

**MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI  
KENTSEL PLANLAMA YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ  
KAZLIÇEŞME ÖRNEĞİ**

**Gaye NURENGİN KOCAMEMİ (Mimar)**

**DANIŞMAN: Yrd. Doç. Dr. Teoman TEKKÖKOĞLU**

**İSTANBUL – EKİM 2006**

## TEŞEKKÜR

Yaşam; denetimi her zaman mümkün olmayan, sürprizlerle, mutluluklarla, acı gerçeklerle hızla geçmekte.

Onbeş yıl ara verdiğim tez çalışmama, yakın tarihte kaybettiğim babama vermiş olduğum söz nedeniyle tekrar yazmaya karar verdim.

Her şeyden önce, beni Kentsel Planlama Bölümü'ne seçen ve sevdiren Sayın Prof. Dr. Mehmet ÇUBUK'a teşekkür etmek istiyorum. Uzun bir aradan sonra bölüme geldiğim, çalışmalara başladığım zaman, güler yüzü, pozitif enerjisi ve gözlerindeki ışık ile bana güç ve çalışma isteği verip, tez hazırlık süremde beni destekleyen Sayın Prof. Dr. Güzin KONUK'a teşekkür borçluyum. Tezin hazırlanması süresinde, bıkip yorulmadan, yoğun çalışma programı içinde bana zaman ayırıp, çalışmalarımı yönlendiren, destek ve güç veren, dönem arkadaşım, danışmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. Teoman TEKKÖKOĞLU'na, ilgi ve desteğini esirgemeyen Sayın Prof. Dr. Aykut KARAMAN'a teşekkür ederim. Tezin yazım safhasındaki görünmez iki kahramana da teşekkür ederim.

Uzun ve zorlu geçen tez süresinde, tüm zorlukları benimle paylaşarak bana destek olan, anlayış gösteren, sonsuz sabrı ile her zaman yanımda olan, hayat arkadaşım Selçuk' a, yaşamımı borçlu olduğum, bana daima en iyi ve en güzeli layık gören, beni her zaman onure eden, daima gurur duyduğum, kısa bir zaman önce yitirdiğim iki güzel insan; anne ve babama teşekkür etmeyi borç bilirim.

Çalışmamın bundan sonraki çalışmalara katkısının olmasını temenni ederim.

EKİM 2006 / BOSTANCI  
Gaye NURENGİN KOCAMEMİ

## İÇİNDEKİLER

ÖZET .....	I
SUMMARY .....	III
ŞEKİL LİSTESİ.....	V
FOTOĞRAF LİSTESİ .....	VI
HARİTA LİSTESİ.....	VII
TABLO LİSTESİ.....	VIII
GİRİŞ .....	1
<b>BÖLÜM 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....</b>	<b>3</b>
1.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI – TANIMI.....	3
1.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARI .....	5
1.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ – GELİŞİMİ .....	9
1.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE UYGULANAN METODOLOJİ-YÖNTEM .....	13
1.4.1. Kentsel Koruma (Conservation).....	13
1.4.2. Kentsel İyileştirme (Rehabilitasyon) .....	17
1.4.3. Kentsel Yeniden Dönüş–Rönesans (Renaissance) .....	18
1.4.4. Kentsel Yeniden Canlandırma (Revitalization).....	19
1.4.5. Kentsel Yenileme–Yenilenme (Renewal).....	21
1.4.6. Kentsel Yeniden Oluşum–Yenileşme (Regeneration) .....	22
1.4.7. Soylulaştırma (Gentrification).....	25
1.5. BÖLÜM SONU .....	27
<b>BÖLÜM 2: KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ .....</b>	<b>28</b>
2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE POLİTİKALAR .....	28
2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ STRATEJİK PLANLAMA.....	32
2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ KENTSEL YENİLEŞME .....	35
2.3.1. Yenileşme Hedefleri.....	37
2.3.2. Yenileşme Politikaları.....	37
2.3.3. Dönüşüm Alanlarında Yenileşme.....	39
2.4. BÖLÜM SONUCU.....	40

<b>BÖLÜM 3: KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ .....</b>	<b>42</b>
3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM DÜNYA ÖRNEKLERİ .....	42
3.1.1. İspanya – Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi .....	47
3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM TÜRKİYE ÖRNEKLERİ .....	56
3.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM İSTANBUL ÖRNEKLERİ .....	58
3.3.1. İstanbul İçin Önerilen Kentsel Dönüşüm Projeleri .....	63
3.3.2. Zeytinburnu Pilot Alanı Dönüşüm Projesi .....	68
3.3.2.1. Zeytinburnu İlçe Profili .....	68
3.3.2.2. Zeytinburnu Tarihçesi – Tarihsel Gelişimi .....	69
3.3.2.3. Zeytinburnu Konumu – Fiziki Değerleri .....	70
3.3.2.4. Zeytinburnu İş Yaşamı ve Ekonomisi .....	70
3.3.2.5. Zeytinburnu Tarihi Ve Turistik Alanları .....	73
3.3.3. Zeytinburnu Pilot Alanı – Z.P.P. Projesi .....	73
3.3.4. Zeytinburnu Pilot Alanı Modeli Önerisi .....	89
3.3.4.1. Katılım Temelli Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi Eylem Planı Modeli .....	89
3.3.4.2. Mekansal Gelişme Bileşenleri .....	89
3.3.4.3. Eylem Planı Modeli .....	89
3.3.4.4. Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi Eylem Planı Uygulama Araçları .....	91
3.4. BÖLÜM SONUCU .....	98
<b>BÖLÜM 4: KENTSEL DÖNÜŞÜM – KAZLIÇEŞME .....</b>	<b>100</b>
4.1. KAZLIÇEŞME TARİHÇESİ-TARİHSEL GELİŞİMİ .....	100
4.2. KAZLIÇEŞME İŞ YAŞAMI-DERİ SEKTÖRÜ .....	101
4.3. KAZLIÇEŞME BELGESİNE GENEL BAKIŞ VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ .....	103
4.4. KAZLIÇEŞME DÖNÜŞÜM PROJELERİ .....	103
4.5. KAZLIÇEŞME DÖNÜŞÜM PROJELERİ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	106
<b>BÖLÜM 5: SONUÇ VE ÖNERİLER .....</b>	<b>107</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>119</b>

## ÖZET

"Kentler: yalnız bir insan çokluğunun yaşadığı coğrafi mekan değil; aynı zamanda insanların karşılıklı ilişkilerinden, tinsel iletişimlerinden oluşan kültür mekanıdır"

Kentte, kültür mekanlarıyla, coğrafi mekanlar birbirlerini tamamlarlar, bütünleşirler. Her kentin bir felsefesi, yaşam prensibi, ruhu vardır. İçinde yaşayan insan topluluklarının yaşam biçimi kentlere yaşam verir, prensiplerini ve kurallarını belirler. Yaşayan zamanlarda bu kurallarda değişir, şekillenir. Kültürel mirasta yaşanarak kuşaktan kuşağa geçmektedir. Kentlerin tarihsel mirasıyla, kentlilerin tarihsel kimliği birbirine oldukça güçlü bir bağ ile bağlıdır.

Kent oturanlarının, içinde yaşayanların kültürel kimliğini dile getiren bir bütünlüktür. İnsanlık tarihinin en önemli ögesi, insanların daima daha iyiye ve güzele ulaşmayı amaç edinmesidir. Toplumlar kendi kişiliklerini yansıtan, çevre düzenlemesine özen göstermişlerdir. Çağdaşlaşma süreci ile birlikte çağdaş insanın karmaşık gereksinimleri ileri teknik ürünleri ve onların tekdüze, sevimsizliklerini de beraberinde getirmiştir. Varolan doğal güzellikler, doğal yapı, doğanın işleyiş dengesi bozulmayarak korunmalıdır. Ekolojik ilişkilerin göz ardı edildiği kentlerde doğal alanların azalması sonucu iklim ve toprak koşullarının, konut, sanayi ve taşıtlardan kaynaklanan zararlı maddelerle yapay, yaşanması güç bir ortam oluştuğu görülmektedir. Çevresi ile bir ütün olan insan da bu ortamda yapaylaşıp monotonlaştığı, ruhsal yapısının çöktüğü bunalımlı toplumların oluştuğu gözlemlenmektedir. İnsanlar birbirleri ve yaşadıkları kent ile yabancılaşmaktadır.

Her geçen gün bu sorunlar büyümekte, yanlış siyasi iktidarların, yanlış ve yanlış politikaları sorunları çözümsüz ve içinden çıkılmaz hale getirmektedir. Günümüzde kentleşmenin yaşadığı bu sorunlara ve çözümsüzlüklere karşı çözüm üretmek için geliştirilen pek çok kentsel dönüşüm projeleri yapılmaktadır. Yapılan bu projeler, kentlerdeki bu sorun alanlarında ki potansiyellerden kazanç sağlamak amacıyla, kısa vadeli

özmler üretmeye yönelik yapılmaktadır. Oysaki, kentsel projeler kamu yararı esas alınarak kamunun denetiminde ve ülkesel, bölgesel standart ve normlara uygun planlamalardır.

Yaşadığımız metropolün genelinde son dönemde hızlı bir yapılanma ve yapılaşma görülmektedir. Çevremizdeki bu yapılan yapılar, birbirinin içine geçmiş, estetik değerlerden uzak, ne yaşayanlara ne de buldukları çevreye uyum sağlamayan çirkin ve anlamsız bir görünüm içerisinde-dirler.

Kentler ortak yaşam alanlarımız, mekanlarımızdır. Bu ortamın yaşam kalitesini yükseltmek, çalışma alanları için düzenli konumlar hazırlamak, tüm kentsel bağlantıları kurmak, kentlinin yaşam haklarına yönelik fırsatları yaratmak, doğal kaynakları doğru kullanabilmek ve ynetmek, sürdürülebilir kentsel tasarım kararlarıyla mekan organizasyonu sağlayabilmek, kentsel planlama yaklaşımlarıyla mümkün olabilir.

Bu dünyada sadece bizler yaşamayacağız. Gelecek nesillere ağdaş yaşam alanları ve ilkeleri bırakmak, maddi zenginliklerden ok daha nemlidir. Bunu unutmamalı ve unutturmamalıyız.

## SUMMARY

Cities are not only geographical places where human population lives but also cultural centers consisting of mutual relations and spiritual Communications. Each city has its own philosophy, living principles and soul. Those rules that are defined by inhabitants may change partially by time, however, cultural heritage shall transfer in the most intact manner from generation to another.

Historical identity and cultural heritages are strongly correlated with each other and is an integrity that expresses both historical and cultural identity of city inhabitants.

Societies should pay utmost attention to landscaping that reflect their respective characters, if they are willing to reach the best and the most beautiful. Whereas, sophisticated requirements of contemporary people and state-of-the-art products are at dangerously high levels menacing the environment. Available natural beauty should be protected without prejudice to functioning balance of nature. In those cities, where ECOLOGICAL RELATIONS ARE DISREGARDED, it is obvious that climate and soil conditions happen to be so hard to live with toxic substances emitted by industry.

Each day problems get larger and become insolvable due to wrong and subjective policies of political powers, Urban conversion projects, which have been devised for producing solutions, lead to failure to find a solution. If it is aimed at high earnings in the short run. However, projects should be planned in accordance with countrywide and regional standards and criteria under supervision of public based on public benefits.

Our metropolis is recently experiencing a fast, complicated, meaningless and unpleasant configuration far away from aesthetical values. Our basic mission is to upgrade our common living area quality. It is possible

to make new settlements viable places only through a long-term urban planning, which includes correctly exploiting and managing natural resources.

If we do not want to leave the world as it has already been left to us, we must prepare and exercise contemporary living areas and living principles without regarding material benefits for the future and always bear in mind that

This world is not only ours.



## ŞEKİL LİSTESİ

<b>Şekil 1:</b>	Kentsel Dönüşümde Süreç Analizi .....	8
<b>Şekil 2:</b>	İstanbul'un Depreme Hazırlanması (D.M.P.S.) .....	87

## FOTOĞRAF LİSTESİ

<b>Fotoğraf 1:</b> Poblenou Alanı Genel Görünümü .....	50
<b>Fotoğraf 2:</b> Poblenou Projesi Öncesi Kent Dokuları .....	51
<b>Fotoğraf 3:</b> Poblenou Tasarım Projesi .....	53
<b>Fotoğraf 4:</b> Poblenou Projesi Sonrası Limanın Plaja Dönüşü .....	54

## HARİTA LİSTESİ

- Harita 1:** Barcelona Kenti İçinde Poblenou Alanının Konumu .....48
- Harita 2:** Pilot Proje Çalışması (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) .....88

**TABLO LİSTESİ**

<b>Tablo 1:</b>	Kentsel Dönüşüm Sürecinin Evrimi (Urban Regeneration Altand Book, Sage Publications, London) .....	12
<b>Tablo 2:</b>	Barcelona Poblenou Dönüşüm Projesinin Değerlendirilmesi .....	55
<b>Tablo 3:</b>	Birbirine Yakın; Benzer Özellikler Gösteren İlçelerin Gruplandırılması.....	65
<b>Tablo 4:</b>	Kazlıçeşme Dönüşüm Projeleri Değerlendirmesi .....	106

## GİRİŞ

Günümüzde kentlerin nasıl bir çekim noktası olduğu ve hangi umutların yeşermesine olanak sağladığı araştırıldığında, onların ulusal üretiminin ve tüketimin, refah ve fırsatlara sahip merkezleri olduğu görülmektedir. Bir diğer değişle kentler insanlar için bir değişikliğin, olumluluğun "daha iyi"nin sembolü olmaktadır. Bu girdiler kentlere göçlerin artmasına neden olmuş ve olağandışı bir büyüme içine girmişlerdir.<sup>1</sup>

Kentlerimiz bugün aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, koşulsuz ve yanlış yer seçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenlerle bağlı bir çöküş yaşamaktadır. Tüm dünyada ve ülkemizde hissedilen bu çöküş, yalnızca kentleşme sancıları çekmekte olan az gelişmiş ülkelerde değil, 19. yy'dan bu yana hızlı dönüşüm süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir.<sup>2</sup> İşte bu çözüm arayışları Kentsel Dönüşüm kavramını gündeme getirmiştir. Çalışmamızda Kentsel Dönüşüm kavramını, bu kavramla beraber gelişen oluşumları, yöntemleri, Koruma - İyileştirme - Yeniden Dönüş - Canlandırma - Yenileme - Yeniden Oluşum - Soylulaştırma gibi kavramları inceleyerek, bu yaklaşımların Türkiye ve İstanbul için örnekleri belirlenecektir.

Kentsel Dönüşüm, kentlerdeki yasadışı yapılaşma nedeniyle oluşan sağlıksız alanların, tarihi yapı stokunun yoğun olduğu yerlerde bakımsızlık nedeni ile eskiyen alanların, işlevini yitiren kent merkezlerini, doğal afetlerden doğrudan etkilenecek alanların dönüştürülmesini ve terkedilmiş ya da boşaltılmış fabrika, liman alanlarının kente yeniden kazandırılmasını kapsar. Kentin çağdaş yaşam standartlarının gerisinde kalan bütün alanları kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamındadır, tespitini yaparak Kentsel Dönüşüm

<sup>1</sup> TMMOB Mimarlar Odası 2006 Dünya Mimarlık Günü Bildirisi, "Kentler: Umdun Miknatısları" Ekim 2006.

<sup>2</sup> Özden, P.P. T.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Ekim 2000 - Mart 2001.

Projelerini, bu projelerin Dünya, Türkiye ve İstanbul örneklerini inceleyerek, İstanbul Metropolünde deprem riski de taşıyan Zeytinburnu yerleşmesi ve Kazlıçeşme bölgesini Kentsel Dönüşüm Sürecinde uygulanabilir farklı metodlarla irdeleyip, bu bölgeler için Dönüşüm modeli önerileri belirlenmeye çalışılacaktır.

## BÖLÜM 1

### KENTSEL DÖNÜŞÜM

Birinci bölümde kentsel dönüşüm kavramının genel tanımları ile yola çıkılarak, kavramlar ve dönüşüm süreci ele alınacak, incelenecektir.

