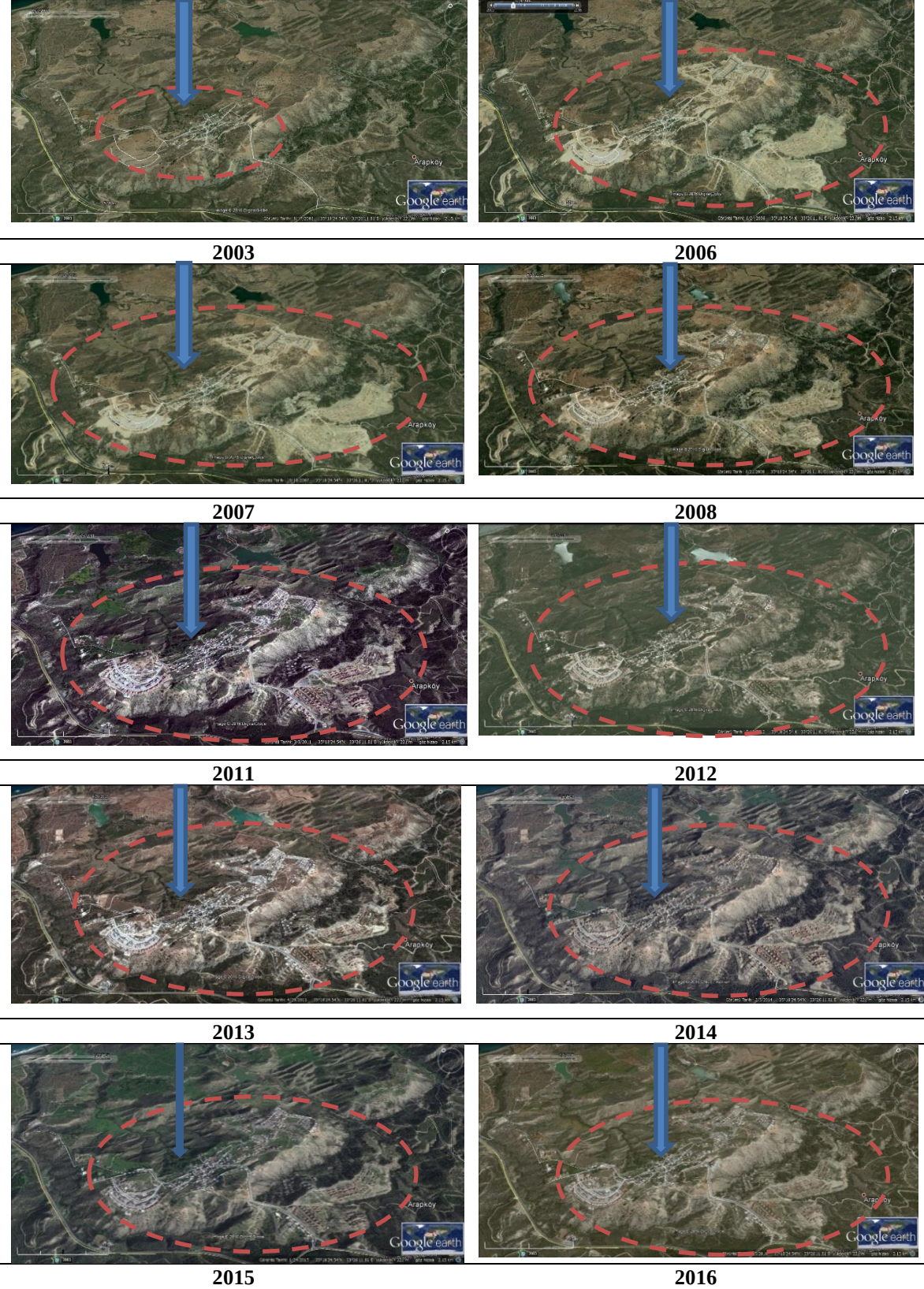
Yukarıdaki haritadan da anlaşılacağı gibi, köy merkezinden çeperlerine doğru tarım arazileri ve yeşil alanlar özelliklerini kaybederek yerlerini yeni gelişim alanlarına bırakmaya başlamıştır. Bu bölgeler geleneksel konut alanlarında kullanılan malzeme, yapım teknikleri ve araziye konumlanmaları bakımından farklılık göstermekte olup, günümüz modern bina teknolojileri ve popüler tasarımları ile gelişim göstermektedir (Şekil:3.18).



Şekil 3.18: Yeni konut gelişim bölgelerinden genel görünüm (V. AKANSU, 2017)

Fakat böyle bir gelişim kırsal alanın kent ve banliyölerdeki yerleşimlerinin bir yansıması izlenimi vermektedir. Bunun yanında, bölgenin yıllar içerisindeki gelişim durumu incelendiği zaman yapılaşma yıllar içerisinde artmaktadır (Şekil:3.19).

2003-2016 Yılları Arasında Arapköy Yerleşkesindeki Yeni Konut Alanlarının Aşama Aşama Gelişimi



Şekil 3.19: 2003-2016 Yılları arasında Arapköy yerleşiminin yeni konut alanlarının gelişimi (Google Earth Harita, 2016)

Arapköy yeni konut bölgelerinde inşa edilen konutlar genellikle yap-sat mimarisi kapsamında toplu konut projelerinden oluşmaktadır. Böylece merkezden uzaklaştıkça, köy dokusunun yoğunluğunun azaldığı ve geniş avlulu müstakil, bitişik nizam ve/veya dublex konutlardan oluşan siteler şeklinde gelişim gösterdiği gözlemlenmektedir (Şekil:3.20).



Şekil 3.20: Arapköy yeni konut gelişim bölgesinde yer alan Chelsey toplu konut proje örneği (V. AKANSU, 2017)

Ayrıca bölgede yap-sat mimarisi ile gelişen konut alanları oluşturulurken topoğrafyanın bilinçsizce düzleştirilmesi bölgenin kırsal yerleşim dokusunun bozulmasına neden olmaktadır.

Kısaca söyleyebiliriz ki, Arapköy yeni konut gelişim bölgeleri, topoğrafyaya ve geleneksel dokuya uygunsuz gelişimiyle bölgede doğal, sosyal ve ekonomik tehditler oluşturmaktadır. Bunun yanında, kırsal alanda yaşanan tüm bu yeni toplu konut gelişimlerinin büyük bir kısmı günümüzde alıcı bulamaması veya yarım inşaat olarak bitirilmeyi beklemesi tehdit ve risklerin daha da arttığını göstermektedir.

Çalışmanın daha anlaşılır olmasını sağlamak amacı ile Girne kıyısı doğu ve batı değerlendirmeleri sonucunda doğudaki yapılaşmanın etkilerinin daha anlaşılır olmasını sağlamak için istatistiksel veriler ışığında konut yoğunluk değerlendirmelerinin yapılması uygun görülmüştür. Böylece, yeni gelişim alanlarının bitirilmemiş veya alıcı bulamadığından dolayı atıl kalmasının nedenleri ile değerlendirilmesi çalışmanın anlaşılabilirliğini artıracaktır.

3.2.7 Arapköy gri-alan oluşum süreci ve günümüzdeki durumu

Kuzey Kıbrıs'ın hızlı yapılaşma sürecine girmesi 2000'li yılların başında Annan Planı'nın gündeme gelmesiyle başladığı bilinmektedir. Bu yapılaşmanın en etkili olduğu kent Girne'dir. Girne kuzey kıyı şeridi incelemesi sırasında, doğu yerleşimlerinin batı yerleşimlerine göre daha yoğun yapılaşma sürecine girdiği ve bununla birlikte inşaatı durdurulmuş veya henüz alıcısı bulunamayan atıl binaların da bu yerleşimlerde baskın olduğu saptanmıştır.

2000'li yılların başlarında başlayan bu sorun günümüzde de devam etmektedir. Arapköy yerleşiminde şuan 300 kullanılmayan konutun yanında, yüzlerce atıl durumda inşaatın varlığından bahsetmek mümkün olmaktadır. Tüm bu değerlendirmeler ışığında Gri-Alanların bu bölgede iki farklı tarzda yoğunlaştığı örneklere rastlanmaktadır. Bunlar;

- İnşaatı Bitmiş Fakat Kullanıcısı Olmayan Boş Atıl Durumdaki Konutlar,
- İnşaat Aşamasında Tamamlanmayı Bekleyen Konutlardan oluşmaktadır.

Bu sorunun ana sebebi ise, müteahhit firmaların fazla kazanç elde etmek amacı ile bölgedeki yasal düzenlemelerin yetersizliğini fırsat bilerek sürdürdüğü yapılaşma modelidir. Arapköy yerleşiminde gri-alanların oluşmasını tetikleyen etkenler ise;

- Mimari Projesi tamamlanmış toplu konutların proje üzerinden satışının yapılması, fakat müteahhit firmanın sorumluluğunu yerine getirmemesi,
- Yapımı tamamlanmış fakat yaşanan tapu sorunlarından dolayı alıcılara teslim edilememesi
- Yaşadığı tapu sorunlarından dolayı alıcı bulamaması
- Gereğinden fazla konut stoğunun varlığı,
- Kullanıcı gereksinimlerine uygun olmayan birbirine benzer konut tasarımı,
- Yabancılar satılan konutların sadece yılın belirli zamanları dışında kullanılmaması şeklinde sıralanmaktadır.

Kısacası; kentsel yayılmanın bir sonucu olarak kırsal alanlara kadar gelişim gösteren konut artışlarında geline son durumun gri-alanlardır. Rasgelelelik İçerisinde Arapköy

çeperlerinde oluşan bu bölgeler her geçen gün daha da büyük sorunlar için tehdit oluşturmaktadır. Bölgede birçok kullanılmayan ve inşaat aşamasındaki konutlar bitirilmeden yeni konut izinleri verilmeye devam ediliyor. Halen bölgede geçerli olan ‘Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi’ ise, bu sorunların daha da artmasına fırsat vermektedir.

Tüm bu veriler kapsamında çalışmada ele alınacak gri-alanların belirlenmesi uygun görülmüştür.

3.2.8 Çalışmada ele alınacak gri-alanların belirlenmesi

Alan araştırması olan Arapköy kırsal köy yerleşiminde, imar planı olmadan araziye yönelik planlama kararıyla gelişim yaşayan yeni yerleşim alanları incelenerek kullanılan ve kullanılmayan konutlar saptanmaya çalışılmıştır. Elde edilen veriler doğrultusunda ise; geleneksel köy yerleşiminde yer alan konutların büyük bir kısmının kullanıldığı sonucuna ulaşılmıştır. Fakat köy çeperlerinde oluşan yeni konut bölgelerindeki yapılaşmada durum farklılık göstermektedir. Bu bölge içerisindeki konutları 2 sınıfta inceleyebiliriz. Bunlar;

- Yöre halkının ihtiyaçları doğrultusunda inşa edilen bireysel konutlar (daha çok köy merkezinde gelişen)
- Müteahhit firmaların tamamen yap-sat mimarisi üzerine yoğunlaştığı çeperlerde gelişen toplu konut projeleridir.

Yöre halkının ihtiyaçları doğrultusunda gelişen konutlar şuan bölgede herhangi bir problem teşkil etmemektedir. Fakat müteahhit firmaların inşa ettiği kimisi tamamlanamayan kimiside kullanılmayan veya çok kısa tatil sezonunda kullanılan konutlardan oluşması gri-alan oluşumlarını başlatmıştır. Bölgede bu tarzda gelişim gösteren yapılaşmanın da 3 sınıfta ele alınması uygun bulunmuştur. Bunlar toplu konut bölgelerinde;

- Birçok konutun satıldığı, arada birkaç konutun alıcı bulamadığı bölgelerde oluşan gri-alanlar
- Toplu konutların birkaç tanesi dışında büyük kısmının alıcı bulamadığı konut alanları
- İnşaat aşamasında atıl bırakılmış konutlardan oluşan gri-alanlardır.

Bu doğrultuda; bölge değerlendirildiği zaman 3 önemli toplu konut alanı çalışmanın devamlılığı için seçilmiş ve onlar üzerinde durulmuştur. Ayrıca, bireysel inşasına başlanmış ve yarım bırakılmış konutlarda çalışmanın yönlendirilmesine katkı sağlamıştır.

- ***Yeterince kullanıcısı olmayan boş veya yapımı tamamlanmamış konutlardan oluşan gri-alanlar***
 - ✓ ***Müteahhit firmaların atıl bıraktığı (yapımı bir kısmının tamamlanmış, bir kısmının ise tamamlanmamış) konut alanları;***

Tüfekçi sokakta bulunan toplu konut projesi: Buradaki konutların bir kısmı satılmıştır. Fakat satılmamış veya kullanılmayan konutların varlığı sokakların boş görülmesine ve daha fazla gri-alanların oluşturmaya fırsatlar sunmaktadır. Yürünebilir komşuluk ilişkilerinin oluşturmaya yönelik çalışmaların varlığından söz etmek mümkün olsada yeterince kullanıcısı bulunmayan konutlar günümüzde sorunlar yaşanmasına fırsatlar sunmaktadır (Şekil:3.21).



Tüfekçi Sokak Toplu Konut Uygulamaları



Tüfekçi Sokaktaki Yapımı Tamamlanmamış: Gri-alan Oluşturan Konutlardan Görünüm



Tüfekçi Sokaktaki Yapımı Tamamlanmış: Gri-alan Oluşturan Konutlardan Görünüm

Tüfekçi Sokaktaki Kullanılan konutların arasında inşaat temel aşamasında oluşan gri-alanlar

Şekil 3.21: Tüfekçi sokak kullanılan ve kullanılmayan konutların durumu (V. AKANSU, 2017)

Chelsey toplu konut projesi (inşaatı tamamen tamamlanmış): 2004 yılında başlayan proje 190 adet konuttan oluşmaktadır. Fakat yapılan görüşmeler sonucunda satılan konutların yerine yeni inşaatların devam ettiği yönünde bulgulara rastlanmıştır. Proje de konutlar apartman tarzı daireler, villalar ve bitişik nizamdaki konutlardan oluşmaktadır. Birçok toplu konutun daimi kullanıcısı bulunmamaktadır. Satılık ve/veya kiralık boş konut sayısı oldukça fazla olduğu gözlemlenmektedir. Konut alanı fiziksel ve sosyal yapı bakımından değerlendirildiği zaman su, elektrik, yürünebilir açık alanların yanında sosyal aktivitelerin gerçekleştirildiği, yüzme havuzu, çocuk parkı, doğal seyir alanlarını barındırmaktadır (Şekil:3.22).



Chelsey Toplu Konut Projesi Vaziyet Planı Üzerinde Genel Yerleşimi



Chelsey Toplu Konut projesi Sosyal Aktivite Alanları

Şekil 3.22: Chelsey toplu konut projesi (V. AKANSU, 2017)

- ***İnşaat aşamasında atıl durumdaki gri-alanlar;***
 - ✓ ***Müteahhit firmaların atıl bıraktığı toplu konut projeleri***

Derin vadi sokak / Aga development tarafından yapımı tamamlanmamış konut projesi 1:
Yapılan araştırma ve gözlemlerden elde edilen veriler sonucunda, inşaat aşamasında terk edilen projenin bulunduğu arazi bölgede önemli değere sahip harup ve zeytin ağaçlarının yoğun olduğu alan içerisinde konumlandırılmıştır.

Ayrıca, toplu konutların inşaatına başlandığı zaman bu ağaçlar katledilmiş, sahip olduğu eğimli topoğrafya düzleştirilmiş ve şuan fiziksel, teknolojik ve sosyal kullanılamayan gri-alana dönmüştür. 2004 yılında yapımına başlanan toplu konutların bitirilmesi için önerilen tarih 2006 idi. Fakat yaklaşık 10 yıl gibi bir süreden beri konutların inşaatı durdurulmuştur. Bununla birlikte, alınan görüş ve bilgiler doğrultusunda ‘Ata Development’ tarafından ‘Derin Vadi Sokak’ta’ inşaa edilmeye başlanan villaların yaklaşık %85 ‘inin yabancı müşterilere satılmasına rağmen tamamlanmadığı sonucuna varılmıştır. Konutların satış fiyat aralığının ise 85-170 bin Euro olduğu sonucuna varılmıştır.

Toplamda 335 konuttan oluşturulması planlanan proje günümüzde; 1 tanesinin inşaatı tamamlanmış, 68 tanesinin kaba işçiliği bitirilmiş, 28 tanesi kaba işçilik aşamasında bırakılmış, 15 tanesinin de temel yerleri belirlenmiş ve atıl durumda bırakılmıştır. Arazi incelemesi yapıldığı zaman yapılması planlanan 111 tanesi gözlemlenmiş, geriye kalan 224 tane konutun ise inşaatına hiç başlanamadığı saptanmıştır. Su, elektrik, ulaşım, yürünebilirlik gibi yaşamsal değerler sunan herhangi bir bulgu söz konusu değildir. Proje çalışması tüm bu düzenlemeler sunulmuş olsada şuan bu yönde bir çalışmaya ratlanmamıştır. Sayıca fazla atılı durumda bulunan inşaat projesinin çevresinde yeşil bitki örtüsü özelliğini kaybetmiştir (Şekil:3.23).



Derin Vadi Sokak'taki Toplu Konut Projesinin İnşaat Aşamasındaki, Atıl Durumu



Derin Vadi Sokak'taki Farklı İnşaat Aşamalarında Atıl Bırakılmış Konutlar

Şekil 3.23: Derin Vadi Sokak/Aga Development tarafından yapımı tamamlanmamış konut projesi I (V. AKANSU, 2017)

Bölgenin günümüzdeki durum değerlendirilmesinde ise arazinin tamamen ekolojik değerlerini kaybetmiş, birçok kimyasal inşaa atığı ile beklemekte olduğunu söyleyebiliriz. Fakat, yapılacak müdahalelerle bu bölgenin topluma kazandırılma potansiyeli olduğunu söyleyebiliriz.

Derin vadi sokak / Aga development tarafından yapımı tamamlanmamış konut projesi 2, Aga Sitesi 6: Yapılan araştırma ve gözlemlerden elde edilen veriler sonucunda, inşaat aşamasında terk edilen projenin bulunduğu arazi bölgede önemli değere sahip harup ve zeytin ağaçlarının yoğun olduğu dere yatağı içerisinde konumlandırılmıştır. İnşaat aşamasına başlandığı zaman bu ağaçlar katledilmiş, dere yatağı ve topoğrafyanın da düzleştirildiği sonucuna varılmıştır. Şuan ise, fiziksel, teknolojik ve sosyal kullanılamayan gri-alana dönmüştür. Yaklaşık 10 yıldan beri inşaatı durdurulmuş toplu konut projesinin

günümüzde; inşaatı tamamlanmış konutuna rastlanmamış olmakla birlikte, 17 tanesinin kaba işçiliği bitirilmiş, 3 tanesi kaba işçilik aşamasında bırakılmış, 10 tanesinin de temel yerleri belirlenmiş ve atıl durumda bırakılmıştır. Arazi incelemesi yapıldığı zaman ise, toplam 30 adet konutun inşaat aşamasında atıl olan konutlardan oluştuğu sonucuna varılmıştır (Şekil:3.24).



Derin Vadi Sokakta Vadi İçerisinde Atıl Durumda Bırakılmış Toplu Konut Projesi

Şekil 3.24: Derin Vadi Sokak / Aga Development tarafından yapımı tamamlanmamış konut projesi II (V. AKANSU, 2017)

✓ *Bölgede bireysel yapımına başlanan ve gri-alan oluşturan konutlar*

Bölge içerisinde inşaat firmalarının toplu konut projelerinin yanında bireysel yapımına başlanan fakat maddi imkansızlıklar doğrultusunda inşaat aşamasında bırakılmış çok sayıda konut projeside bulunmaktadır (Şekil:3.25).



Bireysel Kişilerin Başlattığı ve Yapımına Ara Verilen Konut Projeleri



Bireysel Kişilerin Başlattığı ve Yapımına Ara Verilen Konut Projeleri

Şekil 3.25: Köy içerisinde bireysel olarak inşa edilen ve yarım bırakılmış konutlar (V. AKANSU, 2017)

Bunun yanında araziler içerisinde, temel aşamasında yarım bırakılmış birçok konuta rastlanmaktadır (Şekil:3.26).



Arazi İçerisinde Temel Aşamasında Atıl Bırakılan Alanlar

Şekil 3.26: Köy içerisinde bireysel arazilerde yapılması planlanan ve temel aşamasında atıl durumda bırakılan gri-alanlar (V. AKANSU, 2017)

Bu alanların, ilerleyen zamanlarda Girne Kenti'nin dayanıklılığını da etkileyeceği düşünülmektedir. Günümüzde, gri-alanların ekonomik servet olduğu ve kullanıma kazandırılmaları halinde bölgenin kalkınmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Fakat, ani veya uzun vadede oluşacak risklere karşı bu bölgelerin daha kırılgan olması kazanç sağlamaktan çok zarar getirecektir.

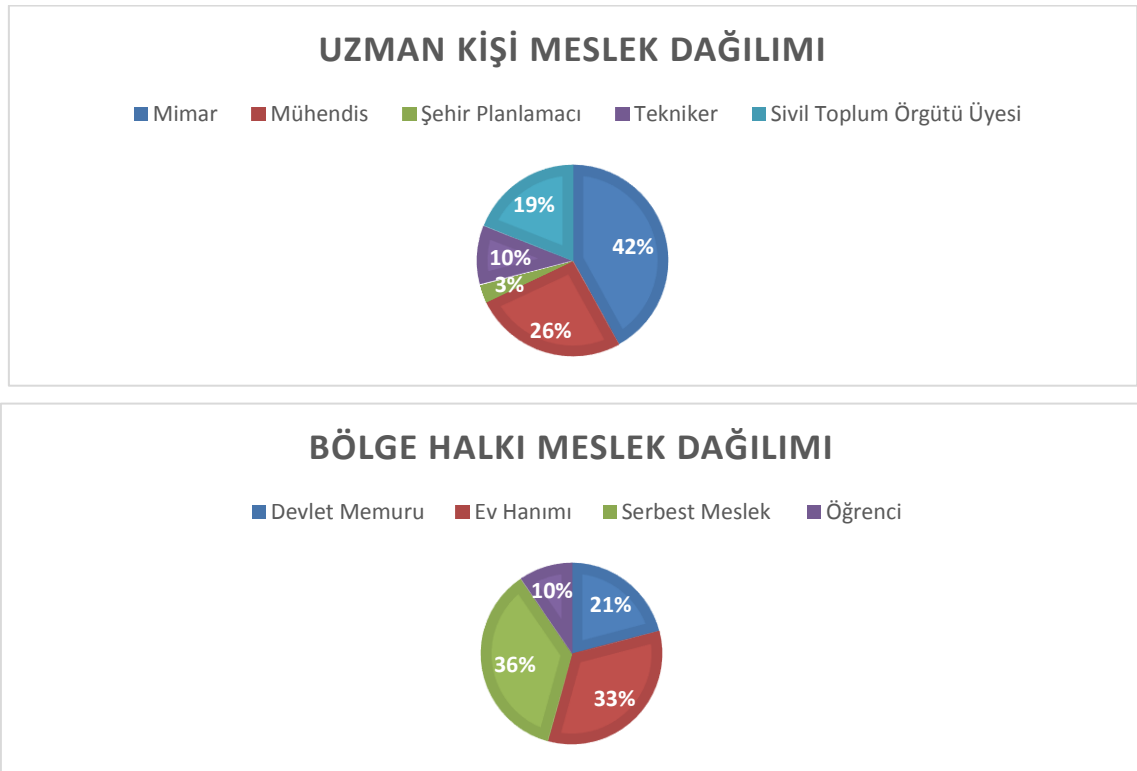
Bu konunun daha anlaşılır olmasını sağlamak için, bölgenin kentsel dayanıklılık değerlendirmesinin yapılması uygun görülmüştür.

3.2.9 Arapköy gri-alanlarında anket çalışması

Anketin yapılış amacından sapmamak kaygısıyla; topluluk anketlerini ve uzman kişi anketlerini değerlendirmede kişisel bilgiler toplam anket sayısı üzerinden ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Bölgedeki gri-alan değerlendirilmesi ve Çevresel, ekonomik, sosyal faktörlere ilişkin veriler ise, topluluk ve uzman kişi görüşleri için ayrı ayrı karşılaştırılmalı değerlendirilmiştir. Halk ve uzman kişi görüşleri ayrı ayrı %'lik değerlerle belirtilerek karşılaştırmalı analizler ile değerlendirilmiştir.

Kişisel bilgilerin değerlendirilmesi: Ankete katılanlar 1991-1957 yaş aralığındaki uzman kişilerden ve 1993-1939 yaş aralığındaki halktan oluşmaktadır.

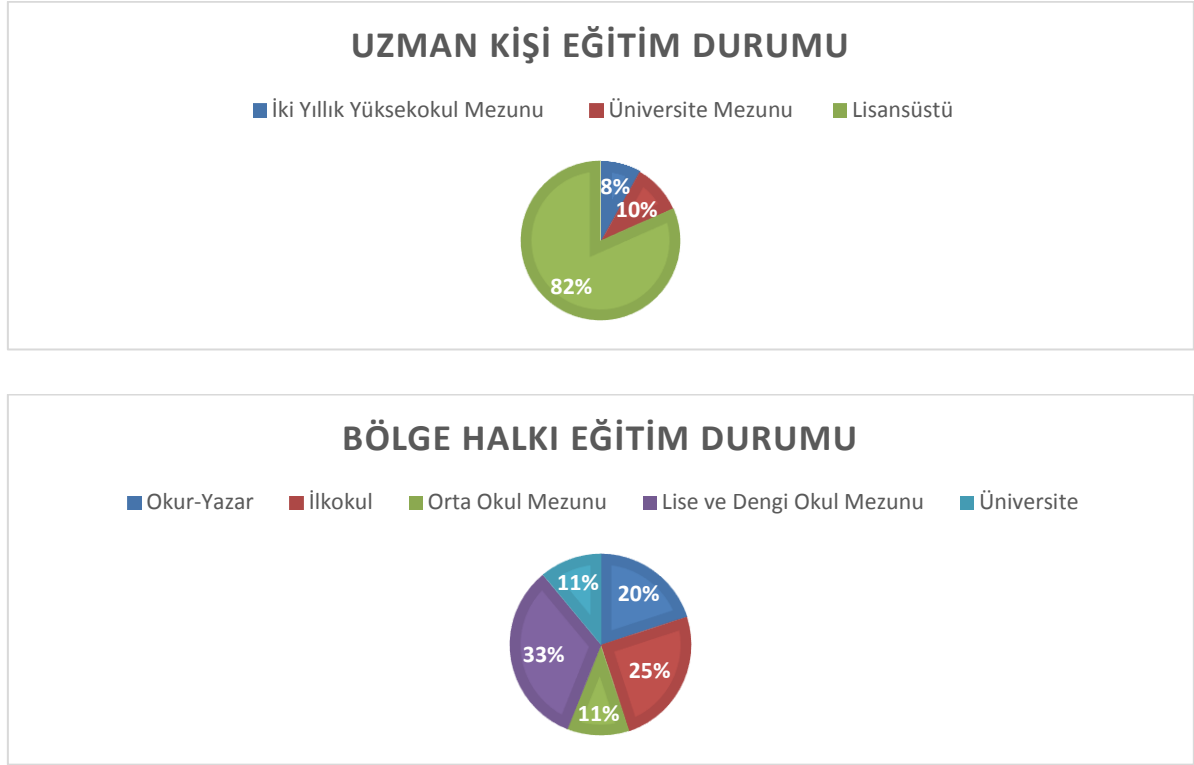
Ankete katılan uzman kişilerin mesleği incelendiğinde, % 42 mimar, % 26 mühendis, % 3 şehir planlamacısı, % 10 tekniker ve % 19 çeşitli sivil toplum örgütlerine üye kişilerden oluşmaktadır. Bölgede yaşayan halktan oluşan deneklerin mesleği incelendiğinde ise; % 22 devlet memuru, % 35 ev hanımı, % 38 serbest meslek çalışanı ve %5 öğrenciden oluşmaktadır (Şekil:3.27). Bu dağılım mümkün olduğunca farklı uzmanlık alanlarındaki görüşlerin değerlendirildiğini göstermesi açısından önemlidir.



Şekil 3.27: Ankete katılan uzman kişi ve bölge halkının meslek durumu

Ankete katılanların eğitim durumu incelendiğinde; uzman kişilerden oluşan deneklerin % 4'ü iki yıllık yüksekokul mezunu, % 53'ü üniversite mezunu ve % 40'ı lisansüstü eğitim almıştır. Halkın ise; % 20'si okuryazar, ilkokul mezunu % 25, % 11'i ortaokul mezunu, % 33 lise veya dengi okul mezunu ve % 11'i üniversite mezunu kişilerden oluşmaktadır. Bu

dağılım mümkün olduğunca farklı eğitim seviyesindeki kişilerin görüşlerinin değerlendirildiğini göstermesi açısından önem taşımaktadır (Şekil:3.28).



Şekil 3.28: Ankete katılan uzman kişi ve bölge halkının eğitim durumu

Gri-alanların çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapı açısından sıkıntılı bölge olarak belirlenen Arapköy yerleşiminde yaşayan halkın eğitim düzeyinin dengeli olduğu dikkat çekmektedir. Bu durum ise; bölgenin kırsal gelişiminin sağlanmasında etkili değerlerin korunmasında halkın katılımını arttırmaktadır.

3.2.9.1 Topluluk anketi sonucunda çalışma alanı gri-alan değerlendirmesi

Arapköy yerleşiminde elde edilen veriler sonucunda birçok gri-alan konut örneğine rastlanmıştır. Buradaki konutların bölgede oluşturduğu problemlerin uzman ve halk görüşlerinin değerlendirilmesi çalışmanın devamlılığı açısından önem taşımaktadır.

Bölgedeki sorunların saptanmasında öncelik sırasına göre belirtilmesi koşuluyla halk ve uzman kişiler problemleri şu şekilde belirlemiştir (Tablo:3.4).

Tablo 3.4: Halk ve uzman kişilerden oluşan deneklerin Girne kıyı şeridi üzerinde önem sırasına göre belirlediği 5 önemli sorun

<i>Girne Kıyı Şeridinin En Önemli 5 Sorunu</i>			
<i>HALK</i>		<i>UZMAN</i>	
1	Plansız Yapılaşma	1	Plansız Yapılaşma
2	Kanalizasyon	2	Yollar (Asfaltlama ve Kaldırımlar)
3	Hava Kirliliği ve Ulaşım (Toplu Taşımanın Yetersizliği)	3	Ulaşım (Toplu Taşımanın Yetersizliği)
4	Görüntü Kirliliği	4	Alt Yapı Hizmetlerinin Yetersizliği
5	Kentsel Mekanlarda Yeşil Alan Azlığı, Yollar (Asfaltlama ve Kaldırımlar), Çöp ve Katı Atıklar	5	Otopark

Tabloda da belirtildiği gibi, halk ve uzman kişilerin ilk sırada belirttiği plansız yapılaşma Girne kıyı şeridinin en önemli sorunu olarak ortaya konulmuştur. Halk sorunları sırası ile, kanalizasyon, hava kirliliği ve ulaşım (toplu taşıma yetersizliği), görüntü kirliliği, kentsel mekan ve yeşil alan azlığı, yollar (asfaltlama ve kaldırımlar), çöp ve katı atıklar olarak belirtmiştir. Uzman kişiler ise, yollar (asfaltlama ve kaldırımlar), ulaşım (toplu taşıma yetersizliği), alt yapı hizmetlerinin yetersizliği ve otopark sorunlarını önemli olarak saptanmıştır.

Öncelikle bölgede sorunlu olarak nitelendirdiğimiz ve kentsel yayılmanın olumsuz sonuçlarından olan gri-alanların etkileri uzman ve halk görüşlerinin karşılaştırmalı verileri değerlendirilmiştir. Yapılan analizler halk ve uzman kişilerin ayrı ayrı %'liklerinin belirlenmesi ile ortaya konulmuştur (Tablo:3.5).

Tablo 3.5: Arapköy kırsal gri-alan değerlendirmesi

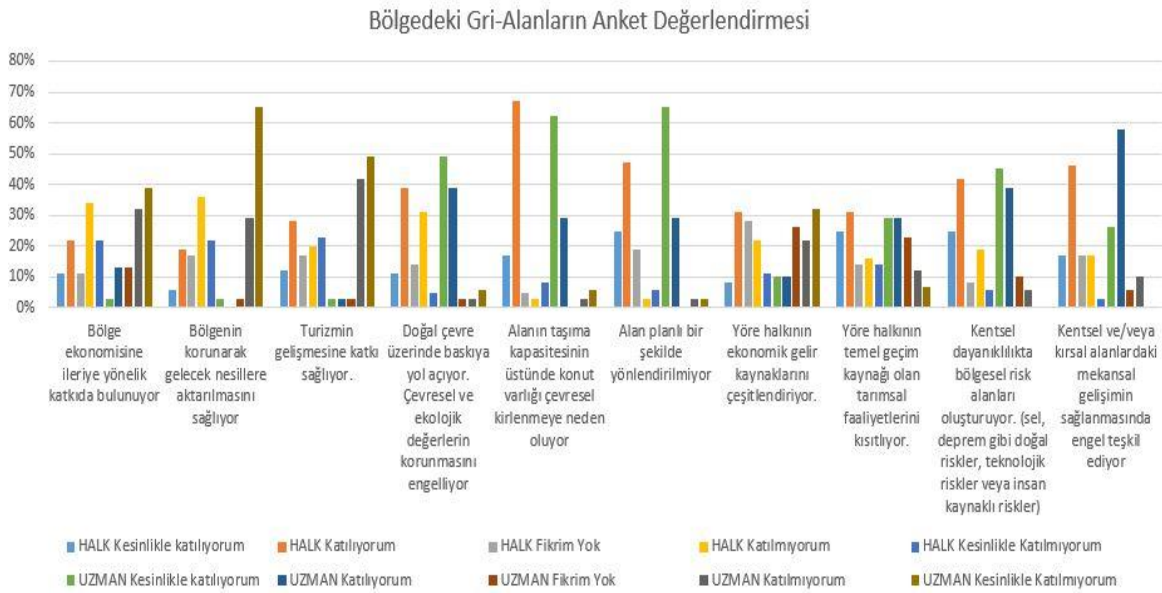
Arapköy Kırsal Gri-Alan Etki Değerlendirmesi										
	Kesinlikle katılıyorum		Katılıyorum		Fikrim Yok		Katılmıyorum		Kesinlikle Katılmıyorum	
	Halk	Uzman	Halk	Uzman	Halk	Uzman	Halk	Uzman	Halk	Uzman
Bölge ekonomisine ileriye yönelik katkıda bulunuyor	11%	3%	22%	13%	11%	13%	34%	32%	22%	39%
Bölgenin korunarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlıyor	6%	3%	19%	0%	17%	3%	36%	29%	22%	65%
Turizmin gelişmesine katkı sağlıyor.	12%	3%	28%	3%	17%	3%	20%	42%	23%	49%
Doğal çevre üzerinde baskıya yol açıyor. Çevresel ve ekolojik değerlerin korunmasını engelliyor	11%	49%	39%	39%	14%	3%	31%	3%	5%	6%
Alanın taşıma kapasitesinin üstünde konut varlığı çevresel kirlenmeye neden oluyor	17%	62%	67%	29%	5%	0%	3%	3%	8%	6%
Alan planlı bir şekilde yönlendirilmiyor	25%	65%	47%	29%	19%	0%	3%	3%	6%	3%
Yöre halkının ekonomik gelir kaynaklarını çeşitlendiriyor.	8%	10%	31%	10%	28%	26%	22%	22%	11%	32%
Yöre halkının temel geçim kaynağı olan tarımsal faaliyetlerini kısıtlıyor.	25%	29%	31%	29%	14%	23%	16%	12%	14%	7%
Kentsel dayanıklılıkta bölgesel risk alanları oluşturuyor. (sel, deprem gibi doğal riskler, teknolojik riskler veya insan kaynaklı riskler)	25%	45%	42%	39%	8%	10%	19%	6%	6%	0%
Kentsel ve/veya kırsal alanlardaki mekansal gelişimin sağlanmasında engel teşkil ediyor	17%	26%	46%	58%	17%	6%	17%	10%	3%	0%

Tabloda yer alan değerlendirmelerde öncelikle uzman ve halk görüşlerinin 5’li likert ölçeğinde gri-alan kapsamındaki sorunların belirlenmesinde verilen yanıtların karşılaştırmalı analizleri yer almaktadır. Tabloda da belirtildiği gibi, gri-alanlar ‘*bölge ekonomisine katkıda bulunuyor*’ sorusu için alınan yanıtlarda halk % 34 katılmıyorum cevabını verirken uzman kişilerin % 39’u kesinlikle katılmıyorum yanıtını vermiştir. Halk ve uzman kişilerin cevapları doğrultusunda gri-alanların şuanki durumlarının bölge ekonomisine ileriye yönelik katkı sağlamadığı sonucunu ortaya koymuştur.

- ***Bölgenin korunarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlıyor:*** sorusu için halkın % 36'sı katılmıyorum, uzman kişilerin % 65'i kesinlikle katılmıyorum yanıtını ortaya koymuştur. Elde edilen veriler, bölgedeki gri-alanların bölgenin gelecek nesillere korunarak aktarılmasını engellediğini ortaya çıkarmıştır.
- ***Turizmin gelişmesine katkı sağlıyor:*** sorusu için alınan yanıtlarda halkın % 28'i katılıyorum uzmanların ise % 49'u katılmıyorum yanıtını vermiştir. Bu durumda, halk gri-alanların turizmin gelişmesine katkı sağladığı düşüncesini savunurken uzman kişiler bu görüşe kesinlikle katılmadığını ortaya koymuştur.
- ***Doğal çevre üzerinde baskıya yol açıyor. Çevresel ve ekolojik değerlerin korunmasını engelliyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 49'u kesinlikle katılıyorken, halkın % 39'u katılıyorum yanıtını vermiştir. Bu durumda, gri alanların doğal çevre üzerinde baskıya yol açtığı ve çevresel-ekolojik değerlerin korunmasını engellediği halk ve uzmanlar görüşleriyle desteklenmektedir.
- ***Alanın taşıma kapasitesinin üstünde konut varlığı çevresel kirlenmeye neden oluyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 62'si kesinlikle katılıyorken, halkın % 67'si katılıyorum yanıtını vermiştir. Alanın taşıma kapasitesinin üzerinde konut varlığı çevresel kirlenmeye sebep olmaktadır.
- ***Alan planlı bir şekilde yönlendirilmiyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 65'i kesinlikle katılıyorken, halkın % 47'si katılıyorum yanıtını vermiştir. Alanın planlı şekilde yönlendirilmediğini desteklemektedir.
- ***Yöre halkının ekonomik gelir kaynaklarını çeşitlendiriyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 32'si kesinlikle katılmıyorken, halkın % 31'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Gri-alanların yöre halkının ekonomik gelir kaynaklarını halka göre çeşitlendirirken uzmanlar fikir belirtmemiştir.
- ***Yöre halkının temel geçim kaynağı olan tarımsal faaliyetlerini kısıtlıyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 29'u kesinlikle katılıyorum yanıtını verirken aynı oran katılıyorum yanıtını da ortaya koymuştur, halkın % 31'i ise katılıyorum yanıtını vermiştir. Böylece gri-alanların tarımsal faaliyetleri kısıtladığı halk ve uzman görüşleriyle ortaya konulmuştur.
- ***Kentsel dayanıklılıkta bölgesel risk alanları oluşturuyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 45'i kesinlikle katılıyorken, halkın % 42'si katılıyorum yanıtını vermiştir.

Kentsel dayanıklılıkta gri alanların bölgesel risk alanları oluşturduğu halk ve uzman kişilerce desteklenmekte olup, sel, deprem gibi doğal riskler, teknolojik riskler veya insan kaynaklı riskler karşısında diğer bölgelere göre daha kırılgan olduğu sonucunu desteklemektedir.

- **Kentsel ve/veya kırsal alanlardaki mekansal gelişimin sağlanmasında engel teşkil ediyor:** sorusuna uzman kişilerin % 58'i, halkın ise % 46'sı katılıyor yanıtını vermiştir. Kentsel ve kırsal alanlardaki gri-alanlar mekansal gelişimin sağlanmasında engel teşkil ediyor olması halk ve uzman görüşlerce desteklenmiştir (Şekil:3.29).



Şekil 3.29: Bölgedeki gri-alanların istatistiksel değerlendirilmesi

Yukarıdaki tablo ve grafikten de anlaşılacağı gibi, Arapköy kırsalı için gri-alanların doğal çevre üzerinde baskılara yol açıp, ekolojik değerlerin korunmasını engellemesi, alanın taşıma kapasitesi üzerindeki konut varlığı çevresel kirlenmeye neden olmakta, ve alanın planlı bir şekilde yönlendirilmesini engellemekte olduğu uzman ve halk görüşleri ile ortaya konulmuştur. Bunun yanında, gri-alanların yöre halkının geçim kaynağı olan tarım ve hayvancılık faaliyetlerini kısıtlıyor olması, kentsel dayanıklılıkta bölgesel risk alanları oluşturması ve mekansal gelişimin sağlanmasında engel teşkil ettiği sonuçlarına ulaşılmıştır.

Buradan yola çıkılarak, gri-alanların bölgede çevresel, ekonomik ve sosyal faktörleri etkilediği ve dayanıklılığın sağlanmasına yönelik yapılacak çalışmalarda göz önünde bulundurulmasının gerekliliğini gündeme getirmektedir.

3.2.9.2 Arapköy yerleşimi anketinde çevresel- ekonomik- sosyal faktörlere ilişkin karşılaştırmalı değerlendirmeler

Anket değerlendirmesi kapsamında; çevresel, ekonomik ve sosyal yapı değerlendirme sonuçları ile kentten kırsal alanlara olan yapılaşma modeli için kentsel-kırsal dayanıklılık etkileri Arapköy bölgesi ölçeğinde değerlendirilmiştir. Anket değerlendirilmesinde uzman ve halkın karşılaştırmalı analizlerinden elde edilen bulgular belirtilmiştir. Ankette kullanılan 5’li likert ölçeği (kesinlikle katılıyorum, Katılıyorum, kesinlikle katılmıyorum, katılmıyorum ve fikrim yok) karşılaştırmalı analizlerde kesinlikle katılıyorum kısmı katılıyorum kısmının içerisine kesinlikle katılmıyorum kısmı ise katılmıyorum kısmının içerisine katılarak değerlendirilmiştir. Bu bağlamda oluşturulan tablolarda anket soruları akıllı büyüme ilişkisi bağlamında ortaya konulmuştur. Çevresel durumun karşılaştırmalı analizlerinin yapılmasına ve anket sorularının akıllı büyüme ilişkisinin ortaya konulmasına yönelik tablo 3.6 hazırlanmıştır. Ayrıca, tabloda GZFT analizi durumu çevresel güçlü yön (ÇG), çevresel zayıf yön (ÇZ), çevresel tehdit (ÇT) ve çevresel fırsat (ÇF) yönelik soruların değerlendirilmesi yapılmıştır (Tablo: 3.6).

Tablo 3.6: Çevresel değerlendirme kapsamında anket sorularının uzman ve halk görüşlerinin GZFT ve Akıllı Büyüme ilişkisi

Çevresel Verilerin Değerlendirilmesi							
Anket Soruları	GZFT Analiz Durumu	Katılıyorum		Katılmıyorum		Fikrim Yok	
		Halk	Uzman	Halk	Uzman	Halk	Uzman
<i>Özel öneme sahip orman, dağ ve deniz alanları vardır</i>	ÇG	%75	%54	%22	%36	%3	%10
<i>Ekolojik planları vardır</i>	ÇF	%30	%16	%34	%58	%36	%26
<i>Yaşam aktivitesi/rekreasyon potansiyeli vardır</i>	ÇF	%36	%48	%50	%33	%14	%19
<i>Kıyı yerleşimi, yeterince değerlendirilmekte ve gereken düzenlemeler yapılmaktadır</i>	ÇF	%36	%26	%56	%64	%8	%10
<i>Kara ve denizlerdeki biyolojik çeşitlilik bölgenin gelişimine katkı sağlıyor</i>	ÇF	%33	%29	%56	%39	%14	%32
<i>Tarımsal aktiviteler için uygun mevcut araziler yeterli oluyor</i>	ÇG	%23	%32	%55	%42	%22	%26
<i>Tarımsal faaliyetler için gerekli doğal su kaynakları yeterli oluyor</i>	ÇF	%28	%33	%63	%38	%9	%19
<i>Doğal alanların (orman, dağ, deniz gibi) korunmasına yönelik halk bilinçlidir</i>	ÇG	%31	%23	%44	%51	%25	%26
<i>Düzensiz ve çarpık yapılaşma nedeniyle kent içi doğal kaynaklar giderek bozuluyor</i>	ÇT	%72	%74	%14	%26	%14	%0

Orman alanları işgal ediyor ya da imar planı olmadan otonom kararlarla yapılaşmaya açılıyor	ÇT	%78	%68	%19	%29	%3	%3	2.Kompakt yapı ve gelişim fırsatları oluşturma 6.Tarım alanları, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel değerleri korumak, 7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 8.Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak, 10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.
Doğal alanların korunmasında uluslararası ve ulusal mevzuat ile bilimsel doğa koruma ilkelerinin uygulanmasında eksiklikler yaşıyor	ÇZ	%74	%68	%19	%29	%7	%3	6.Tarım alanları, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel değerleri korumak, 7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 8.Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak, 10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.
Yenilenebilir enerji kaynakları yeterince değerlendirilmektedir	ÇF	%50	%16	%28	%74	%22	%10	6.Tarım alanları, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel değerleri korumak, 7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 8.Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak, 10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.
Afet ve risk yönetimi konusunda gereken çalışmalar yapılmaktadır (deprem, sel, erozyon... gibi)	ÇF	%42	%16	%44	%74	%14	%10	6.Tarım alanları, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel değerleri korumak, 10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.
Çevre yönetim faaliyetlerine ilişkin kurumlar arasında yetki ve görev tanımı uygun bir şekilde yürütülmektedir	ÇG	%30	%26	%50	%64	%20	%10	6.Tarım alanları, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel değerleri korumak, 7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.
Çevre konusunda sivil toplum kuruluşlarının çalışmaları yeterli oluyor	ÇF	%25	%26	%53	%48	%22	%26	6.Tarım alanları, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel değerleri korumak, 7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.
Bölgedeki doğal kaynaklar yapılaşan çevrenin su ihtiyacı için yeterli oluyor	ÇG	%25	%32	%67	%52	%8	%16	6.Tarım alanları, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel değerleri korumak, 7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 8.Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak,

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı gibi; bölgenin çevresel değerlendirmeleri sonucunda;

- **Özel öneme sahip orman, dağ ve deniz alanları vardır:** sorusuna uzman kişilerin %54'ü katılıyorken, halkın % 75'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Arapköy

kırsalının özel öneme sahip orman, dağ ve deniz alanlarının varlığı halk ve uzman kişi görüşleriyle desteklenmiştir.

- ***Ekolojik planları vardır:*** sorusuna uzman kişilerin % 58'i katılmıyorken, halkın % 36'sı fikrim yok yanıtını vermiştir.. Arapköy halkı ekolojik planlarının varlığı ile ilgili fikir sahibi değilken, uzman kişilerin değerlendirme sonucunda bölgenin ekolojik planının olmadığı görüşünü savunmuştur.
- ***Yaşam aktivitesi/rekreasyon potansiyeli vardır:*** sorusuna uzman kişilerin % 48'i katılmıyorken, halkın % 50'si katılmıyor. Yaşam alanı rekreasyon potansiyelini uzman kişiler desteklerken, halk desteklememiştir.
- ***Kıyı yerleşimi, yeterince değerlendirilmekte ve gereken düzenlemeler yapılmaktadır:*** sorusuna uzman kişilerin % 64'ü, halkın ise % 56'sı katılmıyorum yanıtını vermiştir. Kıyı yerleşimi, yeterince değerlendirilmemekte ve gereken düzenlemelerin yapılmadığı halk ve uzman görüşlerce desteklenmiştir.
- ***Kara ve denizlerdeki biyolojik çeşitlilik bölgenin gelişimine katkı sağlıyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 39'u halkın ise % 56'sı katılmıyorum yanıtını vermiştir. Kara ve denizlerdeki biyolojik çeşitlilik bölgenin gelişimine katkı sağlamadığı uzmanlar ve halk tarafından ortaya konulmuştur.
- ***Tarımsal aktiviteler için uygun mevcut araziler yeterli oluyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 42'si, halkın ise % 55'i katılmıyorum yanıtını vermiştir. Halka göre, tarımsal aktiviteler için uygun araziler yetersizken, uzman kişiler bu konu ile ilgili fikir belirtmemiştir.
- ***Tarımsal faaliyetler için gerekli doğal su kaynakları yeterli oluyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 38'i, halkın ise % 63'ü katılmıyorum yanıtını vermiştir. Tarımsal faaliyetler için doğal su kaynaklarının uzman kişiler ve halk tarafından yetersiz olduğu sonucuna ortaya konulmuştur.
- ***Doğal alanların (orman, dağ, deniz gibi) korunmasına yönelik halk bilinçlidir:*** sorusuna uzman kişilerin % 51'i, halkın ise % 44'ü katılmıyorum yanıtını vermiştir. Doğal alanların korunmasında uzman kişiler ve halk halkın bilinçsiz olduğunu ortaya koymuştur.
- ***Düzensiz ve çarpık yapılaşma nedeniyle kent içi doğal kaynaklar giderek bozuluyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 74'ü, halkın ise % 72'si katılmıyorum

yanıtını vermiştir. Düzensiz ve çarpık yapılaşma nedeniyle kent içi doğal kaynaklar giderek bozulduğu halk ve uzman görüşleriyle desteklenmiştir.

- ***Orman alanları işgal ediliyor ya da imar planı olmadan otonom kararlarla yapılaşmaya açılıyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 68'i, halkın ise % 78'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Halk ve uzman kişilerin görüşleri orman alanlarının işgal edildiğini ve imar planı olmadan otonom kararlarla yapılaşmaya açıldığını desteklemektedir.
- ***Doğal alanların korunmasında uluslararası ve ulusal mevzuat ile bilimsel doğa koruma ilkelerinin uygulanmasında eksiklikler yaşıyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 68'i, halkın ise % 74'ü katılıyorum yanıtını vermiştir. Doğal alanların korunmasında uluslararası ve ulusal mevzuat ile bilimsel doğa koruma ilkelerinin uygulanmasında eksikliklerin yaşandığı halk ve uzman kişi görüşlerince desteklenmiştir.
- ***Yenilenebilir enerji kaynakları yeterince değerlendirilmektedir:*** sorusuna uzman kişilerin % 74'ü katılmıyorken, halkın % 50'si katılıyorum yanıtını vermiştir. Halk yenilenebilir enerji kaynaklarının yeterince değerlendirildiğini düşünürken uzman kişiler görüşün tersini savunmaktadır.
- ***Afet ve risk yönetimi konusunda gereken çalışmalar yapılmaktadır (deprem, sel, erozyon... gibi):*** sorusuna uzman kişilerin % 74'ü, halkın ise % 44'ü katılmıyorken yanıtını vermiştir. Halk ve uzmanlar afet ve risk yönetimi konusunda çalışmaların yapıldığı görüşünü savunmaktadır.
- ***Çevre yönetim faaliyetlerine ilişkin kurumlar arasında yetki ve görev tanımı uygun bir şekilde yürütülmektedir:*** sorusuna uzman kişilerin % 64'ü, halkın ise % 50'si katılmıyorken yanıtını vermiştir. Çevre yönetim faaliyetlerine ilişkin kurumlar arasında yetki ve görev tanımı uygun bir şekilde yürütülmemekte olduğu halk ve uzman kişilerce ortaya konulmuştur.
- ***Çevre konusunda sivil toplum kuruluşlarının çalışmaları yeterli oluyor:*** sorusuna uzman kişilerin % 48'i, halkın ise, % 53'ü katılmıyorken yanıtını vermiştir. Çevre konusunda sivil toplum kuruluşlarının çalışmalarının yeterli olmadığı görüşünü halk ve uzman kişiler desteklemektedir.

- ***Bölgedeki doğal kaynaklar yapılaşan çevrenin su ihtiyacı için yeterli oluyor:***
sorusuna uzman kişilerin % 52'si, halkın ise % 67'si katılmıyorum yanıtını vermiştir. Bölgedeki doğal kaynakların yapılaşan çevrenin su ihtiyacı için yetersiz olduğu halk ve uzman kişilerce ortaya konulmuştur.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı gibi, akıllı büyüme kriterleri çevresel güçlü-zayıf yönler ve tehdit fırsatlara yönelik sorular bağlamında ortaya çıkarılmıştır. Bu bağlamda değerlendirilmeye çalışılan bölge için; özel öneme sahip dağ, orman ve deniz alanlarının varlığı, imar planı olmadan otonom kararlar doğrultusunda oluşan düzensiz çarpık yapılaşma, halkın doğal kaynakları bilinçsiz kullanımı, uluslararası ve ulusal mevzuat ile bilimsel doğa koruma ilkelerinin uygulanmasındaki eksiklikler, ekolojik planlamadaki yetersizlikler, sivil toplum kuruluşlarının çalışmalarının yetersizliği, çevre yönetim konusundaki yetersizlikler ile afet ve risk yönetimi konusunda gerekli çalışmalar yapılmadığından sorunların yaşanmasına fırsat vermektedir. Bölgede, çevresel değerlerin yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımına fırsat oluşturması, yaşam ve rekreasyon potansiyeli sunması, kara ve denizlerdeki biyolojik çeşitliliğin varlığı ortaya konulmuştur. Fakat, bölgenin kalkınmasında yeterli düzeyde kullanılmadığı saptanmıştır. Ayrıca, yapılaşma alanları ile kaybedilen tarım arazileri ve su kaynaklarının yetersizliği bölge için dezavantaj oluşturmaktadır.

Bunun yanında kentsel-kırsal dayanıklılık için bölgenin çevresel değerlerinin yanında ekonomik verileri önem taşımaktadır. Ekonomik durumun karşılaştırmalı analizlerinin yapılmasına ve anket sorularının akıllı büyüme ilişkisinin ortaya konulmasına yönelik tablo 3.7 hazırlanmıştır. Ayrıca, tabloda GZFT analizi durumu ekonomik güçlü yön (EG), ekonomik zayıf yön (EZ), ekonomik tehdit (ET) ve ekonomik fırsata (EF) yönelik soruların değerlendirilmesi yapılmıştır (Tablo:3.7).

Tablo 3.7: Ekonomik durum değerlendirme kapsamında anket sorularının uzman ve halk görüşlerinin GZFT ve Akıllı Büyüme ilişkisi

Ekonomik Verilerinin Değerlendirilmesi							
Anket Soruları	GZFT Analiz Durumu	Katılıyorum		Katılmıyorum		Fikrim Yok	
		Halk	Uzman	Halk	Uzman	Halk	Uzman
<i>Ekonomik gelişimde tarım ve hayvancılık önem taşımaktadır.</i>	EF	%61	%32	%33	%13	%6	%55
<i>Halk genellikle kent merkezinde iş isdihtamından yararlanıyor.</i>	EG	%80	%55	%14	%10	%6	%35
<i>Bölge halkı müteahhit firmalar ile anlaşıp konut karşılığı arazilerini pazarlamaya çalışıyor.</i>	ET	%72	%55	%17	%6	%11	%39
<i>Yabancı veya yerli yatırımcılar konut ticaretinde sıkıntı yaratmaktadır.</i>	ET	%78	%49	%14	%22	%8	%29
<i>Bölgenin uzun veya kısa vadeli sürdürülebilir ve bütüncül bir ekonomik gelişme yaklaşımı bulunmamaktadır.</i>	EZ	%72	%65	%25	%13	%3	%22
<i>Annan Planı ve Avrupa birliği ile üyelik müzakereleri özellikle konut yapımında hızlı artışa neden olmuştur.</i>	EZ	%75	%77	%17	%10	%8	%13
AKILLI BÜYÜME İLİŞKİSİ							
7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 8.Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak,							
1.Karma arazi kullanımı sağlama, 3.Konut edinim fırsatları ve seçim şansını artırma, 4.Yürünebilir komşuluk üniteleri oluşturma,							
3.Konut edinim fırsatları ve seçim şansını artırma, 7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 8.Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak							
10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.							
7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 8.Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak							
10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.							
7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 8.Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak							
10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.							
10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.							

İhtiyaçlar düşünülmeden inşa edilen fazla konut stoğu büyük bir ekonomik çöküş olmuştur.	EZ	%81	%61	%8	%23	%11	%16	7.Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek, 8.Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak 10.Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek.
--	----	-----	-----	----	-----	-----	-----	---

- **Ekonomik gelişiminde tarım ve hayvancılık önem taşımaktadır:** sorusuna uzman kişilerin % 55'i fikrim yok, halkın % 61'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Bölgenin ekonomik gelişiminde tarım ve hayvancılığın önem taşıdığı halk tarafından desteklenirken uzman kişiler konu ile ilgili tarafsız kalmıştır.
- **Halk genellikle kent merkezinde iş isdihtamından yararlanıyor:** sorusuna uzman kişilerin % 55'i, halkın ise % 80'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Halk ve uzmanlar halkın genellikle kent merkezi iş isdihtamından yararlandığını desteklemektedir.
- **Bölge halkı müteahhit firmalar ile anlaşıp konut karşılığı arazilerini pazarlamaya çalışıyor:** sorusuna uzman kişilerin % 55'i, halkın ise % 72'si katılıyorum yanıtını vermiştir. Uzman ve halktan oluşan denekler bölge halkı müteahhit firmalar ile anlaşıp konut karşılığı arazilerini pazarlamaya çalıştığını desteklemiştir.
- **Yabancı veya yerli yatırımcılar konut ticaretinde sıkıntı yaratmaktadır:** sorusuna uzman kişilerin % 49'u, halkın ise % 78'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Yabancı ve yerli yatırımcıların yoğun bulunduğu bölgede halk ve uzman görüşler doğrultusunda konut ticaretinde sıkıntıların yaşandığını ortaya koymaktadır.
- **Bölgenin uzun veya kısa vadeli sürdürülebilir ve bütüncül bir ekonomik gelişme yaklaşımı bulunmamaktadır:** sorusuna uzman kişilerin % 65'i, halkın ise % 72'si katılıyorum yanıtını vermiştir. Böylece bölgenin uzun veya kısa vadeli sürdürülebilir ve bütüncül bir ekonomik gelişme yaklaşımı bulunmadığı halk ve uzman kişi anketleriyle ortaya konulmuştur.
- **Annan Planı ve Avrupa birliği ile üyelik müzakereleri özellikle konut yapımında hızlı artışa neden olmuştur:** sorusuna uzman kişilerin % 77'si, halkın ise % 75'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Annan Planı ve Avrupa birliği ile üyelik

müzakereleri özellikle konut yapımında hızlı artışa neden olduğu halk ve uzman kişilerce desteklenmiştir.

- ***İhtiyaçlar düşünülmeden inşa edilen fazla konut stoğu büyük bir ekonomik çöküş olmuştur:*** sorusuna uzman kişilerin % 61'i, halkın ise % 81'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Bölgede ihtiyaçlar düşünülmeden inşa edilen fazla konut stoğu büyük bir ekonomik çöküş olduğu halk ve uzman görüşlerince desteklenmiştir.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı gibi, akıllı büyüme kriterleri ekonomik güçlü-zayıf yönler ve tehdit fırsatlara yönelik sorular bağlamında ortaya çıkarılmıştır. Bu bağlamda değerlendirilmeye çalışılan bölge için; halkın genellikle kent merkezlerindeki iş istihdamından yararlandığı ortaya konulmuştur. Annan planı ve Avrupa birliği ile üyelik müzakereleri ve konut yapımında hızlı artışa neden olmuştur. Hızlı artış sonucunda, bölge halkı müteahhit firmalar ile anlaşıp konut karşılığı arazilerini pazarlaması sonucunda ihtiyaçlar düşünülmeden ortaya konulan konut fazlalığı ve yatırımcıların konut ticaretinde yaşadıkları sıkıntılar saptanmıştır. Bu doğrultuda, tarım ve hayvancılık için kullanılacak alanlar arazi niteliğine dönüştürülmesi, bölgenin uzun veya kısa vadeli sürdürülebilir ve bütütüncül ekonomik yaklaşımın oluşmasını olumsuz etkilediği ortaya çıkarılmıştır.

Diğer önemli konu ise, kentsel dayanıklılık için bölgenin sosyal verileridir. Sosyal durumun karşılaştırmalı analizlerinin yapılmasına ve anket sorularının akıllı büyüme ilişkisinin ortaya konulmasına yönelik tablo 3.8 hazırlanmıştır. Ayrıca, tabloda GZFT analizi durumu sosyal güçlü yön (SG), sosyal zayıf yön (SZ), sosyal tehdit (ST) ve sosyal fırsata (SF) yönelik soruların değerlendirilmesi yapılmıştır (Tablo:3.8).

Tablo 3.8: Sosyal durum değerlendirme kapsamında anket sorularının uzman ve halk görüşlerinin GZFT ve Akıllı Büyüme ilişkisi

Sosyal Verilerinin Değerlendirilmesi							
Anket Soruları	GZFT Analiz Durumu	Katılıyorum		Katılmıyorum		Fikrim Yok	
		Halk	Uzman	Halk	Uzman	Halk	Uzman
<i>Halkın toplumsal ve kültürel yapısı karmaşıyor.</i>	SF	%81	%65	%8	%6	%11	%29
<i>Kırsal alanlarda yaşam kalitesini düşüren yüksek nüfus yoğunluğu oluyor.</i>	SZ	%70	%35	%16	%33	%14	%32
<i>Sosyal sermayenin örgütlenme eksikliği ve sosyal sistemde zayıflama görülüyor.</i>	ST	%78	%58	%11	%10	%11	%32
<i>İnsan davranışları, ilişki ve değer yargıları, tinsel ve özdeksel yaşam biçimlerinde değişimlere neden olmaktadır.</i>	ST	%73	%61	%10	%0	%17	%39

- **Halkın toplumsal ve kültürel yapısı karmaşıyor:** sorusuna uzman kişilerin % 65'i, halkın ise % 81'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Halkın toplumsal ve kültürel yapısının karmaşması halk ve uzman kişi görüşleri ile de desteklenmiştir.
- **Kırsal alanlarda yaşam kalitesini düşüren yüksek nüfus yoğunluğu oluyor:** sorusuna uzman kişilerin % 35'i, halkın ise % 70'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Kırsal alanlar için halk ve uzman kişiler yaşam kalitesini düşüren yüksek nüfus oluştuğunun oluştuğunu desteklemektedir.
- **Sosyal sermayenin örgütlenme eksikliği ve sosyal sistemde zayıflama görülüyor:** sorusuna uzman kişilerin % 58'i, halkın ise % 78'i katılıyorum yanıtını vermiştir. Sosyal sermayenin örgütlenme eksikliği ve sosyal sistemde zayıflama görüldüğü halk ve uzman kişilerce onaylanmıştır.

- ***İnsan davranışları, ilişki ve değer yargıları, tinsel ve özdeksel yaşam biçimlerinde değişimlere neden olmaktadır:*** sorusuna uzman kişilerin % 61'i, halkın ise % 73'ü katılıyorum yanıtını vermiştir. İnsan davranışları, ilişki ve değer yargıları, tinsel ve özdeksel yaşam biçimlerinde değişimlere neden olduğu uzman ve halk tarafından desteklenmiştir.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılabacağı gibi, akıllı büyüme kriterleri sosyal güçlü-zayıf yönler ve tehdit fırsatlara yönelik sorular bağlamında ortaya çıkarılmıştır. Bu bağlamda değerlendirilmeye çalışılan bölge için; halkın toplumsal ve kültürel yapısının karmaşıktığı, kırsal alanlarda yaşam kalitesini düşüren yüksek nüfus yoğunluğu, sosyal sistemde örgütlenme eksikliği ve sosyal sistemde zayıflamanın yanında, insan davranışları, ilişki ve değer yargıları, tinsel ve özdeksel yaşam biçimlerinde değişimlerin yaşandığı ortaya konulmuştur.

Yukarıda çevresel, ekonomik, sosyal verilerin yanında kurumsal yapının da bölgedeki yasal düzenleme ve denetlemelerdeki eksiklik ve yetersizliklerin varlığından bölgenin kentsel dayanıklılığın sağlanmasında tehdit bölgelerinden olan gri-alanların oluşmasına zemin hazırladığı gözlemlenmiştir. Tüm bu verilerin ışığında Girne kuzey kıyı şeridinin doğusunda yer alan Arapköy kırsal alanın gri-alanların kentsel-kırsal alan dayanıklılığın sağlanmasında çevresel, sosyal, ekonomik ve kurumsal yapı üzerinde bir takım düzenlemelere ihtiyaç duyduğu sonucunu ortaya koymaktadır.

3.2.10 Girne kuzey kıyı şeridinde oluşan gri-alanların kentsel dayanıklılık değerlendirilmesi

Bu bölümde kentsel yayılma sonucunda oluşan gri-alanların Girne Kuzey Kıyı Şeridinde olası doğal afetler karşısında yaşayabileceği olumsuz etkiler değerlendirilecektir. Özellikle atıl durumdaki bu yerleşimlerin çevre değerleri ve sağlıklı yaşam alanları açısından risk oluşturan bölgeler olduğu belirtilmişti. Böylece konun detaylı anlaşılabilmesi için dayanıklılık kavramı içerisinde, çevresel, fiziksel, ekonomik ve sosyal değerlendirmelere ihtiyaç olduğu düşüncesi ile bu bölümün hazırlanma gereği duyulmuştur.

3.2.10.1 Doğal tehditlerin Girne kuzey kıyı şeridi gri-alanlarındaki dayanıklılık etkileri

Yapılan araştırma, gözlem ve anket sonucunda Gri-Alanların oluşmasında etkili olan sebepler arasında ekonomik krizde yer almaktadır. Şuan hiçbir önlem alınmadan terkedilmiş olarak bırakılmış konut bölgeleri ani oluşacak doğal tehditler sonucunda tamamen yok olmakla karşı karşıyadır. Bu durum, çevresel tahribattan kaynaklı tehditlerin yanında, ikinci ekonomik yıkımın yaşanmasının kaçınılmaz olduğunu göstermektedir. Ekonomik kriz her ne kadar da uzun vadeli riskler arasında yer alsada ani oluşacak riskler için de önem taşımaktadır. Buradan yola çıkılarak hazırlanmış olan tablo'da Girne kuzey kıyı şeridinde oluşacak gri-alanların ani oluşacak tehditlere karşı ve uzun dönemde oluşacak problemlere karşı dayanıklılığı olarak iki farklı risk grubu altında incelenmesi uygun görülmüştür. Çevresel sorunlar ve ekonomik kriz ise uzun vadeli riskler altında olup, ani oluşacak doğal tehditlerle de bire bir ilişki içerisinde olduğu gösterilmiştir (Tablo:3.9).

Tablo 3.9: Girne kuzey kıyı şeridi gri-alanlarının doğal afetlere karşı dayanıklılık değerlendirilmesi

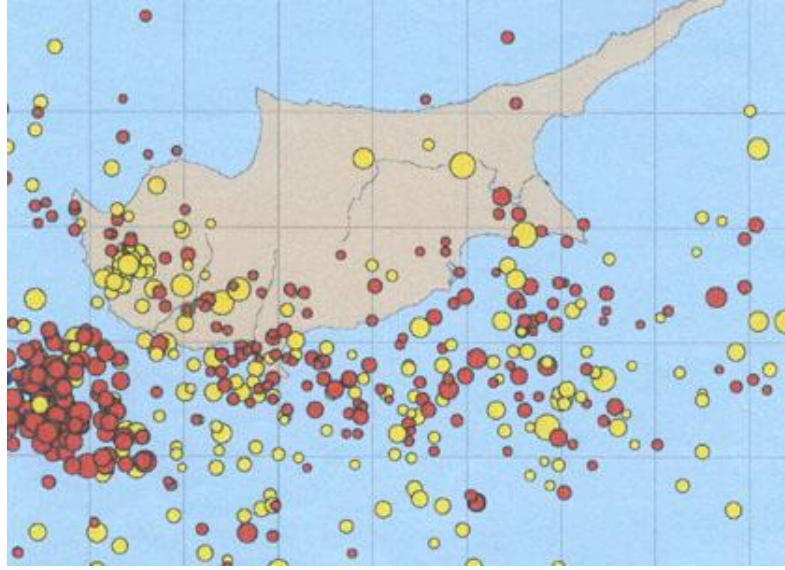
GİRNE KUZEY KİYI ŞERİDİ GRİ-ALANLARININ DOĞAL AFETLERE KARŞI DAYANIKLILIK DEĞERLENDİRİLMESİ	
ANİ OLUŞACAK DOĞAL TEHDİTLERE KARŞI DAYANIKLILIK	UZUN DÖNEMDE OLUŞACAK TEHDİTLERE KARŞI DAYANIKLILIK
○ Jeolojik Doğal Tehditler Girne Kuzey Kıyı Şeridi Gri-Alanlarda Risk oluşturan tehditler Deprem: ✓ (Ada Akdeniz deprem kuşağında yer almakta olduğundan Gri-Alanlar da risklerin oluştuğu bölgelerdir.) Heyelan: ✓ (Gri-Alanlarla bozulan yapıli çevre ilerleyen zamanlarda büyük tehdit alanları olabilir) ○ Meteorolojik Doğal Tehditler Girne Kuzey Kıyı Şeridi Gri-Alanlarda Risk oluşturan Tehditler Sel: ✓ (Gri-Alanlarla bozulan yapıli çevre büyük tehdit alanları olabilir) Çığ: - (Kıbrıs'ta görülmemektedir. Bu sebeple tehdit oluşturmamaktadır.) ○ Kurumsal Yapı ve Yasal Düzenlemelerin Yarattığı Tehditler (Bölgede kurumsal yapı ve yasal düzenlemelerdeki eksikliklerin yarattığı kentten-kırsala yayılmanın olumsuzluklarından gri-alanları insanların yarattığı doğal tehdit olarak görmek mümkün olmaktadır. Bu ise; yukarıda sözü edilen ani oluşacak ve uzun vadede oluşan çevresel, ekonomik, sosyal faktörleri etkilemektedir.)	○ İklim Değişikliği ve Küresel Etkileri (Artan kuraklık bölgede su sorunu yaşanmasıyla, canlı yaşam devamlılığı için risk oluşturmaktadır) ÇEVRESEL RİSK

ÇEVRESEL VE EKONOMİK RİSK

Ani oluşacak tehditlere karşı dayanıklılık

Deprem, Sel ve heyelan gibi aniden oluşan doğal afetlerdir. Bu tehditleri, jeolojik, meteorolojik ve insanların yarattığı tehditler olarak değerlendirmek gerekmektedir.

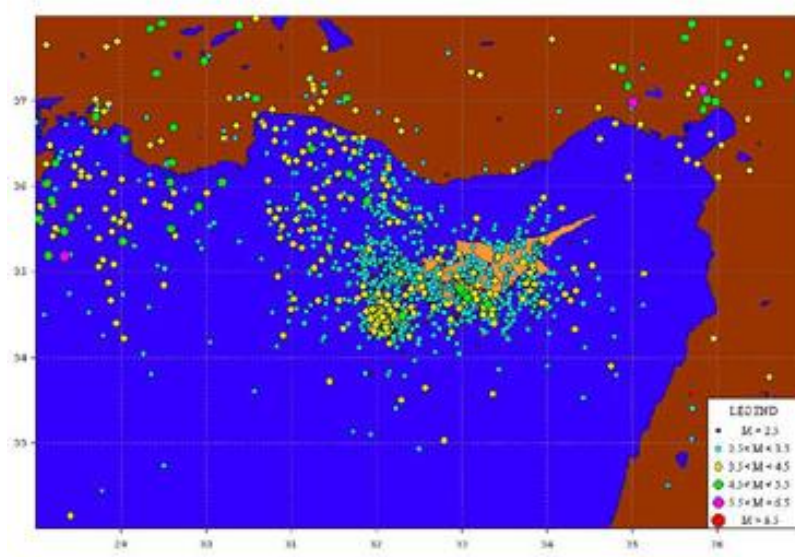
Jeolojik Doğal Tehditlerler: Jeolojik tehditler deprem ve heyelan olarak karşımıza çıkmaktadır.



1905-1996 döneminde Kıbrıs'ın Bulunduğu Bölgede Meydana Gelen Depremler

GEOLOGICAL SURVEY DEPARTMENT, SEISMOLOGICAL SECTION, NICOSIA, C Y P R U S

EVENTS for period 01.04.1905 - 09.06.2004 magnitude 0.3-7.0



1997-2004 Yılları Arasında Kıbrıs'ın Bulunduğu Bölgede Meydana Gelen Depremler

Şekil 3.31: Yıllara göre deprem haritaları (http://www.cyprusgeo/turkish/images/5_S3.htm ve http://www.cyprusgeology.org/turkish/images/5_S4.htm)

Bu bulgulardan hareketle kuşak üzerinde olası bir deprem anında Girne kuzey kıyı şeridinde yer alan gri-alan atıl konutlarının yerle bir olma olasılığı, fiziksel riskini taşımaktadır. Söyleyebiliriz ki, müteahhit firmalar veya bireysel mülk sahipleri tarafından yapımına başlanan, fakat bitirilmemiş konutların, bitmiş konutlara göre kırılganlığı daha fazladır. Böylece olası bir deprem durumunda; gri-alanlarda bulunan tüm yatırımlar da parasal olarak

çökebilecektir. Henüz tamamlanmamış olan konutlara deprem sigortası yapılmasının da mümkün olmadığı düşünüldüğü zaman tamamen atıl durumdaki konut yatırımlarının, yatırımcı veya mülk sahibinin zararına olabilecek büyük risk taşımaktadır. Diğer bir jeolojik tehlike ise, heyelandır.