#### 1.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Dönüşüm kavramını; Kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı çözüm sağlamayı amaçlayan "Kapsamlı bir Vizyon ve Eylem" olarak tanımlayabiliriz.<sup>3</sup>

Başka bir tanımlama da ise; bir yerleşim alanının ekonomik, sosyal ve fiziksel yeniden üretim sürecidir diyebiliriz. Kentsel alanları yeniden yaşanabilir kılmayı, sosyal dışlanmışlık ve ayrımı güçlenmiş toplum yapısı ile aşmayı, fiziksel iyileşmeye paralel olarak ekonomik canlılığı yaratmayı hedeflemek biçiminde yorumlayabiliriz.<sup>4</sup>

Kentsel dönüşüm kavramını sürdürülebilir, yaşanabilir, sağlıklı ve çağdaş, kentlerin yaratılması hedeflidir<sup>5</sup> diye tanımlarsak, kentsel dönüşümün içeriğini de aşağıdaki başlıklarda belirleyebiliriz.

- İşlevini yitirmiş mekanların yeni fonksiyonlar kazandırılarak dönüştürülmesi,
- Kent içindeki niteliksiz sağlıksız ve kaçak yapılaşmış alanların yenilenmesi,
- Doğal afetlerden etkilenecek yapıların farklı kullanım alanlarına dönüştürülmesi,

<sup>3</sup> Thomas, S., (2003), D Glossory of Regeneration and Local Economic Development, (Yerel Ekonomik Strateji Merkezi), Manchester.

<sup>4</sup> Deprem Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yerleşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi, M.S.G.S.Ü.

<sup>5</sup> Kuzu, S. (2004), Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul.

- Kentsel işlevlerin doğru tanımlanarak bir plan çerçevesine dönüştürülmesi;
- Kentsel alt yapının bu gelişim süreci içinde yenilenmesi
- Kentsel dönüşümü üç ayırt edici özelliğini belirterek de tanımlayabiliriz.<sup>6</sup>
- Bir "yer" in (Mekanın) doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu bulunan diğer aktörleri sürece dahil etmeyi amaçlar.
- Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak devletin temel işlevsel Sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içerir.
- Ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik göstererek genellikle, farklı paydaşlar (ortaklar) arasında işleyen bir ortaklık yapısı içerir.

Kentsel dönüşümün, temelinde her şeyden önce kentsel yoksunluğu içinde barındıran bir kavramdır diyebiliriz. Kentsel yoksunluğun bileşimini oluşturan faktörler, eski konut dokusu, konfor koşullarının noksanlığı, onarım ve mevcudu sürdürme durumu, genel görünümün sefilliği, çok kullanıcılık ve yüksek oranda kiracılık durumları ile ifade edilebilir. İkinci faktör ise, ekonomik yoksulluktur. Kentsel yoksulluğun nedenleri arasında kısaca "sosyal keyifsizlik" terimiyle, bir başka deyimle, toplum içinde bulunduğu konumdan ve çevresinden hoşnut olmama durumu ile açıklana bilenecek olan problemlili aileler, anti sosyal davranışlar, Vandalizm. Çocukların suç işlemesi, alkolizm, kriminal faaliyetler gibi unsurlar ile hizmet birimlerinin ve donatılarının noksanlığı ve standartlarının yetersizliği gibi faktörler sayılabilir.

İşte kentsel yoksunluğun nedenleri arasında sıralanan bu sebepler, kentsel Çöküntülerin de temel nedenlerini oluşturmaktadırlar. Kentsel çöküntülerle başa çıkmanın yolu ise, kentsel dönüşümden geçmektedir.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Turak, I. (2004), "Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul.

<sup>7</sup> Özden, P. (2005), [http://www.spoist.org/pinarözden\\_bildir.asp](http://www.spoist.org/pinarözden_bildir.asp).



## 1.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARI

Dönüşüme yönelik farklı yaklaşımları anlamının farklı bir yolu da dört temel boyutu "ekonomik, sosyal, fiziksel, yönetsel" incelemektir.<sup>8</sup>

**Ekonomik Bakış Açısı:** her şeyden önce iş mekanları ve gelirle ilgilenir. Öncelikli alanın içinde veya çevresin de istihdam olanaklarının nitelik ve Niceliğini arttırmaya çalışır ya da daha geniş yerel emek piyasasın da rekabet edebilmeleri için yerel halkın becerilerini ve işe kabul edilebilirliğini arttırmaya çalışır. Vergi gelirini arttırmak için, bölgeden sorumlu yerel yönetimin gelişime teşvik etmekle de ilgilenebilir.

**Sosyal Boyut:** Daha çeşitlidir ve bir bölgedeki yaşam kalitesi ile sosyal ilişkilerle ilgilenir. Sağlık, eğitim, suç, konut ve kamu hizmetlerine erişimle ilgili koşulları içerebilir.

Yerel halkın projelerle dahil olabilmesi, süreçle yer alabilmesi ve sosyal dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için ele alınması gereken konular şöyle sıralanabilir.<sup>9</sup>

- Toplulukların tanımlanması.
- Toplumun alt gruplarının özel ihtiyaçlarının tanımlanması.
- Toplumun sosyal ve ekonomik durumunun iyileştirilmesi için, ortak hedefler geliştirilmesi.
- Toplulukların temsili.
- Toplulukların yetkilendirilmesi.
- Dönüşüm ortaklıklarının kurulması.
- Topluluklarda kapasite artırımı.

**Fiziksel Boyut:** Temel altyapı, konut stoku ve çevre ile ilgilidir. Ayrıca bölgenin içinde bulunduğu kent ile arasındaki ulaşım ve elektronik

<sup>8</sup> Turak, İ. (2004), Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim.

<sup>9</sup> Kut, S. M.S.G.S.Ü. Yüksek Lisans Tezi.

bağlantılarını da içerir. Kentlerin veya mahallelerin fiziksel görünümünü ve çevresel kalitesi, buradaki refah düzeyinin ve topluluğunun yaşam kalitesinin güçlü bir göstergesidir. Başarılı bir dönüşüm için fiziksel yenileme kaçınılmaz unsurlardan biridir. Fiziksel yenileme dönüşümün temel unsuru olarak projede yerini alır. Kentsel dönüşümde mevcut yapıların durumu, alanın fiziksel durumunun analizinde önemli bir gösterge olarak öne çıksa da fiziksel stokun bileşenleri çok daha geniş kapsamlıdır. Bunları şöyle sıralayabiliriz.

Yapılar, arazi ve parseller, kentsel boşluklar, açık alan ve su, Donatılar ve hizmetler, telekomünikasyon, ulaşım altyapısı, çevresel kalite.

Fiziksel dönüşüm, bir alanın bütünsel olarak dönüştürülmesi sürecinde şu beş rolü üstlenmektedir. Kısıtların giderilmesi – değişime öncülük etmek – fırsatları değerlendirmek – ek yatırım kaynakları sağlamak – sosyo-ekonomik yenileme ve fiziksel yenileme sürecinin entegrasyonu sağlamak

**Yönetmel Boyut:** Yerel karar verme mekanizmasının yapısı,

Yerel halkla ilişkiler, diğer grup ve çıkarların katılımı ve liderliğin özelliği ve türü ile ilgilidir. Kentsel dönüşüm sürecinin yönetmel boyutunu belirlemek için önce sürece dahil olan temel aktörleri tespit etmek gerekir. Bu aktörler şunlardır, kamu sektörü - özel sektör – gönüllü sektör – yerel katılım - Ancak bu ortakların, ve bunların koordine olma şekillerinin önemi duruma göre değişkenlik gösterebilir.

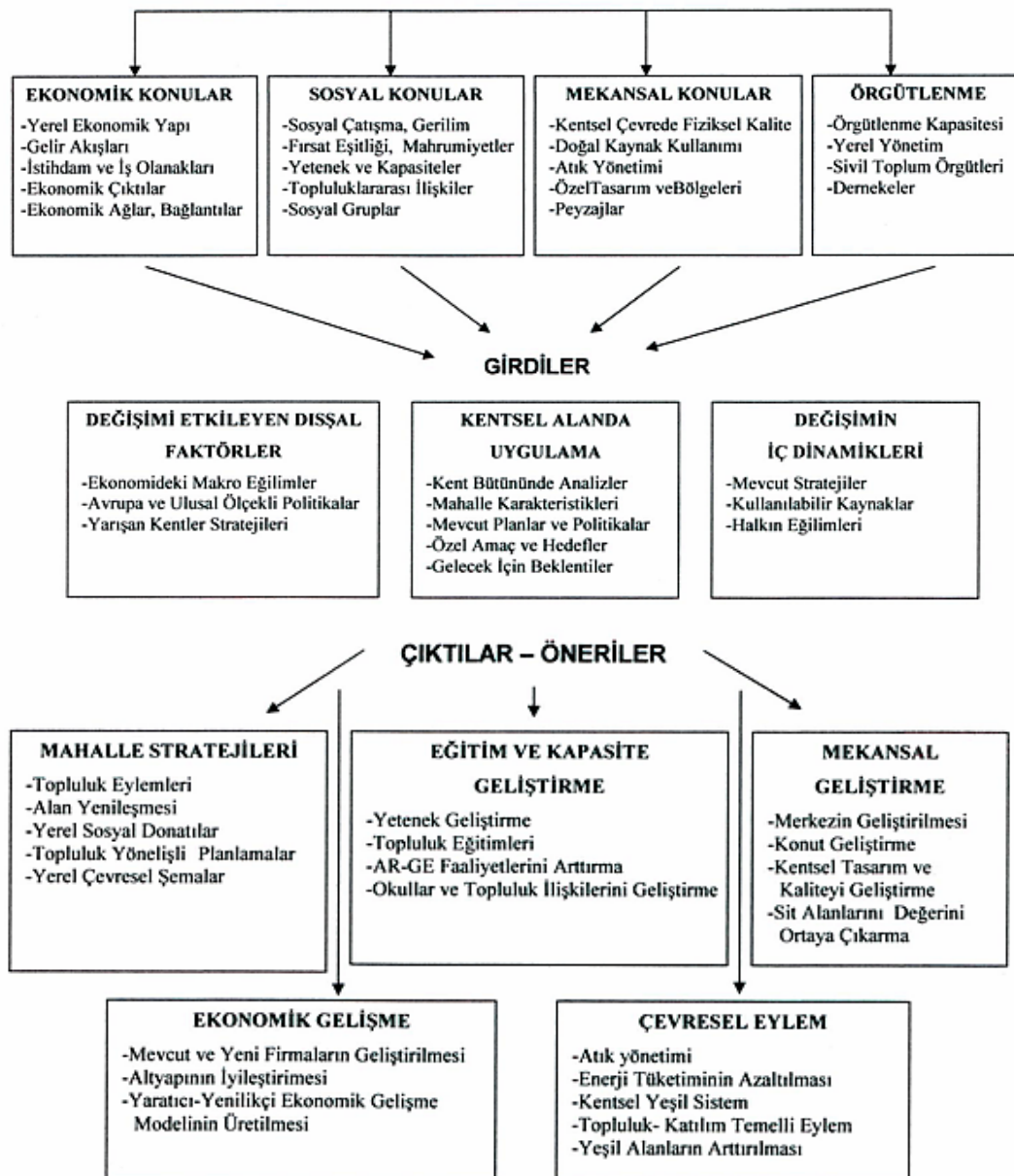
Güçlü bir sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin, yoğun bir yerel katılım sergilemesi muhtemeldir. Bunun amacı, yerel ihtiyaçlara uygun olmaları ve strateji ile sonucundaki faaliyetler konusunda bir dereceye kadar yerel sahiplenme' oluşmasını sağlamaktadır. Yerel halk strateji hakkında karar vermeye ve bu stratejiyi uygulamaya etkin biçimde dahil olabilir. Ayrıca bireyler özel program ve projeler yönetebilir, bu planlarda çalışabilirler. Genel olarak konuşmak gerekirse toplum bireyleri dönüşüm programlarına meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katabilir bu da onların bu programlara sahip çıkmasını sağlar.

Bu tür girişimler, gönüllü sektör kuruluşlarının yoğun katılımını da içerebilir. Bunlar, çeşitli sosyal hedeflere gönül vermiş, kar amacı gütmeyen kurumlardır. Bunlar çeşitli kaynak ve becerilere sahip yerel, bölgesel veya ulusal ölçekli kuruluşlardır. Gönüllü kuruluşlar, özel bilgi ve yoğun deneyime sahip oldukları özel hizmetleri sunmak için genellikle bir dönüşüm girişimi tarafından görevlendirilirler. Kar amacı gütmeyen hedefleri ve kalite sunma konusundaki ünleri nedeniyle bu kuruluşlara özel sektörden daha fazla güvenilebilir. Bunun örnekleri çocuk bakımı, kişisel danışmanlık veya özürülü kişiler için güvenli istihdamdır.

Hemen hemen tüm dönüşüm girişimlerinde güçlü bir kamu sektörü katılımı bulunur ve bunların birçoğu ilgili kamu kurumları tarafından yönetilmektedir. İstenen hedeflere bağlı olarak yerel makamlardan (genellikle çeşitli departmanların temsilcilerine), ekonomik kalkınma kurumlarından, bölgesel sağlık ve polis makamlarından kamu kurumlarından, üniversite ve yüksekokullardan, bölgesel ve ulusal yönetim temsilcilerinden oluşurlar Yerel halk arasında her zaman çok popüler olmasalar da, kesinlikle kullanabilecekleri çok yeterli güçlere, kaynaklara ve demokratik kontrol meşruiyetine sahiptirler.

Çarpıcı fiziksel ve ekonomik hedeflere sahip dönüşüm programlarının, özel sektör katılımı özelliğine sahip olması çok muhtemeldir. Farklı özel sektör türlerinin farklı çıkarları, hedefleri ve deneyimleri bulunmaktadır. Bu tür girişimler (güçlü bir fiziksel veya çevresel boyut söz konusu ise) emlak sahipleri ile emlak işinde çalışanları, (iş kurma veya büyütme gündemi söz konusu ise) yerel firmaları, (beceri ve işe alım hedefi varsa) büyük iş verenleri ve (amaç alana iş ve yatırım çekmekse) potansiyel iç yatırımları içerebilir. Deneyimler, açık bir öz çıkar bulunmuyorsa özel sektörü sürece dahil etmenin genellikle zor olduğunu ortaya koymaktadır. Bu doğrudan bir ticari çıkardan (faaliyetten kar elde edebilme), işte yaratılacak getirinin daha geniş ve daha uzun vadeli olduğu 'aydınlanmış öz çıkar'a kadar değişkenlik göstermektedir. 'Kurumsal sosyal sorumluluk' şeklini alan projeler istisnadır

ama bunlar genellikle küçük ölçeklidir. Kentsel dönüşümün karşısındaki zorluklardan biri, özel sektör katılımını sağlamak için sorunların olanak olarak görülmesini sağlamaktadır ve bunların koordine olma şekillerinin önemi duruma göre değişkenlik gösterebilir. Güçlü bir sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin yoğun bir yerel katılım, sergilemesi muhtemeldir.<sup>10</sup>



**Şekil 1: Kentsel Dönüşümde Süreç Analiz**

<sup>10</sup> Turak, İ., (2004), "Kentsel Dönüşümde Yeni Eğitimler ve Yönetişim" Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul.

### 1.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ - GELİŞİMİ

İçinde yaşadığımız sürecin, dünya ölçeğinde bir ekonomik politik, sosyal ve kültürel dönüşüm süreci olduğunu saptamak artık yeterli olmamaktadır. Kentsel dönüşümlere yönelik çözümler üretim, süreçlerinde değişen önceliklere bağlı olarak mekansal organizasyonlarını değiştiren üretim alanları ile toplumsal katmanlardaki parçalanmalar, kutuplaşmalara karşın yeniden konut alanları üzerinde yoğunlaşmaktadır. Dönüşüm süreçlerinin yerel ölçekte incelenmesi, değişik yerelliklerdeki mekansal yapıların ve organizasyonların çözümlenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm süreçleri içeriklerinin yeniden tanımlanması, yerel mekan organizasyonlarının algılanması ve kavramsallaştırılması ile gerçekleştirilebilir.