Heyelan: Toprağın kayması diğer bir deyişle heyelan tarzı doğal olaylar, doğrudan veya dolaylı olarak insanların doğadaki yapay çevrenin inşaatı ile meydana gelmektedir. Girne ve kırsal yerleşimlerinde yamaçların düzleştirilmesi, dere yataklarının önünün kapatılması veya daraltılması, kısacası topoğrafyaya yapılan yanlış müdahaleler heyelan riski taşımaktadır. Bunun yanında, doğu kırsal alanlarında yoğun olarak gözlemlenen gri-alan bölgeleri daha kırılgan alanlar olduğundan daha fazla riskli bölgeler olduğu bilinmektedir.

Meteorolojik doğal tehditler: Jeolojik tehditlerin değerlendirilmesinin yanında meteorolojik olarak problem oluşturan sel, çığ gibi olaylar üzerindeki etkilerin gri-alandaki önemi üzerinde yoğunlaşmıştır. Yapılan araştırma ve gözlemler sonucunda bölgenin sel oluşumlarının varlığından yoğun bir şekilde etkilendiği gözlemlenirken, tarihsel gelişimi içerisinde herhangi bir çığ olayının yaşanmadığı gözlemlenmiştir.

Sel: Girne kuzey kıyı şeridinde yapılacak olan inşaat izinlerinin arazi verileri düşünülmeden verilmesi sorunların yaşanması sebeptir. Son yıllarda ortaya çıkan önemli maddi hasara yol açan su baskınlarının, yasal düzenlemelerin yetersizliği, ilgililerin görev ve sorumluluklarını yerine getirmemesi ve görevini yapmayanların sorgulanıp cezalandırılmamasından kaynaklandığını yapılan araştırma, anket ve gözlemlere dayalı olarak söyleyebiliriz. Kurumlarca dere yatakları ve yamaçlara verilen yapılaşma izinleri ile topoğrafya bilinçsizce düzleştirilip tahrip edilmektedir. Yamaçların düzleştirilmesi, Dere yataklarının bozulması ve yağmur suyu drenaj alt yapısının yetersizliği sel felaketinin kaçınılmaz sorunu olmaktadır (Akdeniz, 2014). Bunun yanında, Girne Bölgesi'nde dağ-deniz arasındaki uzaklığın çok kısa olmasından dolayı, şiddetli ve yoğun yağın yağmurun hemen denize ulaşmasını gerektirir. Aksi durumda, derelerin daraltılması, çarpık yapılaşma ve gereken temizlik önlemlerinin alınmaması kısacası derelerin bozulması bölgede düzenli olarak sel felaketlerinin yaşanmasına neden olmaktadır (Alasya, 2015). Bunun yanında, Girne'deki arazilerin meyilli oluşu, topraktaki bitki örtüsünün korunmasında önemli rol

oynamaktadır. Yağmur suyu doğal akış kanalının tahribatı ve alt yapı yetersizliği bölgede sel riskinin yükselmesine neden olmaktadır.

Özellikle Girne kuzey kıyı şeridinde yapımı tamamlanmış veya tamamlanmamış konut alanlarının dere yataklarının içerisine hiçbir önlem alınmadan kazı veya dolgularla inşaa edildiğinin bir çok örneğine rastlamak mümkündür (Şekil:3.32).



Şekil 3.32: Arapköy dere yatağında oluşan gri-alan örneği (V. Akansu, 2017)

Böyle bir durumda, oluşacak olan sel baskınları, yapımı tamamlanmayan konut bölgelerinde de maddi hasarlara neden olabileceği düşünülmektedir. Henüz tamamlanmamış olan konutlara sel sigortası yapılmasının da mümkün olmadığı düşünüldüğü zaman tamamen atıl durumdaki konut yatırımlarının, yatırımcı veya mülk sahibinin zararına olabilecek büyük risk taşımaktadır.

Arapköy yerleşkesinde, yeni inşaa edilen konutun %76'sının gri-alan tanımı kapsamındaki konutlardan oluştuğu sonucuna ulaşılmıştır. Dayanıklılık kriterleri doğrultusunda ise, gri-alanların tümünün çok kırılgan olduğu için olası bir afet durumunda hepsinin yerle bir olabileceği ihtimalini gündeme getirmektedir. Böylece ekonomik olarak da geri dönüşümünün olamayacağını söyleyebiliriz.

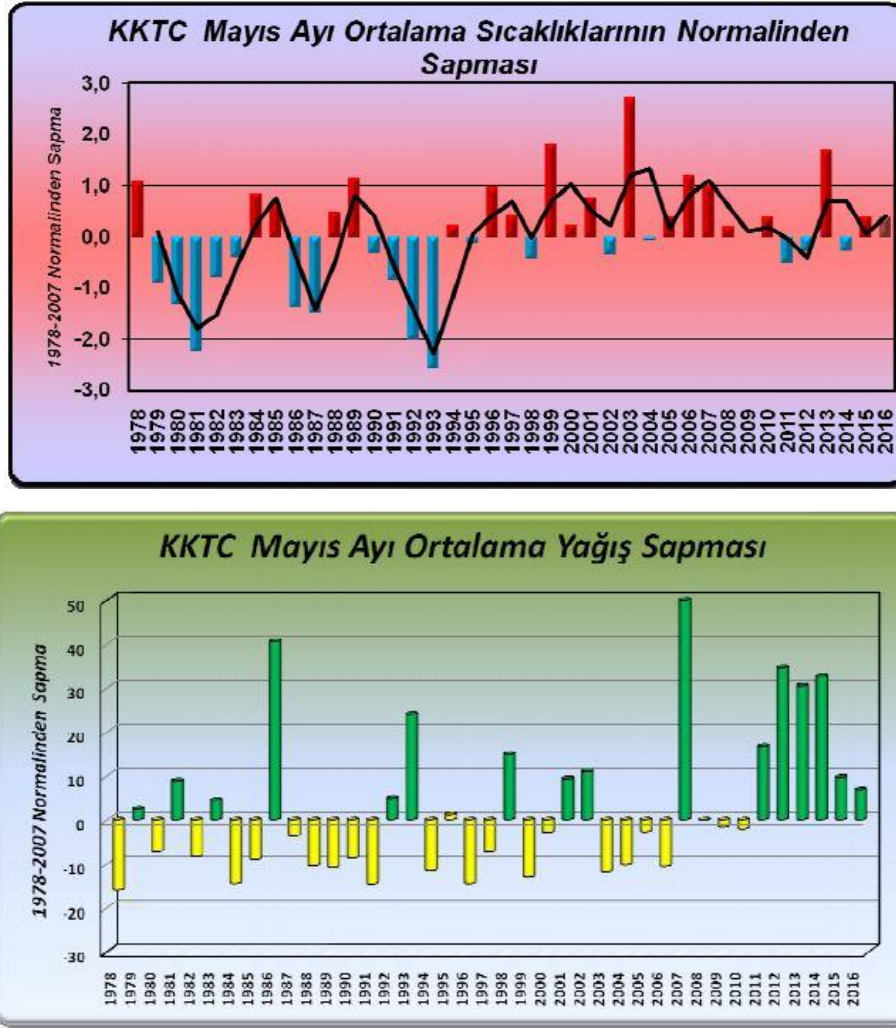
İnsanların yarattığı doğal tehditler: Özellikle kurumsal çalışmaların ve yasal düzenlemelerin yetersizliği, yapılaşma izinlerinin kent-kırsal bütünlüğü düşünülmeden arsa

üzeri alınan kararların varlığı, doğal tahribatın oluşmasına etki etmektedir. Bunun yanında, çevrenin flora ve faunasının olumsuz etkileneceği insan hareketlerinin tümünü kapsamaktadır. Doğal yapı tahribatına neden olan tüm bu hareketlerin ise; gri-alanlarla birlikte bu riskleri daha da artıracakı düşünölmektedir.

Uzun dönemde oluşacak tehditlere karşı dayanıklılık: Kuraklık veya ekonomik krizler yavaş ama kesin bir şekilde oluşan doğal afetlerdir.

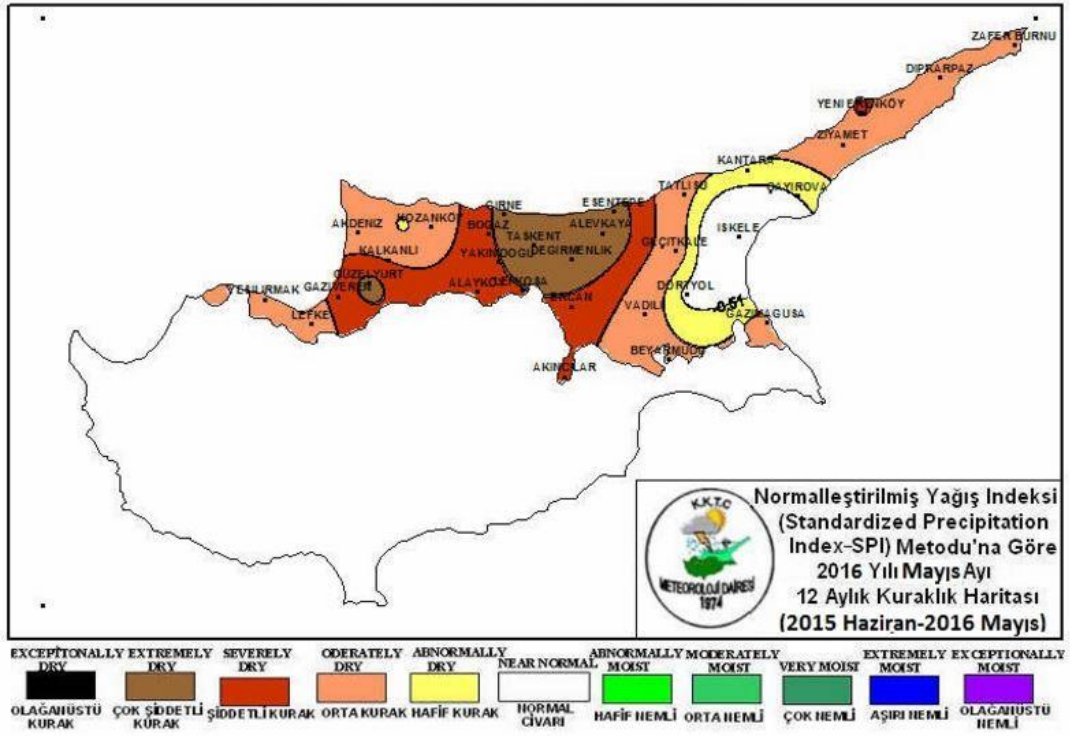
İklim değışikliğı ve küresel etkileri: Girne kuzey kıyı şeridinde yeşil alanların yerini yayılarak gelişim gösteren yapılı (betonlaşmış) alanlara bıraktığı gözlemlenmektedir. Kullanıcı gereksinimleri düşünölmenden ihtiyaçtan fazla konut stoklarının inşaa edilmesi veya inşaatın başlatılıp yarım bırakılması ise gereksiz betonlaşmış alanların oluşmasına neden olmaktadır. Kısacası, ihtiyaçlar doğrultusunda veya tesadüfi kararlarla yeşil alanlar günden güne yerini betonlaşmış çevrelere bırakmaktadır. Fakat, beton yüzeylerin güneş ışınlarını yansıtması, olduğundan daha sıcak bir ortam oluşturmaktadır.

Meteoroloji verilerine göre, KKTC’de 39 yıllık süre içerisinde belirlenen mayıs ayı ortalama sıcaklıkları ile alınan statistiğı göre ortalama sıcaklıkların 1979-1993 arası dönemde (1984-1985, 1988 ve 1989 hariç) istikrarlı bir şekilde normal değgerinden düşük seyrederken, 1994-2014 (1995, 1998, 2002, 2004, 2011, 2012 ve 2014 yılları hariç) normalin üzerinde seyretmiştir. Ortalama yağışların seyrine baktığımızda ise, yağışların genellikle normalinden düşük sapma gösterdiği tespit edilmiştir. Yağışlar 23 yıl normal değgerinin altında, 16 yıl ise normal değgerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Yağışların normalin üzerinde sapma gösterdiği yıllardan 1986, 2007, 2012, 2013 ve 2014 yıllarında sapmanın şiddeti diğer yıllara göre fazla olduğu gözlemlenmiştir (Şekil:3.33).



Şekil 3.33: Ortalama sıcaklıkların değişim statistiği (<http://www.Kktcmeteor.org/Default.aspx>)

Kıbrıs Türk Mühendisler Birliği'nin konut dağılımı istatistiklerine göre Girne ilçesinin yıllara göre konut inşaatlarının artış gösterdiği saptanmıştır. Bu veriler doğrultusunda, KKTC'deki yıllık iklim değişiklikleri ve küresel ısınma yoğunlukları incelendiği zaman, Girne yerleşimi ve doğusunda yer alan yerleşimlerde şiddetli kuraklık gözlemlenmektedir. (Şekil 3.34)



Şekil 3.34: Kuzey Kıbrıs yıllık kuraklık haritası <http://www.kktcmeteor.org/verianaliz/kuraklik-analizi.aspx> (Turizm ve Çevre Bakanlığı, Meteoroloji Dairesi, 2017)

Doğal dengenin tahribatına sebep olan bu durum, gerekli önlemler alınmadan sürmesi halinde, küresel ısınmaya bağlı iklimsel değişikliklerin artmasına neden olacağı düşünülmektedir. Girne bölgesi için yapılan değerlendirmelerde su sorunundan bahsetmek mümkünken, küresel ısınmanında etkisiyle tamamen suyun kaybedilmesi durumunda yaşam için risk taşıyan kuraklık sorunu ile yüz yüze gelinebilir. Önümüzdeki yüz yılda ise, ada giderek çölleşebilir.

Kısacası, uzun vadede oluşabilecek risklere karşı önlemlerin alınması kaçınılmaz olmuştur. Doğal tehditlere karşı Gri-Alanların değerlendirilmesinin yanında risklerin belirlenmesinde sosyal verilerin neden olduğu risklerinde ortaya konulması konunun anlaşılması için önem taşımaktadır.

3.2.10.2 Sosyal yaşam açısından girne kuzey kıyı şeridi gri-alanlarındaki dayanıklılık etkileri

2000’li yıllarda ‘Annan Planı’na bağlı olarak ortaya çıkan hızlı yapılaşmalardan kaynaklı sorunlardan olan sosyo-ekonomik sorunlar, kısa dönemde problem olarak görülmeyp gözardı edilse de gri-alanların oluşumlarında etkin rol oynamaktadır. Girne kıyı şeridi yetersiz yasal düzenlemeler ve müteahhit firmaların yaşadığı ekonomik problemler sonucunda düzensiz yapılaşma ile sosyal ve kültürel değişimler yaşamaktadır. Özellikle kırsal alanlarda yoğun olarak gözlemlenmekte olan komşuluk ilişkileri zamanla kaybolmaktadır. Sosyal açıdan gri-alanlar;

- Yapımı Tamamlanmamış Konut Alanları,
- Yapımı Tamamlanmış Satışı Gerçekleştirilemeyen Konut Alanları,
- Yapımı Tamamlanmış Yılın Belirli Zamanlarında Kullanılan Konut Alanları olarak, 3 farklı aşamada incelenmesi gerekmektedir.

Yapımı tamamlanmamış konut alanları: Müteahhit firmalar tarafından kullanıcı gereksinimleri düşünülmeden ve/veya satışı tamamlanmadan yapımına başlanan konut alanlarıdır. Fakat, firmada yaşanan ekonomik problemlerle yapımı durdurulmuş atıl durumdaki konutlardan oluşmaktadır. Bu durum ise, bölgede yaşayan halkın sosyal ilişkilerinde engel teşkil etmekte ve kırsal alanlarda da kentlerdeki gibi sosyal kırılmalıkların oluşmasına neden olmaktadır.

Yapımı tamamlanmış satışı gerçekleştirilemeyen konut alanları: Müteahhit firmalar tarafından, bankalarda ipotek olan konutların tapu sorunlarının yaşanması ve/veya ekonomik krizle birlikte konut fiyatlarının aşırı yükselmesi gibi sebeplerle konut satışlarının gerçekleştirilemediği alanlarda atıl şekilde kalan konutların oluşturduğu bölgelerdir. Buralardaki boş konutlarda yapımı tamamlanmamış konutlar gibi bölgede yaşayan halkın sosyal ilişkilerinde engel teşkil etmekte ve kırsal alanlarda da kentlerdeki gibi sosyal kırılmalıkların oluşmasına neden olmaktadır.

Yapımı tamamlanmış yılın belirli zamanlarında kullanılan konut alanları: Köy yerleşiminde yapılan görüşmeler sonucunda, yeni yapılaşan toplu konut alanlarında yaşayan halkın çoğunluğunu yabancı ülkelerden gelen halk oluşturmaktadır. Genellikle senenin

belirli günlerinde 1 hafta-3 ay arasında konakladıkları geriye kalan süreçte ise, bu bölgelerin terkedilmiş konut alanları olduğu sonucuna varılmıştır. Bu alanlar kullanım süreçleri içerisinde daha çok tatil amaçlı konutlardan oluştuğundan Arapköy merkezinde yaşayan halk ile arazi olarak iç içe konumlanmasına rağmen herhangi bir sosyal birliktelik gözlemlenmemektedir. Bu durumda, giderek büyüyen kırsal yerleşimlerde geleneksel sosyal yapının da zarar gördüğünü belirtmek gerekmektedir. Kentsel dayanıklılık için önemli olan sosyal etkileşimler kırsal alanlarda da kırılmalara neden olmaktadır.

Kısacası; inşaa edildikleri dönemde inşaat sektöründeki canlılık, piyasayı hareketlendirme, mali akışın sağlanması, emlak piyasasının gelişmesi yönünden ekonomik olarak olumlu değerlendirilmekte idi. Ancak bu noktada gözardı edilen konu, halen satılması veya tamamlanması beklenen yapıların atıl durumda kalması ve yeni inşaatların hızla devam ediyor olmasıdır. Bu durum ise, uzun vadede önemli ekonomik, dolayısıyla sosyal sorun olarak karşımıza çıkacaktır. Çünkü, ilerleyen zamanlarda sosyo-ekonomik faktörlerle ilgili dayanıklı olamama kırılma olma durumunu daha da ileri bir sorun olarak gündeme getirecektir.

Yapılan anket, kurumsal mülakatlar ve yayınlardan edinilmiş bilgiler ışığında ‘GZFT Analizi’ yapılması uygun görülmektedir.

3.3 Girne Kıyı Şeridi Arapköy Kırsal Yerleşimi Gri-Alan Oluşumlarının Doğal-Ekonomik-Sosyal-Kurumsal Faktör GZFT (SWOT) Analizi

GZFT (SWOT) analizinin yapılmasındaki amaç, incelenen bölgenin akıllı büyüme ilkeleri doğrultusunda çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal durumunun güçlü ve zayıf yönlerinin belirlenmesinin yanında dış çevreden kaynaklanan fırsat ve tehditleri saptamaktır. Böylece iç/dış etkilerin dikkate alınması, mevcut güçlü yönler ve fırsatlardan en üst düzeyde yararlanılmasını öneren, tehditlerin ve zayıf yönlerin etkisini en aza indirecek plan ve stratejilerin gelişmesine katkı sağlamaktır. Ayrıca, planlama alanında kontrol edilebilen faktörler ile kontrolsüz ve belirsizlik oluşturan faktörlerin analizi, planlama süreci için önem taşımaktadır. Bunun bağlamında ise, çalışmada ortaya konulan hipotezin değerlendirilmesinde önemli bir yere sahip olan GZFT (SWOT) analizi ile akıllı büyüme ilkeleri, çevresel,

ekonomik, sosyal ve kurumsal faktörlerin ilişkisi bağlamında değerlendirme matrislerinin oluşturulması uygun görülmüştür.

Böylece, Girne kuzey kıyı şeridindeki yerleşimlerde görülmeye başlanan düzensiz yapılaşma planı kapsamında, çalışma alanına ilişkin mevcut durum analizi çalışmaları ile elde edilen verilerin sistematik olarak değerlendirilmesinde; kentten kırsala yapılaşmanın güçlü, zayıf yanlarının, fırsat ve tehditlerinin ortaya konulmasına yönelik GZFT (SWOT) analizi yapılmıştır. Ayrıca, çalışma kapsamında gri-alanlar genel çalışma alanının durumunun ortaya konulmasına yönelik değerlendirmelere bağlı olarak, değerlendirilmiştir.

Analiz aşaması öncesi, GZFT analizinin daha sistematik hale getirilmesi ve oluşturulacak stratejik hedefler doğrultusunda uygulama araçlarına çerçeve çizmesi amacı ile konu başlıkları ve konu için yapılacak GZFT analizlerine ilişkin şablonlar belirlenmiştir. Ayrıca, uzman kişiler ve bölgede yaşayan halk ile yapılan anketlerden elde edilen sonuçlar GZFT analizlerinin oluşturulmasında önemli etken olmuştur.

GZFT analizleri gri-alanlarda tehdit oluşturan ve kentsel dayanıklılığın oluşmasında problem teşkil eden ekolojik, ekonomik ve sosyal faktörler ele alınmıştır. Ayrıca, bu alanların oluşumunda siyasi ve yasal düzenlemelerin yetersizliğinden kaynaklı problemlerin gözlemlenmesi, Kurumsal yapının da GZFT analizi ile incelenmesinin gerekliliğini ortaya koymuştur (Tablo:3.10).

Tablo 3.10: GZFT analizi için belirlenen faktörler

FAKTÖRLER			
Çevresel	Ekonomik	Sosyal	Kurumsal
			
- Doğal Parametreler - Alt-Yapı Parametreleri - Çevre Yönetim Parametreleri - Tasarım Parametreleri - Görsel Parametreler Tüm bu parametreler ışığında değerlendirilmesi	Bölgenin Ekonomik durum değerlendirilmesi	Bölgenin Sosyal durum değerlendirilmesi	Bölgenin Planlanma çalışmalarında etkili kurumsal yapı değerlendirilmesi

GZFT analizi için oluşturulan matrisler; belirlenen konu başlıklarının (çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktörler) *akıllı büyüme ilkeleri* ışığında *güçlü, zayıf, tehditler* ve *fırsatları* birlikte değerlendirebilecek şekilde oluşturulmuştur.

3.3.1 Çevresel faktör GZFT (SWOT) analizi

Çalışma alanı olarak belirlenen Arapköy kırsal yerleşiminin sahip olduğu doğal kaynaklar; artan nüfusla birlikte, kentlerin kırsallara yayılması sonucunda oluşan yeni yerleşim alanlarının genellikle doğal kaynaklar etrafında yer seçmesi sonucu tahrip edilmektedir. Bu durumu fırsat bilen müteahhit firmalar, fazla kazanç sağlamak amacıyla, alıcısı olmadan inşaa edilen binlerce konut stoğunun tamamlanmadan veya tamamlanmasına rağmen alıcısı olmayan konut alanlarının artmasına neden olmuştur.

Böylece diyebiliriz ki; kentsel yayılmanın baskısı altındaki doğal alanlar, koruma bilincinin de yetersiz kalması ile tehlike altındadır. Bu noktada doğal çevreyi bütün olarak ele alan, ekolojik ve biyolojik çeşitliliği koruyacak ve koruma/kullanma dengesini sağlayacak planlamalar önem kazanmaktadır. Özellikle, yetersiz yasal düzenlemelerle plan bütünlüğünü bozucu parçacı kararlarla, doğal alanlardaki gelişimleri tetikleyen fonksiyonların yanlış yer

seçim kararları ve beraberinde getirdiği düzensiz ve çarpık yapılaşma nedeniyle, Girne-Arapköy’n ekolojik ve biyolojik alanları tahrip edilmektedir.

Doğal kaynakların, yörenin peyzajı ve özelliğine uygun faaliyetlerde kullanılması, koruma/kullanma dengesi açısından da önem taşımaktadır.

Bu doğrultuda; Arapköy kırsal yerleşiminin doğal yapısına ilişkin, güçlü/zayıf yönler ile fırsatlar/tehditler ortaya konularak gri-alan oluşumlarının önlenmesi ve boş atıl olan yapıların kullanıma kazandırılmasında izlenmesi gereken politikalara ilişkin öneriler belirlenmiştir. Çevresel verilerin değerlendirilmesinde; GZFT bağlamında akıllı büyüme ile ilişkilendirilen matrisler önemli rol oynamaktadır. Matrisler; akıllı büyüme’nin 10 ilkesinin çevresel veriler ortaya konularak eşleştirilmesinden elde edilecek sonuçların planlama çalışmalarına katkı sağlayacağı düşüncesi ile ortaya konulmuştur. Matrislerde, özellikle gri-alan etkilerinin ve çevresel değerlerin ortaya konulmasında anket çalışmalarından elde edilen sonuçlardan da yararlanılmıştır. Çalışma için kullanılacak akıllı büyüme ilkeleri ile çevresel faktör gzft (swot) analiz matrisi (Tablo:3.11).

Tablo 3.11: Çalışma için kullanılacak Akıllı Büyüme ilkeleri ile çevresel faktör GZFT (SWOT) analiz matrisi

Akıllı Büyüme İlkeleri	Tehdit Oluşturan	ÇEVRESEL FAKTÖRLER				
		Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler	
1. Karma Arazi Kullanımı Sağlama	Doğal Faktörler	Arapköy Kırsal yerleşiminde topografyanın karma arazinin oluşturulmasında yaya ve bisiklet kullanımına uygunluğu	Topoğrafyaya uygun inşa çalışmalarının yetersizliği	Geleneksel ve yeni yerleşim bölgeleri arasında yaya aksının Yeni konut bölgelerinde yapılan inşaatlardaki yaya aksı zorunluluğu	Yerleşimdeki bireysel motorlu araç kullanımının yaygın olması ve karayolunun doğal yapıya verdiği zarar	
		Alt Yapı Faktörleri	Yapımı tamamlanmış konut alanlarında alt yapının varlığı	Tüm yerleşim için ortak kullanımlı alt yapının olmaması	Alt yapının sağlanmasında köyün bağlı olduğu belediyenin çalışmalarının varlığı	Yerleşimdeki bireysel motorlu araç kullanımının yaygın olması ve karayolunun doğal yapıya verdiği zarar
		Çevre Yönetim Faktörleri	-	Yaygın olan motorlu araç kullanımının hava kirliliğine neden olması	Atık su için kişilerin bireysel konutlarında uygulayabilecekleri sistemlerin özel kuruluşlar tarafından satışının varlığı	Bölgede elektrik santralinin varlığından dolayı hava kirliliğinin ileri boyutlara taşınması
		Tasarım Faktörleri	Özel öneme sahip doğal alanların varlığı	Sadece konut yapımına yönelik gelişimin olması	Girne Belediyesi'nin imar planı oluşumuna desteklemesi	Otonom kararlarla orman ve kıyı alanlarının tahrip edilmesi
		Görsel Faktörler	Yerleşimin dağ ve kıyı şeridi üzerinde yer alması	Kullanıcısı olmayan veya yarım bırakılmış konutların fazlalığı	Arapköy'ün doğal güzelliklerinin yaşam aktivitesi ve rekreasyonu sunması	İmar Planının olmaması ve Emirnamelerin yetersizliği
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alanların sadece yapımı devam eden konut alanlarından oluşmaması	Gri-alanların bölgede oluşturduğu kopuk yapılaşma	Sivil toplum örgütlerinin gri-alanların kazanılmasına yönelik çalışmalarının varlığı	Yaya ve bisiklet yollarının Gri-Alanlarda sürdürülebilirliğinin oluşturulmaması		

Akıllı Büyüme İlkeleri	Tehdit Oluşturan	ÇEVRESEL FAKTÖRLER			
		Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
Gri-Alan Değerlendirmesi Boş, terk edilmiş veya yapımı durmuş yapı alanlarının belirlenmiş olması Atıl durumdaki alanların ekolojik denge ve canlı yaşantısına etkileri Dünyada gri- alanların canlılar için oluşturduğu tehditlere karşı var olan çalışmalara kolay erişim Kullanıcı bulunmayan veya inşaatı durmuş konut alanlarının yaşam devamlılığını engellemesi	3. Konut Edinim Fırsatları ve Seçim Şansını Arttırmak				
	Görsel Faktörler	Tasarım Faktörleri	Çevre Yönetim Faktörleri	Alt Yapı Faktörleri	Doğal Faktörler
	Fazla yüksek yapıların bulunmaması	Yapılı çevre toplu konut düzenlemeleri için rekreasyon ve park alanı oluşturma eğilimi	-	Toplu yapışmanın varlığı jeotermal enerjinin uyarlanabilirliğini kolaylaştırması	Arapköy yerleşiminin farklı konut seçeneklerinin oluşmasına avantaj sağlayacak çevresel değerlere sahip olması
	Yapılı çevrenin sert zeminlerle bağlantılarının fazlalığı	Arapköy yerleşiminde genellikle sadece toplu konut ve duplex konutlaşmanın varlığı	Arapköy’de Katı atık, atık su geri kazanımına yönelik çalışmaların yetersiz olması	Toplu yapışmanın enerji ihtiyacını arttırması	Geniş topografyaya yatay yayılma eğiliminde yapışmanın varlığı
	Doğal çevreyi hissederek yaşam imkanı sunması	Emimamenin fazla katlara (en fazla 3 kat) izin vermediği bölge oluşu	Sivil toplum örgütlerinin kentlerde düzenledikleri bilinçlendirme çalışmaları	İletişim teknolojilerinin gelişmesi sonucu jeotermal enerji konusunda bilgi paylaşımının artması	Emimamenin 3 kata kadar yükselmeye izin verdiği bölge olması
	İhtiyaç fazlası konutların atıl durumda olması	Tek tip yapışmanın gri- alan oluşumuna olanak sağlaması	İhtiyaç fazlası atıl durumdaki bitirilmemiş konut stoğu katı atıklarının çevreyi tahrip etmesi	Konut fazlalığına yeterli enerji ihtiyacının karşılanamaması	Farklı konut seçeneklerinin sunulmaması yayılma eğiliminde gelişme potansiyelinin artması

Akıllı Büyüme İlkeleri	4. Yürünebilir Komşuluk Üniteleri Oluşturmak					ÇEVRESEL FAKTÖRLER			
						Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri- Alan çevrelerinde yaşayan nüfusun varlığı	Görsel Faktörler	Tasarım Faktörleri	Çevre Yönetim Faktörleri	Alt Yapı Faktörleri	Doğal Faktörler			
		Yaya yollarının doğal çevre ile birlikte tasarlanma potansiyeli	Mevcut sokak ve kaldırımların iyileştirme çalışmalarının yapılıyor olması	-	Yeni oluşum bölgelerinde yayalar için kaldırım düzenlemelerinin yapılıyor olması	Arapköy için Sürdürülebilirlik potansiyeli			
	Yürünebilir toplulukların oluşturulmasında etkili olan rekreatif faaliyetlerin yapılmasında engel teşkil etmesi	Kaldırım ve yol düzenlemelerinin tüm köyde olmaması	Düzensiz ve çarpık yapılaşma nedeniyle doğal kaynakların giderek azalması	Motorlu araç kullanımının yaygın olması ile ortaya çıkan küresel ısınma etkileri	Tek tip yapılaşmanın varlığından kaynaklı toplu taşıma ve yaya aksına gereken önemin verilmemesi	Orman alanları içerisinde yörenin peyzajı ve özelliğine uygun rekreatif faaliyetlerinin olmaması			
		Sivil toplum örgütlerinin doğa yürüyüş etkinliklerinin giderek artması	Yaya hareketlerinin kolay sağlanması için yaya aksının oluşmasında ilgili kuruluşların verdiği destek	İletişim teknolojisi yaygın kullanılması ile küresel ısınmanın olumsuz etkileri konusunda bilgi paylaşımının artması	Sağlıklı yaşam için aktivitelerin (yürüyüş, koşma, bisiklet...vb) düzenlenmesi	Bölgenin kırsal alan ve çevrelerinde doğal yapının birlikte düşünüleceği yapılaşma potansiyeli sunması			
Bölgedeki doğal yapının bozulması		Kentlerden kırsal alanlara doğru düzenli doluluk boşluk etkilerinin azalması	Çevre dostu ulaşım ağının oluşturulmaması	Ozon tabakasının tahrip edilmesi	Kullanıcıları motorlu araç kullanımının artması	Çevresel verilerin yapılaşma alanları ile birlikte düşünülmesi ve sürdürülebilirlik riskinin azaltılması			

Akıllı Büyüme İlkeleri	Tehdit Oluşturan	ÇEVRESEL FAKTÖRLER				
		Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler	
5. Mekan Duyarlılığı Yakalamış Çekici Yerleşimler Oluşturmak	Gri-Alan Değerlendirmesi	Görsel Faktörler Bölgede çok katlı yapılar inşa edilmediğinden, doğal verilerin kolay algılanması	Tasarım Faktörleri Toplu konut alanlarında yeşil alanların rekreasyon çalışmalarının yapılması	Çevre Yönetim Faktörleri Bölgenin Sürdürülebilirliğin sağlanmasında temiz hava ve su için doğal değerlere sahip olması	Alt Yapı Faktörleri Bölgenin çekici yerleşimlerin oluşmasında gerekli alt yapının sağlanmasına uygun olması	Doğal Faktörler Güçlü mekan oluşumlarının sağlanması potansiyeli taşıyan doğal çevrenin varlığı
		Çevrede mimari zenginliğin ve ayırt ediciliğin oluşmasına yönelik çalışmaların eksikliği	İnşaat aşamalarının ilişkin standartlar ve konut politikalarının belirlenmemesi	Güçlü mekan hissi olan, özgün mekana duyarlı çevre yönetiminin yetersiz olması	Alt-yapı politikalarının yetersizliği ve çevrenin tahrip edilmesi	Arapköy'deki yapı alanlarında gri tonlarının yeşil tonlara göre baskın olması
		Mimari silüette halen doluluk boşluk dengesinin görülmesi	Yapılan bölgelerde mevcut ağaçların korunması ve artırılmasına yönelik ilgili kurumların çalışmaları	Bölgenin sürdürülebilirliğinin sağlanmasında katı atık, atık su ve temiz havanın önemini vurgulayan etkinliklerin artırılması	Toplu taşımacılık konusunda halkı bilinçlendirme çalışmaları	Güçlü ve çekici mekanların oluşmasında doğa ile ilgili çevre arasındaki dengenin öneminin ilgili kurumlar tarafından bilinci
		Otonom kararlarla yapılan değişiklikler sonucunda silüetin giderek bozulması	Küreselleşme	Güçlü mekan hissinin oluşmasında önemli temiz su ve havanın giderek kirlenmesi	Halen güçlü mekan hissi oluşturulmasında gerekli alt yapının bölgede oluşturulmuş olmaması	Yapılaşmanın yeşil ile birlikte düşünüldüğü güçlü mekan hissinin oluşmaması
		Gri- Alanların geleneksel konut alanlarının dışında yer alması				
Gri-Alanlara yakın yaşayan halkın farklı bölgelere yerleşme isteği	Sivil toplum örgütlerinin gri- alanları kullanma kazandırma çalışmaları					
		Kullanıcı olan konut alanlarının gri- alanlara dönüşmesi				

Akıllı Büyüme İlkeleri	Tehdit Oluşturan	ÇEVRESEL FAKTÖRLER			
		Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
6. Tarım Alanlarını, Açık Alanları, Doğal Güzellikleri ve Çevresel Alanları Korumak					
Gri-Alan Değerlendirmesi	Görsel Faktörler	Tarım arazileri, kıyı ve orman alanlarının varlığı	Tarım, orman ve kıyı alanlarındaki arsa açma çalışmalarının varlığı	Halkın çevresel değerlerin oluşturacağı görsel etkiye tepkisi	Yapılaşmada dolu ve boş alanların dengesizliğinin günden güne artması
	Tasarım Faktörleri	Tarım arazilerine önem veren örnek gösterilebilecek halkın varlığı	Arazilerin korunması ve geliştirilmesi için yerel planlamanın olmaması	Tarım arazileri, kıyı ve orman alanlarının korunmasına yönelik sivil toplum kuruluşlarının çalışmalarının artması	Bölgede Orman, tarım ve konut alanlarının ayrımının yapılmadığı tek tip arazi tipinin görülmesi
	Çevre Yönetim Faktörleri	Atık su kullanımına yönelik çevrede örnek çalışmaların bulunması	Temiz hava, su ve çevre standartlarının gerektiği kadar dikkate alınmaması	Atık ve kıyı suyunun arıtılıp yeşil alanlarda kullanılmasına yönelik halkı bilinçlendirme	Doğal dengenin bozulması
	Alt Yapı Faktörleri	Tarım alanlarının korunmasına yönelik bilincin artmaya başlaması	Alt yapının ulaştırılması zor tarım alanlarına yapılan toplu konut projelerinin varlığı	Yasal düzenlemelerdeki yanlışlıklar veya eksikliklerin sivil toplum örgütleri tarafından engellenmeye çalışılması	Geleneksel ve yeni yerleşim alanları arasında alt yapı sistemi oluşturulurken flora ve faunanın tahrip edilmesi
	Doğal Faktörler	Tarımsal alanlar ve rekreasyon amaçlı kullanılabilecek koruların varlığı	Harup/zeytin ağaçlarının katledilerek, topoğrafyanın bilinçsizce arsalaştırılma faaliyetlerinin varlığı	Tarım ve hayvancılığa yönelik devlet teşvik kredilerinin varlığı	Doğal alanların korunmasına yönelik bilincin artmaya başlaması

Akıllı Büyüme İlkeleri	7. Mevcut Yerleşimleri Güçlendirmek ve Geliştirmek									
	Gri-Alan Değerlendirmesi				ÇEVRESEL FAKTÖRLER					
Tehdit Oluşturan	Güçlü Yönler		Zayıf Yönler		Fırsatlar		Tehditler			
Doğal Faktörler	Alt Yapı Faktörleri	Çevre Yönetim Faktörleri	Tasarım Faktörleri	Görsel Faktörler						
Arapköy yerleşimindeki topografik yapı, doğal su kaynakları, flora ve faunadaki çeşitliliği	Konut alanları oluşturulurken alt yapıya önem verilmesi	Bölgede doğal yer altı kaynaklarının varlığı	Geleneksel konut alanında sürdürülebilir malzemeden inşaa edilen konut dokusunun varlığı	Kat yüksekliğinin geleneksel konut bölgesi ve yeni yapılaşmış alanlarda silüeti bozması						
Otonom kararlarla yapılaşmaya uygun olmayan alanların imara açılması	Çevre yatırımları ile alt yapı yatırımlarının paralel yürütülmesi	Kaynakların artan nüfusun su ihtiyacını karşılayamaması	Ekolojik planlamanın olmaması Proje öncesi mülkiyet durumu değerlendirilmesi yapılmaması	Geleneksel ve yeni konut bölgelerinde kullanılan yapı malzemelerinin, farklılık göstermesi						
Sivil toplum kuruluşlarının çevresel tehdit oluşturan ivedi kararlara karşı mücadelesi	Bölgesel alt yapının desteklenmesine yönelik yasal düzenlemeler	Bölgede tehdit oluşturan yapı alanları için sivil toplum örgütlerinin çalışmaları	Arapköy yakınlarında Avrupa Birliğinin de desteklediği doğa korumaya yönelik projelerin varlığı	Emirnamenin ön gördüğü kat sınırlamasının çevresel değerler düşünülerek belirlenmesi						
İvedilikle alınan kararlar doğrultusunda orman ve kıyı alanlarının imara açılıp, tahrip edilmesi	Geleneksel konut bölgeleri ile yeni konut alanlarındaki alt yapı sistemindeki farklılıklar	Su kaynaklarının atıl durumdaki yapı alanlarındaki kimyasallar ile etkileşimi	Mülkiyet durumu değerlendirilmesinin yapılmamasından kaynaklı kullanılmayan yapı bölgelerinin doğal manzaraya etkileri	Yerleşime kapasitesinin üzerinde konut inşasının yarattığı çevresel etkiler						
İnşaat malzemeleri ile atıl durumda bırakılan konut alanlarının toplum ve doğal yapı alanlarını tahrip etmesi										

Gri-Alan Değerlendirmesi	8. Yerin Ruhunu Yansıtan, Özellikle, Çekici Yerleşimler Oluşturmak	Akıllı Büyüme İlkeleri	ÇEVRESEL FAKTÖRLER				
			Tehdit Oluşturan	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
Gri-Alan projelerinin tamamlanması durumunda projenin mimari çiziminde yeşil ve rekreasyon alanlarının düşünülmesi	Görsel Faktörler Bölgenin doğal güzelliklerinin varlığından kaynaklı yaşama alanı olarak insanlar tarafından çekici bulunması	Tasarım Faktörleri Çevresel verilerin korunmasına yönelik bilincin artmaya başlaması	Çevre Yönetim Faktörleri -	Alt Yapı Faktörleri İnşaat firmaların çalışmalarını devlet kuruluşlarının yasalarına göre uygulama bilinci	Doğal Faktörler Özel öneme sahip orman arazilerinin varlığı	Sistemin çalışmasındaki eksikliklerden dolayı özel öneme sahip orman alanlarının tahrip edilmesi	
Gri-alanların kullanıma kazandırılma önceliği düşünülmeden yeni yapılaşma için izinlerin verilmesi	Doğal ve yapı alanlarının gelişiminde görsel değerlere gereken önem verilmemesi	İnşaat düzenine göre genel kullanılan tasarım rehberinin eksikliği	Kamu yöneticilerinin konu ile ilgili eğitimli kişilerden seçilmemesi	Devlet sistemindeki alt yapı yatırımı ve düzenleyici önlemlerin eksiklikleri	Gelişim kararlarının önceden tahmin edilebilmesinde etkin yasal düzenlemelerin eksikliği		
Gri-alanlar için yeniden geliştirme programlarına yönelik çalışmaların varlığı	Görsel etkileri artırmak için doğa ile insanları bir arada tutacak etkinliklerin varlığı	Özel sektörün yerel kalkınmaya yönelik etkinlikleri desteklemesi	Atık su ve katı atıkların ayrıştırılması konusunda devlet ve özel sektörün birlikte çalışabilme potansiyeli	Özel sektörün jeotermal enerji üretiminin tanıtılmasına verdiği önem	Halk, özel sektör ve devlet kuruluşlarının bir arada çalışma potansiyeli sunması		
Gri-alanların doğal risk bölgeleri oluşturmaya ve önlenmesine yönelik çalışmaların eksikliği	Yasaların yetersiz olduğu, düzensiz yapılaşma ile çevresel değerlerin yitirilmesi	Hazine arazilerinin satışına ilişkin yasa teklifi	Çevresel risklerin artması	Çevresel risklerin artması			

Gri-Alan Değerlendirmesi	9. Ulaşım Türlerinde Tercih Yapma İmkânı Sunma					Akıllı Büyüme İlkeleri
	Görsel Faktörler	Tasarım Faktörleri	Çevre Yönetim Faktörleri	Alt Yapı Faktörleri	Doğal Faktörler	
Bitirilmemiş konutlardan oluşan gri-alanların genelinde ulaşım ve park yeri alanlarının (asfalt veya parke) yapılmaması	-	Bölgeler arasındaki mesafelerin kısa olması	-	Ulaşım seçeneklerinde çeşitlilik oluşmasının gerekliliği konusunda halkın bilinçli olması	Doğal yapının ulaşım ağının çeşitlenmesine olanak sağlaması	ÇEVRESEL FAKTÖRLER Güçlü Yönler Zayıf Yönler Fırsatlar Tehditler
Kullanılmayan fakat artan konut kapasitesi için tek ulaşım sistemi olan karayolunun artması veya genişletilmesinden kaynaklı doğa tahribi	Karayolu ulaşımında motorlu araç sayısının fazlalığı	Asfalt yolların kapladığı alanın gündün güne artması	Motorlu araçlardan çıkan kirli hava	Nüfus artışının kırsal alanlara doğru kayması	Motorlu ulaşım için otoparklar, benzin istasyonları gibi çevresindeki doğal yapıyı sürekli etkileyen kirleticilerin artması	
Sivil toplum örgütlerinin gri-alan oluşumlarının yasal düzenleme kaynaklı sorun olduğu konusunda bakanlar kurulunu bilgilendirmesi	-	Toplu ulaşım bölgesi halkın desteği	Araçlara düzenli olarak egzoz emisyon test zorunlulukları ve kontrolü	Toplum örgütlerinin kent ve çevrelerine ulaşımı kolaylaştırma çabası	Sivil toplum örgütlerinin ve halkın ulaşım ağlarında çeşitliliğin oluşturulmasındaki baskısı	
Gri-alanların kapladığı alanlar, ulaşım ve araç park alanlarının kapladığı sert zeminlerin küreselleşmeyi artırması	Hava, ses ve görüntü kirliliğinin artması	Bölgede tek tip karayolu ulaşımının flora ve fauna'ya etkileri	Sera gazının artması Ozon tabakasının incelmesi	Karayolları trafiği ile biyotopların önemli ölçüde tahribi	Ulaşım için doğanın her geçen gün biraz daha fazla tahrip edilmesi	

Gri-Alan Değerlendirmesi	10. Gelişim Kararlarında Toplum üyeleri ve Diğer Paydaşlar Arasındaki İş Birliğini Güçlendirmek					Akıllı Büyüme İlkeleri
	Görsel Faktörler	Tasarım Faktörleri	Çevre Yönetim Faktörleri	Alt Yapı Faktörleri	Doğal Faktörler	
Bölge halkının gri-alan dokusundan rahatsızlık duyması	Bölgenin doğal yapısı güzelliklerinin artırılmasına yönelik bilincin artması	Yapısal doku kullanımının artırılmasında çevresel değerleri ön planda tutmak	Bölgede dağ ve deniz havasının hissedilmesinin verdiği rahatlık	Bölgenin doğal kaynakların kullanımına yönelik gerekli iklimsel koşullara sahip olması	Tüm toplum birimlerinin ihtiyacı olan dağ ve deniz biyolojik çeşitliliğinin varlığı	Tehdit Oluşturan Faktörler
Gri-alan oluşumlarının yeni konut alanlarında yaygın olması	Bilinçsiz yapılaşma etkisi ile yeşil ve kıyı alanlarının tahribinin artması	Kullanıcı gereksinimleri düşünülmeyen tasarlanan yap-sat projeleri	Katı atık, atık su ve temiz havanın sağladığı faydalardan halkın yeterince bilinçli olmaması	Toplum tarafından doğal kaynakların kullanımının yetersiz oluşu	uzman kişilerin bir araya gelerek oluşturdukları halk katılımının da sağlandığı çevre yasalarının olmaması	
Halk katılımı ve uzman kişilerin desteği ile atıl bölgelerin yaşama kazandırılma potansiyeli sunması	Devlet ve sivil toplum örgütlerinin yasal düzenlemeye olan ihtiyaç bilinci	Halkın katılımı ile gerçekleştirmeye çalışılan imar çalışmaları	Çevre yönetim parametrelerinin gelişmesinde belediyelerin çalışmaları	İşbirliği içerisinde doğal kaynakları kullanmasına yönelik bilgilendirme toplantılarının varlığı	Sivil toplum örgütlerinin doğanın korunmasına yönelik çalışmalarına halkın desteği	
Topluluğun nerede ve nasıl gelişme göstereceği yönündeki istekleri karşılanmadan konut yapımı ile doğal dengenin tahrip edilmesi	Bilinçsizce Su kaynaklarının azalması ile görsel yeşil imajını kaybetme	Otonom kararlarla düzensiz yapılaşmanın beraberinde getirdiği doğa tahribinin artması	Küreselleşme etkilerinin görülmeye başlaması	Konut sayısının artması ve üretilen enerjinin artan nüfusa yetersiz oluşu	İlgili birimlerin ve halkın katılımı ile hazırlanan imar planının olmaması	

ÇEVRESEL FAKTÖRLER

Yukarıdaki değerlendirme matrisleri sonucunda elde edilen verilerden yola çıkılarak Girne kent merkezinden doğu kıyı şeridi boyunca yayılarak gelişen bir dokunun hakim olduğu ortaya konulmuştur. Özellikle, Arapköy için yapılan değerlendirmelerde oluşan gri-alanların giderek artmasına yönelik riskler saptanmıştır. Böylece bölgedeki ekolojik değerlerin korunamaması ile birlikte yaşam alanlarının da tehdit altında olduğu sonucu elde edilmiştir. Yeni yerleşim alanlarındaki halkın bölgeyi tercih nedenleri arasında doğal etkenler, yer almaktadır. Bu değerlerin tahrip edilmesi bölgede yaşayan halkın konutlarını terkedip başka bölgeler seçme arayışlarına girmesine neden olacaktır. Bunun yanında, arazi değerlendirmelerinde kullanılmayan atıl alanların yanında devam eden konut inşaatları, var olan doğal alanların tahrib edilmesine ve yerini kullanılan ve ya kullanılmayan atıl alanlara bırakacaktır.

3.3.2 Ekonomik faktör GZFT (SWOT) analizi

Girne kentinin doğusunda yer alan Arapköy kıyı yerleşiminin ekonomik potansiyeli yüksek kırsal yerleşimlerden olduğunu söyleyebiliriz. Fakat, ekonomik bağlamda pek fazla geliştiği söylenemez. Genellikle bölgede yaşayan halk Girne, Lefkoşa gibi büyük şehirlerde özel veya devlet kuruluşlarında çalışarak yaşamlarını devam ettirmektedir. Geniş bağlamli bakıldığı zaman tarım ve hayvancılıktan geçimini sağlayan aile sayısı pek fazla değildir. Ayrıca, ada genelinde var olan ambargolar, üreticiler için yetersiz alt yapının yanında, istikrarlı bir iş ortamının sağlanamaması, nitelikli iş gücü arzı eksikliği söz konusu olumsuzluklar arasındadır.

Özellikle 2004-2006 yılları arasında inşaat sektöründe yaşanan artış ile müteahhit firmaların ihtiyaçları doğrultusunda arazilerinin karşılığı konut edinme politikasından kazanç sağlanmaya çalışılmıştır. Fakat,

- Kullanıcı ihtiyaçları düşünülmeden,
- Tek tip yap-sat konut yapımına yönelik yapılaşma etkileri,
- Müteahhit firmaların yaşadığı ekonomik veya politik sıkıntılar,

konutların bir kısmının bitirilmeden yarım kalmasına neden olmuştur. Bunun yanında birçok konut ise bitirilmiş olmasına rağmen alıcı bulamamıştır. Bu durumun, kıyı şeridinde hızlı ekonomik artışın ardından yaşanan büyük ekonomik çöküşe dönüştüğünün göstergesidir.

Bu doğrultuda; Arapköy kırsal yerleşiminin ekonomik durumuna ilişkin, güçlü/zayıf yönler ile fırsatlar/tehditler ortaya konularak gri-alan oluşumlarının önlenmesi ve boş atıl olan yapıların kullanıma kazandırılmasında izlenmesi gereken politikalara ilişkin öneriler belirlenmiştir. Ekonomik verilerin değerlendirilmesinde; GZFT bağlamında akıllı büyüme ile ilişkilendirilen matrisler önemli rol oynamaktadır. Matrisler; akıllı büyüme'nin 10 ilkesinin ekonomik veriler ortaya konularak eşleştirilmesinden elde edilecek sonuçların planlama çalışmalarına katkı sağlayacağı düşüncesi ile ortaya konulmuştur. Matrislerde, özellikle gri-alan etkilerinin ve ekonomik değerlerin ortaya konulmasında anket çalışmalarından elde edilen sonuçlardan da yararlanılmıştır. Çalışma için kullanılacak akıllı büyüme ilkeleri ile ekonomik faktör gzft (swot) analiz matrisi (Tablo:3.12).

Tablo 3.12: Çalışma için kullanılacak akıllı büyüme ilkeleri ile ekonomik faktör GZFT (SWOT) analiz matrisi

Akıllı Büyüme İlkeleri	EKONOMİK FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
1. Karma Arazi Kullanımı Sağlama	Yeni oluşum bölgelerinde müteahhit firmaların projelerinin satışını gerçekleştirebilmek için kaldırımlar yapımına maddi bütçe ayırma gerekliliği	Yerleşim içerisinde ticari ve satış alanlarının bulunmaması Karma kullanım olmadığı için yaya yollarına gereken maddi desteğin sağlanmaması	Kırsal alanların gelişmesine yönelik ortak mekanlar için devlet fonlarının varlığı	Ekonomik kazanç sağlanmasında bölgede gerekli karma yapışmanın olmayışından kaynaklı halkın kentlere göç etmesi
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alan mimari projelerinde müteahhit firmaların karma kullanımı destekleyici rekreatif alanları, yaya ve bisiklet kullanımına gerekli bütçeyi ayırması	Müteahhit firmaların bütçe yetersizliğinin olumsuzlukları sonucu inşaatı bitirilemeyen konut alanlarında yaya güvenliğinin bulunmaması	Yapımı tamamlanmış yapı alanlarına kullanıcı bulunmasına yönelik kiralama/satma çalışmalarının varlığı	Karma kullanımı yapışmanın olmaması gri-alanların yaşama kazandırılmasında gerekli maddi desteğin sağlanmasını zorlaştırması
2. Kompakt Yapı ve Gelişim Fırsatları Oluşturma	Yeni konut alanlarındaki yapışmanın satışının kolaylaşması için gerekli bölgeleştirme yapı ölçeğinin cadde tipi ile eşleştirilmesine yönelik çalışmaların olması	Yeni yapışma alanlarındaki konutların ekonomik gelir sağlama amacına yönelik olması	Ekonomik gelir sağlamak amacı ile inşaa edilen konut alanlarında maksimum kazanç elde edilmesinde geniş açık alanlar ve verimli arazi kullanımına olan destek	Kompakt yapı ve gelişim fırsatlarını sunan yapışma anlayışı olmadan devam eden inşaatların daha büyük ekonomik yıkımı getirmesi
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alan yapıların arzulanabilir tasarım standartlarını yansıtmaması sağlamak için, ekonomik değerlendirmelerin uzman kişilerce raporlanması	Yapımı tamamlanmış atıl durumdaki konutların ekonomik kazanç sağlamasında etkili ev ve bahçe tasarımlarında özel yaşam hissini eksikliği	Uzman kişilerce Gri-alanların yeniden topluma kazandırılmasında ekonomik avantajların belirlenmesi	Yarım inşaat aşamasındaki atıl konutların uzun vadede de tamamlanmayıp yatırımın boşa gütmesi

Akıllı Büyüme İlkeleri	EKONOMİK FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
3. Konut Edinim Fırsatları ve Seçim Şansını Arttırmak	Bölgede halkın ortak kullanacağı cami, çocuk parkı gibi mekanlara ayrılan maddi destek	Bölgedeki ticari yapı alanlarının yetersiz olması	Kaynağın verimli olduğu ipoteklerin kullanımı ile ilgili emlakçılar, kredi veren kuruluşlar ve konut sahiplerinin eğitilmesine yönelik basın yoluyla veya topluma açık toplantılarla eğitilmesi	Bölgedeki toplu konut alanlarında her gelir seviyesindeki insanlara hitap edecek konut seçeneklerinin sunulması
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alan olarak bölgede ticari alanlar ve geniş otoparkların bulunmaması	Atıl durumdaki tek tip toplu konut alanlarının ekonomik zararları	Kıbrıs Türk İnşaat Mühendisleri Birliği'nin gri-alanları tamamladıkları zaman toplum için önemli ekonomik değer olarak görmesi	Gri-alanlarda her gelir seviyesine yönelik konutların bulunmaması ve satışlarının pahalı olması
4. Yürünebilir Komşuluk Üniteleri Oluşturmak	Yaya faaliyetlerini teşvik eden ekonomik fırsatların belirlenmesi	Mevcut ve öneri yürüme yollarının bakımına ayrılan bütçenin yetersiz olması	Mevcut sokak ve kaldırımların, yürümeye daha elverişli hale gelmelerinde, yerel topluluklara destek sağlamak için finansal yardımın devlet ve Tc Elçiliği tarafından sağlanması	Engelliler için kaldırımlara, sokaklara, parklara ve diğer kamusal ve özel hizmetlere kolayca ulaşılabilmesine yönelik çalışmalara finansal yardımın yetersizliği
Gri-Alan Değerlendirmesi	Bölgedeki, yeni konut bölgelerinden başlayan fakat gri-alanlarda kaybolan yaya aksamının devamlılığının finansal destekle sağlanma potansiyeli sunması	Gri-alanların düşük ulaşım faaliyetlerinin sağlanmasına engel olması	Atıl durumdaki alanların dışındaki mevcut yaya yollarının iyileştirilmesi için finansal desteğin varlığı	Yeni konut bölgelerinden başlayan fakat gri-alanlarda kaybolan yaya aksamının devamlılığının oluşmasında finansal yardım eksikliği

Akıllı Büyüme İlkeleri	EKONOMİK FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
5. Mekan Duyarlılığı Yakalamış Çekici Yerleşimler Oluşturmak	Yeni konut alanlarında toplumsal etkileşim için fırsatlar sunan, aktif ve güvenli açık alanların oluşturulması için gerekli bütçenin ayrılması	Bölgede yeni inşaa edilen konutların tek tip oluşması nedeniyle farklı gelir seviyesindeki ailelere hizmet etmemesi	Bölgenin gelişime ayak uydurabilmesi için devlet ve sivil toplum kuruluşlarının mütahhit firmalardan beklediği bütçeninayırmasına yönelik var olan düzenlemeler	Yerel toplum karakteri ve kimliğini göz önünde bulundurmeyen daha çok yüksek gelirli ailelere hitap eden planlama yaklaşımının gelişmesi
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alan çevrelerindeki yeni konutların görsel ve ekonomik olarak zayıf mekan hislerine rağmen kullanılıyor olmaları	Atıl konut alanlarının ekonomik yetersizliğinin yeni gelişim alanlarında yarattığı zayıf mekan hissi	Geleneksel konut alanlarındaki yeni yapılaşmaların tüm gelir seviyesindeki halk komuşulukların oluşumunu desteklemesi	Gri-alanlardaki yarım inşaatların satışının yapılması fakat ekonomik sorunlarından dolayı mal sahibine teslim edilememesi
6. Tarım Alanlarını, Açık Alanları, Doğal Güzellikleri ve Çevresel Alanları Korumak	Yerel ekonominin desteklenmesine yönelik düzenlenen etkinliklerin varlığı	Kırsal yerleşim yerinde tarım ve hayvancılıktan ekonomik gelir sağlanmaması	Açık alanların korunarak yerel ekonominin desteklenmesine yönelik çalışmaların varlığı	Açık alanlar, tarım arazileri, doğal güzellikler için finansal desteğin yetersizliği
Gri-Alan Değerlendirmesi	Yerel ekonominin gelişmesine katkı sağlayan doğal güzelliklerin varlığı	Gri-alanların açık alanlar, tarım arazileri, doğal güzellikler ve önemli doğal kaynaklarda yarattığı görsel olumsuzlukların ekonomik kırılganlık yaratması	Sivil toplum örgütlerinden Gri-alan projeleri tamamladıkları zaman ekonominin kalkınmasınakatkı sağlayacağı düşüncesi	Gri-alanların tarım arazileri, doğal güzellikler ve doğal koruma alanlarına verdiği zararın yerel ekonomiyi yıpratması

Akıllı Büyüme İlkeleri	EKONOMİK FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
7. Mevcut Yerleşimleri Güçlendirmek ve Geliştirmek	Yeni yapılaşmanın ekonomik olması için gelişmemiş bölgelerden çok, mevcut topluluklarda konumlandırma çalışmalarının varlığı	Yeni konut alanlarından geleneksel konut alanlarına doğru yönelen gelişime olan finansal desteğin yetersizliği	Bölgenin canlanmasına yönelik sivil toplum kuruluşlarını destekleyici aktiviteler düzenlenmesi	Mevcut yerleşimlerde, arazinin boş veya köhne parçaları üzerinde kalkınmayı teşvik etmek için çalışmaların olmaması
Gri-Alan Değerlendirmesi	Atıl inşaatların gelişmemiş bölgelerde yoğun olmasından kaynaklandığı düşüncesi ile yeni yapılaşmaların uygun fiyata sağlamak için mevcut topluluklarda konumlanmaya başlaması	Ekonomik gelişim için yeniden geliştirilecek terkedilmiş konut alanlarını ve dolgu yapılaşmayı değerlendirmek ve öncelik sırasına koymak için ‘dolgu kontrolü’ çalışmaları düşünülmemesi	Sivil toplum örgütlerinin çalışmaları sonucunda sayıca fazla atıl konut stoğunun ekonomik değerini artırmak için yeni konut oluşumlarının durdurulması gerekliliğini desteklemesi	Gri-alanlar için mevcut imkanları geliştirmek için öncelikler belirleyen ‘önce düzenle’ politikasının düşünülmemesi ve gereken finansal desteğin sağlanmaması
8. Yerin Ruhunu Yanıtsan, Özellikli, Çekici Yerleşimler Oluşturmak	Gelişim kararları oluşturulurken kamu çalışanlarının taleplerinin yerine getirilmesinde gerekli bütçenin sağlanmaya çalışılması	Gelişim kararlarının önceden tahmin edilebilirliğini arttırabilecek ve bölge ekonomisinin kalkınmasına yönelik faaliyetlerin yetersizliği	Sivil toplum örgütlerince müteahhit firmaların projelerinin devamlılığının sağlanmasında finansal desteği sağlayan bankalarla doğru kararların alınmasına yönelik basın açıklamalarının varlığı	Finansal alt yapı eksikliğinden kaynaklı sıkıntıların gelişim kararlarına olumsuz etkileri
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alanlar için oluşturulacak geliştirme programlarının sağlayacağı ekonomik katkı bilincinin olması	Özel yatırım ve geliştiricilerin oluşan gri- alanlardaki ekonomik kayıpları	Özellikle sivil toplum örgütlerinin gri- alan projelerinin ekonomik kazanım için tamamlanma bilincinde olması	Bölgedeki gri-alanlar için oluşturulacak geliştirme programında çalışmaların halen başlamaması

Akıllı Büyüme İlkeleri	EKONOMİK FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
9. Ulaşım Türlerinde Tercih Yapma İmkânı Sunma	Geleneksel yerleşim yerindeki halkın bireysel ulaşım araçlarının yanında daha ekonomik olan toplu taşımacılığı desteklemesi	Bölgede arazi kullanımını ve gelişimini içeren, çok türlü ulaşım sisteminin finanse edilememesi	Toplu taşımacılığın yaygın olması gerekliğinin halk tarafından desteklenmesi	Ekonomik yapının gelişimi için önemli ulaşım çeşitliliğinin
Gri-Alan Değerlendirmesi	Karayolu ulaşımının bölgedeki nüfusa yeterli olması	Köy yerleşiminde gri- alanların fazlalığının nüfusa olan etkisinden kaynaklı ekonomik yarar sağlayan toplu taşımacılığın gelişmemesi	Gri- alanların topluma kazandırılması ile nüfusta beklenen artışla toplu taşımacılığın artmasına yönelik düşüncelerin varlığı	Boş ve terk edilmiş alanlar için gelişim programları ile ulaşım çeşitliliğinin desteklendiği planlama çalışmalarının eksikliği
10. Gelişim Kararlarında Toplum üyeleri ve Diğer Paydaşlar Arasındaki İş Birliğini Güçlendirmek	Belirli kişiler için ekonomik kazanç amaçlı emirname düzenlemelerine alınan ivedi veya otonom kararlara karşı halkın işbirliğiyle çözüm arayışları çalışmalarının varlığı	Bölge için işbirliği sağlanarak alınan kararların ekonomik yetersizlikten dolayı faaliyete geçirilememesi	Kırsal alanların kalkınma politika fonu oluşturulurken topluma daha yararlı olabilmesi için devlet kurumları içerisinde işbirliğinin yapılması	Ekonomik rantlar sağlanarak işbirliği ile alınan kararların ivedilikle değiştirilmesi
Gri-Alan Değerlendirmesi	Sivil toplum örgütlerinin ve devlet kuruluşlarının işbirliği ile gri- alanların belirlenmesine yönelik çalışmalar için gerekli bütçenin ayrılması	Gri- alanların müteahhit firmaların vergi ve haciz sıkıntılarından kaynaklı alıcısına teslim edilememesi ve bu konuda halkı bilgilendirmemesi	İlgili kuruluşların ekonomistlerle birlikte gri- alanlara yönelik düzenlediği basın ve halkı bilgilendirme toplantılarının varlığı	Gri- alanların topluma kazandırılmasında mülkiyetler üzerindeki haciz ve vergi sorununun kaldırılmasında ortak çalışmaların yetersizliği

Yukarıdaki tablolardan da anlaşılacağı gibi ekonomik yapı alanları Arapköy kırsalında yaşanan yapılaşmalar sonucunda, tarım ve otlak arazilerin yerini toplu konut alanlarına

bıraktığını ortaya koymaktadır. Böylece, yerleşim içerisindeki halkın kent yerleşimlerindeki çalışma alanlarında yoğun olarak çalışmaya teşvik etmektedir. Gri-alanlar ise, bölgenin farklı yönde ekonomik gelir sağlayacak aktivitelerin gelişmesine engel olmaktadır.

3.3.3 Sosyal faktör GZFT (SWOT) analizi

Sosyal yapı kapsamında; demografik ve toplumsal değerler, kültür ve tabiat varlıkları, konut, teknik altyapı, kırsal alanın sunduğu yaşam kalitesi ve kırsal kimlik konuları önem taşımaktadır.

Arapköy, Girne kıyı şeridi kırsal yerleşimleri içerisinde yapılaşmadan en çok etkilenen ve gri-alanların yoğun görüldüğü yerleşim yerlerindendir. Bu durum, yerleşim yerinde sosyal ve kültürel çeşitlilik oluşturmakla birlikte; bölgenin zamanla kırsal kimliğini kaybetmesine ve bölgede huzurun bozulmasına neden olmaktadır. Bunun yanında, bölgede büyüyen konut sektörü ve tarım-hayvancılık için kullanılan arazilerin arsa nitelikli konut alanlarına dönüşmesi kırsal özelliklerin zamanla kaybolmasına neden olmuştur. Bu durum sonucunda ise, sosyal yapının da zarar görmesi kaçınılmaz bir hal almıştır. Tüm bu öğeler dikkate alınarak yapılacak çalışma bölgedeki olumlu ve olumsuz etkileri daha anlaşılır hale getirecektir.

Tüm bunların yanında, köy yerleşiminin bağlı olduğu Çatalköy belediyesi'nin bölge halkı için çok amaçlı sosyal tesisler inşa etmesi, sosyal ve kültürel aktivitelerin gelişmesine yönelik teşvik edici bir gelişim olmuştur. Böylece, farklı yerleşimlerden gelen halkın bölgede yaşayanlar ile sosyal bağlamda bütünleşmelerini sağlayacak olması bölgeye avantaj sağlayacağı düşünülmektedir. Ayrıca, bölgede yer alan doğal güzellikler sosyal yapının gelişmesine katkı sağlamaktadır.

Bu doğrultuda; Arapköy kırsal yerleşiminin sosyal durumuna ilişkin, güçlü/zayıf yönler ile fırsatlar/tehditler ortaya konularak gri-alan oluşumlarının önlenmesi ve boş atıl olan yapıların kullanıma kazandırılmasında izlenmesi gereken politikalara ilişkin öneriler belirlenmiştir. Sosyal verilerin değerlendirilmesinde; GZFT bağlamında akıllı büyüme ile ilişkilendirilen matrisler önemli rol oynamaktadır. Matrisler; akıllı büyüme'nin 10 ilkesinin sosyal veriler ortaya konularak eşleştirilmesinden elde edilecek sonuçların planlama

alışmalarına katkı sağlayacağı düşüncesi ile ortaya konulmuştur. Matrislerde, özellikle gri- alan etkilerinin ve sosyal değlerlerin ortaya konulmasında anket çalışmalarından elde edilen sonuçlardan da yararlanılmıştır. Çalışma için kullanılacak akıllı büyüme ilkeleri ile sosyal faktör gzft (swot) analiz matrisi (Tablo:3.13).