Gelişmiş teknoloji içeren yeni üretim süreçleri bilgi tabanlı servislerin Üretimi ve ulaşılabilirliğini gerekli kılarken, hızlı ulaşım ağları, mekansal Dönüşüm süreçlerini desteklemektedir. Küresel ölçekte yaşanan dönüşüm süreçlerinin getirdiği yeni ekonomik, politik, sosyal ve kültürel ilişkilerin mekanda gömülü olduğu kabulü yapılırsa yeni mekansal dokuların algılanması ve kavramsallaştırılması önemli bir proje olarak ortaya çıkmaktadır. Kentlerin birçok öğeyi içinde barındıran karmaşık anlamları üzerine düşünmek, bu anlamların kentte etkin olan tüm sektörleri içeren çoğulcu kentsel yönetim süreçlerini gerektirdiğini bilmek gerekir.

Kentsel dokuların karmaşık ve farklılaşmış yapısını iyice algılamalıyız. Planlama sürecinin başarısı, planlama işlevini taşıyan tüm kavramların ve farklı toplumsal grupların oralarında sağladıkları ortaklıklar ve uyum sürecine bağlıdır. Bireylerin ve kurumların temsil edilmesi sürecindeki yetersizlikler, uzun vadeli sorunları da beraberinde getirir. Alternatif planlama süreçleri tasarlanmalıdır.

Bu yaklaşımların ortak özelliği, aktörler arası iletişim ve uzlaşma kadar üretme süreçleri üzerindeki vurgulardır. Bu aşamada önemle vurgulanması gereken, yönetim anlayışını Benimseyen ve katılımı esnek kurumsallaşma

süreçlerinin kentsel dönüşüme yönelik esnek politikalar üretmesidir. Katılımcı ve etkin kentsel yönetim süreçlerinde kentlilik ve yurttaşlık kavramları gözden geçirilmeli, birey ve sivil toplum örgütleri yeni işlevler ve sorumluluklar üstlenmelidir.

Kentsel dönüşüm süreçlerindeki, süreçlere yönelik politikaların Oluşturulması daha sonraki çalışmaları belirlemektedir.<sup>11</sup>

Avrupa şehirleri, 1850'lerde kırsal alanlardan, kentlere yoğun bir göç ile karşı karşıya gelmişlerdir Bu göçler ile birlikte çeşitli sağlık ve yerleşim sorunları ekonomik ve sosyal sorunlarda kentleri etkisi altına almıştır. Bu durum alanlarında ciddi boyutlarda çöküntülere yol açmıştır. 1870-1880 tarihlerinde Avrupa'da tüm metropollerde yoğunlaşan geniş kapsamlı kent planları ile birlikte modern merkezlerin yaratılmaya başlandığı görülmektedir. Bu birinci dönüşüm dalgasının ardından ikinci bir dalga da 2. Dünya Savaşı'nın ardından gelmiştir. Savaş sonrası yakılıp, yıkılan kentlerin yeniden inşa edilmesi ıslah edilmesi ve canlandırılması Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran temel nedenlerdir.

Avrupa kentlerinde büyük çöküntülerin başlamasına önyak olan 1850'li yılların köyden şehre göçleri, kuzey Amerika kentlerini de benzer şekilde etkilemiş bu kentlerde aynı deneyimleri geçirmek zorunda kalmışlardır.

Hızlı kentleşmenin getirdiği sosyo – kültürel ve ekonomik sorunlarla konut sorunları, kentlerde derin çöküntülerin başlamasına neden olmuştur.1960'lara kadar metropolitan alan sınırları içinde en fazla büyüme, merkezi kentlerin sınırları içinde gerçekleşmekte iken, bu tarihten sonra durumun değiştirdiği görülmektedir. Konut ve iş alanlarının merkezlerden banliyölere doğru kayarak yayılması olarak adlandırılabilen "urban sprawl" yani kentsel saçaklanma eğilimlerinin başlaması ülkede büyük değişimlere yol açmıştır. Banliyöleşmenin hızla artması ve kentsel yayılma ve saçaklanma sorununun ciddi bir tehdit haline dönüşmesi, Amerika' da özellikle

<sup>11</sup> Kaya Su, S, Yaşar, S.S., Kentler ve Kentsel Dönüşüm süreçleri / Kentsel Dönüşüm Sempozyumu 2003.

kent merkezlerinin dönüşümünü gerekli kılmıştır. Buna rağmen bugün aynı sorun hala devam etmektedir. 1950'de metropolitan alan nüfuslarının yaklaşık %70'i kent sınırları içinde yaşamaktadır. Bunun aksine 1980 tarihinde nüfusun yaklaşık %60'ının merkez kentlerinin dışında yaşamakta oluşu gerçeği dikkat çekicidir.

Banliyölere doğru oluşan bu saçaklanma süreci, Amerikan politikacıları, çevre bilimciler ve kent plancıları tarafından, son derece olumsuz bir gelişme olarak değerlendirilmekte ve izole edilmiş yaşamlar, ırk ayrımcılığı, trafik sorunları, çocuklarda astım hastalığı, rekreasyon alanlarının yok olması, işsizlik ve yoksulluk gibi sorunların ortaya çıktığı belirtilmiştir.<sup>12</sup>

Kentsel dönüşüm süreçleri özellikle 19 yy. ve 20 yy. başı Avrupa'sında sanayi devrimine paralel olarak kentlerin büyüme hareketine bağlı olarak gelişmiştir. Sanayi devriminin hızına ayak uyduramayan fiziksel ve sosyal yapı sonucunda özellikle işçi sınıfının düşük yaşam kalitesi, düşünürleri ve tasarımcıları kentsel yaşam biçimini yeniden sorgular hale getirmiştir. Bu dönemde düşünürler ve tasarımcılar önerdikleri fiziksel modellerle kentlinin sosyal ve ekonomik seviyesini de arttırmayı hedeflemiştir. Howard'ın " bahçe şehri ", fikri Le Corbusier'in " radiant city ", Tony Garnier'in "İndustrial city " önerisi bu başlamda geliştirilmiş düşüncelerdir.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında devletçi yapının ağırlık kazanması, merkezi planlama kararlarını getirmiştir İşçi sınıfı ve alt gelir gruplarının konut ihtiyaçları karşılanmaya çalışılmış, eskiyen ve yıkılan kent merkezleri yenilenmeye çalışılmıştır. Rehabilitasyon Yenileme, Yeniden Canlandırma gibi kavramlar bu süreçte oluşmuştur. (kentsel Dönüşüm Sürecinin Evrimi - Tablo 1)

<sup>12</sup> Özden P, (2002) Gelişmiş Ülkelerde Kentsel Dönüşüm İhtiyacının Ortaya Çıktışı, [http://www.spoist.org/pinorozenbildiri-asp\(2005\)](http://www.spoist.org/pinorozenbildiri-asp(2005))

**Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Sürecinin Evrimi**

DÖNEM	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
POLİTİKALAR	Yeniden İnşa Süreci (Reconstruction)	Canlandırma Süreci (Revitalization)	Yenileme Dönemi (Renewal)	Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	Kentsel Yeniden üretim (Regeneration)
Temel stratejiler Ve Eğilim	Bir master plan temelinde yeniden İnşa süreci ve eski kentlerin genişlemesi. 'Banliyölerin büyümesi	1950'ler sürecinin devam ettirilmesi ve banliyö ve kent çeperlerinde büyüme. Erken dönem rehabilitasyon girişimleri	Kentin esas bölgelerinin yenilenmesi ve mahalle yenileşme planları ile birlikte hala devam eden gelişme.	Bir çok temel geliştirme ve yeniden geliştirme projesi planı; tetikleyici projeler; kent dışı projeleri	Daha kapsamlı politikalara geçiş, entegre edilmiş iyileştirme yaklaşımı.
Aktörler Ve (Paydaşlar	Merkezi ve Yerel Yönetimler. Özel sektör ve müteahhitler.	Kamu Sektörü ve Özel Sektör arasında daha dengeli bir yapı	Özel sektörün büyüyen rolü yanında yerel yönetimlerin desantralize olması.	Özel sektör ve uzman büroların ön plana çıkması ve ortaklık yapılarının büyümesi.	Baskın yaklaşım olarak Ortaklıklar.
Mekansal Eylem Düzeyi	Yerel düzey ve arsa düzeyinde yaklaşım	Bölgesel düzeyde müdahaleler ortaya çıkmıştır.	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzeyde daha sonraları yerel düzey ağırlıklı	Erken 80'ler döneminde arsa odaklı daha sonrasında yerel düzeyde yaklaşımlar.	Stratejik perspektifin yeniden tanımlanması; bölgesel aktivitenin büyümesi
Ekonomik odak	Bir miktar özel sektör ilgisi dahilinde ağırlıklı olarak kamu sektörü yatırımları.	Özel sektör yatırımlarının artmasıyla birlikte, 1950'ler döneminin devam ettirilmesi:	Kamu Sektöründe kaynak sıkıntısı ve özel sektör yatırımlarının büyümesi	Kamu fonlarıyla birlikte özel sektörün yönlendirdiği ekonomik yapı.	Kamu Sektörü, Özel Sektör Ve Gönüllü kuruluşlar arasında daha dengeli bir finans yapısı.
Sosyal İçerik	Konut alanları ve yaşam standartlarının geliştirilmesi	Sosyal yapını ve refah düzeyinin iyileştirilmesi	Topluluk tabanlı (katılımcı) planlama ve toplulukların yetkin kılın	Seçici destek devlet desteği ile beraber yerel toplulukların kendi sorunlarına çözüm üretmesi.	Yerel toplulukların rollerinin önem kazanması ve vurgulanması
Fiziksel Vurgu	Kentlerin iç bölgelerinin yer değiştirmesi ve kent çeperlerinin gelişmesi	1950'ler eğiliminin devam ettirilmesi yanında, paralel olarak mevcut alanların rehabilitasyonu.	Eski yerleşimlerin daha geniş kapsamlı olarak yenilenmesi.	Yer değiştirme ve yeni geliştirme ana planları ve tetikleyici büyük projeler.	80lere göre daha mütevazı bir yaklaşım, tarihi mirasın korunması
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve bir miktar yeşillendirme çalışması.	Daha seçici iyileştirme çabaları.	Çevresel iyileştirme ve bir miktar yenilik geliştirme çabası.	Geniş kapsamlı bir çevresel yaklaşıma olan ilginin artması	Daha geniş perspektifli çevresel sürdürülebilirlik düşüncesinin gelişmesi

Kaynak: Urban Regeneration A Hand Book, Sage Publications, London.



1960 - 1970 dönemi kentsel dönüşüm uygulaması ise yine kamu kaynakları ile gerçekleştirilen, bütünsel fiziki değişimleri içeren uygulamalardır. Yerel ve bölgesel düzeyde merkezi idareni planlamaları ile kamu kaynakları ile uygulamıştır.1970'lerin sonlarında yaşanan enerjiye dayalı ekonomik krizler, değişen sosyal ve politik yapı kentsel dönüşüm uygulamalarının içeriğini de değiştirmiştir.

Merkezi yönetimlerin girdiği ekonomik sıkıntılar kamu kaynaklarıyla gerçekleştirilen bütünsel dönüşüm projelerini imkansız kılarken, kent planları veya değişime katkı sağlayacak yerel veya kısmi dönüşüm projeleri ile süreç devam ettirilmiştir. Serbest piyasa ekonomisine geçilmesiyle birlikte özel sektörün önem kazanması, devlet – özel sektör işbirliği içerisinde geliştirilen kentsel dönüşüm projelerine olanak vermiştir.

Günümüzde özel sektörün ve sermayenin gücünün arttığı, rekabete dayalı piyasa sisteminde şekillenen yeni sosyal ve yönetsel yapılanma Kentsel Dönüşüm uygulamalarına yeni bir boyut getirmiştir. Bölgesel politikaların ışığında yerel dönüşüm projeleri, ortaklıklar ve yerel halkın projelere katılımı esasına dayalı olarak geliştirilmekte ve özel sektörden yatırımcılarla finansman sağlanarak hayata geçirilmektedir.<sup>13</sup>

#### **1.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE UYGULANAN METODOLOJİ – YÖNTEM**

##### **1.4.1. Kentsel Koruma (Conservation)**

Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri, taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım, restorasyon işlerine koruma demektedir. Günümüzde pek çok ülkede koruma, toplumsal hizmet olarak görülmekte, olaya geniş bir perspektiften bakılmaktadır. Korumanın doğal ve tarihi çevrede yapılması durumunda korunması gereken taşınmazların

<sup>13</sup> Kut S., M.S.G.S.Ü. Yüksek Lisans Tezi.

çevrelerinden soyutlanmadan, çevreleri ile birlikte bütünleşmesi önemlidir ve hedef teşkil etmektedir. Bir mimari mirasın yalnızca fiziki yönden ek alınamayacağı, yada yeterli olamayacağı aynı zamanda sosyo-ekonomik tedbirlerinde gerektiği, fiziki, sosyal ve ekonomik sorunlarla birlikte tüm kaynakların seferber edilmesi söz konusudur. Korumanın başarısı buna bağlıdır. Başarılı bir koruma politikası şu iki maddeyi kapsar.

1. Yapıları, ilk karakterlerini, tarihi ve karakteristik değerlerini koruyarak bilimsel verilere dayanarak restore etmek.
2. Bu yapılara gelişmekte olan toplumun gereksinmelerine göre fonksiyon yüklemek.

Koruma kavramında iki türlü korumadan söz edilebilir. Özgün niteliği ile koruma 'Preservation', sınırlı değişimle koruma 'Conservation'. Bu iki kavram arasında aslında büyük bir değişiklik yoktur. Her ikisi de, kültür varlığı hasar ve çöküntüden korumaktır. Ancak 'Preservation' yapıları veya yapı gruplarını ya da varlığı özgün niteliğinde tutarak, detayların, dekorasyonun, konumunun, strüktürünü eksiksiz bütünleştirilmesini sağlayarak, olduğu gibi hatırdaki tutulmasını amaçlar. Müze alanları olarak korunması ön görülen alanlarda uygulanır. Conservation ise, yapıların veya yapı gruplarının ya da varlığın ekonomik kullanımında kalmasını sağlamak üzere karakterin ve ölçeğin korunarak günün koşullarına uyarlanması, eklentiler yapılması ve geliştirilmesi, çağdaştırılması gibi detimli değişimlere olanak verir.

Günümüzde uygulanması istenen Çağdaş Koruma için Doğan KUBAN şunları söylemiştir; Her tür yapının temel bütünleşmesinden, yeniden kullanım için değiştirilmesine, arkeolojik korumadan kent yenilemeye, peyzaj düzenlemeden doğal çevre korumasına, mimarlık kapsamındaki her tür ürünün teknolojisine, bakım ve koruma yöntemlerine. En eski yapı tekniklerinden en çağdaş malzeme teknolojisine, bakım ve koruma yöntemlerine, fotogrametriye yapay ve doğal malzeme analizlerinin fiziksel ve kimyasal yöntemlerine kadar, bilim teknik dalıyla dolaylı ya da dolaysız ilişkisi

vardır. Her türlü analiz aracı kullanılmalıdır. Tasarım ve yapı teknolojisine çağdaş olduğu kadar, tarihi ve perspektif içinde yaklaşılması gereklidir. Gelişmiş ülkelerdeki uygulamalar incelendiğinde, kentsel korumanın doğal ve kültürel yapının korunup sürdürülebilirliğinin sağlanmasını hedefleyen yapısının, kentsel planlamanın gelişmeyi hedefleyen yapısı ile ortak bir sentez oluşturduğu görülmektedir. Planlama alanları ve koruma alanları birbirinden kesin sınırlarla ayrılmamaktadır. Türkiye'nin geç sanayileşmesi ve hızlı kentleşmesinin yarattığı sorunlar karşısında kent planlama ve kentsel koruma, araçları yeterince geliştirilmemiştir. Kentlerin imar edilmeleri ve kentlerin imar edilmelerini hedefleyen imar planlama ve koruma imar planlaması yaklaşımları dışında, uygulamaları yönlendirilen yeni örgütlenme yada yasala oluşumlar yoktur. Türkiye'de Batıklaşma, modernleşme ve küreselleşme süreçleri içinde, kentlerin gelişimini düzenleyen tek kurumsal yapı, imar planı yasası ve planlarıdır. Koruma altındaki kentler ve sit alanları, koruma amaçlı imar planları ve yasası ile düzenlenmektedir. Koruma yasası da sit alanlarının nasıl imara açılacağını tarif eden, tescilli yapıların tespitinden öteye gitmeyen politikalar üretmektedir. Koruma anlayışı Dünya'da 17.yy' dan itibaren gelişmeye ve 18.y.y.' dan sonra da kavramsallaşmaya ve kurumsallaşmaya başladığı görülür. 19. y.y.' dan itibaren de korumaya olan ilginin toplumda yaygınlaştığı söylenebilir. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren koruma, arkeolojinin yanında anıt eserlerini de korumayı amaçlamaktadır. Anıt korumanın kavramsal olarak bir temele oturtulmak istendiği bu dönemde, İngiltere'de Sirbibert Scott ve Fransa'dan Villot le Duc'un "üslup birliğine varma", ilkesi ile yaptıkları restorasyon çalışmalarında anıtları, yapımına başladığında geçerli olan üsluba göre restore etme amacıyla, geçirmiş olduğu evrelere ve dönemlere ait ekleri kaldırarak, onları tek bir dönem yapısı görünümüne sokmayı amaçlayan uygulamalara karşın, Jonruskin'in "restorasyon "un yerine " sürekli bakım " ve " korumayı " gündeme getirip savunduğu görülmektedir. 1913 Fransa ve 1919 Polonya anıt koruma yasalarında da anıt dışında tarihi çevrenin de ele alındığı görülmektedir. Atina'da 1931 'de bir araya gelen uzmanların katılımıyla "Tarihi Anıtların Korunma ile ilgili Mimar ve Teknisyenlerin

I.uluslararası Konferans " bu anlamda toplanan ilk konferanstır. Sonuç belgesinde "estetik ve tarihi kimlikten " ilk kez bahsedilmiştir.