Tablo 3.13: Çalışma için kullanılacak akıllı büyüme ilkeleri ile sosyal faktör GZFT (SWOT) analiz matrisi

Akıllı Büyüme İlkeleri	SOSYAL FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
1. Karma Arazi Kullanımı Sağlama	Karma toplulukları ve yapıları kullanmaya teşvik etmek için ortak kullanımlı mekanların varlığı	Bölgelerin kullanımına göre değilde, yapılaşma tipine göre ayrılması Yeni oluşan bölge ile geleneksel bölgede yaşayan toplumun birbirinden kopuk olması	Geleneksel bölgede yaşayan halkın akrabalık derecelerinin yüksek olmasından kaynaklı komşuluk ilişkilerinin kuvvetli olması	İş ve ev arasında denge kurmuş toplulukların oluşmamış olmasından kaynaklı kentlere olan göçlerdeki artış
Gri-Alan Değerlendirmesi	İnşaatı tamamlanmış kullanılmayan veya bitirilememiş toplu konutların proje aşamasında halkın yaya veya bisiklet kullanımına teşvik edici olması Halkın bisiklet veya yaya olarak terk edilmiş yapı alanlarından geçerken yaşadığı tedirginlikler		Yönetimin, yeni oluşan yerleşim alanları ve geleneksel bölgede yaşayan halk arasındaki komşuluk ilişkilerindeki kopukluğun bilincinde olması	Gri-alanlardaki yaya aksının oluşamayıp toplumu ikiye bölmesi
2. Kompakt Yapı ve Gelişim Fırsatları Oluşturma	Geleneksel yapı alanlarında toplum birliklerinin oluşması ve geleneksel mahalle tasarımının varlığı Düzenli toplulukları oluşturmak için bölgesel planlama çalışmalarının yetersiz olması		Toplumdaki bireyleri yoğun ve düzenli yapı tasarımı hakkında eğitmek için basın yolu ve kamuya açık toplantıların düzenlenmesi	Yerel topluluklar tarafından kabul edilebilir düzenli yapı tasarımı teşvik etmek için standartların ve yasaların yetersiz olmasının yeni yapılaşmalarda olumsuz etkilemesi
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alanların geleneksel konut bölgelerinde toplumsal ilişkileri etkilememesi Yeni gelişen konut alanlarında Gri- alanların düzenli toplulukların oluşuna olan etkileri		Sivil toplum örgütlerinin gri- alanları topluma kazandırma çalışmalarının varlığı	Yerel topluluklar tarafından kabul edilebilir düzenli yapı tasarımı olan çalışmaların yetersizliğinden gri-alanlarda artış görülmesi

Akıllı Büyüme İlkeleri	SOSYAL FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
3. Konut Edinim Fırsatları ve Seçim Şansını Arttırmak	Yeni konut alanlarının sosyal ilişkilerin ve komşuluk birimlerinin oluşma potansiyeli sunması	Toplumda her kesimin yararlanmasına yönelik konut çeşitliliğinin olmaması	Mevcut yapıların yenilenmesini düzenlemek için özel iyileştirme yasalarının olmaması	Yerleşimin yeni gelişen alanlarda arazi kullanım modellerini geleneksel yapı alanlarındaki mevcut komşuluk birimleri ile devamlılığın sağlanması potansiyeli sunması
Gri-Alan Değerlendirmesi	Halkın sosyal yapının geleneksel ve yeni konut bölgelerinde bir bütün olabilmesi için gri- alanların topluma kazandırılması bilincinde olması	Boş ve terk edilmiş binaların yerel toplulukların yeni konut bölgeleriyle komşuluk ilişkilerinin güçlenmesini engellemesi	Sivil toplum örgütlerinin devlet kuruluşları ile birlikte, yerel toplumların gelişmesinde gri- alanların kullanıma kazandırılmaya yönelik çalışmaları	Boş ve terk edilmiş binaları belirlemek ve kullanmaya yönelik herhangi bir program uygulanmamış olması
4. Yürünebilir Komşuluk Üniteleri Oluşturmak	Yeni oluşum ve geleneksel konut bölgelerine hizmet verecek çok yönlü sosyal tesisin (muhtarlık binası, kafeterya, çocuk oyun parkı ve çeşitli spor aktivitelerinin yapıldığı tesis) varlığı	Yerleşimde yaya dostu toplulukların sağladığı kişisel ve sosyal faydalar göz ardı edilmesi	Bölgede yaya kaldırımları için yetersiz olsa da tasarım standartlarının başlaması	Bölgede Yürüme yolları, otoparkları, yürüyüş alanlarının sitelerin kırsal yerleşimin tümü ile bağlantılarının olmaması
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alan çevrelerindeki yeni konut alanlarının yürünebilir toplulukların oluşmasına fırsat sunması	Yürünebilir komşulukların oluşmasında gri- alanların oluşturduğu engeller	Gri- alanların topluma kazandırılması için gerekli sayım raporlarının uzman kişilerce hazırlanması	Gri- alanların topluma kazandırılıp yürünebilir komşuluk ilişkilerinin güçlenmesine yönelik çalışmaların olmaması

SOSYAL FAKTÖR				
Akıllı Büyüme İlkeleri	5. Mekan Duyarlılığı Yakalamış Çekici Yerleşimler Oluşturmak	Gri-Alan Değerlendirmesi	6. Tarım Alanlarını, Açık Alanları, Doğal Güzellikleri ve Çevresel Alanları Korumak	Gri-Alan Değerlendirmesi
	Güçlü Yönler	Gri-alanların sosyal ve kültürel değerlerde oluşturduğu bölünmüşlüklerin kültür karmaşasını engellemesi	Sosyal yapının güçlenmesi için yeni yapılan konut bölgelerinde açık alanlar ve doğal korumaya verilen önemin artması	Yeni konut alanlarında sosyal aktivite için kullanılan açık alanların yeşillendirilmesine verilen önemle gri-alanların kapatılmaya Gri-alanların geleneksel ve yeni konut yerleşim alanlarındaki sosyal yapıya olan olumsuz etkileri
	Zayıf Yönler	Gri-alanların sosyal ve kültürel değerlerde bölünmüşlükler oluşturmaması	Toplulukların yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik doğal güzelliklerin ve önemli doğal alanların korunmasına gereken önemin verilmemesi	Gri-alanların sosyal ilişkilere verdiği zararın yanında sosyal ilişkileri kuvvetlendiren doğal güzelliklerin varlığı
	Fırsatlar	Sivil toplum örgütlerinin gri-alanların topluma kazandırılması ile sosyal komşuluk ilişkilerinin yeniden kuvvetlenebileceği düşüncesi	Toplumda doğal güzelliklerin ve önemli doğal alanların korunması bilincinin artırılması için düzenlenen aktivitelerin varlığı	Gri-alanların sosyal ilişkileri verdiği zararın yanında sosyal ilişkileri kuvvetlendiren doğal güzelliklerin varlığı
	Tehditler	Odaklanılmış yatırım için özel geliştirilen bölgelerin uygunsuzluğu gri-alanlarda artma	Sosyal ve kültürel ilişkilerin güçlenmesinde geleneksel ve yeni yerleşim alanlarının ortaklaşa kullanılabileceği açık alanların yetersizliği	Atıl konutların doğal güzellikleri tahrip ederek sosyal yapıya verdiği zarara önlem alınmaması
	Tehditler	Yerel toplumun karakterini ve kimliğini göz önüne alan planlama yaklaşımının halen olmaması		

Akıllı Büyüme İlkeleri	SOSYAL FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
7. Mevcut Yerleşimleri Güçlendirmek ve Geliştirmek	Geleneksel konut alanında sosyal yapının korunması	Yeni konut bölgelerinin geleneksel yerleşim alanındaki mevcut topluluklara doğru yönelip, gelişmemesi	Toplulukların birbiri içerisinde kaynaşmasını sağlamak amacı ile etkinliklerin düzenlenmesi	Yeni ve geleneksel konut bölgelerinde yaşayan halkın birbirinden bağımsız olması
Gri-Alan Değerlendirmesi	Bölgedeki boş ve terkedilmiş yapıların topluma kazandırılması için piyasa analizlerinde mülkiyet durumunun değerlendirme çalışmaları	Boş ve terkedilmiş konutların mevcut yerleşim dokusu ile yeni oluşum bölgelerindeki sosyal yapının gelişimini engellemesi	Boş ve terkedilmiş konutların yerlerinin belirlenmesi ve ilgili kurumlarla yapılan yazışmalar	Boş ve terkedilmiş konutların topluma kazandırılmasına yönelik çalışmalardaki eksiklikler
8. Yerin Ruhunu Yanıstan, Özelliği, Çekici Yerleşimler Oluşturmak	Gelişim kararlarında devletin toplumun devamlılığı için uygun gördüğü çalışma planına sivil toplum örgütleri, özel kuruluşlar ve tüzel kişilerin desteklemesi	Bölgenin gelişim kararları alınırken oluşturulan çalışma ağının yetersizliği	Adil çekici mahalleler oluşmasında emirnamelerin yetersizliğine karşı imar planının hep gündemde olması	Projelerin onayı üzerinde politik desteğin doğru sağlanamayıp toplum kırılganlığına neden olması
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alanların topluma kazandırılmasında kamuda eğitilmiş kişilerin görüşleri ile hazırlanacak yeniden geliştirme programları ile mümkün olabileceği bilincinin olması	Gri-alanların topluma kazandırılmasında ilgili makamlara önerilen gelişim programlarına gereken cevap alınamaması	Boş ve terkedilmiş alanların topluma kazandırılması için her yeni kurulan hükümet döneminde gündeme getirilmesi	Boş ve terkedilmiş konutların topluma kazandırılmasında uzman kişilerin görüşlerine gereken değer verilmemesi

SOSYAL FAKTÖR				
Akıllı Büyüme İlkeleri				
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
9. Ulaşım Türlerinde Tercih Yapma İmkânı Sunma	Arapköy halkının kolay erişebildiği köy dışından saat başı kent merkezine ulaşan toplu taşımacılığın olması	Topluluklar için ulaşım planında daha iyi arazi kullanım şartları içeren ulaşım çeşitliliğinin olmaması	Sivil toplum örgütlerinin halkın ihtiyaçları doğrultusunda toplu taşımacılığın artırılmasına yönelik çalışmaları	Sosyal ağın oluşmasında önemli ulaşım seçeneklerindeki kısıtlamaların varlığı
Gri-Alan Değerlendirmesi	Bölgede yaşayan halkın ulaşım seçeneklerinde oluşacak olan çeşitliliği destekleme potansiyeli	Gri-alanlarda yaşamsal faaliyetlerdeki kopuklukların toplu taşımacılığa etkileri	Gri-alanların tamamlanması ile toplu ulaşım ağının gelişmesine yönelik beklentiler	Gri-alan çevrelerinde yaşamını devam ettiren toplumun toplu taşımacılığı tercih etmemesi
10. Gelişim Kararlarında Toplum üyeleri ve Diğer Paydaşlar Arasındaki İş Birliğini Güçlendirmek	Planlama çalışmalarında toplum ve diğer paydaşlar arasındaki işbirliğinde toplumun yanlışlıklara izin vermeme çabası	Topluluğun nerede ve nasıl gelişme göstermek istediği ve isteklerinin karşılanması konusunda gerekli işbirliğinin yapılmaması	Kırsal alanlar için kalkınma politikaları geliştirilirken topluma daha yararlı olabilmeleri için işbirliğinin yapıyor olması	Gelişme kararlarında bölge halkının katılımına verilen önemin yetersiz olması
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alanlara tüm toplum tarafından karşı çıkılması	Bölgede gri-alanların genellikle sıkıntılı mülkiyetlerle ilgili sorunlardan kaynaklı olması ve çözümüne olanak sağlamak için toplulukların mülkiyetler üzerindeki vergi ve haciz bilgilerini halka açmaması	Gri-alanların topluma kazandırılması için toplum ve diğer paydaşlar arasındaki işbirliğine olan ihtiyacın basın yolu ve toplantılarla halka bildirilmesi	Gri-alanların topluma kazandırılmasına yönelik sivil toplum örgütleri ve devletin işbirliği içerisinde halkın katılımını da sağlayacak çalışmaların olmaması

Yukarıda elde edilen veriler, kentsel-alanlardan kırsal alanlara olan yayılma sonucunda, bölgede var olan sosyal ve kültürel değerlerde karmalaşmalar yaşandığını ortaya koymuştur. Böylece kırsal Arapköy yerleşiminin kentsel nitelikte sosyal ve kültürel etkiler göstermeye başladığı gözlemlenmiştir. Bunun sonucunda ise, var olan sosyal kimlik özelliğini günden güne kaybetmektedir. Fakat gri-alanlarda ise, tamamen kullanılmayan alanlar olduğundan yeni konut oluşum bölgelerinde yaşayan halk ile sosyal ve kültürel ilişkilerin kaynaşmasını engellemektedir. Böylece, karma sosyal yapının kendi içerisinde de kırılganlıkların yaşandığını ortaya çıkarmaktadır.

3.3.4 Kurumsal faktör GZFT (SWOT) analizi

Bölgenin kurumsal faktörlerine ilişkin önemli sorunların başında, merkezi ve yerel yönetim birimleri arasındaki işbirliğinin yetersizliğidir. Yönetim kademeleri arasında yetki ve sorumluluklarda karmaşa olması, kurumlar arası veri akışının yeterince etkin olmaması, her kademe planlamanın teknik denetiminde eksiklik ve yetersizliklerin olması planların yapım ve uygulamalarda sorunlara yol açmaktadır.

Bunun yanında, bölgede İmar Planı olmadan, emirname kapsamında planlama anlayışının varlığı ekolojik, ekonomik, sosyal gelişmeye ilişkin içeriği eksik bırakmaktadır. Stratejik planlama anlayışının olmadığı bölgede Annan Planı ile 2000’li yılların başında konut sektöründeki hızlı gelişme çarpık yapılaşmayı üst boyutlara taşımıştır. Kısacası, Arapköy’de, yatayda gelişim gösteren yapılaşmanın, plansız ve programsızca oluşturduğu konut bölgeleri nedeni ile inşaatı yarım kalmış ve atıl boş konutlar ile bölgedeki yaşam kalitesi olumsuz etkilenmektedir. Bunun yanında, plan bütünlüğü bozucu, parçacı ve otonom kararlarla toplu konut alanlarının yanlış yer seçimleri, özel kanunlarla planlama yetkisi bulunan kurumların varlığı, kırsal geleneksel doku ile bağdaşmayan betonarme yapıların yapılması da kırsal yerleşimin formunun bozulmasına ve konut projelerinin doğal yapıya uyumunu sağlamamasına neden olmaktadır.

Plan hazırlama süreçleri ise; kurumlar arası (belediye, üniversiteler, meslek odaları... gibi) ilişki ve işbirliklerinin oluşturulması ile sağlanacak katılım doğrultusunda, geleneksel planlama anlayışının gelişmesini gerektirmektedir.

Planlama kavramının oturmamış olması ve var olan kurumsal yapının işleyişine uyum sağlayamamasından dolayı yaşanan zorluklar arasındadır. Ayrıca plan yapma sürecinde yaşanan ölçek ve yetki sorunları, çoğu zaman planların onay ve uygulama sürecinde sorun oluşturmakta ve hangi kurumun hangi ölçekte plan yapacağı konusu net bir şekilde ortaya konulmamaktadır. Parçacı plan kararları ise bütünlüğün sağlanmasını ve geliştirilmesini etkilemektedir.

Bu doğrultuda; Arapköy kırsal yerleşiminin kurumsal durumuna ilişkin, güçlü/zayıf yönler ile fırsatlar/tehditler ortaya konularak gri-alan oluşumlarının önlenmesi ve boş atıl olan yapıların kullanıma kazandırılmasında izlenmesi gereken politikalara ilişkin öneriler belirlenmiştir. Kurumsal yapının değerlendirilmesinde; GZFT bağlamında akıllı büyüme ile ilişkilendirilen matrisler önemli rol oynamaktadır. Matrisler; akıllı büyüme'nin 10 ilkesinin kurumsal yapının ortaya konularak eşleştirilmesinden elde edilecek sonuçların planlama çalışmalarına katkı sağlayacağı düşüncesi ile ortaya konulmuştur. Matrislerde, özellikle gri-alan etkilerinin ve kurumsal yapının ortaya konulmasında anket çalışmalarından elde edilen sonuçlardan da yararlanılmıştır. Çalışma için kullanılacak akıllı büyüme ilkeleri ile kurumsal faktör gzft (swot) analiz matrisi (Tablo:3.14).

Tablo 3.14: Çalışma için kullanılacak akıllı büyüme ilkeleri ile kurumsal faktör GZFT (SWOT) analiz matrisi

Akıllı Büyüme İlkeleri	KURUMSAL FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
1. Karma Arazi Kullanımı Sağlama	Projelerin denetlemelerden geçebilmesi için gerekli kaldırım düzenlemelerinin tamamlanması şartının varlığı	Yaya ve bisiklet yollarının kullanımına yönelik geliştirilen yasaların olmaması	Son zamanlarda sağlık ve sivil toplum örgütlerinin sağlıklı yaşama yönelik halkı bilinçlendirme toplantılarında yürüme, koşma ve bisiklet gibi spor dallarına dikkat çekmesi	Yapılan çevrede bisiklet yolları ve yaya yollarına önem verilmiyip karayolu gelişimi için çalışmaların gündemde olması
Gri-Alan Değerlendirmesi	Bölgede doğal güzelliklerin korunmasına yönelik çalışmaların varlığı	Atıl bölgelerde muhtarlık ve belediyenin yaya aksının tamamlanması veya yapılmasına yönelik çalışmaların olmaması	Kullanılmayan boş konut alanlarda müteahhit firmaların projelerinin satışını gerçekleştirmek için yapılıacak denetlemelerde olumlu sonuç alabilmek için yaya yollarını tamamlanması	Gri-alanların geleneksel konut alanı ve yeni konut oluşum bölgelerinde aktif kullanımına yönelik yasal düzenlemelerdeki yetersizlikler
2. Kompakt Yapı ve Gelişim Fırsatları Oluşturma	Ev ve bahçe tasarımları ile özel yaşam hissini oluşturulması için gerekli yeşil alanların ayrılmasında proje aşamasından binanın teslimine kadar geçen sürede denetlemelerin yapılması	Yerel topluluklar tarafından kabul edilebilir, düzenli yapı tasarımı teşvik etmek için devlet düzeyinde model tasarım standartlarının ve yasaların oluşturulmaması	Halk, uzman kişiler ve sivil toplum örgütlerinin düzenledikleri toplantılarda emirnamenin yetersizliği ve imar planına olan ihtiyacın gündemde tutulması	Kompakt tasarım ilkeleri, toplumun daha geniş açık alanlara sahip olması ve bina yapışmasının araziye en verimli biçimde kullanacak şekilde yönlendirmesini sağlayacak kurumsal yetersizliklere çözüm getirilmemesi
Gri-Alan Değerlendirmesi	Kurumların bölgesel planlama çalışmaları ile gri- alanlardan kurtulabileceklerinin bilincinde olmaları	Gri-alanların yasal düzenlemelerdeki yetersizliğin ürünü olması	Atıl konutların, tip, kat sayısı gibi özelliklerinin belirlenmesine yönelik gerekli kurumsal çalışmanın yapılmış olması	Gri-alanların oluşmasına rağmen otonom kararlarla inşaatlara devam edilmesi

KURUMSAL FAKTÖR				
Gri-Alan Değerlendirmesi	4. Yürünebilir Komşuluk Üniteleri Oluşturmak	Gri-Alan Değerlendirmesi	3. Konut Edinim Fırsatları ve Seçim Şansını Arttırmak	Akıl Bütüme İlkeleri
				Güçlü Yönler
Bölgede yürünebilir komşulukların oluşmasında boş veya atıl durumdaki konut kullanıcıları için de kolay ulaşılabilir sosyal tesislerin varlığı	Çatalköy belediyesi'nin Arapköy'deki yürünebilir komşulukların artırılmasında bölgeye yaptırdığı çok yönlü sosyal tesisin varlığı	Bölgede yapılacak bölgeselendirme yasası ile gri-alanlarda topluma kazandırılabilceği bilincinin varlığı	İlgili kurumların yeni konut alanları için bölgeselendirme yasasının eksikliğinin bilincinde olması	
Çok yönlü sosyal tesislerin yer aldığı bölge yakınındaki gri-alanların topluma kazandırılmasına yönelik önlem alınmaması	Bölgede yürünebilir komşuluklara teşvik için gerekli yaya kaldırımları için tasarım standartları oluşturulmaması	Tek tip konut komşuluklarını olumsuz etkilemesinin yanında ekonomik, sosyal ve ekolojik sorunlu atıl bölgenin topluma kazandırılması için gerekli yasal düzenlemelerin yapılmaması	Her gelir seviyesindeki insanlara hitap edecek konut komşuluklarının destekleyici kurumsal yapının yetersizliği	
Kurumların ortak kullanımlı tesislerin inşasında geleneksel, yeni konut alanları ve gri-alanların tümünün faydalanabileceği ortak alanı seçmesi	Yaya faaliyetlerine teşvik eden sosyal akti, vite alanlarının varlığı	Bölgedeki gri-alanların alınacak kararlar doğrultusunda topluma ekonomik yarar sağlama düşüncesi	Bölgede düşük gelirli aileler için belirlenen kira fiyatlarının kentlere göre uygun olması	
Bölgede aktif yaya aksamının sağlanmasında gri-alanların yarattığı bütünlükleri önlenmesine yönelik kurumsal çalışmaların eksikliği	Yaya dostu toplulukların oluşturulmasında yetersiz yasal düzenlemeler	Gri-alanlarının geliştirici düzenlemelerle toplumun her gelir seviyesinden halka hitap edecek şekilde kararların alınmaması	Tek tip konut oluşumlarına imkan veren kullanıcı ihtiyaçları düşünülmeden kişiye özel yasal değişikliklere fırsat sunan yapılaşmanın varlığı	
Tehditler				

Akıllı Büyüme İlkeleri	KURUMSAL FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
5. Mekan Duyarlılığı Yakalamış Çekici Yerleşimler Oluşturmak	İlgili kurumların kültürel ve sosyal gelişimin sağlanmasında bölgesel aktivitelere destek vermesi	Yerel toplum karakterini ve kimliğini göz önüne alan, planlama yaklaşımının eksikliği	Kırsal gelişim bağlamında yasalardaki yetersizliklerin yanında halen kültürel ve toplumsal değerlerini gelecek nesillere aktarabilecek kişilerin varlığı	Kırsal alanların kültürel ve sosyal değerlerini korumasını destekleyici planlama yaklaşımının olmaması
6. Tarım Alanlarını, Açık Alanları, Doğal Güzellikleri ve Çevresel Alanları Korumak	Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-Alan Değerlendirmesi
Gri-Alan Değerlendirmesi	Yeni yapılacak olan projelerin mimari aşamasında açık alanların kazanımı ve/veya korunmasına yönelik yönetmenliklerin varlığı	Kurumların ve firmaların sosyal ve kültürel gelişimin desteklenmesinde boş durumdaki konut bölgelerine kullanıcı bulma (kiracı) çalışmalarının varlığı	Kurumların ve firmaların sosyal ve kültürel gelişimin desteklenmesinde boş durumdaki konut bölgelerine kullanıcı bulma (kiracı) çalışmalarının varlığı	Kurumların ve firmaların sosyal ve kültürel gelişimin desteklenmesinde boş durumdaki konut bölgelerine kullanıcı bulma (kiracı) çalışmalarının varlığı
Atıl konut inşaatları ve çevresinde atıl bırakılan kimyasalların temizlenmesine yönelik düzenlemelerin olmaması	Açık alanlar, tarım arazileri ve doğal alanların korunmasına yönelik gerekli kurumsal düzenlemelerin yetersizliği	Güçlü mekan hissini oluşması adına gri-alanların topluma kazandırılmasına yönelik kurumsal çalışmaların yetersizliği	Yeni konut bölgesi kullanıcılarının yasal olarak yeşil ve sosyal aktivite alanlarına ayrılması zorunlu bölgelerde yeşillendirme çalışmaları ile gri- alanların görsel kirliliğinin önlenmesi çalışmaları	Gri-alanların topluma kazandırılması için kurumsal çalışmaların eksikliğinden kaynaklı aktif ve güvenli açık alanların oluşamaması
Gri-alanlarda daha önceden var olan ve katledilen zeytin, harup gibi ağaçların korunmasına yönelik çalışmaların varlığı	Yeni konut bölgelerinde yaya yürüyüş yolları ile bir ağ oluşturma çalışmalarına destek veren yasal düzenlemelerin varlığı	Yeni konut bölgelerinde yaya yürüyüş yolları ile bir ağ oluşturma çalışmalarına destek veren yasal düzenlemelerin varlığı	Yeni konut bölgelerinde yaya yürüyüş yolları ile bir ağ oluşturma çalışmalarına destek veren yasal düzenlemelerin varlığı	Kırsal alanlar için gelir sağlayacak tarım ve hayvancılığın yapılmasına uygun alanların yerleşim alanlarından ayrımını belli eden yasalardan yetersizliği
Gri-konut alanlarının inşaa aşaması öncesi ve sonrası doğal çevre değerlendirme çalışmalarının yapıp değerlendirilmesesi	Gri-konut alanlarının inşaa aşaması öncesi ve sonrası doğal çevre değerlendirme çalışmalarının yapıp değerlendirilmesesi	Gri-konut alanlarının inşaa aşaması öncesi ve sonrası doğal çevre değerlendirme çalışmalarının yapıp değerlendirilmesesi	Gri-konut alanlarının inşaa aşaması öncesi ve sonrası doğal çevre değerlendirme çalışmalarının yapıp değerlendirilmesesi	Gri-konut alanlarının inşaa aşaması öncesi ve sonrası doğal çevre değerlendirme çalışmalarının yapıp değerlendirilmesesi

KURUMSAL FAKTÖR				
Akadik Bütüme İlkeleri	7. Mevcut Yerleşimleri Güçlendirmek ve Geliştirmek	Gri-Alan Değerlendirmesi	8. Yerin Ruhunu Yanıstan, Özellikli, Çekici Yerleşimler Oluşturmak	Gri-Alan Değerlendirmesi
	Kırsal alanların canlandırılmasına yönelik kurumsal çalışmaların varlığı	Kurumsal düzenlemelerle bölgedeki terk edilmiş veya atıl konut alanlarının mevcut topluluklara doğru gelişmeyi destekleme ve yönlendirme potansiyeli sunması	Gelişim kararlarının önceden tahmin edilememesinin ve imar planına olan ihtiyacın ilgili kurumlara anlatılmasında basına açık toplantılar, uzman kişi raporları ve çalışmalarının varlığı	Oluşturulması düşünülen imar planı ile yeni gelişim kararları doğrultusunda gri-alanları topluma kazandırma düşüncesinin varlığı
	Bölgesel rekabeti sınırlamak ve bölgedeki alt yapıyı desteklemek için bölgesel vergiye dayalı yasal düzenlemelerin olmaması	Terk edilmiş konut alanları için gerekli kurumsal programların oluşturulmaması	Gelişim kararlarının önceden tahmin edilebilmesi için emirnamelerin yetersizliği	Adil çekici mahallelerin oluşmasında gri-alanların topluma kazandırılması için gerekli yasal düzenlemelerin eksikliği
	Yapılaşmanın gelişmemiş bölgelerden çok gelişmiş topluluklarda konumlandırılmasına yönelik kurumsal çalışmaların gündemde olması	Mevcut toplulukların desteklenmesine yönelik bölgede başlatılacak planlanma çalışmalarında Gri-alanları öncelik sırasına koyma düşüncesinin varlığı	Sivil toplum örgütleri ve devlet kurumlarının imar planının hazırlanmasına destek vermesi	Adil çekici mahallelerin oluşmasında gerekli yasal düzenlemelerin ve gri-alanların öneminin giderek artması
	Yeni konut Gelişim bölgesinin mevcut yerleşimin yakınında olmasını destekleyici kurumsal çalışmaların eksikliği	Kırsal alanlardaki mevcut toplulukları geliştirme ve güçlendirmede gri- alanların artması ile azalan tarım alanları için gerekli yasal düzenlemelerin yetersizliği	Bölgede imar planı olmadan rasgele gelişime yönelik planlamanın aktif olması	Gelişim kararlarının önceden tahmin edilmesi için gereken yasal düzenlemelerin eksikliği sonucunda gri-alanların artması

Akıllı Büyüme İlkeleri	KURUMSAL FAKTÖR			
	Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
9. Ulaşım Türlerinde Tercih Yapma İmkânı Sunma	Yeni konut bölgelerindeki kaldırımların uygulanma zorunluluğunun olması	Bölgede ulaşım planında daha iyi arazi kullanım şartları içeren düzeyde olmasını sağlayacak yasal düzenlemelerin olmaması	Tüm sitelerde kaldırımların gerekli hale getirilmesine yönelik yönetmenliklerin varlığı	Arazi kullanımı ve gelişimini içeren, çok türlü ulaşım sistemi girişimlerinin finanse edileceği kurumsal yapının yetersizliği
10. Gelişim Kararlarında Toplum üyeleri ve Diğer Paydaşlar Arasındaki İş Birliğini Güçlendirmek	Gri-alan ve çevrelerindeki konut alanlarına araç ulaşımının sağlanması için yeterli kurumsal çalışmaların yapılması	Yeni konut bölgeleri ile atıl durumda bulunan bölgelerdeki ulaşım bağlantılarının (Yaya ve araç) sağlanmasına yönelik düzenlemelerin kurumlarca tamamlanmamış olması	Gri-alan bölgelerine karayolu ulaşımının varlığı ve gerektirdiği halinde ilgili kurumlar tarafından iyileştirme çalışmalarının yapılıyor olması	Kurumların gri-alan çevrelerinde de yaya ulaşım ağının devamlılığının sağlanmasına yönelik çalışmalarının olmaması
Gri-Alan Değerlendirmesi	Yasal düzenlemelerdeki değişikliklerin otonom kararlarla alındığı durumlarda halkın oluşturduğu ‘Gime İnisiyatif’ nin varlığı	Kentsel-kırsal gelişimle ilgili yasal düzenlemelerin oluşturulma aşamasında toplum ve işbirliğinin sağlanamaması	İlgili kurumların kültürel ve sosyal gelişimin sağlanmasında halkın katılımını sağlayan bölgesel aktivitelere destek vermesi	Bölgedeki dağlık alanlara arsa açmak amacı ile bölgedeki tüm yetkili birimlerin görüşü alınmadan doğal yapıya zarar verici patlatma izinleri verilmesi
Gri-Alan Değerlendirmesi	Gri-alanların çevrelerindeki doğal güzelliklerin korunmasına yönelik halk ve ilgili kurumların birlikte çalışması	Gri-alanların topluma kazandırılmasına yönelik gelişme kararlarında gerekli işbirliğinin sağlanamamış olması	Gri-alanların topluma kazandırılmasına yönelik çalışmalarda ilgili birimlerin işbirliğinin güçlenmesine yönelik çalışmaların varlığı	Gri-alanların artmasını engellemek amacı ile yasalarındaki eksikliklerin ilgili kurumlar tarafından iyileştirilmemesi

Yukarıdaki tablolardan da görüldüğü gibi kurumsal yapı özel, yerel ve merkezi yönetimlerin birlikte hazırlayıp uygulamaya geçirdiği planlama çalışmalarının yetersiz veya eksik olduğu saptanmıştır. Bölgede sadece emirnamelerin hakim olması ise, bölgesel kararların alınmasına neden olmakla birlikte parçacı kararların verilmesine ve kimi zaman tek bir yapı alanına uygun kentten-kırsal alanlara olan gelişim düşünülmeden ortaya konulan yapılaşma kararlarının varlığı saptanmıştır. Böylece planlama çalışmalarının yasal eksiklikler ve yetersizlikler sonucunda gri-alanların topluma kazandırılması ve gri-alanların artışının önlenmesinin mümkün olamayacağını göstermiştir.

3.4 Arapköy Yerleşiminin Akıllı Büyüme İlkeleri Kapsamında Değerlendirilmesi

Arapköy yerleşiminin ekolojik, ekonomik, sosyal ve kurumsal planlaması akıllı büyüme ilkeleri doğrultusunda GZFT analizi yapılmıştır. Fakat elde edilen sonuçlar doğrultusunda doğal, sosyal, ekonomik sorunların yanında, yasal düzenlemelerin de yetersiz olduğu ve akıllı büyüme ilkeleri doğrultusunda gelişim göstermediği saptanmıştır. Burada elde edilen verilerin anlaşılır olması için detaylı analizinin yapılması uygun görülmüştür.

3.4.1 Akıllı Büyüme ve çevresel faktör değerlendirilmesi

Yapılan araştırma, gözlem, anket ve uzman kişi değerlendirmeleri sonucunda bölgenin sahip olduğu topoğrafya, hidroloji ve bitki örtüsünün varlığı doğal yapı değerlendirilmesi için önem taşımaktadır. Beşparmak dağlarının yamacında yer alan yerleşimin yakınlarında bölgenin sulu tarımın gelişmesine katkı sağlayabilecek ‘Ayanidere’ ve ‘Uzundere’ göletleri yer almaktadır. Fakat, dere yataklarına yapılan inşaatlar veya kazı-dolgu çalışmalarının yanında dağın erişilemeyen noktalarına arsa açmak amacı ile yapılan müdahaleler sonucunda, bölgenin doğal yapısı tahrip edilmektedir. Ayrıca, halk ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen bilgiler doğrultusunda suyun bölge çevresinde yer alan büyük otel işletmeleri tarafından kullanımı sonucu göletlerin doluluk oranının azalmasına ve sulu tarım için yeterli olmadığı sonucuna varılmıştır. Bu durum karşısında herhangi bir önlem alınmaması, ileriki yıllarda daha da büyük tehditlerin yaşanmasına imkan sunmaktadır.

- **Karma arazi kullanımı:** Bölgede yer alan site içi düzenlemeler dışında karma arazi kullanımına uygun herhangi bir uygulamaya rastlanmamıştır. Yapılan uygulamaların da yarım inşaatlar veya kullanılmayan konutlardan oluşması doğal parametreler için tehditler oluşturduğu sonucuna varılmıştır. Ayrıca; toplu taşımanın olmaması, halkı motorlu araç kullanımına teşvik etmektedir. Bu durum ise; karma arazi kullanım kriterlerine uymamakta olduğu için akıllı büyümenin de sağlanamadığını ortaya koymaktadır.
- **Kompakt yapı ve gelişim fırsatları oluşturma:** Bölgede yer alan binaların yatayda gelişim göstermesi ve yapılaşmanın geniş alanları kapsamaması, kompakt yapı ve gelişim fırsatlarının oluşmasında toplum için gerekli geniş açık alanların oluşmasını, yeşil alanların artmasını ve bina yapılaşmalarının araziye en verimli şekilde yönlendirilmesine olanak vermemektedir. Ayrıca, konut, ticari alanlar, ofisler gibi karma mahalelerden bahsetmek mümkün değildir. Yeni oluşum bölgelerinde kompakt yapılaşma düşünülse de konutların atıl durumda olması daha da büyük risklerin oluşmasına neden olmaktadır. Böyle bir gelişim için kompakt yapı ve gelişim fırsatları oluşturamayacağından bölge için tehdit oluşturmaktadır.
- **Konut edinim fırsatları ve seçim şansını arttırmak:** Bölgede geleneksel tek ve iki katlı konutların yanında yeni konut bölgelerinde her gelir seviyesindeki halka hitap edebilecek konutların yetersizliği halkın konut edinim fırsatlarını sınırlandırmakta ve seçim şansını azaltmaktadır. Yapılaşmanın ise, doğal yapının gelişmesinden çok zarar verici türden olması bölge için büyük risklerin oluşmasına neden olmaktadır. Ayrıca, bölgede kullanıcısı olmayan veya inşaatı tamamlanmamış konut bölgelerinin varlığı konut alıcıları için fırsat oluşturmak yerine var olan taleplerini de yok etmektedir. Böyle bir gelişim bölgesi ise, akıllı büyümenin öngördüğü uygulamanın dışında kalındığının göstergesidir.
- **Yürünebilir komşuluk üniteleri oluşturma:** Bölge içerisinde var olan doğal doku yürünebilir komşuluk ünitelerinin oluşmasına fırsat sunmaktadır. Fakat, yerleşim içerisinde birbirinden ayrılmış geleneksel ve yeni konut bölgeleri arasında yürünebilir komşuluk ünitelerinin oluşumuna yeterince fırsat vermemektedir. Yapılan alt yapı düzenlemeleri ile doğal çevrenin her geçen gün daha fazla tahrip edildiği, bisiklet veya yaya yolları arasındaki bağlantıların sağlanamadığı

tasarımların varlığı görülmektedir. Özellikle kullanılmayan ve atıl durumdaki konut alanlarının çevrede yaşayanlar üzerinde oluşturduğu olumsuz etkiler yaya ve bisiklet kullanımından çok motorlu araç kullanımına teşvik edicidir. Bunun yanında, toplu taşımanın yetersizliği de kara yolunun nüfus ile beraber artmasına ve doğal değerlerin ilerleyen her yıl artış içerisinde olduğu sonucuna varılmıştır.

- ***Mekan duyarlılığı yakalamış çekici yerleşimler oluşturmak:*** Bölgede doğal değerler düşünülmeden arazi yapısına bakmaksızın birbirine benzer konut tasarımlarının yer aldığı gözlemlenmektedir. Ayrıca, bölgede gri tonların yeşil tonlara göre daha baskın olması yönünde ilerlemesi mekan duyarlılığı yakalamış çekici bir yerleşim olması açısından engel teşkil etmektedir. Böyle bir gelişimin doğal parametre zarar verdiği sonucuna varılmıştır. Bugünkü büyüme şekillerinin aksine, Akıllı büyüme; fiziksel yönelimi ve diğer yapı ve açık alanlarla ilişkisinin olduğu kadar erişim kolaylığının da olduğu bir gelişmeyi desteklemektedir. Fakat, Arapköy yerleşiminde henüz böyle yapılaşmanın desteklenmemesi ve gri alanların artış göstermesinde beraberinde getirdiği gözlemlenmektedir.
- ***Tarım alanlarını, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel alanları korumak:*** Açık alanların korunmasında, tarım arazilerinin, sulak alanların, kıyı alanlarının korunması, hava kirliliğinin azaltılmasında, ses kirliliğinin hafifletilmesinde, rüzgar kontrolünde, yeraltı su kaynaklarının temizlenmesinde ve kimyasal kirlenmenin önüne geçilmesine yönelik çalışmaların bölge içerisinde yer almadığı gözlemlenmiştir. Bu durumun aksine, açık alanlar için düzensizce yapılaşma ve beraberinde tarım arazilerinin, sulak alanların ve kıyı alanlarının bilinçsizce imara açıldığı sonucuna varılmıştır. Ayrıca, bölge yakınlarında yer alan elektrik santrali, oteller, vb. yapılaşmaların varlığı bölgede hava ve ses kirliliğinin yaşanmasına neden olmaktadır. Ayrıca, tahrip edilen tarım arazilerinin üzerine inşa edilen konut yapılarının gri-bölgeleri oluşturması bölge için ilerleyen zamanlarda daha büyük tehlikelerin yaşanmasına zemin hazırlamaktadır.
- ***Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek:*** Bölgede, özellikle yeni konut oluşum alanlarındaki yapılaşmalarda kaynakları verimli kullanan, açık alanları ve değerli doğal alanları koruyan yapılaşmadan bahsetmek mümkün olmamaktadır. Ayrıca konut projelerine başlamadan önce mülkiyet durum değerlendirmesinin

yapılmaması ve nüfus ihtiyaç sayısı belirlenmeden inşa edilen konut fazlalığı beraberinde birçok problemi gündeme getirmiştir. Bu şekilde gelişim ise, boş veya yarım inşaatların fazlalığını gündeme getirmiştir. Böyle bir gelişim modelinde ise, akıllı büyümenin, mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek ilkesinden bahsetmek mümkün olmamaktadır. Buradaki durum değerlendirmesinde sadece arazi değerleri değil doğal yapı değerlerinin de tahribi söz konusudur.

- ***Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak:*** Bölge gelişiminin sağlanmasına yönelik çalışmalarda özel sektör ve devletin ilgili kuruluşları sadece proje aşamasında işbirliği içerisinde çalışmaktadır. Doğal yapının korunması ve yapıyı çevrenin gelişebilmesine fırsat sunan ve kent-kırsal bütünlüğünü ele alan çalışmaların yetersiz olduğu gözlemlenmiştir. Özel sektör tarafından hayata geçirilecek olan projeler için, doğal yapının korunmasına yönelik ortaya konulan çalışmalarda, özellikle doğal yapı alanlarını tehdit edici durumda gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Bunun yanında, yapılan yapıların daimi kullanıcılarının olmaması veya inşaat aşamasında atıl durumda bırakılması bölgede doğal yapı ruhunu yansıtan, çekici yerleşimlerin oluşmasını engellemektedir.
- ***Ulaşım türlerinde tercih yapma imkanı sunma:*** Bölgedeki topoğrafik yapının farklı ulaşım ağlarının oluşmasına fırsat vermektedir. Fakat bölgenin ulaşım türlerinde tercih yapma imkanı sunmadığı gözlemlenmiştir. Ulaşımın tek tip (sadece karayolu) olmasının yanında kişisel araç sayısının fazlalığı bölgenin doğal yapı öğelerinin tahrip olmasına neden olmaktadır.
- ***Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek:*** Doğal yapının korunmasına yönelik gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğinin yetersiz olduğu gözlemlenmiştir. Böylece, yapılan çalışmalarda bireysel fayda sağlama yönünde gelişiyor olması sorunları da beraberinde getirmektedir.

Arapköy kırsal yerleşimi için akıllı büyüme ve doğal yapı değerlendirmesi yapıldığı zaman birçok sorun ile karşılaşmıştır. Akıllı büyüme ilkeleri benimsenmeyen ve rastgele alınan kararlar doğrultusunda gelişim gösteren yerleşimin doğal yapısının tahrip olması ile yaşamsal değerlerinde de düşüşler yaşandığı gözlemlenmiştir.