Avrupa'da II. Dünya Savaş'ını takiben savaşın yok ettiği kentsel mirası yeniden oluşturma çabalarının artması üzerine II. Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri Kongresi'nde kararlaştırılan ve kırsal kentsel sitlerin korunmasını kapsayan ilkelere yer veren Venedik sözleşmesinde "anıtların korunmasında ve onarılmasındaki amaç, onların bir sanat eseri olduğu kadar bir tarihi belge olarak da korumaktır" biçiminde korumaya ilişkin amaç belirtilmekte, anıtların korunmasındaki temel tutum da "korumanın kalıcı olması, sürekliliğin sağlanması olmalıdır" denilmektedir. Avrupa Konseyi'nin 1965 y.da gerçekleştirdiği Barselona sempozyumu'nda kararlaştırılan Palma Önerilerinde korunacak değerler olan sitlerin "sanatsal, estetik, tarihsel, etnografik, bilimsel, edebi yada efsanevi" anıtların ise "tarihsel, sanatsal, arkeolojik yada mimari" önlemleri nedeniyle korunması gerektiğine değinilmektedir.

UNESCO tarafından 1972 y. Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın korunması Sözleşmesi'nde, korunarak kültürel varlıklar olan anıtlar, yapı toplulukları ve külliyeler için; tarihsel, estetik, etnolojik ya da antropolojik açıdan ölçütlere sahip olması gerektiği ortaya koymakta ve kültürel mirasın bir parçasının bozulmasının veya yok olmasının dünya milletlerinin mirası için zararlı bir yoksullaşma teşkil ettiği, koruma nedenleri olarak belirtilmektedir. Kültürel ve Doğal Mirasın ulusal Düzeyde korunmasına ilişkin tavsiyelerde ise kültürel mirasın; insanlar arasında ortak anlayışın ve bilincin oluşmasını sağladığı, mevcut ve gelecek uygarlıkların en temel zenginlik uyum geliştirme kaynağını teşkil ettiği, insanoğlu ve onun ölçüğüyle orantılı bir çeşit mimari yada şehir planı olarak doğasında var olan kültürel ve eğitimsel değeri olduğu ve bu nedenlerle korunması gerektiği tespit edilmiştir. Korunacak anıtlar ve sitler içinde ölçütler getirilerek; anıtlar için arkeolojik, sanatsal, tarihi yada bilimsel, sitler için ise, topografik alanlar, güzellikleri yada arkeolojik tarihi,

etnolojik antropolojik ölçütlere sahip olması gerekliliği tanımlarda belirtilmiştir.<sup>14</sup>

#### 1.4.2. Kentsel İyileşme (Rehabilitasyon)

Avrupa'da kentsel dönüşüm, kentsel iyileştirme – rehabilitasyon – bağlamında yapılan müdahalelere ilk olarak, 1950'lerde sefalet yuvaları olarak adlandırılan çöküntü alanlarının temizlenmesi hareketi ile başladığı bilinmektedir.

Kentsel alanın büyük bir bölümünün yıkılıp yerine yeni bir şehir dokusu inşa edilmesi, yeni oluşturarak trafik sisteminin yeniden organize edilmesine karar varan bu radikal eylem biçimi, 1960'larda tarihi ve kültürel mirasın korunması düşüncesinin yerleşmeye başlaması n ile birlikte terk edilmiştir.<sup>15</sup>

Bu dönem aynı zamanda " Buldozer Dönemi " olarak adlandırılmıştır. 1950'lerdeki buldozer yönetimi ile temizleme operasyonları en büyük ölçekli yeniden geliştirme projeleri sosyal ve ekonomik ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalmış tüm rantı yüksek gelir gruplarına transfer ederek toplumda rahatsızlık yaratmış ve topluluk özellikleri, toplumsal dengeler üzerinde tahrip edici etkiler yaratmıştır.

1960'lardan sonra temizleme operasyonlarına karşı yoğunlaşan tepkiler sonucu yerel yönetimler ve merkezi idareler daha yumuşak politikalar ve uygulamalara yönelmiştir.

Bu dönemde politik ortam içinde bireylerin eşitliğine dayanan ve bireylerin kararlara katılım hakkının olması gerektiğın savunan görüşler ağırlık kazanmış ve Kentsel Rehabilitasyon'un gerekliliğı toplumun büyük bir kesiminde ve yerel yönetimlerde kabul göremeye başlamıştır. 1960'lardan sonra planlama pratiğinde önemli değışiklik, fiziksel ve sosyal alanlar

<sup>14</sup> Erden, Y.D. "Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri", 2003, Doktora Tezi.

<sup>15</sup> Özden, P. Doktora Tezi " Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması Türkiye Örneğı.

arasındaki karşılıklı iletişimin farkına varılmasıdır ve 1970'ler, özellikle konut alanlarının rehabilitasyonu alanında yaygın uygulamaların görüldüğü bir dönem olmuştur.

1980'lerden sonra değişen birikim, yatırım ve üretim biçimleri ve sanayileşme, kentlerde sosyal ve mekansal açıdan önemli değişimlere yol açmıştır. Yeni üretim biçimlerinin şekillendiği bu yeni dünya sistemi ise başta moderniz olmak üzere bütün oluşumları yeniden sorgularken, onun bir sonucu olarak ortaya çıkan planlamada yeniden sorgulanma ve değişim süreci yaşamaktadır. Bu süreç planlamaya yeni kavramlar kazandırırken, bazıları da geçerliliğini kaybetmektedir. Planlamanın hedefleri ve araçları sürekli değişirken, tarihsel kent dokularının ve oluşmuş alanların korunması, sürdürülmesi ve iyileştirilmesi yaklaşımları da planlamaya paralel olarak değişim göstermiştir.<sup>16</sup>

### **1.4.3. Kentsel Yeniden Dönüş - Rönesans (Renaissance)**

Sermayenin dolaşımı ve piyasa simgeciliği sayesinde çökmüş kent-içi alanların kentsel rönesansı, şehirde kentsel dönüşümün müdahale biçimidir. 1990'larda endüstri sonrası piyasa – yönetimli kentsel rönesans yaklaşımı, dünya kentlerinin çökmüş kent - içi endüstriyel (tarihi) alanlarına yönelik yeniden - geliştirme programlarının önemini vurgulamıştır. 1990'larda endüstri – sonrası rant yönetimli kentsel Rönesans yaklaşımı, küresel şehirlerin kültürel ve tarihi kent – içi alanlarına yönelik yeniden yapılandırma programlarının önemini vurgulamıştır.<sup>17</sup>

Daha çok kentlerin merkez alanlarındaki fiziksel ve çevresel koşullara ve nüfusun buralardan kent çevrelerine doğru yayılmasını önlemekle ilgilidir. Daha kaliteli kentsel tasarımı karma mahallelerde yaşayan daha yoğun nüfusu, daha temiz caddeleri, daha iyi kamusal alanları, daha az kirliliği ve

<sup>16</sup> Erden Y.D. 'Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri' (2003)

<sup>17</sup> Gürler, E. "Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma" Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 2003.

otomobile bağılı özel ulaşım yerine kamu ulaşımı yoluyla daha az izdihamı teşvik eder.<sup>18</sup>

Yeni yüzyıla girerken kentlerimize baktığımızda en önemli çabanın, koordine edilmiş eylemler bütününde yattığını gözlemliyoruz. Kentsel Rönesans kentlerin yeniden çözümlenmesinde bütünsel holistik bir bakış demektir.<sup>19</sup>

#### **1.4.4. Kentsel Yeniden Canlanma - Canlandırma (Revitalization)**

Kentsel çöküntü alanlarında mekan karakterine bağılı olarak, gerekli rehabilitasyon – yenileme politikalarını üreterek toplumsal yaşam ve mekan standartlarını yükseltmek, iyileştirmek amaçlanır. Revitalization, yeniden canlandırmak, güçlendirmek olarak tanımlanır. Kent merkezlerinde ve sanayileşmenin sebep olduğu kontrolsüz göç hareketlerinin, kentsel alanlar üzerine yaptığı baskılar (sağlıksız – hızlı kentleşme), gerekse kentleşme dinamiklerindeki yeni açınımlara koşul olarak özellikle sanayi sektörünün mekan içinde yer değiştirmesinden kaynaklanan sorunlar, kentlerde çok boyutlu kırılmalara neden olmuştur, olmaya devam etmektedir.<sup>20</sup>

Kentsel alandaki fiziksel yapının sağlıksızlaştırılması ve yasallaştırılmasıyla alandaki ekonomik yaşamın ve ekonomik faaliyetlerin canlandırılması isteniyorsa, uygulanacak dönüşüm modeli yeniden canlanma olacaktır. Yerel yönetimlerin, merkezi hükümetten gelen yardımların azalması ile karşı karşıya kalmasıyla akut hale gelen sorunlar ekonomik sorunlarla birleşince, bir önceki dönemin sosyal politikaları yerine ekonominin yeniden canlandırılmasına yönelik politikalara ve bu yönde uygulanan projelere bırakmıştır. Bu bağlamda, 1980 sonrasında birçok Avrupa ülkesinde, başta İngiltere olmak üzere, Amerika'daki örneklerden esinlenerek büyük iş ve

<sup>18</sup> Mc Charty j.(2004) "Kentsel Dön. Ort. Pratiği" Uluslar Arası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 2004, İstanbul.

<sup>19</sup> Özdemir D. 'Kentsel Dönüşüm Sempozyumu', 2003.

<sup>20</sup> Alp, İ. 'Kentsel Mekanın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim Ve Uygulama Araçları' M.S.G.S.Ü. Yüksek Lisans Tezi.

alışveriş merkezleri, kongre merkezleri, spor tesisleri gibi emlak piyasalarını tetikleyerek ve yatırımcıları ve turistleri çekmeyi hedefleyen mega projeler uygulanmaya başlamıştır. Uygulanan bu projelerin birçoğu kamu – özel sektör ortakları ile gerçekleştirilmekte ve sanayinin kent dışına çıkması ile boşalan alanlarda, terkedilmiş alanlarda kent ekonomisini canlandırmak, yatırımları ve nüfusu çekmek amaçlı oluşturulmaktadır. Bu tip projelerin ekonomide oluşturduğu etkiler tıpkı bir geminin deniz yüzeyinde meydana getirdiği küçük dalgacıkları andırdıkları için bu projelere 'amiral gemisi' anlamına gelen 'flag ship' projeler denilmektedir. Çoğunluğunu büyük ölçekli, dekoratif, gösterişli ya da yaratıcı nitelikli ve post-modern mimari örneklerinden oluşturduğu bu öncü (flag ship) projelerin önemli örnekleri arasında Docklands'deki Canary Wharf, Birmingham ve Glasgow'daki kongre ve sergi sarayları ile stadyumlar, sanayi parkları, müzeler gösterilebilir. (Hall 1998)<sup>21</sup>

Türkiye'de de kent ekonomilerinde ve kentsel alanda yaşanan dönüşümler ve problemler, Avrupa ve Amerika'nın 1970'lerde yaşadığı sorunlarda benzerlikler göstermektedir. Özellikle 1980 sonrasında benimsenen Liberal politikalar, şirket birleşmeleri, yabancı sermaye yatırımlarının kolaylaştırılmasıyla beraber sermaye hareketliliği, Türkiye'deki süreçleri de, küresel etkilere açık duruma getirmiştir.

1980 sonrasında yeniden biçimlenen ekonomik yapısı içinde kent ekonomilerinin gücünü arttıracak ve sermayeyi çekmek için uygulanan emlak eksenli projelerin çoğu eleştirilmeye başlanmıştır. Eleştiriler dönüşüme karşı çıkmak konusunda değil, kamu kaynaklarının kullanılışı ve uygulama yöntemlerindedir. Nüfus kaybeden, ekonomik verimliliğini yitirmiş, kamu kullanımına kapalı kalmış kıyı alanlarında ve tarihi kent merkezlerinde, stratejik planlama ve kamu yararı ilkesine uyarak yapılacak yeniden canlandırma stratejilerine her zaman ihtiyaç vardır.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Özdemir, D. Kentsel Dönüşümü Sempozyumu, 2003

<sup>22</sup> Erden, D. M.S.G.S.Ü. Doktora Tezi, 2003.



### 1.4.5. Kentsel Yenileme – Yenilenme (Renewal)

Zaman içinde sosyal, ekonomik ve fiziksel değişkenlere bağlı olarak çöküntüye uğramış değer, işlev ve nitelik kaybına uğramış kent dokularının, günün gereksinimlerine paralel olarak yeniden yorumlanması kentsel yaşama kazandırılması – mekanın yeniden üretilmesi, örgütlenmesi olarak tanımlanabilir.<sup>23</sup>

Kentsel yenileme, endüstri devrimi ve 2. Dünya savaşı sonrasında, Avrupa kentlerinde mekansal yenileme, iyileştirme, sağlıklılaştırma politikaları ve operasyonları ile kentsel çöküntü alanlarının veya sağlıklısız yerleşmelerin, kentsel yaşama yeniden kazandırılmasını hedef almış, 50'li ve 60'lı yıllardan beri gündeme gelmeye başlamıştır. Türkiye'de ise kentsel yenilemenin yasal ya da örgütsel – kurumsal bazda yer alması gereken konum henüz belirlenmemiş, hatta bilimsel bir zeminde yeterince tartışılmamıştır. Hızla gelişen, değişen, yoğunluğu giderek artan ve üstelik kültür mirası açısından da son derece zengin büyük kentlerimizde, mevcut potansiyeli değerlendirerek eskimeye başlayan kentsel alan parçalarını kazandırmak, onlara yeni fonksiyonlar yükleyerek canlanmalarını, gelişmelerini ve ıslahlarını sağlamak sosyo – kültürel ve ekonomik açılardan, kentlerimiz için büyük kazanç olacaktır. Bu nedenle kentsel yenilemeye / dönüşüme hak ettiği önemi vermek, bu amaç doğrultusunda öncelikle kentsel yenilemenin ilkelerini sağlamak ve konunun yasal ve kurumsal çerçevesini ortaya koymak gerekmektedir. Yenilemeye yönelik planlamalarla yenilenmesi düşünülen alanlardaki mekansal değişikliklerin yanında o çevrede yaşayan insanların yaşamları da büyük değişikliklere uğramaktadır. Bu bakımdan kent yenilemesi, hemşerilerin planlamaya katılımının en fazla sağlanabileceği bir planlama türüdür. Kent yenilemesi, yenilenmesi gerekli olan alanlarda oturan insanların yaşam koşullarını iyileştirmek, yörenin mekansal ve toplumsal sorunlarını gidermek, azaltmak amacıyla yapılır. Yenilemenin amaçlarından

<sup>23</sup> Özden P. 'Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimin Rolü Üzerine Düşünceler ve İst. Örneği' İ.Ü. Siyasal Bil. Fak.

biri, yenilenme bölgesinde oturan insanı başka alanlara gitmeye zorlamak değil, onları bu süre içinde kazanmaktır.<sup>24</sup>

#### 1.4.6. Kentsel Yeniden Oluşum - Yenileştirme (Regeneration)

Kentsel Yenileşme, Kentsel Dönüşüm sürecinde sosyal, ekonomik, mekansal ve ekolojik niteliklere ve etkileşimlere bağlı olarak ortaya çıkan bütünleştirilmiş geniş kapsamlı bir vizyon ve kentsel sorunları saptayarak çözümleyen eylemler bütünüdür. Kentsel yenileşme, sorunların çözümüne yönelik yaklaşımla birlikte, iyileşmeyi bütünsel olarak kapsamaktadır. Kentsel yenileşme, mekansal gelişme stratejilerinin projeye dayalı ve çözüme yönelik bir bileşenidir ve bütünsel planlama yaklaşımı içerisinde yeni mekanizmaları ortaya koyar.

Günümüzde kentlerin yerleşik değerleri üzerindeki etkisini arttıran 'Küreselleşme' olgusu, kentsel, değişim ve dönüşüm süreçlerinde, ekonominin etkisinin giderek artmakta olduğu yeni bir dönemi belirlemektedir. Bu nedenle, kent mekanı üzerinde yüzer-gezer kapitalin yer seçerek çökmesi ile ortaya çıkan yeni bir kentsel oluşum modeli meydana gelmiştir. Kent mekânının yeniden biçimlendirilmesinde mekana anlam ve yaşam kazandırılmasında ekonomik ve toplumsal hedefler birlikte gözetilmiş, görsel ve imgesel boyutları ile beraber ele alınmaya başlanmıştır. Ülkemizde de Cumhuriyet sonrası kent planlamasının modern dokusu, geleneksel Türk kenti tarihsel dokusu ile uyum sağlayamamıştır.<sup>25</sup>

Tarihsel kentsel dokuların, insanı gözeten insancıl nitelikleri, yeni yapılanmada ranta yönelik ve kolay uygulanabilirliğin öne çıkması, tarihsel yerleşme alanlarında eskime – köhneleşme – harap olmayı beraberinde getirmiştir. Bu nedenle de değişim – dönüşüm baskısı gündeme gelmiştir. Yerleşik kent dokusunda, 1970'li yıllara kadar düzenleme adıyla yapılan

<sup>24</sup> Çakılcıoğlu, M. Cebeci, Ö.F. 'Kentın Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar P. Yerine Alternatif Planlama Süreçleri' Kentsel Dönüşüm Sempozyumu -2003

<sup>25</sup> 'Depremin Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi.' M.S.G.S.Ü. Şehir Bölge Planlama Böl. Çalışması.

müdahaleler, yıkılıp – yenilemeyi hedeflemiştir. 'Avrupa Kentsel Yenileşme Kampanyası', 1980'li yıllarda, ülkemizin de katıldığı, içinde insan ve kültür boyutu olan, yerleşik dokuda iyileştirme ve canlandırmayı, kenti ve onun kimliğini oluşturan değerleri yeniden kazanmayı amaçlayan kentsel yenileşme, ön plana çıkmıştır.<sup>26</sup>

Kentsel Yenileşme, çok boyutlu analizler ve değerlendirilmesi, kentsel alanda değişimi sağlayacak iç ve dış dinamiklerin oluşturulması, temel konularda strateji ve eylemlerin kurgulanmasına yönelik bir süreçtir. Öncelikle üç temel konuda (sosyal, ekonomik ve fiziksel) yenileşme çalışmalarına girdi oluşturacak faktörler ayrıntılı incelenmek durumundadır. Bu süreçte yerel ekonomik yapı, katma değer gelirleri, istihdam düzeyleri üretim ve ekonomik bağlantılarla ilgili çalışmalar yenileşme projelerinin önemli bir bölümünü oluştururken, sosyal yapı girdiler, toplumsal gerilimler, mahrumiyet, toplumsal beceriler, kapasiteler, diğer toplumsal araçlar ve etnik farklılıklar da taşıyabilen küçük gruplara yönelik analizler öncelikli konulardır. Mekansal parametreler ise kentin fiziksel kalitesi, çevresel kaynak kullanımı, atık kontrolü, kirlilik, tasarım ilkeleri ve peyzaj öğeleri olarak irdelenmek durumundadır.

Bu üç ana değişken analiz sonrasında, iç ve dış dinamiklerin çalışan kentsel alandaki değişimleri nasıl etkilediği sorusuna yanıt aranması sürecin ikinci aşamasını oluşturmaktadır. Mahalle yenileşmesi stratejileri, eğitim gelişmeler, çevresel eylemlere yönelik irdelemeler ise sürecin son aşaması olarak tanımlanabilir.

Farklı nedenlerden ötürü zaman içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kent dokusunun, güncel sosyo – ekonomik ve fiziksel koşullar göz önünde bulundurularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi iyileştirilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir. Kentsel yenileşme, kentsel sorunların

<sup>26</sup> Bilsel, S.G. Polat, E. Yılmaz, N. 'Değişim Dönüşüm Sürecinde Kimlik Arayışları ve Kentsel Yenileşme Kavramı' Kentsel Dönüşüm Sempozyumu - 2003.

yoğunlaştığı alanlar da çözüm üretmeye odaklanmakta, önceki dönüşüm yaklaşımlarından farklı olarak daha stratejik, uzun verimli ve amaca yönelik bir yaklaşım sergilemekte ve çıkar gruplarının, gönüllü kuruluşların katılımlarını ve işbirliğini sağlayarak ortak bir anlaşma ortamı yaratmayı hedeflemektedir. Mekansal gelişme stratejilerinin bir eylem çerçevesi olarak kentsel yenileşme, mekanla bütünleşme bağlamında plan – proje diyalektiğinin ayrılmaz bütünlüğünü benimsemekte ve yaratıcılık – etkileşim – kapasite – kararlılık politikalarının eylem çerçevelerini projelerle ortaya koymaktadır.<sup>27</sup>

Kentsel yenileme yerine önerilen kentsel yenileşme stratejileri ile bu kez kentli insanın kent mekanı ile birlikte ele alınması kentin yerleşik değerleri ölçü ve oranları ile korunur, mekansal tanım ve anlamları ile saklı tutulurken kent kültürü ve kentsel yaşamın yeniden canlandırılması amaçlanmaktadır.

Böylece çöküntüye uğrayarak sorunlu duruma gelen kentsel yaşam çevreleri gerekli dokunuşlarla içinde yaşamaktan zevk alınacak, özlenen kentsel mekanlara dönüştürülebilecektir. Eskiyerek özgün niteliklerini ve önemini yitiren kentsel çevreler, çağdaş yaşam koşullarına uygun olarak yeniden kullanılabilir kılınırken tümüyle yıkılıp yenilenmek yerine bir tür koruma yoluyla kent ve kentli kültürünün yeniden kazanımı sağlanabilecektir.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> M.S.G.S.Ü. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Çalışması, 2005.

<sup>28</sup> Bilsel, S.G., Dr. Polat, E., Yılmaz, N. "Değişim Dönüşüm Sürecinde Kimlik Arayışları" Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 2003.

### 1.4.7. Soylulaştırma (Gentrification)

Kentsel dönüşüm projesinin başlıca hedeflerinden olan mevcut nüfusun barındırılması, uzun dönemde gerçekleştirilmemekte bu alanlar orta ve yüksek gelir gruplarınca ele geçirilmektedir. Özel sektör ve yerel yönetimlerde bu sosyal dönüşümü istemektedirler. Yıllardır süregelen bu çöküntü ve gecekondü problemlerinden sonra sosyal dönüşüm, fiziksel dönüşümden sonra gelecek kültürel ve ekonomik yeniden yapılanmanın bir göstergesidir. Soylulaştırma (gentrification) kavramı, kentsel alanların bir üst gelir grubunca ele geçirilmesi süreci olarak tanımlarsak, bu süreci iki başlık altında toplayabiliriz: Talep merkezli ve Arz merkezli. Talep merkezli tartışmasının çıkış noktası yeni bir orta sınıf oluşumu ve bu sınıfın kent merkezi alanı talebidir. Arz merkezli tartışmalar sınıf varlığını reddetmezken soylulaştırmada gerçek etkenin talep değil hükümetlerin arz mekanizmaları olduğunu vurgulamaktadır. Soylulaştırmanın kaynağı kentlerde değişen sanayi yapısı ve bunun getirdiği beyaz yakalı profesyonel yönetici ve teknik işçilerden oluşan yeni bir kentsel sınıf oluşumudur.

Soylulaştırmanın esas çıkış noktasının kent merkezlerinde artan arazi değerleri ile azalan mülk değerleri arasındaki rant aralığı olduğudur. Kentsel yeniden yaratma uygulamalarının etkinliğini vurgulayıp, kentsel yeniden yaratma politikalarını devlet eliyle soylulaştırma olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel mekanı kentsel, çağdaş yaşam ortamları yaratma adına yeniden biçimlendirirken, soylulaştırma gibi önemli bir sosyal dönüşüm sürecine de hız kazandırmaktadır. Gecekondü nüfusunun proje alanlarını terk etmesinin nedenleri, oluşum süreci değerlendirilmesinde gönüllü terk ve gönülsüz terk başlıkları altında incelenebilir. Tüm araştırmalar göstermektedir ki bir üst gelir/statü grubunun dönüşümü tamamlanmış alanlara talebi yüksek olmakla birlikte, Türkiye'de soylulaştırma sürecinde asıl etken arz mekanizmalarıdır. Devlet kentsel dönüşüm projeleri ile bu alanlara değer kazandırırken, gecekondü nüfusu da kısa ve uzun dönemde yaratılan artı değeri kullanmakta ve bu alanları terk etmektedir. Bu nedenle

kentsel dönüşüm projelerinin sonucunda soylulaştırma kaçınılmaz olarak karşımıza çıkmaktadır. Gentrification kavramı, İngilizce kökenli bir sözcük olan 'orta sınıf, aydın tabaka' anlamındaki 'gentiry' sözcüğünden gelmektedir. Meslek sahibi, üst orta sınıftan konut sahiplerinin, kentin belli semtlerine yerleşmesini ifade eden bu eylem fiziksel çevrenin iyileştirilmesinde yerel yönetimlerin kullandığı yöntemlerden biridir. Aynı zamanda kentsel kurumlar içinde de giderek yaygınlaşan bir kentsel strateji olarak, özellikle kentsel mekanların yenileşmesi için geliştirilen bir kentsel strateji olarak ele alınmalıdır. Gentrification politikası ile yenileşme; kent merkezlerinde binaların ve çevrenin iyileştirilmesi sonucu orta ve üst sınıfın bu alana yerleşmesi ve alanın eski kullanıcılarının buradan çıkarılmaları ilkesine dayanmaktadır. Bu politika, kent merkezlerinde, tarihsel kimliği olan alanlara yerleşen üst-orta sınıfın, mekanın fiziksel olarak iyileşmesini ve yeni bir kimlik kazanmasını sağlayacağı ilkesine dayanmaktadır. Soylulaştırma (Gentrification) kavramının ortaya çıkışı 1980'lerden çok daha öncelere dayanmaktadır. Hackwoth kentsel yeniden yapılanma süreçleri içinde gentrification'ın üç dalga halinde yayıldığını savunmaktadır. İlk dalga 1950'lerdeki dağınık gentirification olarak tanımladığı, henüz yayılmamış olduğu dönemdir.

Bu dönemle ilgili olarak sosyolog RuthGlass1960'ların Londra'sı için şu saptamayı yapmıştır. Gentrification önce küçük bir alanda başlayarak ve sonra hızla yayılarak tüm işçi sınıfını yerlerinden çıkarıp, mahallelerin sosyal karakterini değiştirecektir. İkinci dalga, 1970 – 1980'lerde kentsel ve ekonomik yapıların birbiri içine geçmesi sürecinde ortaya çıkmıştır. Hackworth, bu dönemi gentrification'ın ağırlık kazandığı dönem olarak tanımlamaktadır. Üçüncü dalga ise, 1990'larda yaygınlaştığı dönemdir. 1970'lerde gentrification politikaları tamamı ile devlet tarafından yönetilirken, 1980'lerde devlet destekli, özel yatırımcılar ve yerel yönetim odaklıklarına

dönüşmüş, 1990'larda ise devletin çekilmesi ve yerini özel yatırımcılar işe yerel yönetimlerin ortaklıklarına bırakması sonucuna dönüşmüştür.<sup>29</sup>

### **1.5. BÖLÜM SONUCU**

Kentsel dönüşüm kavramını, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal, çevresel koşullarına kalıcı çözüm sağlamayı amaçlayan 'kapsamlı bir vizyon ve eylem' olarak tanımladıktan sonra, dönüşüme yönelik farklı yaklaşımları belirleyip, kentsel dönüşüm sürecinin evrimini, Yıllara (60-70-80-90) dağıtarak dünyadaki örnekleriyle irdeledik.

Kentsel dönüşümün kavramı ve süreci tanımlandıktan sonra, kentsel dönüşüm sürecinde uygulanan yöntemler belirlenip detaylandırılmıştır.

---

<sup>29</sup> Erden, D., M.S.G.S.Ü. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Doktora Tezi, 2003.

## BÖLÜM 2

### KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

#### 2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE POLİTİKALARI

Kentsel dönüşüm, bir yerleşim alanının ekonomik, sosyal ve fiziksel yeniden üretim süreci olarak tanımlanabilir. Yaşanılan kentsel sorunlar, birçok meslek disiplininin, özellikle kentsel planlamanın çözüm üretmeye yönelik arayışlar içerisine girmesinden olmuştur. Küreselleşmeyle farklı bir boyut kazanan birçok kentsel sorunun, yerel kökenli olduğu anlaşılmıştır. Bu nedenle planlama yaklaşımlarında yerel dinamikler giderek daha etkin rol üstlenmiştir. Farklı dönemlerde farklı yaklaşımlar ve müdahale biçimleriyle uygulamaya aktarılan bu rol, günümüzde "Kentsel Dönüşüm" ilkeleri çevresindeki planlama çalışmaları ile de mekana yansımaktadır.

Hızla büyüyen kentlerin ve kentsel alanların en büyük sorunları köhneleşme, kentsel durgunluk ve kentsel çöküştür. Bu sorunların yaşandığı yerleşim alanlarında sosyal, ekonomik, fiziksel iyileşmeye ve kentsel yaşam kalitesini arttırarak sürdürülebilir gelişmeyi hedefleyen "Kentsel Dönüşüm" yeni bir planlama yaklaşımı olarak gün geçtikçe daha çok gereksinim duyulmaktadır.

Dönüşüm yalnızca fiziksel müdahaleler değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik zenginliği arttıracak politikaları ve bunlara yönelik stratejileri de barındırmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri kentsel alanları yeniden yaşanabilir kılmayı, sosyal danışmanlık ve ayırımı güçlendirilmiş toplum yapısı ile aşmayı, fiziksel iyileşmeye paralel olarak ekonomik canlılığı hedefleyen bir çözüm paketi sunmaktadır.

Tüm bu çabalar "Kente yeniden bakış" olarak da adlandırılabilir. Farklı iklimlere sahip alanlarda yaşayan köhneleşme ve kentsel çöküş, dönüşüm projeleri kapsamında irdelenebilmektedir. Tarihi kent merkezlerinde, eski sanayi alanlarında, işlevini yitirmiş ticari merkezlerde, gecekondu



bölgelerinde, doğal veya yapay riskler taşıyan konut projelerinde dönüşüm projeleri başarı sağlamaktadır.