3.4.2 Akıllı Büyüme ve ekonomik faktör değerlendirmesi

Bölgede yapılan anket, gözlem, röportaj ve araştırmalar sonucunda Arapköy yerleşiminin konumu, şehir merkezine yakınlığı ve sahip olduğu arazilerinin ekonomik yapı bağlamında incelendiği zaman, önemli kırsal alanlar arasında yer aldığını söyleyebiliriz. Bu bağlamda, ekonomik yapı değerlendirmesi ve akıllı büyüme prensipleri ile uygunluğu değerlendirildiği zaman bölgede birçok sorunla karşılaşmıştır.

- **Karma arazi kullanımı:** Bölgenin kırsal gelişim bölgesi olması ekonomik gelişiminin tarım ve hayvancılık üzerine geliştiği düşüncesi yaratmaktadır. Fakat bölgede var olan düzensiz yapılaşmanın etkisi ile tarım ve hayvancılıkta kullanılabilecek arazilerin arsa nitelikli birbirine benzer kullanılmayan, yarım inşaatlar ve belirli zamanlarda kullanılan konut alanlarına dönüştürüldüğü saptanmıştır. Karma kullanımın ön gördüğü kolay erişimli, ticari ve konut alanlarının birarada düşünüldüğü ekonomik yapının gelişmesine fırsatlar sunacak herhangi bir gelişime rastlanmamıştır.
- **Kompakt yapı ve gelişim fırsatları oluşturma:** Yerleşimin daha verimli kullanılmasına yönelik geniş açık alanların yanında, bölgedeki ekonomik yapının gelişmesine fırsat sunacak şekilde geliştiği söylenemez. Ayrıca yeni konut oluşum bölgelerinin yayılarak gelişim göstermesi, su, elektrik, telefon gibi servislerin sağlanmasında daha fazla bütçe harcanmasına neden olduğu sonucuna varılmıştır. Böyle bir gelişimin ise özellikle müteahhit firmaların ekonomik sıkıntılar yaşamasına ve konutların inşaat aşamasında atıl olarak bırakmalarına neden olduğu saptanmıştır.
- **Konut edinim fırsatları ve seçim şansını arttırmak:** Geleneksel konut alanları dışında gelişen ve yap-sat konut mimarisinin oluşturduğu yeni konut alanlarındaki yapılaşmanın ekonomik kazanç sağlama amacı ile inşa edildiği sonucuna varılmıştır. Tarım ve hayvancılığın yerine tarım arazileri ve özellikle otlak alanların toplu konut bölgelerine dönüştürülmesi, yaşayanları şehir merkezlerindeki iş isdihdamlarından, yararlanmaya teşvik etmektedir. Ayrıca, inşa edilen konutların tüm gelir seviyelerine uygun olmaması bölgede konut satışını olumsuz etkilemiş ve gri-alanların oluşmasına ortam hazırlamıştır.

- ***Yürünebilir komşuluk üniteleri oluşturma:*** Bölgede akıllı büyümenin ön gördüğü, yaya dostu ve düşük ulaşım maliyetleri sağlayacak planlama tipine rastlamak mümkün olmamaktadır. Yaya faaliyetlerini teşvik eden fırsatların yeni konut alanlarında kısmen belirlenmiş olmasına rağmen, mevcut ve öneri yürüme yollarının yapımı ve onarımı için ayrılan bütçenin yetersizliği ve inşaat aşamasında atıl kalmış konutlarla birlikte yarım bırakılmış olmaları sıkıntılara neden olmakta ve halkı motorlu araç kullanımına teşvik etmektedir.
- ***Mekan duyarlılığı yakalamış çekici yerleşimler oluşturmak:*** Bölgede yerel toplum karakteri ve kimliği göz önünde bulundurulmadan, daha çok yüksek gelirli ailelere hitap eden planlama yaklaşımının gelişmiş olması yerleşimde sıkıntılara neden olmaktadır. Ayrıca, ekonomik olarak, bölge halkının satın alımına uygun olmayan konutların inşası kullanılmayan konut alanlarının artmasına neden olmaktadır. Böylece, bölgedeki yapılaşmanın hem müteahhit firmaların ekonomik sıkıntılara girmesini hemde yaşayan halk arasında ayrımlar yarattığı gözlemlenmektedir. Böyle bir gelişim ise, mekan duyarlılığı yakalamış çekici yerleşimler oluşmasına fırsat sunmamakta ve dolayısı ile akıllı büyüme ilkelerine de uygunluğu söz konusu olmamaktadır.
- ***Tarım alanlarını, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel alanları korumak:*** Bölgede tarım alanlarını, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel alanları korumak için yeterli finansal desteğin sağlanamadığı gözlemlenmektedir. Ayrıca, bölgede yapılı çevrenin kullanılmayan boş konutlardan veya inşaat aşamasında terkedilmiş konutlardan olması yatırım yapacak bireyler için ekonomik kırılganlıklar oluşturmakta ve yatırıma olan teşviği engellemektedir. Bu şekilde gelişim gösteren yerleşimlerde ise görsel etkilerin yarattığı ekonomik çöküşler yerel kalkınmaya da zarar vermektedir.
- ***Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek:*** Bölgede yeni konut oluşum bölgeleri geleneksel konut bölgelerinin çeperlerinde konumlandırılmıştır. Fakat araştırma ve gözlemler sonucunda yeni ve eski yerleşimler arasındaki dengenin yeterince sağlanamadığı sonucuna ulaşılmıştır. Mevcut yerleşimlerde, arazinin boş veya köhne parçaları üzerinde kalkınmayı teşvik etmek için çalışmaların olmaması sıkıntıların yaşanmasına neden olmaktadır. Bununla birlikte, bölge için ekonomik

getiri sağlayacak terkedilmiş konut alanları ve yarım inşaatların tamamlanması için gerekli çalışmaların yeterince yapılmamasının yanında, yeni yapılaşmaların farklı arazi parçalarında devamlılığı ekonomik problemleri artırıcı etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu şekilde gelişim gösteren bölgelerde ise ekonomik yapı yeterince gelişmemektedir.

- ***Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak:*** Bölgenin sahip olduğu konum ve doğal yapısındaki çeşitlilik ekonomik olarak kalkınmasına fırsatlar sunmaktadır. Fakat, yerleşim ekonomik gelişime katkı sağlayacak nitelikte bir gelişim yaşamamaktadır. Hatta yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak yerine, doğal yapı günden güne tahrip edilmekte, yapılabilecek tarımsal alanlar yerini yarım bırakılmış inşaatlara veya kullanıcısı olmayan toplu konut alanlarına bırakmıştır. Böyle bir gelişim dokusunun, yerel mimarının çekiciliğini ön plana çıkarıp, ekonomik gelir sağlayacak alanlara dönüşmesinde yetersiz kalmaktadır.
- ***Ulaşım türlerinde tercih yapma imkanı sunma:*** Bölgede motorlu araç kullanımının yaygın olması ve toplu taşımacılığa yönelik yeterince imkanların sağlanamamış olması sıkıntılara neden olmaktadır. Bu nedenle, halk, hem ekolojik çeşitliliği olumsuz etkileyen hemde ekonomik olarak daha pahalı ulaşım çeşidi olan bireysel motorlu taşıtları kullanmak zorunda bırakılmaktadır.
- ***Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek:*** Bölgenin ekonomik kalkınmasına yönelik, planlama çalışmalarını destekleyen faaliyetlerin belirlenmesi ve uygulamaya konulmasında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasında yeterli düzeyde işbirliği yapılmadığı ortaya çıkmaktadır. Bu durum ise, bölge halkının sıkıntılar yaşamamasına neden olmaktadır.

3.4.3 Akıllı Büyüme ve sosyal faktör değerlendirilmesi

Yerleşim yerlerinin ve özelliklerinin birbirinden ayrılmasındaki önemli etkenlerden biri de sosyal yapıdır. Bölgenin sahip olduğu nüfus yoğunluğu, kültür ve tabiat özellikleri geleneksel yerleşim dokusunu oluşturmaktadır. Bu dokunun artan nüfusa cevap verebilmesi için de bir takım yeni oluşumlar gözlemlenmektedir. Oluşan yeni yapılaşma alanları ise kimi

zaman sosyal yapıyı koruyucu özellikte görülse de bir çok yerleşimde sosyal yapının bozulmasına hatta karmalaşmasına neden olmaktadır. Arapköy yerleşiminin geleneksel konut alanlarının çeperlerinde oluşan yeni konut bölgeleri eski sosyal yapıyı yansıtmamaktadır. Bunun yanında, bu yerleşim çeperlerinde bir takım kullanılmayan boş veya inşaat aşamasında terk edilmiş konut alanlarının oluşması sosyal kimliğin değişmesinin yanında, yaşamsal faaliyetleri de olumsuz etkilediği gözlemlenmektedir. Bu bağlamda, sosyal yapı değerlendirmesi ve akıllı büyüme prensipleri ile uygunluğu değerlendirildiği zaman bölgede birçok sorunla karşılaşmış ve yerleşimin yetersizlikleri ortaya konulmuştur.

- ***Karma arazi kullanımı:*** Farklı kullanımların birbiri ile yakın mesafede konumlandığı araç ile kullanıma alternatif olacak bisiklet ve yaya kullanımı destekleyici çalışmaların varlığından bahsetmek mümkün değildir. Bölgede geleneksel konut alanlarında akrabalık ilişkilerinin yoğunluğundan kaynaklı sosyal yapının varlığı ve farklı kullanımlı yapılaşma tiplerine rastlanmaktadır. Fakat yeni konut bölgelerinde yaşayan halk ile iletişim kopukluklarının yaşandığı gözlemlenmiştir. Ayrıca yeni konut bölgelerinde yaşayan yabancıların varlığı bölgede farklı kültürel dokunun oluşmasına fırsatlar sunmaktadır. Bölgede karma kullanımlı sosyal yapının gelişmesine olumlu etki edebilecek yerleşim dokusunun yeterince oluşmadığı gözlemlenmektedir.
- ***Kompakt yapı ve gelişim fırsatları oluşturma:*** Bölgedeki yapılaşmanın yatayda gelişim göstermesi ve genellikle bahçeli konutlardan oluşması sosyal yapının gelişmesine fırsatlar sunmaktadır. Fakat yeni oluşum bölgelerindeki kullanılmayan boş konutların sayıca fazla olması ve kullanılan konutların da farklı kültürlerdeki halk tarafından kullanılması sosyal yapının yeni konut alanlarına yayılmasını engellemektedir. Böyle bir gelişim bölgesinde ise kompakt yapı ve gelişim fırsatlarının yeterince oluşmadığını göstermektedir.
- ***Konut edinim fırsatları ve seçim şansını arttırmak:*** Bölgede yeni yapı alanlarındaki konutların köy halkının bütçesine uygun olmaması ve genellikle yüksek gelirli ailelere yönelik olması komşuluk ilişkileri ve sosyal yapının gelişmesini olumsuz etkilemektedir. Ayrıca, yeni oluşum bölgesinin sadece toplu konut alanlarının gelişmesine yönelik olmasından dolayı, konut-iş yeri dengesinin oluşmadığı gözlemlenmektedir. Böyle gelişen bir yerleşimde kullanıcısı olmayan

atıl durumda kalmış konut sayısının yoğun olması kaçınılmazdır. Kısacası diyebiliriz ki, konut edinim fırsatları ve seçim şansını arttırmak, sosyal yapının gelişmesinde önem taşımaktadır. Fakat, Arapköy yerleşiminin bu düzende geliştiği söylenemez.

- ***Yürünebilir komşuluk üniteleri oluşturma:*** Bölgenin karma kullanımı yeterince desteklememiş olması ve geleneksel ile yeni konut oluşum bölgeleri arasında yaşanan kopukluklar yürünebilir komşuluk ünitelerinin de bölgesel gelişmesine neden olmaktadır. Yerleşim, farklı konut bölgeleri arasında yaşayan ve çalışan nüfusun istediği düzenli, kolay ve güvenilir yollarda yaşama, çalışma alanlarına ve hizmetlere kolay erişim sunmamaktadır. Bu nedenle, yaya dostu topluluklarda sağlanan kişisel ve sosyal faydalar arasında herhangi bir etkileşim sağlanamamıştır.
- ***Mekan duyarlılığı yakalamış çekici yerleşimler oluşturmak:*** Tüm toplumsal değerlerin, kültürel öğelerin korunması ve birbiri ile uyum sağlaması sosyal yapının devamlılığı için önem taşımaktadır. Ayrıca, zaman içerisinde belirlenmiş sınırların tanımlı hale gelmesi yerleşimlerin toplumsal dokusunun oluşmasına etki etmektedir. Arapköy yerleşiminde ise; mekan duyarlılığı yakalamış çekici mahallelere rastlamak mümkün olmamaktadır. Çünkü geleneksel konut alanlarında var olan kültürel öğeler ve toplumsal değerler yeni konut bölgelerinde farklılık göstermektedir. Özellikle, yılın belirli zamanlarında kullanılan konutlardaki kültür farklılıkları ve boş konutların fazlalığı mekan duyarlılığı yakalamış çekici yerleşimlerin oluşmasına fırsat vermemektedir.
- ***Tarım alanlarını, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel alanları korumak:*** Sosyal yapının gelişmesinde, açık alanların, doğal güzelliklerin ve çevresel alanların korunmasına yönelik çalışmalar önem taşımaktadır. Bölgede, yoğun olarak inşa edilen toplu konutların barındırdıkları sosyal aktivite alanlarının varlığı ve yatayda gelişim göstermelerinin yanında açık alanlara verilen önem sosyal yapıyı güçlendirme çalışmalarındandır. Fakat, konutların daimi kullanılmayan veya atıl durumdaki boş konutlardan oluşması bölgenin sosyal gelişimini olumsuz etkilemektedir.
- ***Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek:*** Mevcut yerleşim yerlerinin güçlendirilmesine yönelik geleneksel konut alanları ile yeni oluşturulacak konut

alanları arasında sosyal yapının da gelişmesine fırsat sunabilecek yapılaşma sisteminin oluşturulamadığı sonucuna varılmıştır. Ayrıca, bölgede inşaat aşamasında ve boş toplu konut alanlarındaki yoğunluk mevcut yerleşimlerin sosyal yapı gelişiminin güçlenmesi ve gelişmesinde sorunlara neden olmaktadır.

- ***Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak:*** Yerleşimde geleneksel konut alanlarında eskiden beri devamlılığını sürdüren sosyal yapının yeni konut bölgeleri ile özelliğini kaybetmeye başladığı görülmektedir. Mahalelerde yaşayanların bir kısmında halen komşuluk ilişkisine dayalı sosyal etkileşim görülmektedir. Fakat, farklı yerlerden gelmiş belirli zamanlarda yaşayan halkın yerli halk ile pek fazla sosyal ilişkilerinin bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Ayrıca bölgede fazla sayıda yer alan inşaat aşamasındaki atıl toplu konutlar ve boş konutların varlığı da sıkıntıların daha da artmasına neden olmaktadır. Böyle gelişim gösteren bir bölgede yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici mahalelerin oluşması mümkün olmamaktadır.
- ***Ulaşım türlerinde tercih yapma imkanı sunma:*** Bölge, halkın bir arada seyahat ettiği, sosyal yapının güçlenmesine destek veren ve ulaşım türlerinde tercih yapma imkanı sunmamaktadır.
- ***Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek:*** Bölge halkının geleneksel sosyal yapı gelişimine yönelik sıkıntılar yaşadığı gözlemlenmektedir. Ayrıca, bölgede sosyal yapı gelişimini destekleyen faaliyetlerin belirlenmesinde toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasında herhangi bir iş birliği yapılmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

3.4.4 Akıllı büyüme ve kurumsal yapı değerlendirilmesi

Kentsel alanların yerleşim için yetersiz olması sonucunda kırsal alanlara doğru genişlemesi ve bu alanlar için tehditler oluşturması kaçınılmazdır. Fakat yaşanan olumsuzlukların azaltılması ve daha refah alanların oluşturulması tabiki yasal düzenlemelerle mümkün olmaktadır. Fakat Girne kıyı şeridi yapılaşması için yasal düzenlemelerin yeterli olmaması birçok olumsuzluğa beraberinde getirmiştir. Böylece kent merkezi hiçbir önlem alınmadan özellikle doğuda yer alan kırsal alanlara doğru gelişme eğilimi içerisinde. Bu

doğrultuda, akıllı büyüme ve kurumsal yapı değerlendirmesi yaşanan olumsuzlukların saptanmasında büyük önem taşımaktadır.

- ***Karma arazi kullanımı:*** Arapköy yerleşiminde geleneksel konut alanlarının merkezinde konumlandırılan birkaç ticari alan dışında, daha çok yoğun toplu konut alanları üzerinde yapılaşmalar gözlemlenmektedir. Bu şekilde gelişim gösteren bir yerleşim dokusu, yaya ve bisiklet yollarının kullanımına yönelik çalışmalarında yetersizliğini ortaya koymaktadır. Var olan birkaç yasal düzenleme ile yeni gelişen konut alanlarında kaldırım çalışmaları düşünülse de aktif kullanılabilecek ve devamlılığı olabilecek şekilde gelişebilecektir. Bölgede kurumsal yapının gerekli yasal düzenlemelerdeki yetersizliği sonucunda karma arazi kullanımından bahsetmek mümkün değildir. Ayrıca, kurumsal yapıdaki yasal düzenlemelerdeki sıkıntılar, bölgede konut alanlarının boş ve inşaat aşamasında terkedilmiş durumda bırakılmasına engel olamamıştır.
- ***Kompakt yapı ve gelişim fırsatları oluşturma:*** Bölgede kurumsal yapının yasal düzenlemelerdeki eksikliklerinden kaynaklı yatayda yap-sat mimarisi bağlamında arazinin açık alanlarla ilişkisinin sağlanıp verimli kullanılmasına fırsat verebilecek yapılaşma alanları gözlemlenmemiştir. Bunun yanında, yerleşim kullanıcısı olmayan veya inşaat aşamasında terkedilmiş ve yaklaşık 10 yıldan beri hiçbir önlem alınmadan kaderine bırakılmış alanları yoğun bir şekilde barındırmaktadır. Böyle gelişen Arapköy kırsal alanının kompakt yapı ve gelişim fırsatlarının oluşmadığını söylemek mümkün olmaktadır.
- ***Konut edinim fırsatları ve seçim şansını arttırmak:*** Bölgenin gelişmesinde etkili kurumsal yapının farklı gelirli ailelerin bir arada barınmasına fırsat sunabilecek yapılaşmayı desteklemediği gözlemlenmiştir. Bu şekilde gelişim gösteren ve düşünülmeden sayıca fazla inşa edilen yap-sat toplu konutları bölgede gri-alanların artmasına destek olmuştur. Böylece, Arapköy'ün konut seçim şansını artırıcı fırsatlar sunmadığı sonucuna varılmıştır.
- ***Yürünebilir komşuluk üniteleri oluşturma:*** Yeni konut alanları oluşturulurken özellikle yürünebilir komşuluk ünitelerini artırıcı bir takım yasal düzenlemelere ulaşılmıştır. Fakat, yerleşim biriminin tümüne uyarlanmış olan herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Geleneksel konut bölgesindeki halkın birbirleri ile

olan akrabalık ilişkilerinden kaynaklı etkileşimden bahsetmek mümkün olsa da yeni konut alanlarına yayıldığı söylenemez. Yeni konut bölgeleri için düzenlenen yaya ve bisiklet kullanmaya teşvik çalışmaları ise kullanıcısı olmayan konutların fazlalığından kaynaklı uygulama aşamasına geçirilememiştir.

- ***Mekan duyarlılığı yakalamış çekici yerleşimler oluşturmak:*** Yeni oluşturulan yerleşimler ile geleneksel yerleşim dokusu arasında toplumsal değerlerin ve kültürel öğelerin korunmasına yönelik kurumsal yapının yetersiz kaldığı sonucuna ulaşılmıştır. Birbirinden bağımsız olarak gelişim gösteren bu alanlarda gri-alan olarak tanımladığımız yapılaşma bölgelerinin olduğu gözlemlenmiştir. Bu değerlendirme sonucunda ise, mekan duyarlılığı yakalamamış çekici yerleşimlerin oluşmasına fırsat sunacak nitelikte gelişimlerin yaşanmadığı ortaya konulmuştur.
- ***Tarım alanlarını, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel alanları korumak:*** Bölge için uyarlanan yasal düzenlemelerdeki yetersizliklerden dolayı tarım alanları, doğal güzellikleri ve çevresel alanlarının bir kısmı imara açılmış ve açılmaya devam etmektedir. Bu şekilde özellikle toplu konut alanında gelişim gösteren yerleşim birimlerindedoğal açık alanların sert zeminlere dönüştürüldüğü gözlemlenmektedir. Ayrıca, inşaat aşamasında terkedilmiş toplu konutlar için kurumsal tedbirlerin halen alınmamış olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Kısacası; Arapköy yerleşiminde tarım alanlarını, açık alanları, doğal güzellikleri ve çevresel alanları korumaya yönelik kurumsal yapının yetersiz olduğu düşünülmektedir.
- ***Mevcut yerleşimleri güçlendirmek ve geliştirmek:*** Bölgede yeni oluşturulacak konut alanları ile mevcut yerleşimlerin güçlendirilmesi ve geliştirilmesine yönelik çalışmalara rastlanmamıştır. Geleneksel konut alanları ile yeni oluşan konut alanları birbirinden bağımsız ve halkın birbiri ile etkileşim içerisinde olmadığı gözlemlenmiştir. Bu durumda kurumsal düzenlemeler yapılırken var olan yerleşim dokusunun yeni oluşturulan yapı alanlarından bağımsız kararlar kapsamında uygulandığı sonucunu ortaya koymaktadır. Ayrıca, yerleşim içerisinde oluşan mahaleler arasındaki kopukluklar gri-alanların oluşmasını desteklemektedir.
- ***Yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimler oluşturmak:*** Yerleşim kırsal alanda yer almaktadır. Fakat kentsel bağlamda gelişim göstermektedir. Kurumsal yapı, yerin ruhunu yansıtan, özellikli, çekici yerleşimlerin oluşmasına fırsat

sunacak yasal düzenlemeleri destekleyen projelerin oluşmasında yetersiz kalmaktadır. Ayrıca oluşan gri-alanların önlenmesi için gerekli finansal desteğin sağlanması ve topluma kazandırılma çalışmalarının başlatılması bilinci olsa da herhangi bir çalışma söz konusu değildir.

- ***Ulaşım türlerinde tercih yapma imkanı sunma:*** Bölge ulaşım türlerinde çeşitlilik sunmamaktadır. Sadece karayolu ulaşımının varlığından bahsetmek mümkündür. Bunun yanında karayolu ulaşımının toplu taşımacılığı da desteklemediği gözlemlenmiştir. Arapköy'deki boş konut stoğu, inşaat aşamasında terkedilmiş konutlar ve kullanılan konutların tümünün sayısı nüfus bazında değerlendirildiği zaman karayolu ulaşımının yetersiz olacağı düşünülmektedir. Bu durum ise, kurumların konut artışı yapılırken tüm birimlerin nasıl çalışacağını değerlendirmemiş olduğu sonucunu ortaya koymaktadır.
- ***Gelişim kararlarında toplum üyeleri ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirmek:*** Bölge için özellikle yapılaşma konusunda alınacak kararların bir veya birkaç kurumdan ortaya çıktığı sonucuna varılmıştır. Ayrıca, bireysel kar sağlamak amacı ile yasal düzenlemeler de değiştirilmeye çalışılmaktadır. Bunun yanında, gerekli tüm kurumların birbirleri ile iletişim içerisinde olmadığı, her kurumun kendi bireysel görüşlerini kabul ettirmeye çalıştığı gözlemlenmiştir. Gelişim kararlarında bölge halkının ve diğer paydaşlar arasındaki iş birliğini güçlendirme çalışmalarının da yetersizliği yapılan görüşmeler sonucunda ortaya konulmuştur.

Ekolojik, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapı değerlendirmeleri yapıldığı zaman bölgenin akıllı büyüme ilkeleri bağlamında gelişmediği sonucuna varılmıştır. Ayrıca, geleneksel konutların yer aldığı alanlar incelendiğinde bir takım doğru kararlara rastlanılsa da yeni konut alanlarının tamamen bireysel kar sağlama amacı ile yap-sat toplu konut mimarisinin birbirine benzer gelişen konut alanlarından oluştuğu sonucuna varılmıştır.

Aşağıdaki tablodan da anlaşılacağı gibi, bölgenin çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktörlerinin akıllı büyüme ilkeleri doğrultusunda gelişiminin sağlanmasına yönelik durum değerlendirilmesi yapılmıştır (Tablo:3.15).

Tablo 3.15: Akıllı Büyüme ile doğal, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktör değerlendirme tablosu

AKILLI BÜYÜME		ETKİLİ FAKTÖRLERLER			
		Doğal Faktörler	Ekonomik Faktörler	Sosyal Faktörler	Kurumsal Faktörler
1.	Karma Arazi Kullanımı Sağlama	Kısmen Yeterli	Yetersiz	Kısmen Yeterli	Yetersiz
2.	Kompakt Yapı ve Gelişim Fırsatları Oluşturma	Çok Yetersiz	Çok Yetersiz	Kısmen Yeterli	Çok Yetersiz
3.	Konut Edinim Fırsatları ve Seçim Şansını Arttırmak	Kısmen Yeterli	Kısmen Yeterli	Çok Yetersiz	Yetersiz
4.	Yürünebilir Komşuluk Üniteleri Oluşturmak	Kısmen Yeterli	Kısmen Yeterli	Çok Yetersiz	Kısmen Yeterli
5.	Mekan Duyarlılığı Yakalamış Çekici Yerleşimler Oluşturmak	Yetersiz	Yetersiz	Yetersiz	Yetersiz
6.	Tarım Alanlarını, Açık Alanları, Doğal Güzellikleri ve Çevresel Alanları Korumak	Yetersiz	Kısmen Yeterli	Kısmen Yeterli	Çok Yetersiz
7.	Mevcut Yerleşimleri Güçlendirmek ve Geliştirmek	Yetersiz	Kısmen Yeterli	Çok Yetersiz	Kısmen Yeterli
8.	Yerin Ruhunu Yansıtan, Özellikli, Çekici Yerleşimler Oluşturmak	Kısmen Yeterli	Yetersiz	Kısmen Yeterli	Yetersiz
9.	Ulaşım Türlerinde Tercih Yapma İmkânı Sunma	Yetersiz	Yetersiz	Yetersiz	Yetersiz
10.	Gelişim Kararlarında Toplum üyeleri ve Diğer Paydaşlar Arasındaki İş Birliğini Güçlendirmek	Kısmen Yeterli	Kısmen Yeterli	Yetersiz	Kısmen Yeterli

Yukarıdaki tabloda, gri-alanların bölgeye kazandırılması durumunda sağlanabilecek ilkeler *kısmen yeterli*, gerekli planlama çalışmalarının yanında gri-alanların topluma kazandırılması ile sağlanabilecek ilkeler *yetersiz* olarak belirtilirken, henüz üzerinde çalışmalara rastlanmamış ilkeler ise *çok yetersiz* şeklinde tabloda belirtilmiştir. Tabloda *yeterli* olarak hiçbir bulgu ortaya konulmamıştır. Bunun sebebi ise, gri-alanların topluma kazandırılmadan, bölgenin yeterli düzeye ulaşması mümkün görülmemektedir.

Çalışma kapsamında, elde edilen bulgular doğrultusunda, ekolojik, sosyal, ekonomik yapısının gelişmesine uygun yapı değerlerinin bölgede varlığı güçlü yönleri oluştururken, akıllı Büyüme prensipleri ile birlikte topluma kazandırılma çalışmalarının yeterli düzeyde yapılmadığı gözlemlenmektedir. Her geçen gün biraz daha azalan bu değerlerin gelecek kuşaklara aktarılması giderek zorlaşmaktadır. Var olan güçlü yönlerin, zayıf yönlerle desteklenmesi ve herhangi bir önlem alınmadan yapılaşmanın devam ettiği ortaya çıkmıştır. Bunun yanında, bölgede yüksek oranda var olan gri-alan oluşumları hem ekolojik, sosyal ve

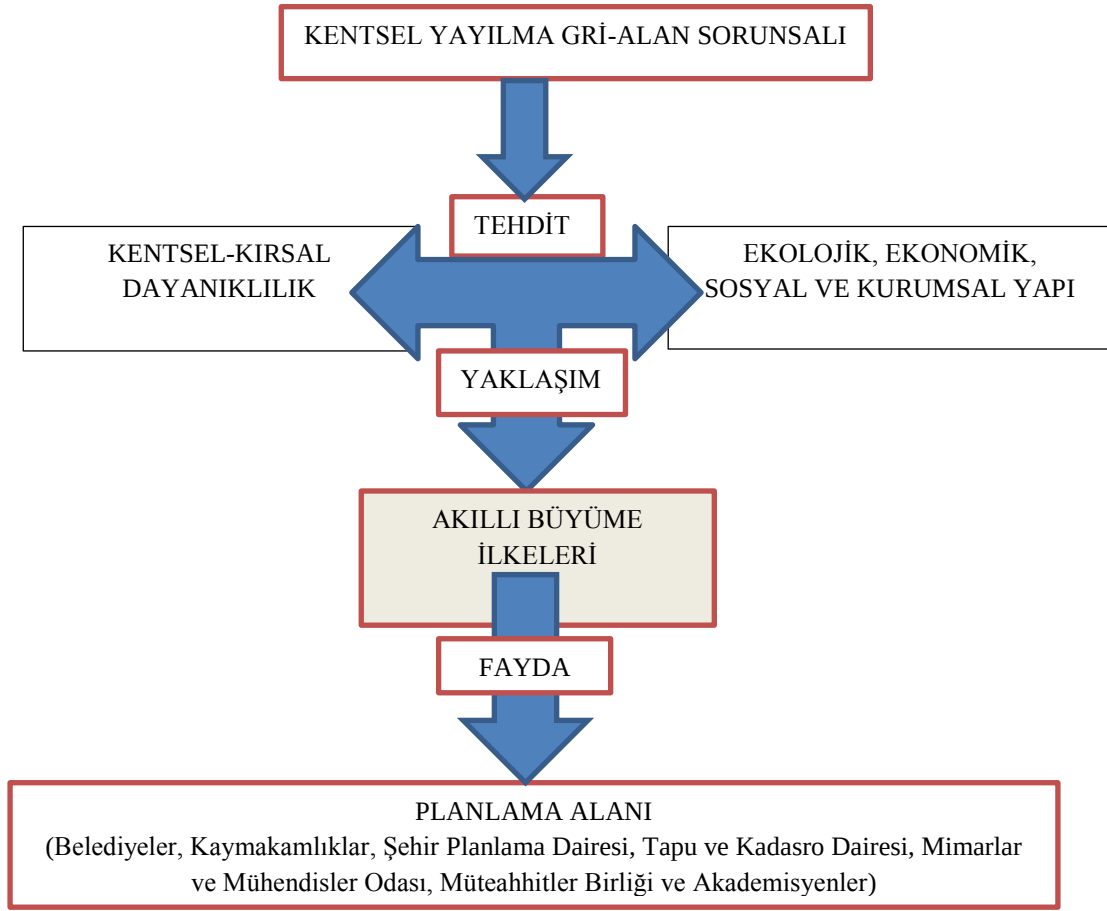
ekonomik yapıyı olumsuz etkilemekte hem de halkın konut alımlarında birçok olumsuzluklarla karşılaşmasına neden olmaktadır.

Bölgenin, çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal etmenlerin akıllı büyüme ilkeleri ile birlikte değerlendirildiği, gri-alanların topluma kazandırıldığı planlama çalışmaları ilenkentsel-kırsal dayanıklılığın sağlanacağı yerleşimlerin elde edilebileceği ortaya çıkmaktadır.

3.5 Bölüm Sonucu

Genel olarak problemin tanımlanmasında etkili bölge olan Girne kıyı şeridinin planlanmasındaki yasal düzenlemelerin eksiklikleri, ani hızlı yapılaşma ve bozulup yozlaşan çeperlerinin ön değerlendirilmesi yapılmıştır. Bunun sonucunda, Girne doğu kırsalının en fazla etkilenen bölgelerden olduğu saptanmıştır. Devamında ise; gri-alan sorunsalının en yoğun olduğu yerleşim saptanmıştır. Çalışmanın anlaşılabilirliğinin artırılması için ilgili bölgeye yönelik alan araştırmasına geçilmiştir.

Alan araştırması, kentsel yayılma problemi ile karşı karşıya olan Girne Kıyı Şeridi kırsal alanlarından Arapköy için yeni konut bölgesi oluşumları ve beraberinde getirdiği gri-alan sorunsalının kentsel-kırsal dayanıklılığın sağlanmasında, akıllı büyüme ilkeleri paralelinde yeniden ele alınması gerekliliğini açıkça göstermiştir. Kentsel-kırsal dayanıklılığın sağlanmasında ekolojik, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapı akıllı büyüme yaklaşımının GZFT (Swot) analiz ve değerlendirilmesi sonucu gri-alan sorunsalı yanında daha birçok planlama sıkıntılarını ortaya çıkarmıştır. (Şekil 3.35)



Şekil 3.35: Kentsel yayılma gri-alan sorunsalı-tehdit ve öneri şeması

Yukarıdaki şemadan da anlaşılacağı gibi kentsel yayılma gri-alan sorunsalı, bölgenin ekolojik, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapı için tehdit oluşturmakta ve bu bağlantıda kentsel dayanıklılığın sağlanmasında sorunlar yaratmaktadır. Bu durum ise, akıllı büyüme yaklaşımına olan gerekliliği ortaya koymaktadır. Bu önerinin ise, planlamada özellikle birçok kurum (Belediyeler, Kaymakamlıklar, Şehir Planlama Dairesi, Tapu ve Kadastro Dairesi, Mimarlar ve Mühendisler Odası, Müteahhitler Birliği ve Akademisyenler) için faydalı olması beklenmektedir.

Bölgenin sorun teşkil eden gri-alanlardan kurtulması için akıllı büyüme ilkelerinin tümüne hemen müdahale edilerek düzenlenmesi gerekli konular olarak karşımıza çıkmaktadır.

Uzman kişi ve bölge halkı anketi kentsel dayanıklılığın ekolojik, ekonomik, sosyal ve kurumsal bağlamda sağlanmasında, geleneksel konut alanları, gri-alanlar ve yeni konut alanlarının tümüne göre, karma arazi kullanımı, kompakt tasarım, mevcut gelişim, konut edinim fırsatları, mekan duyarlılığının sağlanması, açık alan ve kültürel değerlerin korunması, yürünebilirliğin sağlanması, ulaşım seçeneklerinin yeterliliği ve kamu katılımı sağlanması ilkeleri için topluluk fikirlerinin hemem müdahale edilerek gerekli yasal düzenlemelerin belirlenerek düzenlenmesi yönünde olduğunu göstermiştir. Oluşturulan akıllı büyüme GZFT (SWOT) analiz matrisiyle proje özelinde yapılan değerlendirmelerde ise sadece geleneksel konut bölgesinin akıllı büyüme düzeyine daha yakın gelişim gösterdiği, yeni yerleşim alanlarının ise geçiş sürecinde kaldığını göstermiştir.

Bu çalışmanın planlama karar sürecinde devreye girmesi gerekmektedir. Böylece, planlama kararlarında, belediyeler, kaymakamlıklar, Şehir Planlama Dairesi, Tapu ve kadasro dairesi, mimarlar ve mühendisler odası, müteahhitler birliği ve akademisyenlere çalışmanın yol gösterici olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 4

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tez çalışmasında, kentsel yayılmanın etkilerinden olan gri-alanların, bütüncül ve sürdürülebilir bir bakış açısı ile ele alınıp değerlendirilmesini ve kentsel-kırsal dayanıklılıkla oluşacak gelişimin akıllı büyüme ilkeleri ile denetim altına alınmasını sağlayacak araçlar geliştirilmiştir. Bu bağlamda tartışmalar;

- Kırsal alanlarda, dayanıklılığın, sürdürülebilir gelişimin, planlama kapsamında öncelikli eylem alanı olarak gri-alanlarının ele alınması ile sağlanabileceğinin ve
- Kentsel yayılmanın aracı olan Kentsel-kırsal dayanıklılığın çevresel, ekonomik, sosyal kurumsal faktörler açısından sürdürülebilirliğinin değerlendirilmesinde akıllı büyüme ilkelerinin kullanılabileceği yönünde iki eksenle durulmuştur.