Sürdürülebilir politikalar üreten dönüşüm çalışmaları, yetkilerin ve sorumlulukların yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu bağlamda yerel düzeyde kamu-özel sektör ortakları yanı sıra tüm aktörlerin dahil edilebilecekleri bir ortamın hazırlanmasına ve klasik kurumsal yapılanma projelerine özgü oluşumlara da ihtiyaç vardır. Kentsel dönüşüm projelerini klasik planlama çalışmalarından ayıran temel özellik budur. Uygulanabilir projeler için merkezi ve yerel otoritelerin birleştirilmiş güçleri, politikaları ve kaynaklarının yanında ayrıca sivil toplum kuruluşlarının, özel sektör aktörlerinin katıldığı entegre birliklere gereksinim duyulmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri ile sağlanmaya çalışılan bir yapı, ancak güçlendirilmiş yerel yönetimlerle başarılı olabilmektedir. Dönüşümü gerçekleştirecek vizyon, bu nitelikli yapı içinde geliştirilirse kalıcı olmakta ve başarıya ulaşmaktadır.<sup>30</sup>

Kentsel dönüşüm projeleri, şehirciliğin eylem alanı olarak planlama, tasarım ve koruma disiplinlerinin uygulama araçları haline gelmişlerdir. Büyük kentsel projeleri de kapsayan dönüşüm projeleri, kentsel yenileşme projeleri gibi yeni yaklaşımlar, ekonomik yeniden canlandırma amaçlı işlevsel değişimler sonucu ve kentlerin yeni kimlikler edinmesi hedefleriyle ortaya çıkmıştır. Günümüzde kentsel ekonomileri, ulusal ve bölgesel ekonominin gelişimini destekleyen güçler olarak görülmektedir. Dolayısıyla dönüşüm projeleri bu ekonomik gelişim içinde anahtar yatırımlar olarak gündeme gelmektedir.

Kent yönetimleri bu noktada parçacı yaklaşımların içerdiği sosyal, ekonomik, mekansal tehlikeler ve tehditlerdir. "Amin ve Graham" en genel gözlemlere göre, kentin hücresel bölgelere parçalandığı ve bölündüğü, daha geniş alanlara yayıldığı ve diğerlerini dışarıda tutarken özel kullanım

<sup>30</sup> "Deprem Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi" M.S.G.S.Ü. Şehir Bölge Planlama Bölge Çalışması.

alanlarının oluşturduğunu ve bu durumun kentin ele alınmasında hatalara yol açtığını ileri sürerler.<sup>31</sup>

Bir başka görüş ise kentte modernlik ve kültür mirasının korunması ve değere konmasındaki önemli ve güncel sorunun çözümünde, kentsel projenin bir araç olduğunu ve kentsel kesitliklere karşı mücadele için yenilik olduğunu savunan bir görüştür.

Kentsel projelerin, kent planlamanın gündeminde önemli bir yer aldığını ve kent planlamasının önemli bir aracı olduğunu savunan projeler;

- Kent bütünlüğü ile ilişkili kentsel dokuyla bütünleşen ve yeni işlev getiren, canlılık veren projelerdir.
- Devamlılık ürünüdürler ve kentsel devamlılığı sağlarlar.
- Master planla ilişkilendirilen ve üzerine eğilinen konuyu bir bütün olarak geliştirip gündeme alan projelerdir.
- Sıhipleştirme ve toprağı değere koyma aracıdırılar.
- Yaşam çevresinin ve günlük çevrenin düzenlenmesinde yararlanılan iyileştirme aracıdırılar.
- Devlet – yerel yönetim ve özel sektör birlikteliğı örnekleridir.
- Gerçekleştirilmeleri için finans modelleri gerekmektedir.
- Yeni bir ele alışla yaratılacak yeni değerlerle ve istimlak söz konusu olmaksızın da kendi kendine yeterli finans yöntemleri ile yapılabilirler.
- Büyük kentsel projelerde kamu yararı esas olmalıdır.

Tüm büyük kentsel projeler kamunun denetiminde ve ülkesel, bölgesel standart ve normlara tabi olan projelerdir.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Amin A, Graham S " The ordinary City, Royal Geographical Society and intitute of British of Geographers" Erden D.M.S.G.S.Ü. Doktora Tezi

<sup>32</sup> Çubuk. M "Büyük Kentsel Projeler, Tasarım ve Uygulama Yöntemleri, Teknikleri ve Araçları", "Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu" 1993. Erden D., M.S.G.S.Ü. Doktora Tezi, 2003.

Kentsel dönüşüm projeleri, genellikle terk edilen, boşalan eski sanayi, liman alanlarının yeniden işlevlendirilmesi süreçlerinde ortaya çıkmaktadır. Kentlerde terk edilen yada işlevlerini yitiren genellikle eski liman yada sanayi alanları gibi alanlar, kentsel dönüşüm projelerinin hedef alanlarını oluşturmaktadır. Dönüşüm projelerinin bu alanları seçmesinin nedenleri, mevcut altyapı olanakları, mülkiyet, büyük projeler büyük alanlara ihtiyaç duyar ve erişilebilirlik olarak görmekteyiz. Bu sıralanan kriterler açısından yer seçen dönüşüm projeleri bütüncül plana uymadıkları takdirde kent dokusuna sırtını dönmüş olan sanayi, liman gibi alanların kapalı yapılarını sürdürme eğilimindedirler.

Oysa, kentin gelişmesi ve desantralizasyonu ile dönüşüme açılan bu alanların parçalar halinde gelişimi ve dönüşümü, bir yandan kent kimliği ve vizyonu açısından olumsuz etkilerde bulunurken, diğer yandan bütün projelerin kent vizyonu ve gelişme stratejilerinden bağımsız olarak ele alınması ve uygulaması istenmeyen yan etkilere yol açabilmektedir.

Kent içinde dönüşüme açılan alanlar birebir yeni işlevlerle öncelikle kısa vadeli ekonomik hedeflere yönelik olarak projelendirilmektedirler. Özellikle eski sanayi alanları ilk etapta dönüştürülen alanların başında gelirler. Bu alanlara verilen yeni fonksiyonlar ise kentin ekonomik olarak daha fazla yarar sağlayacağı fonksiyonlardır. Bunun en temel nedeni kent ekonomisinin yalnızca kentte yaşayanlar için değil, kentin bölgesi için hatta ulusal ölçekte canlandırıcı etkisinin olmasıdır. Kent parçalarının bu şekilde ekonomik kazançla göre değerlendirilmesi, kısa vadeli çözümler üretilmesine yol açar. Bu tür proje alanları kent içinde yan yana gelerek çoğunlukla birbiri ile ilişkisi olan yan parçaları oluşturur. Bu parçalar yan yana gelerek yeni kolaj kentleri oluşturmaktadırlar.

Oysa bu projelerin bir kent vizyonu içinde farklı rolleri üstlenen ve vizyonun gelişmesini destekleyen öğeler olarak ele alınması gerekmektedir. David HARVEY kentlerde yeniden canlandırma ve kentsel yenilenmenin yerine geçen projelerin kolaj kentlere yol açtığını ileri sürmektedir. Kolaj

kentlerin ortaya çıkmasının, kent vizyonu açısından yaratacağı sorunlar şöyle özetlenebilir.

Kent içindeki alanları birbirinden koparması, kopuk ve özelleşmiş alanlar yaratması, sosyal açıdan ayrışmayı mekansal olarak desteklemesi, yeni işlev alanlarının kısa vadeli öngörüler sonucu oluşması, uzun vadede bu alanların yeni terk edilmiş alanlar olarak ortaya çıkması tehlikesini barındırması, kentin uzun dönemli gelişme ve koruma stratejileriyle çatışmaya yol açma tehlikesini barındırması.

Kentsel dönüşüm projelerinin, bir üst plana ve stratejik yaklaşımlara bağlı olarak geliştirilmeleri ile proje alanlarının birbirlerine ve kente eklenerek sinerji yaratmaları sağlanır.<sup>33</sup>

## 2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE STRATEJİK PLANLAMA

Kentsel projelerle oluşturulan yeni alanların kentle bütünleşme noktasında stratejik planlamanın önemi ortaya çıkar.

Stratejik planlama, kent için vizyon ve hedefler geliştirirken, kısa dönemli uygulamalara da olanak tanıyan esnek bir yapıya sahiptir. Stratejik planlama kentlerdeki mekansal, sosyal ve ekonomik gelişmeyi, kentsel yenileşme politikaları ve kentsel dönüşüm projeleri ile yönlendirmektedir.

Stratejik planlamanın temel yaklaşımları şunlardır.

- Uzun vadeli hedefleri kısa dönemde gerçekleştirecek eylemler yaratma özelliğine sahip olması.
- Kaynakların etkili kullanımını tanımlaması.
- Sorun alanları için etkin projeler geliştirmesi.
- Gelecek için vizyon sağlaması.
- Yeni bakış açısı kazandırması.
- Tarafsız olması.

<sup>33</sup> Erden D. M.S.G.S.Ü. Doktora Tezi, 2003.

- Gerçeği kurmacadan ayırt etmesi.
- Kamu ve özel sektörler arasında işbirliği sağlaması.
- Katılımı ve uzlaşmayı sağlaması.

Bu yaklaşıma göre kentsel projeler, fonksiyon alanları ile sosyal gruplar arasındaki parçalanmayı ve ayırımı arttırarak küreselleşmenin kent üzerindeki olumsuz etkilerini güçlendirmektedir. Castells kentsel projeleri, kent mekanındaki etkileri ve yer seçim kriterlerine bağlı olarak 3 kategoride ele alınmaktadır.

- Büyük ölçekli projeler: Bu projeler son yılların stratejik planlama yaklaşımı içinde ortaya çıkmışlardır. Çoğunlukla kentlerin etki alanlarındaki bölgelerde, kent çevrelerinde yer alırlar. Bu tür projelerin çok boyutlu olmaları zorunlu koşul değildir. Ancak şu üç şartı sağlamaları gerekir.

- Projenin senaryosunun geleceğe yönelik sosyal, ekonomik ve kültürel hedeflerle ilişkili olması gerekir.
- Projenin kentin diğer bölgelerindeki projelerle ve dinamiklerle uyumlu olması gerekir
- Projenin çevresine güçlendirici ve itici bir güç vermesi gerekir.

Bu tür projelerin çok parçalı yapıları, çok fonksiyonlu dinamikleri ve yeni metropolitan kent sistemlerinde kentsel ve bölgesel merkezleri oluşturan bir yapıları vardır.

- Orta ölçekli projeler: Mevcut kent içinde yer alırlar. Bu tür projeler genellikle kendilerine potansiyelleri harekete geçmeye elverişli, eski liman, sanayi alanları seçerler ve mevcut altyapıyı güçlendirerek ve çevresel kaliteyi yükseltme yoluyla kentin gelişme stratejileri ile doğrudan bağlantı kurmadan kentte yeni merkezi alanlar yaratabilirler. Mevcut yapılarda çok büyük değişiklik yapmadan veya kentin herhangi bir bölgesinde fiziksel yada kullanım değişikliği yapmadan bunu başarabilirler. Orta ölçekli projelerin stratejik değerini arttıran özellikler şunlardır.

- Projeler paralel yada tamamlayıcı özellikler taşıyan diğer projelerle ulaşılabilirlik, yatırımlarla ilgili kamusal kararlar, trafik üzerindeki etkileri veya çevresel etkileri açısından uyumlu olmalıdır.
- Projenin hem fiziksel açıdan hem de kent imajı, servisler ve donatılar açısından yüksek kaliteyi sağlaması gerekmektedir.
- Projenin gerektirdiği sosyal kullanımları, kamusal ve özel fonları, kuruluşları harekete geçirecek kapasiteye sahip olması gerekmektedir.

• Küçük ölçekli projeler: Kentsel gelişme içinde önemli stratejik etkileri olan özel projelerdir. Bu tür projeleri diğerlerinden ayırt eden özellikleri şunlardır.

- Kullanımlardaki çeşitlilik ve çevresel kaliteyi bütünleştiren bir yapıya sahiplerdir.
- Mevcut dinamikleri güçlendiren ve kentin gelişme dinamiklerindeki zorlukları ve eksiklikleri cevaplamaya yönelik bir yapısı vardır.
- Kendi sahip oldukları özelliklerle kentin alanlarının değerini arttırmaktadır.

Küçük ölçekli projeler, örneğin oteller, alışveriş merkezleri, eğlence alanları, iş merkezleri gibi özellikle tarihi binalara verilen yeni fonksiyonlar yoluyla gerçekleştirilirler. Ulaşılabilirliği kolay ve kent içinde ayırt edici özgün bir kimliği olan alanları seçerler. Küçük ölçekli projelerin değerleri, kentsel dinamikler üzerindeki etkilerden kaynaklanır.

Stratejik planlama, kentsel projelerde ele alınan alanların, kentle mekansal bütünleşmesinin sağlanması açısından önemli bir meşruiyet alanı sunmaktadır. Büyük kentsel projelerin kentle mekansal bütünleşmesi açısından stratejik planlama şu görüşleri sağlar;

Kentsel dokuyla bütünleşme ve dönüştürmede yeni operasyon ve mevcut doku arasında biçimsel bütünlük oluşturmak ve korumak, birçok örnekte önemlidir. Bazılarında ise güçlü, yerinden koparan, prestij getiren,

ancak kesinlikle devamlılığı olası kılan operasyonlar tavsiye edilir. Bazı örneklerde radikal simgesel bir proje sürekliliği sağlamada hayli etki getirebilir. Diğer örneklerde müdahale, kent merkezi ile biçimsel ve sosyal bütünlük kurabilmek için çevre alanlarla biçimsel kopukluğu getirebilir. Bu durumda üç farklı kentsel işleyişin ayırtında olmak önemlidir. Çevreyle bütünleşmek, aktiviteler kullanmak ve nüfus arasındaki dengenin sürdürülmesi.

Tüm kent yada bir parçası üzerinde fiziksel, ekonomik, kültürel harekete geçirme etkisi mekansal sürekliliğin sağlanması, alanlar arasında sosyal ayrışmayı, güçlendiren fiziksel yada bilişsel sınırların ortadan kaldırılması açısından gerekli görülmektedir.<sup>34</sup>

### 2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ - KENTSEL YENİLEŞME

Genel bir çerçevede içinde, "Kentsel Yenileşme", farklı nedenlerden ötürü, zaman içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış yada kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kent dokusunun, güncel sosyo - ekonomik ve fiziksel koşullar göz önünde bulundurularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, iyileştirilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir.<sup>35</sup>

Kentsel yenileşme, mekansal gelişme stratejilerinin projeye dayalı ve çözüme yönelik bir bileşenidir ve bütünsel planlama yaklaşımı içerisinde yeni mekanizmaları ortaya koymaktadır. Yenileşme yaklaşımı temel politika ve strateji olarak uygulamaya yönelik politikaları bütünleştirmeye dayanmaktadır. Bu bağlamda varlığı kaçınılmaz olan aktörler ve rolleri ile tesis edilen ortaklıklar, sistemin oluşturduğu ana yapısal unsurlardır. Dolayısıyla, kentsel yenileşme süreçlerini uygulamaya taşıyacak olan paydaşların ilişkiler ağı çok iyi kurgulanmalıdır. Özellikle üç temel konuda "

<sup>34</sup> Erden D. M.S.G.S.Ü. Doktora Tezi.

<sup>35</sup> M.S.G.S.Ü. Şehir Bölge Planlama Böl. Çalışması "Deprem Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi.

Sosyal – Ekonomik – Fiziksel " yenileşme çalışmalarına girdi oluşturacak faktörler ayrıntılı incelenmek durumundadır. Bu süreçte yerel ekonomik yapı, katma değer gelirleri, istihdam düzeyleri, üretim ve ekonomik bağlantılarla ilgili çalışmalar yenileşme projelerinin önemli bir bölümünü oluştururken, sosyal yapı, girdiler, toplumsal gerilimler, mahrumiyet, toplumsal beceriler, kapasiteler, diğer toplumsal araç ve etnik farklılıklarda taşıyabilen küçük gruplara yönelik analizler öncelikli konulardır. Mekansal parametreler ise kentin fiziksel kalitesi, çevresel kaynak kullanımı, tasarım ilkeleri ve peyzaj öğeleri olarak irdelenmek durumundadır. Bu üç ana değişkenle analiz sonrasında, iç ve dış dinamiklerin, çalışan kentsel alandaki değişimleri nasıl etkilediği sorusuna yanıt aranması sürecin ikinci aşamasını oluşturmaktadır.

Mahalle yenileşmesi stratejileri, eğitim ve öğretim, fiziksel iyileştirmeler, ekonomik gelişmeler, çevresel eylemlere yönelik irdelemeler ise sürecin son aşaması olarak tanımlanabilir.<sup>36</sup>

Kentsel yenileşmede stratejik olarak bakıldığında, eylemin mekana indirgenmesi ve mekanla bütünleşmesi son derece önemlidir. Buda kamu ve özel sektör ortaklıkları ile gönüllü birlikler arasında yeni işbirlikleri demektir. Kentsel yenileşme ekonomik gelişmeyi yeni mekanizmalar ile hareketlendirip toplumsal gelişmeyi önemeyerek paylaşım ve rolleri güçlendirmektedir. Aynı zamanda fiziksel gelişme bağlamında yaşam kalitesini yükseltici ve gelişmeyi tetikleyici projeleri sunarak bütünsel yaklaşımı mahalle stratejileri ile ilişkilendirmektedir. (Kent merkezi yenileme – Konut eylem projeleri – Kentsel tasarım – Kültürel miras – Kent kimliği )

Bunun yanı sıra sürdürülebilirlik bileşenleri bağlamında çevresel ve ekolojik duyarlı projeler ile de geliştirmeyi yönlendirmektedir.

---

<sup>36</sup> Roberts P., Skyes, H. 2000.



### 2.3.1. Yenileşme Hedefleri

Kentsel yenileşme hedefleri, ekonomik, sosyal, çevresel ve yönetişimsel hedeflerin yanı sıra işletme ve katılımı da yönlendiren koordinasyonu yaratmalı ve geniş kapsamlı bir bakış getirmelidir.

Kentsel çevrenin kalitesini geliştirmede pek çok kentsel komşuluk yada mahalle birimi, yenileşme açısından önemli katılımları gerektirmektedir. Yerleşik konut alanlarında kentsel döngüyü sürdürmek karmaşık bir olgudur, ancak herhangi bir mahalledeki dağınık gelişme fırsatları ve yerleşik sosyal sorunları, alanın gelişme potansiyelinde statü azaltıcı etki yaratabilir. Çözümde ancak yenileştirmeyele oluşturulabilmektedir.

Yenileşme hedefleri üç ana konuyla belirlenmektedir.

- Birincisi, ulusal ve bölgesel ölçekte kentsel politikalarda tutarlılık ve politikaların birbiriyle ilişkisinin artırılması gereğidir.
- İkincisi, yerel yönetimlerin kentsel yenileşmeyi başlatma ve yenileşme alanlarında destekleme gereğidir.
- Üçüncüsü, yatırım hedefleri doğrultusunda yerel otoritelerin koşulları yaratması ve partnerlikleri kurabilme becerisidir

Bütün bu hedefler için yeni bir mekanizmaya gereksinim vardır. Kentsel öncelikli alanlar, yenileşme teşvik hedeflerinde yerel ortaklıkları kurmak ve bu alanlara yatırımlar için ekonomik fırsatları bütünleştirmek ve yansıtmak, geliştirilecek Pazar potansiyeli ile fırsat yaratan bağlantıları ilişkilendirmek açısından önemlidir. Bu yeni mekanizmalar alandaki yenileşme projelerini ele alacak güçlü koordinasyon birimlerinin kurulması anlamına gelmektedir.

### 2.3.2. Yenileşme Politikaları

Kentsel yenileşme sürecinde kısa orta ve uzun verimli politikalarının belirlenmesi gerekmektedir. Bu belirleme kentsel gelişme birlikleri (ajans) tarafından yapılmalıdır.

Kentsel gelişme birliklerinin rolü; uzun verimli gelişmeyi teşvik etmek – kentsel yenileşmede stratejik yaklaşımı ortaya koyacak otoriteyi oluşturmak – yerel yönetimin stratejik rolünü yenileşme içinde özel gönüllü sektörler ile ortaklıklar kurmak ve birlikte çalışma bağlamında güçlendirmek – yenileşme paketlerini entegre etmeyi hedefleyerek bu bağlamda ekonomik boyutu geliştirmek – kamusal fonları yenileşme öncelikli yönlendirilmesinde stratejik yaklaşımı koordine etmek – eğitim, çalışma, sağlık zonaları kurarak alana dayalı gelişimlerin koordinasyonu sağlamak olmalıdır. Yerel yönetimin stratejik yenileşme rolü de önemli değişime uğramaktadır. Birincisi, yerel yönetimler ekonomik ve sosyal gelişimi sağlamada yeni yasal görev ve sorumluluklar taşımaktadırlar. İkincisi, yerinden yönetim yada "Yönetişim" bağlamında ölçülü olarak kullanılmalıdır.

Kentlerin yenilenmesinde kentsel Rönesans başarısı da belediyelerin güçlü ve stratejik liderliğine dayanmaktadır. Bu nedenle yerel stratejilerde merkezi yönetimin kilit rolü belirlenmelidir. Hedef kamusal kaynakların verimli kullanılması, toplumun genel beklentilerini yansıtması ve bu kaynakların özellikle kentsel alanlara yönlendirilmesi, yoğunlaştırılmasıdır. Bunlar arasındaki denge, sürdürülebilir değişme ve gelişme bağlamında olmalı ve bu bağlamda mekan hedefli politika ve karar girişimleri sunulabilmelidir. Yönetimlerin rolü, bu hedeflenmiş girişimlerin zone yada alanlarda nasıl etkili olacağını belirtmektedir. Hedeflenmiş alanlarda yenileşme beklenti ve etkileri altı temel politika ile başarılabilir. Bunlar sıralanır:

1. Stratejik yaklaşım
2. Ekonomik / sosyal / fiziksel değerlerin bütünsel entegrasyonu
3. Etnik kaynak kullanımı.
4. Öncelikli alanları belirleme
5. Yeni değerler yaratma.
6. Yönetişim.<sup>37</sup>

<sup>37</sup> M.S.G.S.Ü. Şehir Bölge Planlama Böl. Çalışması.

### 2.3.3. Dönüşüm Alanlarında Yenileşme

Dönüşüm içinde olan fonksiyonunu yitirmiş ve yeni fonksiyonlarla değişim içinde olan kent alanları, yenileşme kapsamında ele alınmaktadır. Mahalle sınırları ile tanımlanmayan, mahalle dışında, kentin gelişme dinamikleri içinde rol üstlenen herhangi bir alanında yenileşme alanı olarak ele alınması gereklidir. Mahalle sınırları ile tanımlanamayan bu alanların konut fonksiyonu içermesi zorunlu değildir ancak alanın bir dönüşüm içerisinde olması ekonomik, sosyal ve fiziksel bir değişim sürecine girmiş olması temel kriterdir.<sup>38</sup>

Özel sermayenin kent içinde kendine yeni mekanlar araması ve kent yönetimlerinin dünya kentleri arasına girme yarışı içinde yeni imajlar yaratarak alan arayışları içinde olmaları, askeri alanlar, liman alanlarının kentsel dönüşüm projelerinin hedefi haline gelmesine neden olmaktadır. Dönüşüm projelerinin bu alanları seçme nedenleri şöyle özetlenebilir:

- Mevcut altyapı olanakları: bu alanlar mevcut altyapı olanaklarına sahip alanlardır. Yeni projeler bu olanakları kullanacağından proje maliyeti düşer ve uygulanabilirliği kolaylaşır. Bu özellik hem kent yönetimleri hem de girişimciler için önemli bir potansiyeldir.
- Mülkiyet: kent merkezlerinde yapılan projeler için en önemli sorunlardan biri karmaşık mülkiyet yapısıdır işlevini yitiren büyük kamusal alanlar mülkiyet sorunu taşımadığı için dönüşüm projelerinin hedefi olabilir.
- Büyük projeler büyük alanlara ihtiyaç duyar: İşlevini yitiren liman, sanayi alanları gibi bölgeler bu tür projelerin alan ihtiyacını karşılamaya yeterli büyüklüğe sahiptir.
- Erişilebilirlik: Eski sanayi yada liman alanları genellikle kent merkezlerinde yada yakın çevresinde yer alırlar yeni işlevler

<sup>38</sup> Erden D. M.S.G.S.Ü. Doktora Tezi, 2003.

genellikle kent merkezinde yada merkeze yakın olmayı gerektiren kültür, sergi, rekreasyon gibi işlevler oldukları için erişilebilir olmaları önemlidir. Dolayısıyla terk edilen alanlar bu tür projeler için önemli bir potansiyeldir.

Bu açıklanan kriterler açısından yer seçen dönüşüm projeleri, bir bütüncül plana uymadıkları taktirde kent dokusuna sırtını dönmüş olan sanayi, liman gibi alanların bu kapalı yapılarını sürdürme eğilimindedirler. Kentin kopuk parçalar halinde gelişimi ve dönüşümü bir yandan kent kimliği ve vizyonu açısından olumsuz etkilerde bulunurken, diğer yandan bu tür projelerin kent vizyonu ve gelişme stratejilerinden bağımsız olarak ele alınması ve uygulanması istenmeyen yan etkilere yol açabilir. Bu nedenle, kentsel projelerde oluşturulan yeni alanların kentle bütünleşmesi noktasında stratejik planlamanın önemi ortaya çıkmaktadır.<sup>39</sup>

## 2.4. BÖLÜM SONUCU

Kentsel dönüşüm kentsel sorunların çözümünü sağlayan bölgenin, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı çözüm sağlamayı amaçlayan "kapsamlı bir vizyon ve eylem" olarak tanımlayabiliriz.

Kentsel dönüşüm projeleri, genellikle terk edilen, boşalan eski sanayi, liman alanlarının yeniden işlevlendirilmesi sonuçlarında ortaya çıkmaktadır. Genel olarak, kentlerin eskiyen yıpranan ve çöküntü alanları haline gelen bölgelerinin ıslah edilerek, yeniden kimlik kazandırılması olarak da değerlendirilebiliriz.

Değişim içinde olan bir alanın problemlerinin çözümüne yönelik olarak ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının gelişmesini amaçlayan bütüncül ve bütünleştirici vizyon operasyonlar bütünlüğünü de, kentsel yenileşme kavramında ve yaklaşımında görmekteyiz. Yenileşme, kentsel

---

<sup>39</sup> Erden, D., M.S.G.S.Ü. Doktora Tezi, "Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri", 2003.

gelişme ve kentsel koruma hedeflerinin bir sentezini oluşturan planlama yaklaşımı olarak da belirtmekteyiz. En önemli belirleyiciler, fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak, ekonomik yaşamı canlandırabilmek, kentsel yaşam kalitesini arttırmak, kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek, her ölçekte katılımı sağlamaktır.

## BÖLÜM 3

### KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

#### 3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM - DÜNYA ÖRNEKLERİ

Kentsel yenileşme yalnızca kent parçaları için bir operasyon gibi görülmemeli, kentin tümünün yaşam kalitesi açısından etkilediği gözden kaçmamalıdır. Kentsel yenileşme yaklaşımları kısa dönemli hedefler içermeleri ve proje temelli olmaları gerekçesiyle eleştirilmektedirler. Bu nedenle kent bütünü de gelişmeye yönelik bütüncül ve stratejik bir çatı altında ele alınmaları gereklidir.

Kentsel yenileşme her kenti fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik şartları içinde ele alır. Çünkü her kent kendine özgüdür. Kentsel yenileşme karmaşık bir süreç içerdiği ve çok disiplinli olduğu için sosyal ve ekonomik güçleri dikkate alan çeşitli politikaları gerektirmektedir. Kentsel yenileşme politikaları ve geliştirilen stratejiler bir kent içindeki farklı fonksiyonel bölgeler ve farklı mekanlar için değişkenlik gösterir. Örneğin Londra için ortaya çıkan kararlar planlar ve öneriler, Berlin dinamikleri için yetersiz kalabilir. Bu sistemde planlamanın katılığı pazarın esnekliği ve toplumların farklılaşmasıyla tanımlanan bir dünyada yetersiz kalır. Yenileşmenin en temel özelliği yer alanın kendine özgü politikaları ve modelinin oluşmasıdır.

Kentsel yenileşme tüm Avrupa'ya yayılan bir politika olmasına karşın her ülkede şehircilik politikalarına göre farklılık gösteren farklı örgütlenmeler ve modeller içermektedir. Örneğin Danimarka özel bir ulusal yenileşme bürosunu kurarak 1997 kentsel yenileşmeyi ulusal bir politika haline getirmiştir. Bu girişim Avrupa çapında bir kentsel yenileşme stratejisinin oluşturulması idi. İngiltere ise kentsel yenileşme stratejilerini ulusal açıda yasalar ve fonlar ile kurumsallaştıran ve kentsel yenileşme örneklerinin en hızlı yayıldığı ülkedir. İngiltere' de kent yenileşmesinin 1980 lerden 1990 lara kadar geçirdiği evrim sürekli mekansal hedefe yönelme, yerel yönetimlerin

rolünün azaltılarak özel sektörle işbirliğinin öne çıkarılması ve planlamanın mekan hedefi ve zamanlama programları içinde oluşturulması biçiminde özetlenebilir. Özellikle 1960' lardan günümüze kadar birçok kentin merkezinde sanayi yapılanmasında büyük değişimler yaşanmıştır. Bu hareketten en çok etkilenen sanayi alanlarındaki çalışan nüfus olmuştur. Sanayinin kentten çıkmasıyla bu nüfusta kent dışına kaymış ya da işsiz kalmıştır. Daha çok kent merkezinde yaşlı, işsiz, düşük gelirli ya da kalifiye olmayan bir nüfus kalmıştır. Sanayileşme ve sanayi sonrası sürecini yaşayan bütün Avrupa kentleri bu süreçlerden geçmiştir.

Sanayi sonrası kentlerinde eski sanayi alanları oluşmuştur. Sanayinin desantralizasyon politikaları ile terk ettiği alanlar işlevsiz alanlar olarak kalmalarına rağmen kentteki merkezi konumları dolayısıyla hala değerli arsalardır.

Bu alanlar genellikle kentin su kıyılarında oluşmaktadır. Londra dokları, Barcelona, Boston, Melbourne, Lizbon gibi birçok örnek kent sayılabilir.

1990 – 1993 yılları arasında 11 AB ülkesinin birlikte çalıştığı 33 kentsel pilot proje ele alınmıştır. AB'nin yapısal fonları içindeki 4 toplum inisiyatifinden biri olan URBAN kentsel pilot proje çalışmalarının ardından 1994 yılında oluşturulmuştur. 1994 – 1999 yılları arasında 118 Avrupa kentinde gerçekleştirilen URBAN1'de sosyal dışlanma problemi ele alınmış aktif yerel katılım sağlanırken başarılı kentsel yenileşme hedefli projeler uygulanmıştır. URBAN1 projelerinin üç temel müdahale alanı bulunmaktadır. Bunlar:

1. Fiziksel ve çevresel yeniden yapılanma.
2. Sosyal katılım.
3. Girişimcilik ve iş yaratma.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Erden, D., M.S.G.S.Ü. Şeh. ve Bölge Planlama Böl. Doktora Tezi, 2003.

Fiziksel ve çevresel yeniden yapılanma aşamasında geliştirilen pilot projeler:

### **Londra Örneği:**

Bu pilot projenin hedefi, sosyal ve ekonomik çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması ve özellikle sosyal açıdan kentle bütünlüğünün sağlanmasıdır. Bu alanlar suç oranlarının yüksek olduğu ve özellikle belli bir etnik grubun yerleştiği ve kentsel servislerin yetersiz olduğu bölgelerdir. Merkezi ve yerel yönetimin yanı sıra gönüllü sivil inisiyatiflerle birlikte yürütülen projelerde katılımın sağlanması ile projelerin uygulanabilirliği arttırılmıştır.

Bu projenin gerçekleşmesi sürecinde 18 alt proje daha geliştirilmiştir. Alt projeler, genel stratejiler doğrultusunda esnek, yerel (proje alanına özgün) kararların alınması ve yürütülmesini sağlamıştır. Dönüşüm alanlarında gelecekteki sorunların giderilmesi ve çevresel kalitenin sürekliliğinin sağlanması amacını içeren eğitim programları geliştirilmiştir.