Teorik kısımda ayrıntılı tartışıldığı üzere kentsel/kırsal dayanıklılık; çevresel, ekonomik ve sosyal parametrelerden oluşan bir kavramdır. Ancak bu çalışmada, Girne kuzey kıyı şeridi kırsal yerleşimlerindeki gri-alanların çevresel etkileri üzerinde yoğunlaşarak ele alınmıştır. Fakat bu alanda gelecekte yapılacak çalışmalarda ekonomik ve sosyal boyut da çok önemlidir. Özellikle ekonomik boyutun geleceğe yönelik kazanımları, atıl durumda bırakılmış konutların tamamlanması ile elde edilecek kazanç, bugünkü emlak değeri olarak ne kadar kazanım ya da arsa değerinde ne kadar artış olmuş kentsel dayanıklılığın ekonomik boyutunda detaylı olarak incelenebilecek konular arasındadır. Dolayısıyla, burada saptanacak olan konut artışının ‘ne kadar gri-alanı etkileyeceği’, ‘saptanacak olan konut artışı gri-alan oluşumunu destekleyecek kadar yüksek mi?’ sorularının cevabı ile ortaya konulacak çalışmalara ihtiyaç vardır. Tartışma, tezde oluşturulan kavramsal ve kuramsal çerçeve, yabancı ülke örnekleri ve alan çalışmasından çıkan sonuçlarla cevaplandırılmıştır. Tezde belirtilen hipotez ve varsayımlara yönelik değerlendirme;

Hipotez: Kentsel yayılma sürecinde ortaya çıkan gri-alanlar Kuzey Kıbrıs’ta kırsal yerleşimlerde sorunlar yaratmaktadır. Yayılmanın kontrollü gelişmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için kentsel dayanıklılık ve akıllı büyüme yeni kuramsal yaklaşımlarla ele alınma ve değerlendirilmelere ihtiyaç vardır. Dayanıklılık (resilience) ve

akıllı büyüme kavramsal çerçeveleri bağlamında geliştirilecek karar süreçleri ve planlama dinamiklerinin sürdürülebilirlik adına gelişmesini sağlayacaktır.

Hipotez, kuramsal incelemelerden ve yabancı ülke örneklerinden elde edilen bilgiler ışığında; ayrıca alan çalışmasında uzman kişi (planlamacı, mimar, mühendis) ve halkın dahil edildiği görüşme, topluluk anketi ve bölge özelinde GZFT (Swot) analiz matrisine dayalı olarak *doğrulanmıştır*. Uzman kişilerin, planlamanın şu anki haliyle dayanıklı mekan oluşumunda yetersiz kaldığını yeni bir bakış açısının planlamaya dahil edilmesi gerekliliğini belirtmeleri gri-alanların çevrelerinde yaşayanların isteklerinin şu anki uygulamalarda yeteri kadar karşılanmaması ancak, akıllı büyüme ilkeleri içerisinde yer alıyor olması bu sonucu desteklemiştir. Ayrıca, kırsal alan içerisinde geleneksel konut alanları ile yeni konut bölgelerinin bütünleşme ve pozitif mekan oluşumunu sağlayabilme özelliklerinin değerlendirilebilmesi akıllı büyüme ilkeleri ile sağlanabilmektedir.

Varsayım 1: Kent dayanıklılığını sağlayabilmede, akıllı büyüme ve kentsel yayılma arasındaki ilişkiyi anlamak ve kurgulamak gereklidir.

Kuramsal incelemeler ve Girne kuzey kıyı şeridi Arapköy kırsalı planlama çalışmalarının incelenmesi sonucu *doğrulanmıştır*. Uzman kişilerle yapılan görüşme ve anket sonucunda Girne kırsal alanlarından Arapköy’de dayanıklılığın yönetilemediği ve geniş alanlara yayıldığı, bunun sebebinin kentsel yayılma ile sürdürülebilir gelişim ilişkisinin akıllı büyüme ilkeleri bağlamında kurgulanmaması olduğu ortaya çıkmıştır.

Varsayım 2: Akıllı büyüme stratejileri kentsel yayılma içerisinde oluşan gri-alanları bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirilmesini sağlayarak etkin bir denetim mekanizması olacaktır.

Kuramsal incelemeler ve Arapköy’de yapılan alan araştırmasının sonuçları ile *doğrulanmıştır*. Kuramsal incelemeler sonucunda Akıllı Büyüme ilkelerinin gri-alan sorunu yaşanan bölgelerin kazandırılmasına yönelik denetim mekanizması olabileceği görüşünü destekleyici sonuçlar verirken, kentsel yayılmanın, çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktörleri akıllı büyümenin halk ve uzman kişi görüş, anket ve bölge özelinde değerlendirme matrisinde bir arada değerlendirilebilmiştir. Arapköy’de planlama çalışmalarında kentsel yayılma sonucunda oluşan gri-alanların, değerlendirilme eğiliminde olmaması, yaşayanların

yapımı tamamlanmış konut alanlarda dahi yetersizlikler olduğunu belirtmesi mevcut uygulamaların bütüncül ele alınmadığını göstermiştir.

Varsayım 3: Akıllı büyüme ilkeleri ile oluşacak matris, kentsel dayanıklılığın temel konularına (çevresel, sosyal, ekonomik, kurumsal) göre farklı ağırlıklarla uygulanabilecek, her kente yada kırsal alana değerlendirme imkanı sağlayabilecektir.

Varsayım doğrulanmıştır. Alan araştırmasında kentsel yayılma sorunlarından olan gri- alanlarda sorun teşkil eden çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktörler GZFT (SWOT) analiz matrislerinde ayrı ayrı kullanılmış ve birbirinden farklı gelişen projeler dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Tezin kavramsal ve kuramsal incelemelerinin geliştirdiği tartışmalar kentsel yayılma sonucu oluşan gri- alan sorununu, dayanıklılık ve akıllı büyüme ilkelerinin ortaya konulmasına katkı sağlamıştır.

Kavramsal çerçevenin planlamada kentsel-kırsal bölge ilişkileri bölümünde kentsel yayılmanın kent ve kırsal alanlardaki önemi, yarattığı sorunlar, gelişim süreci ve denetim altına alınma çalışmaları ile değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelerle, kentlerden kırsal alanlara doğru yayılan, üst ölçekten bağımsız, kent ve kırsal alanların bütünündeki etkileri gözönünde bulundurmayan, yerel ölçekte katılımın yetersiz olduğu, parçacı, kısa vadeli, çözümleri ekonomik ya da fiziksel amaçlar için düşünen, kent-kırsal ilişkisinin yaşam kalitesinden yoksun teorilerin geliştirildiği ve düzensiz bir şekilde devamlılığını sürdürdüğü vurgulanmıştır.

Kentsel dayanıklılık kavramı yayılma sonucunda oluşan gri- alanlara çevresel, ekonomik ve sosyal yaklaşımlar ile müdahale etmektedir. Kentsel dayanıklılığın bütüncül bakış açısı, düzensiz yayılmaların planlamadaki esnek yapısı ve kentlerin kırsal alanlarla birlikte değerlendirilmesindeki öneminin farkına varılması; çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktörler arasındaki ilişkinin önemsenmeye başlamasını dolayısıyla tek bir noktaya odaklı yaklaşımlar yerine bütüncül, uzun vadeli yaklaşımları içeren süreci başlatmıştır.

Gri-alanların, yalnız bulundukları mekan içinde ele alınmaları, kent ve kırsalın diğer parçaları ile ilişkisinin gözardı edilmesi, alan odaklı yaklaşımların yerine daha çok arazi odaklı yaklaşımlarının benimsendiğini göstermektedir. Arazi odaklı yaklaşımlarla bütüncül uygulamaların oluşumu gerçekleştirilmemekte ve gri-alanlar her biri farklı sorun bölgeleri, ilişkisiz, kırsal kimliğini yansıtmayan yapılarıyla sürdürülebilirlikten uzaklaşmakta ve dayanıklılığın sağlanmasını olumsuz etkilemektedir.

Günümüzde yayılma problemine karşı yerleşimlerde ortaya konulmuş modellerden en önemlisi akıllı büyüme yaklaşımıdır. Yayılma problemi ile birlikte ortaya atılan terkedilmiş alanların kazandırılmasına yönelik ilkeler benimsemesi önem taşımaktadır. Bu noktada, mevcut boş arazilerin kentsel ve kırsal fonksiyonlara açılması beraberinde ekonomik getirilerin yanında, kirlilik, trafik ve tarımsal alanların hızla kaybolmasından kaynaklı etkileriyle çevreyi son derede olumsuz etkilemektedir. Oysa gri-alanların yeniden kentsel veya kırsal alanlara kazandırılması, belirli bir maliyet harcanıp bir yerlere getirilmiş olan yapıların çevresel, ekonomik ve sosyal etkileşimin artırılmasında ve daha fazla kırsalın tahrip edilmesi riski azaltılabilecektir.

Gri-alanların kazandırılmasında, kollektif çalışmaların ve araziye göre bireysel yapı kararlarının uygulamasını kaldırmak, konutların topluma kazandırılmasını desteklemek, kaynakların minimum kullanımı ile en fazla yarar sağlamak ve bunu da çevresel, ekonomik, sosyal konular ile bütünleştirmek gerekmektedir.

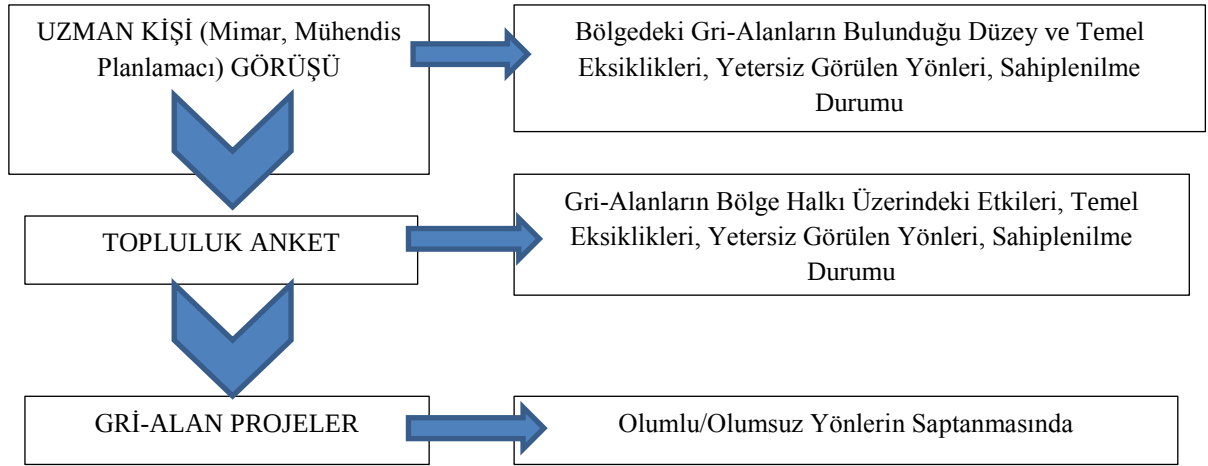
Akıllı büyümenin, gri-alanların kazandırılma amacına yönelik anahtar noktası, çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapının bütünleştirilmiş biçimde planlanmasıdır. Bu amaca ulaşmada akıllı büyüme gri-alanlarda kırsal alanların sınırlarını kullanma, komşuluklarda ana odak ve ekonomik merkez oluşturma, ulaşım, yeşil altyapı, toplum, komşuluk, ekonomik gelişme ve konutlaşma için bütünleştirilmiş planlama, yerel planlara katılım, performans göstergelerini kullanma ve gelişimi izleme ilkelerine öncelik vermektedir.

Bu noktada, kentsel yayılma kuramsal gelişimi içerisinde sorun teşkil eden gri-alan oluşumları ile ilişkilendirilmiştir. Kentlerden kırsal alanlara doğru yayılmalar sonucunda kurumsal önlemlerin yetersizliği, araziye göre verilen yapı izinleri gri-alanların oluşmasına neden olmakla birlikte kullanılmayan bu alanlar, yerleşimlerde çevresel, ekonomik sosyal ve kurumsal tehditlerin oluşmasına neden olmaktadır. Bu doğrultuda, kentlerin ve kırsal

alanların dayanıklılık değerlendirmesinde yer alan ve korunması önerilen çevresel, ekonomik ve sosyal değerler dayanıklılığı da olumsuz etkilediği kuramsal tartışmalarla ortaya konulmuştur.

Alan çalışmasını gerçekleştirmeye yönelik olarak, kavramsal çerçeveden elde edilen veriler, uzman kişi, topluluk, devlet, sivil toplum örgütleri ve proje seviyesinde değerlendirmeye olanak sağlayacak araçlardır. Akıllı büyüme ilkelerine yönelik oluşturulan GZFT (SWOT) analiz tabloları, toplumda büyüme ve gelişmede fayda sağlayan çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal gelişim için en iyi aracı seçmede ve bunun yanında, toplum ilerlemesini ölçmede mümkün olabilen en iyi yardımcı olmaktadır. Böylece yapılaşmanın en uygun nerede ve nasıl gelişme göstereceği yönündeki isteklerini de karşılanmasının sağlanması da mümkün olmaktadır.

Devlet ve sivil toplum seviyesinde değerlendirme ile yapılaşma çalışmalarının dayanıklılığının sağlanmasında bulunduğu düzey; topluluk değerlendirmesi ile temel eksiklikleri, yetersiz görülen yönleri, sahiplenilme durumu; proje kapsamında da olumlu/olumsuz yönleri belirlenebilmektedir. (Şekil 4.1)



Şekil 4.1: Çalışmada yararlanılan birimler ve ilişkileri

Bu değerlendirmeler, analiz matrisleri ve anketlere bağlı olarak her yerleşimde farklılaşmakta, hatta yerleşim birimlerinin büyüklüklerine ve kent yakınlıklarına göre

değişim gösterebilirler. Bu tez çalışması kırsal alanda gri alanları ve onların dayanıklılığını ele aldığı için analiz matris ve anketler gri-alan dayanıklılık değerlendirmesi Arapköy kırsalı için düzenlenmiştir. Akıllı büyüme analiz matrisi, kırsal bölgelerdeki gri-alanların;

- Çevresel açıdan, var olan doğal kaynakların ve ekolojik verilerin, Annan Planı sonrası mekansal düzenlemeler ile hareketlenen inşaat ve dolaylı gelişmelerin etkisi ile oluşan bölgenin gri-alanlar ile birlikte güçlü-zayıf yöleri ile tehdit ve fırsatları belirlenip kırsal gelişime tekrardan kazandırılabilmesi ve daha yaşanır mekanlar oluşturma olanaklarının artırılması,
- Ekonomik açıdan, kırsal alanlarda etkili olan tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin ve iş olanaklarının artması,
- Sosyal açıdan, gelenek-göreneklerin korunması, sosyal etkileşim mekanlarının artırılması ve kültürel değerlerin korunması,
- Kurumsal açıdan, gri-alanlarında içinde bulundurulduğu yasal düzenlemelere ihtiyacın belirlenmesi, vergi ve teşviklerin değerlendirilmesi, uygulama araçlarına yönelik yaklaşımları, konularında olası etkilerini incelemeyi sağlayacak çıktılar sunabilmektedir.

Ayrıca akıllı büyüme matrisi ile;

- Karma arazi kullanımının değerlendirilmesinde, yeni ve geleneksel konut bölgelerine yaya ve bisiklet yolu ulaşım kolaylığının sağlanması,
- Yürünebilir komşuluk ünitelerinin oluşturulmasının değerlendirilmesi, konut ve iş yerleri arasındaki mesafelerin güvenli ve kolay ulaşımını sağlayacak düzenlemeler,
- Çevresel yaşanabilirlik ve mekan duyarlılığının değerlendirilmesinde, kırsal alanların geleneksel ve yeni oluşum bölgeleri arasındaki bütünlüğü, tipolojileri, topoğrafyaya uygunluğu, açık alanlara verilen önem,
- Kompakt yapı ve gelişim fırsatlarının değerlendirilmesinde, motorlu taşıt kullanım yoğunluğu, toplu taşımacılığın kullanılmasına halkın verdiği önem,
- Ulaşım türlerinde tercih yapma imkanının sunulma değerlendirilmesinde, toplu taşımacılığın varlığı, yaya-bisiklet yol ve güzergahının durumu,

- Konut edinim fırsatları ve seçim şansının artırılmasına yönelik değerlendirmelerde, bölgede var olan tek tip konut tipolojilerinin gri-alanların oluşması potansiyeli üzerinde durulmuştur,
- Açık alanlar, tarım alanları, doğal güzellikleri korunmasına yönelik değerlendirmede, konutların araziye yerleştirilmesinde açık alanların durumu, arsaların araziye dönüştürülmesi etkileri, tarım alanları ve doğal güzelliklerin korunması,
- Mevcut yerleşimlerin güçlendirilmesi ve geliştirilmesine yönelik değerlendirmede, alt yapı kullanma durumu, atıl alanların kullanımı, geleneksel yerleşim ile yeni yapı alanları arasındaki ilişkiler,
- Yerin ruhunu yansıtan çekici yerleşimlerin oluşmasının değerlendirilmesi, geleneksel yerleşimlerle yeni konut alanları arasındaki uyum, kırsal alanın iş/konut dengesi ve bölgeye uygun iş olanaklarının artırılması,
- Katılımın varlığının değerlendirilmesi, devlet, sivil toplum örgütleri ve halkın planlama aşamasına dahil edilmesi, toplum amaçlarının yansıtılması konuları sorgulanmaktadır.

Anketler ve görüşmeler sonucunda elde edilen veriler, uygulamaya henüz geçirilememiş önemli ilkelerin değerlendirilmesini ve temel eksiklerin belirlenmesi olarak analiz matrislerinde değerlendirilmektedir.

Kuzey Kıbrıs'ta, özellikle planlama konusunda, uygulanan planlama yaklaşımlarını kendisine örnek olarak alan planlama yaklaşımı görülmemektedir. Kuramsal veya tasarı olarak bir takım çalışmaların varlığından bahsetmek mümkün olsa da pratiklere aktarma konusunda yetersiz kalmıştır. Kentlerden kırsal alanlara yasal alt yapısı tam olarak oturtulmamış, kısa vadeli, bireysel ve ekonomik çıkar amaçlı ve toplumsal katılımın göz ardı edildiği bir planlama yaklaşımı gözlemlenmektedir. Bu çalışma ile Kuzey Kıbrıs'ta var olan planlama sisteminde kentsel yayılma gri-alan probleminin kırsal alanlarda yeni sorunlar oluşturma olasılığı karşısında kavramsal olarak, dayanıklılığın sağlanmasına uygun çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapılaşma içerisinde gelişmesine yanıt verebilecektir. Bunun yanında, bu tez çalışmasının en önemli kazancı kentlerden kırsal alanlara gri-alanların dayanıklılık etkisini değerlendirecek bir yol haritası olmasıdır. Oluşturulan akıllı büyüme

GZFT (SWOT) analiz matrisleri, gri-alan sorununu da içine alan çok boyutlu haliyle kentsel yayılma ve dayanıklılık çalışmalarının izlenmesine, kentsel-kırsal gelişimin yönlendirilmesine yardımcı olacaktır.

Girne kuzey kıyı şeridinin doğusunda yer alan Arapköy, dayanıklı gelişimin sağlanması için yayılma probleminin gri-alan sorunlarına çözüm getirmesi gereken, çevresel, ekonomik, sosyal yapının hızlı bir şekilde yitirmeye başlamış, yaşam kalitesinin denetimsizliklerin getirdiği olumsuz etkileriyle bozulma sürecine girmeye başladığı kırsal yerleşimdir. Bu nedenle, geliştirilen yeni yaklaşım, kentten kırsala planlama çalışmalarına özellikle gri-alanların kazandırılmasında yeni bir boyut kazandırabilmiştir.

Arapköy kırsalının, *çevresel* göstergelerine göre; bölgede yer alan doğal yapı değerlerinin kırsal bağlamda bölgenin gelişmesine uygun olduğu verileri elde edilmiştir. Fakat akıllı büyüme ile ilişkilendirilmeye çalışıldığı zaman, tek tip karayolu ulaşımı ve motorlu taşıt kullanımının fazlalığı, tarımsal ve yeşil alanların mekansal düzenlemeler sonucu tahribi, yapılaşmış çevrenin doğal yapının hissedilmesinde oluşturduğu engellemeler, doğa ile iç içe yürünebilir komşuluk ünitelerinde oluşan kopukluklar, menkanlaşma kavramı oluşturulurken topoğrafyaya uygun olmayan ve yeşil tonların çekinik olmasının yanında mekansal gelişimde çevresel değerlerinin tahribi, günden güne azalan doğal kaynaklara yönelik planlanmanın tercih ediliyor olması konularının çözümlenmesi gerektiği ve arazi kullanımlarının çevresel gelişim oluşturma çabalarının henüz pratikte gerçekleşmemesi nedeniyle yayılmada gri-alan problemi yaşandığı tespit edilmiştir. Bu probleme, kırsal alanların dayanıklılığının sağlanmasının gelişimdeki etkisi düşünülerek öncelikli eylem alanı olarak ele alınan ve akıllı büyüme ilkeleri paralelinde hazırlanacak planlama yaklaşımı ile çözüm bulunabilecektir.

Arapköy kırsalının, *ekonomik* göstergelerine göre; tüm gelir gruplarındaki insanlar için konut seçenekleri sunmadığı, kırsal gelişime uygun gelir sağlayıcı tarım ve hayvancılıkta kullanılabilecek arazilerin arsa niteliğinde yapılaşma alanlarına dönüştürülmesi topluluk anketi ve görüşmelerle belirlenmiştir. Arapköy'ün kırsallığını koruyabilmesi için tarım ve hayvancılığa yönelik iş alanlarının gelişmesine yönelik yatırımlar ve halk katılımına dayalı projeler üretme yönlerinden geliştirilmesi gereklidir. Atıl durumda bırakılmış projelerin hayata geçirilmesi ve yerel mimariyi destekleyici teşvikler sağlanması gereklidir.

Arapköy kırsalının, *sosyal* göstergelerine göre; rekreasyonel fırsatların, sanat ve eğlence seçiminin, halkın bireysel el becerilerine yönelik iş seçeneklerinin yetersiz olduğu topluluk anketi ile ortaya çıkmıştır. Ayrıca, toplumun birbirleri ile gelenek-görenek ve kültürel etkileşimlerini paylaşacakları aktivitelerin düzenlenmesinde yetersiz olduğu tespit edilmiştir.

Arapköy kırsalının, *kurumsal* düzenleme göstergelerine göre; mekan oluşumlarında etkili yasal düzenlemeler, tüzük ve planlama çalışmalarında yetersizlikler tespit edilmiştir. Kurumsal yapıyı oluşturan devlet ve sivil toplum örgütlerinde görevli uzman kişilerdeki eksiklikler, ivedilikle alınan kararlar, ve kurumsal yapının planlama yetkilerini parçacı bir yaklaşımla ele aldığı saptanmıştır. Ayrıca yapılacak yatırım kararları için, ilgili örgüt, kurum ve kuruluşların görüşleri alınmadan, seçilen alanın var olan kullanımı, doğal yapısı ve mülkiyet yapısı, tarımsal niteliği sadece, alanın yatırıma uygun olup olmadığı değerlendirildiği planlama yaklaşımlarının varlığı tespit edilmiştir. Bunun yanında, bölge için alınan planlama kararlarında halkın katılımının yetersiz olduğu tespit edilmiştir. Böylece, planlamanın halkın taleplerine cevap vermeleri ve sahiplenmeleri bakımından sorunlar oluşturmaktadır. Öncelikle, yapılı çevre kalitesinin optimize edilerek , toplum ve katılım için fırsatlar sunması gerekmektedir.

Kırsal alanların ve buralarda oluşan gri-alanların dayanıklılığını sağlayabilmede çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktörlerin güçlü ilişkisi akıllı büyüme yaklaşımı ile çalışmada oluşturulan araçlarla sağlanabilecektir.

Arapköy kırsalında yapılan değerlendirmeler, planlama çalışmalarının dayanıklılığı sağlaması için gözden geçirilmesini gerektirmektedir.

Topluluk fikirlerinin, kırsal alanlarda oluşturulan yeni yapı alanlarında değerlendirilmesi katılım, yürünebilirlik, açık alan, ve sosyal değerlerin korunması, mekan duyarlılığı, komşuluk ilişkileri, karma kullanım, mevcut gelişime yakınlığı konularındaki eksiklikleri gündeme getirmiştir. Bunun yanında, geleneksel ve yeni konut alanlarının birbirleri ile kaynaşmasında, gri-alanların engel teşkil edebilen bölgeler olarak gösterilebileceğini gündeme getirmiştir.

Arapköy kırsal yerleşiminde oluşan gri-alanların çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktör bağlamında akıllı büyüme GZFT (SWOT) analiz matrisiyle değerlendirilmesi sonucunda, akıllı büyümeye uygunluk açısından elde edilen verilerin yetersiz olduğu sonucuna varılmıştır. Akıllı büyüme uygunluklarına göre geleneksel ve yeni konut bölgelerinde kopuklukların varlığı yanında, gri-alan bölgelerinin oluşan kopuklukların artmasında etkin rol oynadığı sonucu elde edilmiştir. Bölgede yer alan çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapının geleneksel ve konut alanlarının yanında gri-alanlarında dikkate alındığı ve bölgenin akıllı büyüme düzeyine erişip dayanıklılığının sağlanması için düzenlemelere gereksinim duyduklarını vurgulamak gerekir. Özellikle yapımı tamamlanmış ve kullanıcısı bulunmayan gri-alanların şuan itibarıyla mümkün olanları yapabilmek kırsal yerleşimdeki olası olumsuz etkisini azaltabilecektir.

Bu sonuçlar Girne kentinden yayılarak Arapköy kırsal yerleşimindeki sürdürülebilir gelişimini sağlamak için yeterli olmadığını, kentsel yayılmanın denetlenmediğini ve yönlendirilemediğini ortaya çıkarmıştır. Arapköy kırsal yerleşimi için yapılabileceklerin başında, çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal yapının tekrardan gözden geçirilip, gri-alan bölgenin dayanıklılığının sağlanması, yeni ve geleneksel konut alanlarında oluşan konut seçenekleri ve mekansal ayrışmanın önlenmesidir.

Sonuç olarak, akıllı büyüme yaklaşımının, kentsel yayılmada önemli bir problem olarak belirtilen gri-alanların çevresel, ekonomik, sosyal ve kurumsal faktörler ile kullanımının, dayanıklılığın sağlanmasında uygulama aşamasına geçilmeden önceliklerin belirlenmesinde yardımcı olabileceğini vurgulamak gereklidir. Kentlerin-kırsal alanlara doğru gelişmesi sürecinde değerlendirilmede kullanılacak araç akıllı büyüme matrisidir. Bu matris belediye, planıcı, uzman, yerel halk, yatırımcı ve geliştiriciler tarafından da kullanılabilecek nitelikte açık, kapsamlı ve objektif bir yapıya sahiptir.

Tez çalışması, akıllı büyüme yaklaşımının yayılmada oluşan gri-alanların kentsel-kırsal dayanıklılığın sağlanmasında bütüncül bir bakış açısı ile değerlendirilmesini sağlayacak bir yöntem olduğunu destekleyici sonuçlar vermiştir. Hem planlama çalışmalarının, hem topluluk fikirlerinin hemde dayanıklılığın karşılaştığı problemler ortaya konulmuştur. Girne kıyı şeridi Arapköy kırsal yerleşiminde oluşan gri-alanların, dayanıklılık yaklaşımının

gerektirdiği çevresel, ekonomik sosyal ve kurumsal sürdürülebilirliğinin sağlanması için akıllı büyüme yaklaşımının her kırsal yerleşim için kullanılabilecek göstergeleri bünyesinde barındıran bir fırsat olduğunu söylemek mümkündür.

Bu tez çalışmasının, kent planlama, kentsel tasarım ve ekolojik planlamanın karar süreçlerine katkı sağlaması beklenmektedir.

KAYNAKLAR

- Acar, C. Ve Güneröğlu, A. (2009). Trabzon Kentindeki Çizgisel Bitki Kompozisyonlarının Tür Çeşitliliği İle İşlevsel ve Görsel Değerleri Üzerine Bir Araştırma. *Karadeniz Teknik Üniversitesi Ekoloji Dergisi*, 73(18), 65-73.
- Akdeniz, O. (2014). Sel Felaketinin Sebebi. Kıbrıs Erozyonla Mücadele, Ağaçlandırma ve Doğal Varlıkları Koruma Vakfı (KEMA) Başkanı, Kıbrıs Time Haberi. Mart 2017 tarihinde <http://www.kibristime.com/sel-felaketinin-sebebi-makale,3339.html> adresinden alındı.
- Akseki, H. ve Meşhur, M. Ç. (2013). Kentsel Yayılma Sonucu Yapılaşmaya Açılan Verimli Tarım Alanları: Konya Kenti Deneyimleri. *Megaron*, 8(3), 165-174.
- Aksugür, N. ve Önal, Ş. (1998). Gazimağusa Öğrenci Barınma Sorununa Genel Bir Bakış. *Gazimağusa Sempozyumu 98*, DAÜ, Gazimağusa, 26-27 Şubat, 119-129.
- Amin, A. (1999). An Institutional Perspective on Regional Economic Development. *International Journal of Urban and Regional Research*, 23(2), 365-378.
- Antrop, M. (2004). Landscape change and the urbanization process in Europe. *Landscape and Urban Planning*, 67(1-4), 9-26.
- Arigoni, D., (2001). *Affordable Housing and Smart Growth: Making The Connection*. Washington DC: Environmental Protection Agency, Development, Community, and Environment Division.
- Atasoy, A. (2012). Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Köy Yerleşimlerine Coğrafi Bir Bakış. *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*. 9(20), 265- 284.
- Alasya, F. (2015). Sel Felaketinin Nedeni Çarpık Yapılaşma Çevre Mühendisleri Odası Başkanı Bektaş, N. İle röportaj, Haber Kıbrıs, Ağustos 2017 tarihinde <http://haberkibris.com/sel-felaketinin-nedeni-carpik-yapilasma-2015-12-19.html> adresinden alındı.
- Balık, H. ve Yüksel, Ü. D. (2014). Planlama Sürecine İklim Verilerinin Entegrasyonu. *Türk Bilimsel Derlemeleri Dergisi*, 7(2), 01-06.
- Berkes, F.J., Colding, J. Ve Folkes, C., (2003). *Navigation Social-Ecologic System: Building Resilience for Complexity and Change*. Cambridge, U.K: Cambridge University Press.
- Berkut, A. (2015). Yasanın 2 Yılda Hazırlanmasını Emrettiği Plan 23 Yıldır Hazırlanamamıştır. *İnşaat 2015*, Kıbrıs Türk İnşaat Mütahhitleri Birliği, Lefkoşa.
- Biddle, T., Bertoia, T., Greaves, S., ve Stopher, P. (2006). The Costs of Infill Versus Greenfield Development-A Review of Recent Literature. 29th Australasian Transport Research Form, 1-15.
- Boran, D. (2009). Büyümenin Akli Olur Mu?. Ekim 2018 tarihinde <http://v3.arkitera.com/h38578-buyumenin-akli-olur-mu.html> adresinden alındı.

- Bressi, T. W. (2002). *The Seaside Debates: A Critique of The New Urbanism*. Random House Incorporated, Rizzoli, Newyork.
- Burchell, R., Lowenstein, G., Dolphin, W. R. , Downs, A., Seskin, S., Still, K. G. ve Moore, T. (2002). *The Impact of Sprawl on Resources Transit Cooperative Research Program*. TCRP Report 74. The Cost of Sprawl-2000, Transportation Research Board, Washington, D.C. National Academy Press.
- Champion, T. ve Hugo, G. (2004). Introduction: Moving Beyond the Urban-Rural Dichotomy. Champion, T. Ve Hugo, G. *New Forms of Urbanization, Beyond the Urban-Rural Dictinomy*, 23-24.
- Chilton, K. (2006). *Greyfields: The new horizon for infill and Higher Density Regeneration*. Practice Guide #6, EPA Region 4. Published by Center for Environmental Policy and Management, University of Louisville.
- CNU (Congress for the New Urbanism). (2001). Greyfields into Goldfields:From Failing Shopping Centres to Great Neighbourhoods. Mart 2018 tarihinde http://www.cnu.org/files/Greyfield_Goldfields_vol2.pdf adresinden alındı.
- Çakıcı, I. (2007). *Peyzaj Planlama Çalışmalarında Görsel Peyzaj Değerlendirilmesine Yönelik, Bir Yöntem Araştırması*. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.
- Çakıcı, I ve Çelem, H. (2009). Kent Parklarında Görsel Peyzaj Değerlendirilmesi. *Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Bilimleri Dergisi*. 15(1), 88-95.
- Çetin, B. (2012). Antakya ve İskenderun-Dörtüol Çevresinde Suburbanizasyon (Banliyöleşme). *Doğu Coğrafya Dergisi*. 17(28), 259-282.
- Devlet Planlama Dairesi, (2015). *2010-2013 Makroekonomik ve Sektörel Gelişmeler*. KKTC Devlet Basımevi. Lefkoşa.
- Dover & Partners Town Planning. (1998). Brained Town Center: Plan & Design Guidelines. Gibbs Planning Group, Inc. Economic & Retail Planning. Glatting Jackson Kercher Anglin Lopez Reinhart Inc. Transportation Planning, Chattanooga, Tennessee.
- Downs, A., (2005). Smart Growth/Why We Discuss It More Than We Do It. *Journal of the American Planning Association*. 71(04), 367-378.
- Duay, A. (2001). Transect Seminar. *9th Congress for the New Urbanism, 7-10 Haziran 2001*. New York, USA.
- Enginal, A.E. ve Enginal, G. (2003). Çanakkale şehrinde Yer Seçiminin Jeomorfolojik Açıdan Değerlendirilmesi. *Doğu coğrafya Dergisi*. 8(9), 94-116.
- Ercan, E. M. (2007). Kentlerimizin İçinde Bulunduğu Planlama ve Yönetim Sorunları. *Planlama*, 2007(2), 69-74, İstanbul.
- Ercoşkun, Ö. Y. (2005). İmar Planları Yerine Sürdürülebilir Kent Planları. *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*. 18(3), 529-544.

- Erkal, T. ve Taş, B. (2013). *Jeomorfoloji ve İnsan (Uygulamalı Jeomorfoloji)*. Yeditepe Yayınevi, İstanbul.
- Ewing, R., Pendall, R. and Chen, D. (2002). Measuring Sprawl and Its Impact. Smart Growth America, Mart 2018 tarihinde [www. smartgrowthamerica.org](http://www.smartgrowthamerica.org). adresinden alındı.
- Feronti, S.M. (2003). *Greyfield Redevelopment for community Revitalization: An Exploration of Applications*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, University of Florida.
- Fleischhauer, M. (2008). *The Role of Spatial Planning in Strengthening Urban Resilience*. Nato Sci Peace Secur, 273-298.
- Folke, C., Carpenter, S., Elmqvist, T., Gunderson L., Holling, C. S., ve Walker, B. (2002). Resilience and Sustainable Development: Building Adaptive Capacity in a World of Transformations. *Ambio*, 31(5), 437-40.
- Frumkin, H., Frank, L., Jackson, R., (2004). *Urban Sprawl and Public Health / Designing, Planning and Building For Healthy Communities*. Island Press, Boston, Massachusetts.
- Galster, G., Hanson, R., Ratcliffe, M., Wolman, H., Coleman, S., Freihage, J., (2001). Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and Measuring an Elusive Concept. *Housing Policy Debate*, 12(4), 681-718.
- Gilder-Busatti, A., (2007). *Qualitifying the Use of New Urbanism and Smart Growth Principles in the Redevelopment of Greyfield Sites in Central Maryland*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, MCRP, Morgan State University.
- Greenberg, M., Lowrie, K., Mayer, H., Miller, K.T. ve Solitare, L., (2001). Brownfield Redevelopment as a Smart Growth Option in The United State National Center for Neighborhood and Brownfields Redevelopment, E.J. Bloustein.
- Gregory, K. (2009). *Smart Growth Policies: An Evaluation of Programs and Outcomes*. Lincoln Institue of Land Policy.
- Gunnis, R. (1936). *Histori Cyprus: A Guide To It s Towns & Villages Monasteries& Castles*. Methuen & Co Ltd., London.
- Gültekin, M.C. ve Kavaş, H.G. (2014). Kahramanmaraş Kent Periferisinde Arazi Kullanım Davranışları. *Mukaddime*, 5(1), 113-132.
- Harris, R.; Larkham, P. (1994). *Changing Suburbs: Foundation, Form and Function*, Spon. London.
- Hayden, D. (2003). *Building Suburbia: Greenfields and Urban Growth, 1820-2000*. Pantheon, New York.
- Holling, C.S., (2001). Understanding the Complexity of Economic, Ecological, and Social Systems. *Ecosystems*, 4(5), 390-405.

- Hongjie X. ve Ming C. (2009). Toward a Compact settlement, A Sustainable Development way of Settlements for Chinese City. International Conference on Management and Service Science, Wuhan, 1-5.
- Hossack, G.A., (2008). Measuring and Visualizing the Diversity of Land Use and Its Relationship with Travel Behavior. Transportations Research Board 87th Annual Meeting, TRB, National Research Council, Washington, D.C.
- Hoşkara, E. (1999). *Kuzey Kıbrıs ta konut Alanında Uygulanabilir Yapım Sistemleri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Hoşkara, Ş. ve Hoşkara, E. (2007). Annan Planı Sonrasında Kuzey Kıbrıs ta İnşaat Sektörüne, Mimarlık ve Planlamaya Eleştirel bir Bakış. Mimarlık Dergisi, sayı:334. Ağustos 2018 tarihinde <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=52&RecID=1265#> adresinden alınmıştır.
- Howard, E. (1965). Garden Cities of Tomorrow, E. Howard, Faber and Faber, London. Ağustos 2018 tarihinde <http://www.aarp.org/content/dam/aarp/livable-communities/act/planning/getting-to-smart-growth-100-policies-for-implementation-aarp.pdf> adresinden alındı.
- İşbir, E.G. ve Açma, B. (2005). *Kentleşme ve Kent Sorunları*. Tc. Anadolu Üniversiteleri Yayını.
- KADEM, (2007). Ev Envanter Çalışması 2004 Yılı ve Sonrasında İnşa Edilen Evler Rapor 1- Girne Bölgesi. Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği, Eylül 2007, Lefkoşa.
- KADEM, (2011). Kuzey Kıbrıs İnşaat Sayım Çalışması-1. Aşama. Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği nin, 2011 sayım sonuçları kapsamında derlediği çalışması.
- Kalın, A. (2004). *Çevre Tercih ve Değerlendirmesinde Görsel Kalitenin Belirlenmesi ve Geliştirilmesi Trabzon Sahil Bandı Örneği*. Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Trabzon.
- Kaptanoğlu, A.Y.Ç. (2006). *Peyzaj Değerlendirmesinde Görsel Canlandırma Tekniklerinin Kullanıcı Tercihine Etkileri*. Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Karadağ, A. (2000). *Kentleşme Süreci, Çevresel Etkileri ve Sorunları ile İzmir*. Egekoop, İzmir.
- Karadağ, A. (2009). Kentsel Ekoloji: Kentsel Çevre Analizlerinde Coğrafi Yaklaşım. *Ege Coğrafya Dergisi*, 18(1-2), 31-47.
- Karafakı, F.Ç (2013). Peyzaj Planlamada Ekolojik Parametreler. *Türk Bilimsel Derlemeler Dergisi*, 6(1), 55-57.
- Karakayacı, Ö. Ve Karakayacı, Z. (2012). Kentsel Saçaklanma Alanlarında Arsa/Arazi Değerini belirlemeye Yönelik Yöntem Önerisi. *The Journal of Academic social Science Studies*, 5(4), 107-120.

- Kayasü, S. (2012). *Planlamada Kurumsallaşma ve Kurumsalcı Planlama*. Ersoy, M., *Kentsel Planlama: Ansiklopedik Sözlük*, 363-364.
- Keleş, R. (2012a). Kent. Ersoy, M. *Kentsel Planlama: Ansiklopedik Sözlük*, 183-84.
- Keleş, R. (2012b). Kentlileşme. Ersoy, M. *Kentsel Planlama: Ansiklopedik Sözlük*, 213-14.
- Keleş, R. Ve Harmancı, C. (2002). *Çevrebilim*. İmge Kitapevi, Ankara.
- Kıbrıs Türk Mimarlar Odası, Girne Kent Kurultayı Görüşü, (2014). Aralık 2016 tarihinde <http://www.mimarlarodasi.org/assets/docs/duyurular/girne-kent-kurultayi-gorusu-pdf> adresinden alındı.
- Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği (2016). K.T.İ.M.B. 2015 Yılı İnşaat Bilgileri Veri Bankası Kitapçığı 2016. Lefkoşa.
- Kışlalıoğlu, M. ve Berkes, F. (2007). *Çevre ve Ekoloji*. Remzi Kitapevi, İstanbul.
- Kışlalıoğlu, M. ve Berkes, F. (1985). *Ekoloji ve Çevre Bilimleri*. Türkiye Çevre Sorunları Vakfı, Ankara.
- Keck, M. ve Sakdapolrak, P. (2013). What is Resilience? Lessons Learned and Ways Forward. *Erdkunde*, 67(1), 5-19.
- Kures, M. (2003). Let s Talk Bussines Ideas For Expanding Retail and Services in Your Community: Greyfield and Ghostboxes evolving Real Estate Challenges. sayı:81.
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti 55-89 İmar Yasası (1989). Resmi Gazete, Sayı:77, Tarih:12.07.1989, Şehir Planlama Dairesi, Lefkoşa.
- Landsberg, H.E. (1981). *The Urban Climate*. Academic Press, New York, London, Toronto, Sydney, San Francisco.
- Lang, J. (1987). *Creating Architectural Theory*. Van Nostrand Reinhold Co., Newyork.
- Lawless, P. (2010). Urban Regeneration: Is There a Future?. *People, Place and Policy Online*, 4(1), 24-28.
- Litman, T., (2003) Measuring Transportation: Traffic, Mobility and Accessibility *ITE Journal* (www.ite.org), 73(10), 28-32. Ekim 2016 tarihinde www.vtpi.org/measure.pdf adresinden alındı.
- Marangoz, M. (2009). Toplumsal Barışın Sağlanmasında STK ların Rolü. *Dernekler Dergisi*, Sayı:7(1), 1-10.
- McKay, D. (2007). Redeveloping Greyfields in Greater Toronto Area. Department of Planning, University of Toronto, Master Papers, Toronto.
- Merritt, A (2006). Redeveloping Greyfields: Definitions, Opportunities and Barriers. Massachusetts Institute of Technology, Dept. of Urban Studies and Planning, Cambridge.

- Mitchell, J. N., (2004). State smart Growth. Illionis Real Estate Letter, Summer, 2004:1-7.
- Mumford, L. (1965). *Modern Planning*. Garden Cities of Tomorrow, E. Howard, Faber and Faber, London, 9-28.
- Muyan, C. (2003). *An Analytical Approach to the Concept of Topography in Architecture*. İzmir Yüksek Teknoloji enstitüsü Yayınları, 3-4.
- Müderrişoğlu, H., ve Eroğlu, E. (2006). Bazı İbrelî Ağaçların Kar Yüğü Altında Görsel Algılanmasındaki Farklılıklar. *Süleyman Demirel Üniversitesi, Orman Fakültesi Dergisi*, A(1), 136-146.
- Neal P. (2003). *Urban Villages and the Making of Communities*, London-New York, Spon Press.
- Newton, P.W. (2010). Beyond Greenfields and Brownfields: The Challenge of Regenerating Australia s Greyfield Suburbs. *Built Environment*, 36(52), 1-53.
- Newton, P.W.; Murray, S.; Wakefield, R.; Murphy, C., Khor, L. Ve Morgan, T., (2011). Towards a New Development Model for Housing Regeneration in Greyfield Residential Precincts. Australian Housing and Urban Research Institute:Swinburne-Monash Research Centre. AHURI Final Report No:171.
- Newton, P.W.; Murray, S.; Wakefield, R.; Murphy, C., Khor, L. Ve Morgan, T., (2012). How Do We Regenerate Middle Suburban Greyfield Areas?. AHURI Research & Policy Bulletin, sayı:150.
- Newton, P.W., ve Tucker, S.N. (2010). Hybrid Buildings: Towards Zero Carbon Housing. *Architectural Science Review*, 53(1), 95-106.
- Oktay, M. ve Orçunoğlu, H. (2007). Evaluation of Traditional and Recent Residential Environments From Users. Point of View: The Case of Ozanköy, North Cyprus ENHR 2007, 25-28 June Conferance.
- Onishenko, D. (2012). Planning for Greyfield Redevelopment in Edmonton, AB: Impeding And Facilitating Factors. Master Thesis, University of Waterloo, Waterloo, Ontario, Canada.
- Onsekiz, D.(2012). Kent ve Çevre Sorunları. Ersoy, M. *Kentsel Planlama: Ansiklopedik Sözlük*, 208-209.
- Öktem, M. (2003). *Kent, Çevre ve Globalleşme*. Alfa Kitapevi, İstanbul.
- Önüç, G. (2002). *Yeni Kentleşme Bağlamında Komşuluk Birimi Tasarım İlkeleri: İstanbul Alkent 2000 Yerleşimi Üzerinde Bir İnceleme*. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- Özçağlar, A. (2006). *Coğrafyaya Giriş*. Hilmi Usta Matbaacılık, Ankara.
- Özdal, S. (2010). *Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarımın Değişen Rolü ve Yeni Kentleşme Akımı İlişkisi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel

Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Kentsel Tasarım Programı, İstanbul.

- Özşahin, E. (2015). Kent Planlaması ve Morfolojisi. *Kent Çalışmaları II*, Karakuyu, M., Keçeli, A., and Çelikoğlu, Ş. Ed., Pagem Akademi, Ankara. 10. Bölüm, 214-231.
- Öztürk, K. (2002). Küresel İklim Değişikliği ve Türkiye ye Olası Etkileri. *G.Ü Gazi Eğitim Fakültesi Dergisi*, 22(01), 47-65.
- Palabıyık, H., ve Altunbaş, D., (2004). Kentsel Katı Atıklar ve Yönetimi. *Çevre Sorunlarına Çağdaş Yaklaşımlar: Ekolojik, Ekonomik, Politik ve Yönetimsel Perspektifler*, Marin C. Ve Yıldırım U. (ed.), 103-124, Beta, İstanbul.
- Pavlou, K. (2013). *Out of the Greyzone: Exploring Greyfield Design and Redevelopment*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, The University of Guelph, Kanada.
- PricewaterhouseCoopers (2001). Greyfield Mall Study: A Report for the Congress for the New Urbanism. Ekim 2017 tarihinde www.cnu.org/malls adresinden alındı.
- Polanyi, K. (1944). *The Great Transformation: The Political and Economic Origins of Our Time*. Boston: Beacon Press.
- Polat, E.(2012). Yörekent ve Yörekentleşme (Suburb/Suburbanisation). Ersoy, M. *Kentsel Planlama: Ansiklopedik Sözlük*, 514-518.
- Randolph, B ve Freestone, R. (2008). Problems and Prospects for Suburban Renewal: An Australian Perspective. Sydney: City Future Research Centre, University of New South Wales, Research Paper no:11.
- Roberts, P., (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. In P.Roberts and H. Skyes (eds.), *Urban Regeneration A Handbook*, London: Sage Publications, 9-36.
- Shannon, K. (2013). Greyfield Site Development and Environmental Assessments. Ekim 2017 tarihinde <http://info.firstcarbonsolutions.com/blog/bid/317438/Greyfield-Site-Development-and-Environmental-Assessments> adresinden alındı.
- Smart Growth Network, (2002). Getting to Smart Growth: 100 Policies For Implementation. Kasım 2017 tarihinde <http://www.smartgrowth.org/pdf/gettosg> adresinden alındı.
- Song, Y. Ve Knaap, G., (2004). Measuring the Effects of Mixed Land Uses on Housing Values. *Religious Science and Urban Economics*, 34(6), 663-680.
- Steuteville, R., Platen, P., Roberts, R., ve Brown, S., (2001). *New Urbanism: Comprehensive Reports & Best Practice Guide*. New Urban Publications Inc., Ithaca, NY.
- Talen, E., (2003). Measuring Urbanism: Issues in Smart Growth Research. *Journal of Urban Design*, 8(03), 195-215.

- Tc Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, (2009). Kentleşme Şurası 2009: İklim Değişikliği, Doğal Kaynaklar, Ekolojik Denge, Enerji Verimliliği ve Kentleşme Komisyonu Raporu 6. Ankara.
- Tchobanoglous, G., Theisen, H. ve Eliossen, R. (1977). *Solid Wastes: Engineering Principles and Management Issues*. McGraw-Hill.
- Temelli, M. (2008). *Çukurova Üniversitesi Yerleşkesi Örneğinde Görsel Etki Değerlendirme Çalışmalarına Metodolojik Bir Yaklaşım*. Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Adana.
- Tezer, A. (2012). Kentsel Dirençlilik-Dayanıklılık Ersoy. M. *Kentsel Planlama: Ansiklopedik Sözlük*, 221-223.
- Tonbul, S. ve Sunkar, M. (2008). Batman Şehrinde Yer Seçiminin Jeomorfolojik Özellikler Ve Doğal Risk Açısından Değerlendirilmesi. Ulusal Jeomorfoloji Sempozyumu, (20-23 Ekim 2008) Bildiriler, Çanakkale, 103-113.
- Tuğun Ö. ve Karaman, A. (2014). Çekirdek Köylerin Eko Turizme Kazansırılması İçin sürdürülebilirlik Kavramı Çerçevesinde Bir Model. *Megaron*, 9(4), 321-337.
- Turgut, H.; Özalp, A.Y. ve Erdoğan, A. (2012). Artvin İlinde Doğal Çevrenin Kent Kimliğine Etkileri. *SDÜ Orman Fakültesi Dergisi*, 13(2), 172-180.
- Türkoğlu, H. (2014). *Afete Dirençli Şehir Planlama ve Yapılaşma*. İsmep Rehber Kitaplar, İstanbul.
- UNOPS, (2004). Research and Development Center –Intercollage Unit Of Environmental Studies. Ekim 2017 tarihinde http://www.cyprusgeology.org/turkish/5_1_seismicity_tr.htm. adresinden alındı.
- Urban Sprawl in Europe: The Ignored Challenge (2006). European Commission Directorate General Joint Research Centre, European Environment Agency, Copenhagenm.
- Ulusoy, A. ve Vural, T. (2001). Kentleşmenin Sosyo Ekonomik Etkileri. *Belediye Dergisi*, 7(12), 8-14.
- Umlauf, E. (1992). Building a New Main Street : Boca Ratons Minzer Park Provides Lesson in Planning Financing and Executing Large-Scale Mixed-Use Projects. Building Design & Construction: The Magazine For The Building Team, A. Cahners Publications, 46-49.
- Varınca, K. ve Gönüllü, M. (2006). Türkiye de Güneş Enerjisi Potansiyeli ve Bu Potansiyelin Kullanım Derecesi, Yöntemi ve Yaygınlığı Üzerine Bir Araştırma. I. Ulusal Güneş ve Hidrojen enerjisi Kongresi, 210-273.
- Yalçınlar, İ. (1967). Türkiye de Bazı Şehirlerin Kuruluş ve Gelişmesinde Jeomorfolojik Temeller. İstanbul Üniversitesi, *Coğrafya Enstitüsü Dergisi*, 8(16), 53-66.

- Yılmaz, A. Ve Bozkurt, Y. (2010). Türkiye de Kentsel Atık Yönetimi Uygulamaları ve Kütahya Katı Atık Birliği (KÜKAB) Örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi dergisi*, 15(1), 11-28.
- Walker, B. H., Anderies, J., Kinzig, A. P., ve Ryan, P. (2006). Exploring Resilience in Social- Ecological Systems Through Comperative Studies and Theory Development: Introduction to the Special Issue. *Ecology and Society*, 11(1), 12-16.
- Walters, D.; (2007). *Designing Community Charrettes, Masterplans and Form-Based Codes*. Published by Elsevier Ltd, Architectural Press UK.
- WHO, (1946). Constitutions of the World Health Organization. Genova.

EK 1

ANKET ÇALIŞMASI

Anket çalışmasının amacı ve içeriği: Analiz kapsamında yapılan bu anket çalışması Girne kıyı şeridinin sahip olduğu ekolojik, ekonomik ve sosyal değerler ile algılanan atıl durumdaki yapıları çevre ilişkileri ziyaretçiler, bilir kişiler ve paydaşlar bağlamında incelenmesini amaçlamaktadır. Çalışmada sözü edilen Gri-Alan kavramı kullanılmayan (yapımı tamamlanmış veya tamamlanmamış) atıl durumdaki konut bölgelerinin oluşturduğu ekolojik, ekonomik ve sosyal tehdit alanlarıdır. Yapılacak çalışmada bir kişinin ve/veya grubun belirli bir mekan hakkında sahip olduğu tüm bilgi, izlenim, önyargı ve duygusal düşüncelerin ortaya konulması çalışma için önem arz etmektedir.

Anket çalışmasında, alanın mevcut kimliğini oluşturan doğal, ekonomik ve sosyal değerlerinin belirlenmesi ve Gri-Alan oluşum bölgelerinin bu değerler üzerindeki olumsuz etkileri ana araştırma sorusu olarak belirlenmiştir. Bu değer analizi araştırması kapsamında bölgede yaşayan halk ve bilir kişiler, bölgenin fiziksel özellikleri, sosyal ve ekonomik yapısı hakkında sahip olunan bilgiler/fikirler ve duygusal (affective) imaj yani bölge hakkındaki duygular ve hisler olarak iki boyutta incelenmektedir. Çalışma kapsamında; bilir kişilerin ve halkın algıladığı imaj arasındaki farklılıkları ve benzerlikleri ortaya çıkarmak, üretilecek amaç, hedef ve stratejilere doğru yön vermek ve mevcut durumu algılamak için önem taşımaktadır. Ayrıca, bölgede tehdit oluşturan Gri-alan sorunsalının fırsatlar, riskler, tehditlerin belirlenmesinin yanında güçlü ve zayıf yönlerin ortaya konulmasında önem taşımaktadır. Dolayısıyla, bu anket çalışmasının sadece mevcut değerlerin nasıl algılandığını belirlemede değil, aynı zamanda hedef, stratejiler ve politikaların içeriğini oluşturmada yönlendirici bir araç olacağı düşünülmektedir. Bu kapsamda, bilir kişiler, halk ve paydaşlar için hazırlanan aşağıdaki anket soruları beş farklı aşamayı kapsamaktadır. Bunlar, 1. Girne kıyı şeridinin algılanan genel imajı, 2. Algılanan imajı ile bölgenin değerlerinin bağlantısı, 3. Gri- alanlarının bu imajdaki olumsuz etkisi, 4. Girne kıyı şeridi kırsal alanlarının kişi ve/veya grubun belirli bir mekan hakkında sahip olduğu tüm bilgi, izlenim, önyargı ve 5. Duygusal düşüncelerin paydaşlar tarafından algılanması ve negatif ve/veya pozitif imajı destekleyen/engelleyen başlık ve konulardır.

Lütfen aşağıdaki Genel bilgileri doldurunuz.

Mezun olduğunuz okul – bölüm

Mesleğiniz

Çalıştığınız Kurum/Sivil Toplum Kuruluşu/ Meslek
Örgütü

Kurum İçindeki Biriminiz/Pozisyonunuz

Toplam Çalışma Yılıınız/

Kurumdaki Çalışma Yılıınız

Doğum Tarihiniz (Yıl) _____

Cinsiyetiniz Erkek ☐ Kadın ☐

Eğitim durumunuz?

[1] Okuma yazma bilmiyor

[2] Okuryazar

[3] İlkokul mezunu

[4] Ortaokul mezunu

[5] Lise veya dengi okul mezunu

[6] İki yıllık yüksekokul mezunu

[7] Üniversite mezunu

[8] Lisansüstü

Nerede yaşıyorsunuz?

İL: _____ İLÇE: _____ KÖY: _____

Girne kıyı şeridinde genel olarak yaşamaktan memnun musunuz? (Girne kıyı şeridinde yaşıyorsanız cevaplayınız)

EVET ☐ HAYIR ☐

Girne kuzey kıyı şeridini ne sıklıkla ziyaret etmektesiniz? (Girne kuzey kıyı şeridinde yaşamıyorsanız cevaplayınız)

Daha önce hiç ziyaret etmedim

[]

Nadiren Ziyaret Ederim

[]

Sık sık ziyaret ederim

[]

Diğer []

1. Girne kuzey kıyı şeridinin ekonomik gelir kaynakları nelerdir? (birden fazla işaretlenebilir)

Turizm	[]
Üniversiteler	[]
İnşaat Sektörü	[]
Tarım	[]
Hayvancılık	[]
Diğerleri (Lütfen belirtiniz)	[]

2. Size göre Girne kıyı şeridinin en önemli 5 sorunu nelerdir? (öncelik sırasına göre 1,2,3,4,5 olarak belirleyiniz)

Ulaşım (Toplu taşıma araçlarının yetersizliği)	[]
Yollar (Asfaltlama ve kaldırımlar)	[]
Güvenlik ve artan suç oranları	[]
Sokak aydınlatması	[]
Otopark	[]
Şebeke suyu	[]
Kanalizasyon	[]
Hava kirliliği	[]
Çöp ve katı atıklar	[]
Kullanılmayan gereğinden fazla konut stokları	[]
Plansız Yapılaşma	[]
Aktivite alanları (sosyal ve kültürel faaliyetlerin azlığı)	[]
Sağlık Hizmetleri	[]
İşsizlik ve istihdam yetersizliği	[]
Alt yapı hizmetlerinin yetersizliği	[]
Hızlı nüfus artışı	[]

Yasal düzenlemelerin yetersizliği	[]
Görüntü kirliliği	[]
Gürültü	[]
Kentsel mekanlarda yeşil alan azlığı	[]
Diğer (lütfen belirtiniz)	[]

3. Sizce yukarıda seçtiğiniz sorunların çözülebilmesi için neler yapılmalıdır?

4. Yaşadığınız sorun/sorunların giderilmesi konusunda nereye ve nasıl başvurmanız gerektiğini biliyormusunuz?

EVET ☐ KISMEN ☐ HAYIR ☐

5. Bu sorunların çözümü için yeterince çaba sarf edildiğine inanıyor musunuz?

EVET ☐ KISMEN ☐ HAYIR ☐

6. Gri-alan (kullanılmayan boş konutlar ve yapımı tamamlanmamış yarım inşaatlar) oluşumlarına neden olan atıl durumdaki yapıların Girne kuzey kıyı şeridinde olan etkileri hakkında ne düşünüyorsunuz?

	Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Kesinlikle katılıyorum
Bölge ekonomisine ileriye yönelik katkıda bulunuyor	[]	[]	[]	[]	[]
Bölgenin korunarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlıyor	[]	[]	[]	[]	[]
Turizmin gelişmesine katkı sağlıyor.	[]	[]	[]	[]	[]
Doğal çevre üzerinde baskıya yol açıyor. Çevresel ve ekolojik değerlerin korunmasını engelliyor	[]	[]	[]	[]	[]
Alanın taşıma kapasitesinin üstünde konut varlığı çevresel kirlenmeye neden oluyor	[]	[]	[]	[]	[]
Alan planlı bir şekilde yönlendirilmiyor	[]	[]	[]	[]	[]
Yöre halkının ekonomik gelir kaynaklarını çeşitlendiriyor.	[]	[]	[]	[]	[]

Yöre halkının temel geçim kaynağı olan tarımsal faaliyetlerini kısıtlıyor. [] [] [] [] []

Kentsel dayanıklılıkta bölgesel risk alanları oluşturuyor. (sel, deprem gibi doğal riskler, teknolojik riskler veya insan kaynaklı riskler) [] [] [] [] []

Kentsel ve/veya kırsal alanlardaki mekansal gelişimin sağlanmasında engel teşkil ediyor [] [] [] [] []

Diğer (lütfen belirtiniz) [] [] [] [] []

7. Girne Kuzey Kıyı şeridinde gri-alanların yoğun olarak gözlemlediğiniz yerleşimleri yoğunluk sırasına göre sıralayınız.

GİRNE KUZEY KIYI ŞERİDİ DOĞU YERLEŞİMLERİ	GİRNE KUZEY KIYI ŞERİDİ BATI YERLEŞİMLERİ
ÇATALKÖY	LAPTA
ESENTEPE	ALSANCAK
ARAPKÖY (Kırsal Yerleşim)	KARAOĞLANOĞLU
BAHÇELİ (Kırsal Yerleşim)	KAYALAR (Kırsal Yerleşim)
	SADRAZAMKÖY (Kırsal Yerleşim)
AÇIKLAMA:	

8. Arapköy’de yaşayan biri olarak köy merkezi dışında yeni yapılaşmış alanlarda yaşayan halk ile komşuluk durumunuz nedir? (Sadece Arapköy’de yaşayan halk cevaplayacaktır.)

Birbirimize hergün gidip geliyoruz ☐ O bölgede tanıdığım biri yok ☐

Haftada birkaç kez görüşüyoruz ☐

9. Arapköy yerleşiminde ne tür tarımsal faaliyetler yapılmaktadır? (Sadece Arapköy’de yaşayan halk cevaplayacaktır.)

10. Geçimini tarım veya hayvancılıkla sağlayan aileler var mı? (Sadece Arapköy’de yaşayan halk cevaplayacaktır.)

EVET ☐ KISMEN ☐ HAYIR ☐

11. Girne Kuzey Kıyı şeridi KIRSAL ALANLARINDA hangi aktivitelerin desteklenmesi gerektiğini düşünüyorsunuz?

	Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Kesinlikle katılıyorum
Doğa Turizmi	[]	[]	[]	[]	[]
Su sporları	[]	[]	[]	[]	[]
Ornitoloji (Kuş gözlem) turizmi	[]	[]	[]	[]	[]
Eko- turizm	[]	[]	[]	[]	[]
Organik Tarım uygulamaları	[]	[]	[]	[]	[]
Hizmet sektörü	[]	[]	[]	[]	[]
Yöresel hayvancılık faaliyetleri	[]	[]	[]	[]	[]
Diğer (lütfen belirtiniz)	[]	[]	[]	[]	[]

12. Gri-alanların en yoğun gözlemlendiği Girne kuzey kıyı şeridinde yer alan ARAPKÖY kırsal yerleşiminin doğal yapısını değerlendiriniz?

	Kesinlikle katılıyorum	Katılıyorum	Fikrim Yok	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum
Özel öneme sahip orman, dağ ve deniz alanları vardır.	[]	[]	[]	[]	[]
Ekolojik planları vardır.	[]	[]	[]	[]	[]
Yaşam aktivitesi/rekreasyon potansiyeli vardır.	[]	[]	[]	[]	[]
Kıyı yerleşimi, yeterince değerlendirilmekte ve	[]	[]	[]	[]	[]

gereken düzenlemeler
yapılmaktadır.

Kara ve denizlerdeki biyolojik çeşitlilik bölgenin gelişimine katkı sağlıyor	[]	[]	[]	[]	[]
Tarımsal aktiviteler için uygun mevcut araziler yeterli oluyor.	[]	[]	[]	[]	[]
Tarımsal faaliyetler için gerekli doğal su kaynakları yeterli oluyor	[]	[]	[]	[]	[]
Bölgedeki doğal kaynaklar yapılan çevrenin su ihtiyacı için yeterli oluyor	[]	[]	[]	[]	[]
Doğal alanların (orman, dağ, deniz gibi) korunmasına yönelik halk bilinçlidir.	[]	[]	[]	[]	[]
Düzensiz ve çarpık yapılaşma nedeniyle kent içi doğal kaynaklar giderek bozuluyor.	[]	[]	[]	[]	[]
Orman alanları işgal ediliyor ya da imar planı olmadan otonom kararlarla yapılaşmaya açılıyor.	[]	[]	[]	[]	[]
Doğal alanların korunmasında uluslararası ve ulusal mevzuat ile bilimsel doğa koruma ilkelerinin uygulanmasında eksiklikler yaşanıyor.	[]	[]	[]	[]	[]
Yenilenebilir enerji kaynakları yeterince değerlendirilmektedir.	[]	[]	[]	[]	[]
Afet ve risk yönetimi konusunda gereken çalışmalar yapılmaktadır. (deprem, sel, erozyon... gibi)	[]	[]	[]	[]	[]
Çevre yönetim faaliyetlerine ilişkin	[]	[]	[]	[]	[]

kurumlar arasında yetki ve görev tanımı uygun bir şekilde yürütülmektedir.

Çevre konusunda sivil toplum kuruluşlarının çalışmaları yeterli oluyor	[]	[]	[]	[]	[]
Diğer (lütfen belirtiniz)	[]	[]	[]	[]	[]

13. Yukarıda yer alan doğal yapı değerlendirmesi ile Gri-Alan oluşumlarının ilişkisi için ne söylebilirsiniz?

14. Atıl durumda kalan konut binaları oluşum bölgelerinin size göre görsel etkilerini belirtiniz.

15. Gri-alanların en yoğun gözlemlendiği Girne kuzey kıyı şeridinde yer alan ARAPKÖY kırsal yerleşiminin ekonomik yapısını değerlendiriniz?

	Kesinlikle katılıyorum	Katılıyorum	Fikrim Yok	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum
Ekonomik gelişiminde tarım ve hayvancılık önem taşımaktadır.	[]	[]	[]	[]	[]
Halk genellikle kent merkezinde iş isdihamından yararlanıyor.	[]	[]	[]	[]	[]
Bölge halkı müteahhit firmalar ile anlaşıp konut karşılığı arazilerini pazarlamaya çalışıyor.	[]	[]	[]	[]	[]
Yabancı veya yerli yatırımcılar konut ticaretinde sıkıntı yaratmaktadır.	[]	[]	[]	[]	[]
Bölgenin uzun veya kısa vadeli sürdürülebilir ve bütüncül bir ekonomik	[]	[]	[]	[]	[]

gelişme yaklaşımı
bulunmamaktadır.

Annan Planı ve Avrupa birliği ile üyelik müzakereleri özellikle konut yapımında hızlı artışa neden olmuştur.	[]	[]	[]	[]	[]
İhtiyaçlar düşünülmeden inşa edilen fazla konut stoğu büyük bir ekonomik çöküş olmuştur.	[]	[]	[]	[]	[]
Diğer (lütfen belirtiniz)	[]	[]	[]	[]	[]

16. Yukarıda yer alan ekonomik yapı değerlendirmesi ile Gri-Alan Oluşumlarının ilişkisi için ne söylebilirsiniz?

17. Gri-alanların en yoğun gözlemlendiği Girne kuzey kıyı şeridinde yer alan ARAPKÖY kırsal yerleşiminin sosyal yapısını değerlendiriniz?

	Kesinlikle katılıyorum	Katılıyorum	Fikrim Yok	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum
Halkın toplumsal ve kültürel yapısı karmaşıyor.	[]	[]	[]	[]	[]
Kırsal alanlarda yaşam kalitesini düşüren yüksek nüfus yoğunluğu oluyor.	[]	[]	[]	[]	[]
Sosyal sermayenin örgütlenme eksikliği ve sosyal sistemde zayıflama görülüyor.	[]	[]	[]	[]	[]
İnsan davranışları, ilişki ve değer yargıları, tinsel ve özdeksel yaşam biçimlerinde değişimlere neden olmaktadır.	[]	[]	[]	[]	[]
Diğer (lütfen belirtiniz)	[]	[]	[]	[]	[]

18. Yukarıda yer alan sosyal yapı değerlendirmesi ile Gri-Alan Oluşumlarının ilişkisi için ne söylebilirsiniz?

19. Arapköy’de inşaatı tamamlanmamış veya kullanıcısı olmayan konut alanları hakkındaki düşünceleriniz?

Verdiğiniz Değerli Bilgiler, Ayırdığınız Vakit, İlgi ve Nazik İşbirliğiniz İçin Çok Teşekkür Ederiz...

ÖZGEÇMİŞ

1. Adı Soyadı : Vedia Akansu
2. Doğum Tarihi : 15.03.1985
3. Unvanı : Y. Mimar
4. Öğrenim Durumu : Yüksek Lisans
5. Çalıştığı Kurum :Yakın Doğu Üniversitesi

Derece	Alan	Üniversite	Yıl
Lisans	Mimarlık	DoğuAkdenizÜniversitesi	2007
Y. Lisans	Mimarlık	Yakın DoğuÜniversitesi	2011
Doktora	Mimarlık	Yakın DoğuÜniversitesi	-

5. Akademik Unvanlar

- YardımcıDoçentlikTarihi : -
DoçentlikTarihi :-
ProfesörlükTarihi :-

6. Yönetilen Yüksek Lisans ve Doktora Tezleri

6.1. Yüksek Lisans Tezleri

6.2. Doktora Tezleri

7. Yayınlar

7.1. Uluslararası hakemli dergilerde yayınlanan makaleler (SCI,SSCI, SCI-Expanded, Arts and Humanities, ESCI)

Akansu, V., Karaman, A. (2018). *'Greyfield Development in Northern Cyprus: Challenges for Smart Urban Growth'*. Interciencia Journal, 43(9), 36-62.

Akansu, V., Gertik, A. (2018). *'The sustainability of unused industrial areas: an example, historical development of the Cyprus copper deposit'*. Amazonia Investiga, 7(14), 91-103. '

7.2. Uluslararası diğer hakemli dergilerde yayınlanan makaleler

Akansu, V., Akbas C., (2016). *'Evaluation of the Housing Planning of A Minority Ethnic Group in North Cyprus: The Maronites and Their Village-Korucam'*. International Journal of Scientific Research 5(2), 6-8,2016

Akansu, V., (2017). *'Lefkoşa Tarihi Kent Dokusunda Ticari Mekanlara Örnek: Lefkoşa Belediye Pazarı-Bandabulya'*. Yakın Mimarlık Dergisi, 1(1), 98-114.

7.3. Uluslararası bilimsel toplantılarda sunulan ve bildiri kitabında basılan bildiriler

Akansu, V., (2018). *'A Critical View Towards The Protection of the Environmental Values In Rural Areas: Western Coast Settlements-Kyrenia'*. II. International Conference On Ecology, Ecosystems and Climate Change, ECOLOGY'18 Conference DAKAM (Eastern Mediterranean Academic Research Center), 23-24 şubat, İstanbul.

Akansu, V., (2016). *'Evaluation of Industrial Pollution with the Sample of Cyprus Lefke'*. 41st IAHS World Congress on Housing, Sustainability and Innovation for the Future, 13-16 September, vol: 41, pp: 1-10, Albuferia, Algarve, Portugal.

7.4. Yazılan uluslararası kitaplar veya kitaplarda bölümler

7.5. Ulusal hakemli dergilerde yayınlanan makaleler

7.6. Ulusal bilimsel toplantılarda sunulan ve bildiri kitabında basılan bildiriler

7.7. Diğer yayınlar

Akansu, V., (2017). *'The Conversion of the Reinforced Concrete Post-War Unused Areas into Green Areas: Over the Green Line in the Study Area of Cyprus'*. 5th Global Congress on Renewable Energy and Environment (ESWAE, 2017), 09-11 Kasım, Lara, Antalya Turkey.

Akansu, V., Gertik, A., (2017). *'Betonarme Yapıların Küreselleşme Etkilerinin Kıbrıs Örneği Üzerinden Değerlendirilmesi / Evaluation of the Globalization Effects of Reinforced Concrete Buildings on the Cyprus Example'*. XIII. Congress of Ecology and Environment with International Participation: 'Environmental Consersation and Biodiversity' (UKECEK 2017), 12-15 Eylül, Edirne Türkiye.

Gertik, A., Akansu, V., (2017). *'Yapılaşma Alanlarındaki Renovasyon Çalışmalarında Biomimesis Yaklaşımı: Kıbrıs Kapalı Maraş Örneği / Biomimesis Aproach to the Renovation Studies in Convergence Areas: Case of Varosha of Cyprus'*. XIII. Congress of Ecology and Environment with International Participation: 'Environmental Consersation and Biodiversity' (UKECEK 2017), 12-15 Eylül, Edirne Türkiye

8.Projeler

9. İdari Görevler

2017 - DGS-YGS Transfer Komite Üyesi,

2016- MIAK Arşiv Düzenleme Grubu Üyesi,

2015 - YABEM Mimarlık Fakültesi Koordinatörü,

2010 - Öğrenci Danışmanı.

10. Bilimsel ve Mesleki Kuruluşlara Üyelikler

K.T.M.M.O.B - Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

turnitin

Kozan Uzunoğlu | User Info | Messages | Instructor ▼ | English ▼ | Community | Help | Logout

Assignments | Students | Grade Book | Libraries | Calendar | Discussion | Preferences

NOW VIEWING: HOME > HAZİRAN 2018 > VEDIA AKANSU

About this page
This is your assignment inbox. To view a paper, select the paper's title. To view a Similarity Report, select the paper's Similarity Report icon in the similarity column. A ghosted icon indicates that the Similarity Report has not yet been generated.

Vedia Akansu
INBOX | NOW VIEWING: NEW PAPERS ▼

Submit File

Online Grading Report | Edit assignment settings | Email non-submitters

	AUTHOR	TITLE	SIMILARITY	GRADE	RESPONSE	FILE	PAPER ID	DATE
	Vedia Akansu	Bölüm 1	0%	--	--		1049553115	03-Dec-2018
	Vedia Akansu	Bölüm 2	6%	--	--		1049553845	03-Dec-2018
	Vedia Akansu	Bölüm 3	5%	--	--		1049554983	03-Dec-2018
	Vedia Akansu	Bölüm 4-Sonuç	0%	--	--		1049555589	03-Dec-2018
	Vedia Akansu	Özet	0%	--	--		1049552444	03-Dec-2018
	Vedia Akansu	Tez tümü	6%	--	--		1049557177	03-Dec-2018

Copyright © 1998 – 2018 Turnitin, LLC All rights reserved.
Privacy Policy | Privacy Pledge | Terms of Service | EU Data Protection Compliance | Copyright Protection | Legal FAQs | Helpdesk | Research Resources