Sosyoekonomik anlamda geliştirilen program ve uygulamalar kapsamında beklentilerin üzerinde sonuçlar alınmıştır. Özellikle yerel inisiyatiflerle birlikte katılımın sağlanması bu projelerin hayata geçirilmesinde büyük önem kazanmıştır. Programların yerel ekonomik koşullara uyum sağlayabilecek esnekliğe sahip olması daha sonraki projelerde önemli bir anahtar olarak ele alınmıştır.

### **Atina Örneği:**

Projenin amacı, Atina'nın kuzey batısında yer alan "Queen's Tower Park" bölgesinin rekreasyon ve çevre parkı olarak geliştirilmesidir. Proje, Atina'nın Planlama ve Çevre Koruma Organizasyonu tarafından kentin yeşillendirme programı ile birleştirilmiştir. Bu proje dahilinde çeşitli kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşları yer almıştır. Sular İdaresi, Demiryolu



idaresi, Tarım Bakanlığı, Ekolojik Tarım Derneği ve Yenilenebilir Enerji Kaynakları Merkezi gibi birimler proje için bir araya gelmişlerdir.

Proje alanı 66 hektar büyüklüğünde peyzaj alanı ve çevre iyileştirme projelerini içermektedir. Bunlar arasında yeşillendirme, ağaçlandırma, su oyunları, yaya ve bisiklet yolları, organik ekim yöntemleri ve sürekli "yeşil fuar" alanları, Attina bölgesi bitki örtüsünün tanıtıldığı açık hava müzesi oluşturmak, hedefler arasında yer almaktadır.

Atina pilot projesi kapsamında kent çeperlerinde, düşük gelir grubunun yer seçtiği bölgede, çevresel ve ekonomik yenileşme hedefi benimsenmiştir. Bu projede işsiz bir kesime de iş olanakları sağlanmıştır. Bütünleşik planlama sisteminin bir parçası olarak planlanan rekreasyon alanında çevre tasarımı ve sosyal faktörler bir arada düşünülerek yenileşme projesi geliştirilmiştir.

### **Porto Örneği:**

Porto pilot projesi, kentin en eski ve çöküntü alanı haline gelen bölgesi için geliştirilmiştir. Bölge için geniş kapsamlı iyileştirme programı oluşturulmuştur. Projenin temel amacı, bölgenin sahip olduğu tarihi değerlerini kaybetmeden fiziksel ve ekonomik olarak yenileşmenin - iyileşmenin sağlanmasıdır.

Pilot proje kapsamında karşılıklı etkileşimin sağlandığı eylem programları oluşturulmuştur. Bunlardan bazıları; kentsel ve çevresel altyapının geliştirilmesi, yerel halk ve proje yönetimi arasında iletişimin sağlanması için bilgilendirme merkezi, sağlıklı ve güvenli olanakların sağlanması, turizm aktivitelerinin desteklenmesi, tarihi dokunun korunması için kültürel aktivitelerin geliştirilmesi gibi. Bu iyileştirme çalışmaları süresince yerel halktan işgücü sağlanacağı düşünüldüğünde ekonomik olarak kalkınmayı beraberinde getireceği açıktır.

Pilot Proje Kentsel Yenileme Komisyonu tarafından yürütülmüş ve belediye yenileşme aktivitelerine destek vermiştir.

Bu örnek proje ile olumlu sonuç alınmıştır. Sonuçlardan bazıları şöyle özetlenebilir:

- Tarihi binaların fonksiyonlarının değiştirilerek yeniden kullanılabilir hale gelmesi.
- Kültürel değeri olan binaların korunması ve çevresel standartların artırılması.
- Yerel kimliğe ait güvenin ileri kuşaklara aktarılması.

Porto kenti 1996 yılında Dünya Mirası kentler listesinde yer almıştır.

### **Lizbon Örneği:**

Ekonomik yenileşmenin hedef alındığı pilot proje uygulaması, kentin iki önemli tarihi merkezinde gerçekleştirilmiştir. Proje kapsamında gözlem noktası, müze ve sanatçılara yönelik atölye çalışmaları geliştirilmiştir. Bilimsel ve kar amacı gütmeyen çalışmaların yapıldığı bir enstitü merkezi oluşturulmuştur. Bu enstitünün bir bölümü sürekli kent ve bölge çalışmalarına yönelik bir gözlem merkezi olarak geliştirilmiştir.

Proje kapsamında yeni teknikler ve özellikle depreme dayanıklı bina yapımı için testler geliştirilmiştir. Seçilen alanda bulunan arkeolojik değerler projenin uygulama süresini uzatmıştır. Bu çalışma da gelecekteki çalışmaları yönlendirici birçok olumlu yaklaşımlarla sonuçlanmıştır. Bu proje ile hem çevre kalitesi artırılmıştır hem de ekonomik olarak kentin merkezi desteklenmiş, yeni iş alanları yaratılmıştır.

### **Madrid Örneği:**

Madrid pilot projesinin hedefi; 40 hektarlık bir alan içinde kontrolsüz olarak yayılmış olan endüstri gelişimine engel olmak ve çevrenin kirliliğine neden olan kentsel atıklara çözüm oluşturmaktır. Bu amaçla yeni kent ile kırsal alan arasında gelişen Madrid-Toledo aksında çalışmalar başlatılmıştır.

Bir endüstri parkı oluşturulması ile çevre bilincinin geliştirilmesi için bir merkez yaratılmıştır. Bu program dahilinde 12 hektar çöp alanı temizlenmiş, 15.000 ağaç ve 10.000 fidan dikilmiştir. 98 km'lik yaya yolu geliştirilmiş ve 700.000 m<sup>2</sup>'lik yeşil alan oluşturulmuştur. Bu proje, planlama ve çevre korunması konularında başarılı olmuş ve bu alandaki çalışmaların geleceği için örnek oluşturmuştur.

Pilot projenin yönetiminde ve uygulanmasında bölgesel otoritenin yanı sıra Madrid Gelişim Enstitüsü ile yerel belediyeler birlikte yer almıştır. Proje kamu, eğitim ve sivil organlarca birlikte çözümlenmiştir.

Çevre koruma bilincinin geliştirilmesi ile 'temiz çevre' teknolojilerinin geliştirilmesi ve kentin rekreasyon aktivitelerinin birlikte çözümlenmesi başarılı çözüm örneği olarak gelecek projelere örnek bir altlık oluşturmuştur.<sup>41</sup>

### **3.1.1. İspanya - Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi**

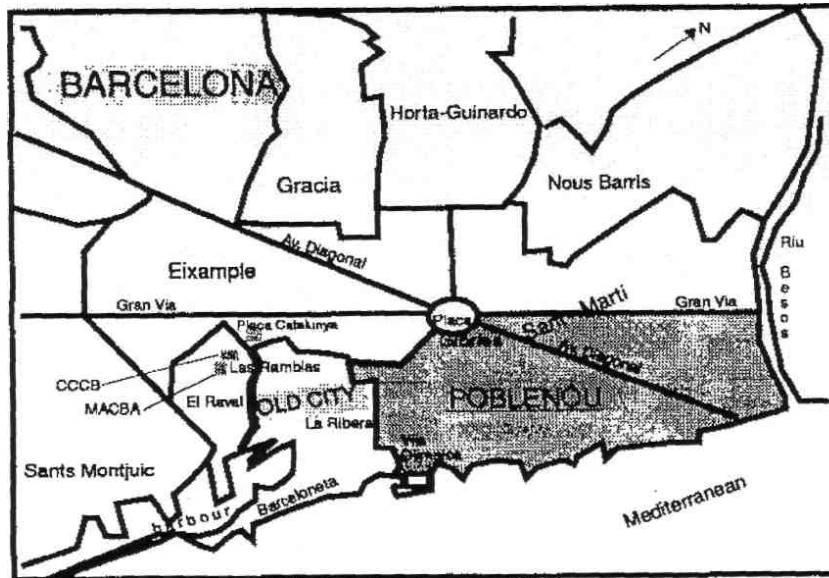
Barselona tarihsel olarak İspanya'nın sanayi ve ticaret merkezi olmuştur. 19. yy'da İspanya sanayileşmesinin çekirdeği iken bugün, 21. yy.da yeni bir kimliğe; yeni teknolojik devrimle bütünleşme ve bilgi kenti olarak yeniden oluşuma yönelmiştir. Böylece Barselona, yeni kimliği ile İspanya ve Katalonya'nın teknoloji platformu haline gelmeyi hedeflemiştir.

Barselona, çok merkezli metropoliten bölgenin ana merkezi olmaya devam etmek için bilgi üretimi konusunda uzmanlaşmaya yönelmiştir. 1980'lere kadar Barselona için alınan tüm planlama ve zoning kararları, sanayiye desteklemek üzere geliştirilmiştir. Sanayileşme modelinden sanayisizleşmeye ve yeni teknoloji ağırlıklı modele geçişte bu plan kararları da buna uyum sağlayacak şekilde oluşturulmuştur.

<sup>41</sup> Erden, D., M.S.G.S.Ü. Şeh. ve Bölge Planlama Böl. Doktora Tezi, 2003.

Geleneksel sanayi sektörü, daha üst düzey Teknoloji kullanan, daha dinamik sektörlerle (Information and Communication Technology Sector ICT - Bilgi ve İletişim Sektörü) göre daha düşük değer üretir. ICT'ye geçişle birlikte daha yüksek değerler elde edilmesi amaçlanmıştır, ancak yeni teknolojiler daha üst düzey işgücü ve organizasyon gerektirmektedir. Diğer yandan bu sektör, uluslararası rekabetin en yoğun, yaşandığı sektör olduğu için sürekli yenilenmesi ve dinamik olması gerekmektedir. Bu nitelikteki yeni sektöre @ sektörü (ICT sektörü) adı verilmiştir.

Pek çok kentte kuvvetli iletişim altyapısı ile birlikte yaratıcılığa ve araştırmaya ortam hazırlayan merkezler -teknoparklar- geliştirilerek bu sektöre uyum sağlanmaktadır. Bununla birlikte yeni-medya denen World Wide Web (www) firmalarının yoğunlaştığı merkezler de yaratılmaktadır. Fakat bunun ötesinde tüm kentin bu yeni sektöre uyumlu hale gelmesi gerekir. Bu da kentte yaşam kalitesinin ve çevresel kalitelerin artırılması demektir. Yeni teknolojilere duyarlı yeni sektörleri geliştirmek için eski sanayi alanlarının, bunların yerleşimine uygun alanlara dönüştürülmesi yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır.<sup>42</sup>



**Harita 1: Barselona Kenti İçinde Poblenou Alanının Konumu**

<sup>42</sup> Erden, D., M.S.G.S.Ü., Şeh. Bölge Planlama Böl. Doktorana Tezi, 2003.

## **Projenin Tanımlanması**

### **Kapsamı:**

Poblenou, Katalan dilinde "yeni kent" anlamına gelmektedir. Alan, sanayi devrimi süresince yeni fabrikaların kurulduğu bir bölge ve bu fabrikalarda çalışan işgücünün yaşama alanı olarak ortaya çıkmıştır. Dönüşüm projesinin amacı, yeni üretim sürecine bu bölgeyi adapte etmek ve hedeflenen kentsel koşulları sağlamaktır. Bu hedefler, kentin bilgi kenti olma yolundaki vizyonunu destekler niteliktedir.

### **Modelin Temel Özelliği-Özgün Yapısı:**

Poblenou projesi, gentirification amaçlı bir projedir. Projenin öne çıkan en önemli yaklaşımı; Poblenou alanının eski sakinlerinin bu alanın yeni kimliğinin oluşumuna katkısı olmaması ve çevrenin iyileştirilmesi sonrasında bu alanın sürdürülebilirliğinin sağlanmasını ekonomik olarak karşılayamayacakları gerekçesi ile kentin başka alanlarına alınmasıdır.

Modelin bir diğer temel özelliği ise; projenin bir kent vizyonu geliştirme projesi olmasıdır. Poblenou projesi ile yerel yönetim, kentlerinin küresel kentler arasındaki yarışabilirliğinin sağlanmasını, bir kültür kenti ve bir bilgi kenti olma rolünü üstlenmesine bağlamışlardır.

Proje, işlevini yitirmiş bir alana teknoloji firmalarının çekilmesi ile bir yeni ekonomi - kültür alanı yaratılması hedefini gerçekleştirmiştir.

### **Alanın Seçim Kriterleri:**

Poblenou Bölgesi'nin;

- bir sanayi tarihine sahip olması
- mevcut üretken bir kentsel dokunun varlığını sürdürmesi
- iyi ulaşım imkanları
- metropoliten nitelikte merkez olması ve

- ızgara kentsel dokunun varlığı (dönüşüm ve fonksiyon değişikliği için uygun)



**Fotoğraf 1: Poblenou Alanı Genel Görünüm**

**Uzun ve Kısa Dönemli Hedefleri:**

Birinci hedef, eski bir sanayi merkezi olan Poblenou'yu teknoloji ve araştırmaya yönelik yeni fonksiyonlara açmaktır. Bu bölgenin zon numarası 22a iken yeni durumda 22@ olarak tanımlanmaktadır. Bu da alanın yeni kimliğine uygun bir kodlamayı ifade etmektedir.

Planlama normları hala sanayi alanları için geleneksel bir yaklaşıma sahiptir. Sanayinin kirletici, sağlığa zararlı, gürültülü olduğu kabul edilerek diğer kentsel kullanımlarla bir arada olması yasaklanmıştır. Oysa burada yer alacak yeni sektör için bu geçerli değildir. Burada hedeflenen, ilgili yönetmelikleri de değiştirerek alanı çok fonksiyonlu şekilde dönüştürmektir. Yeni sektörün diğer kentsel fonksiyonlarla uyumlu ve destekleyici nitelikte

olması hedeflenmiştir. Alanı artık sanayi zonu değil "eylem zonu" olarak tanımlamak gerekmiştir.

Bir başka hedef, burada mevcut konutların onarılması, yenilemesidir. Alanda %90'ı 1953'ten önce o dönemin norm ve standartlarına göre yapılmış 4614 konut bulunmaktaydı. Bu tarihten sonra sanayi alanlarında konut yapımı yasa ile engellenmiştir. Buna karşın sınırlı sayıda da olsa yasadışı sayılabilecek konutlar yapılmıştır (inşaatları izinli olsa da plana uygun yapılmamış konutlar). Bölgede yer alan konutların yeni dönüşüm kriterlerine uygun olup olmamaları yenilemede önemli bir kriter olmuştur.

Alanda hala faaliyet gösteren eski sanayi, taşımacılık ve depolama servisleri de kentin dışına taşınmıştır. Yeni fonksiyonlara yetecek kadar bir servis alanı bırakılmıştır. Alanın yeni fonksiyonları için gerekli altyapı da sağlanmıştır.



**Fotoğraf 2: Poblenou Projesi Öncesi Kent Dokuları**

Poblenou bölgesinde proje öncesinde birbirinden çok belirgin farklılık gösteren üç kentsel doku fotoğrafta görülmektedir. Soldan sağa doğru ilk fotoğrafta konut ağırlıklı bir doku, ortada sanayi ve depolama ağırlıklı bir doku, en sağda da karma yapıdaki kentsel doku görülmektedir.

### **Karar Mekanizması:**

Proje, belediyenin etkin olduğu bir projedir. Barselona belediyesi, Genel Metropolitan Plan'ın yeni sektöre uyumu ve Poblenou' nun dönüşümü için özel bir süreç başlatmıştır. Bu süreçte farklı kurumların, profesyonellerin, özellikle ITC (enformasyon ve iletişim teknolojisi) sektörünün ve kültür uzmanlarının katkısı olmuştur. Bu proje için özel yasal düzenlemeler oluşturulmuştur. Özel bir altyapı planı hazırlanmıştır.

### **Projenin Finansı:**

Projenin finansı temelde, özel sektör ve yerel yönetim işbirliği içinde yaratılmıştır. Alanın kendi kaynakları da projenin farklı aşamalarında finans modelinin içine eklenmiştir. Arsa ve binaların satışı ve kiralanmaları, kullanılan kaynaklardan önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

### **Aktörlerin Tanımlanması:**

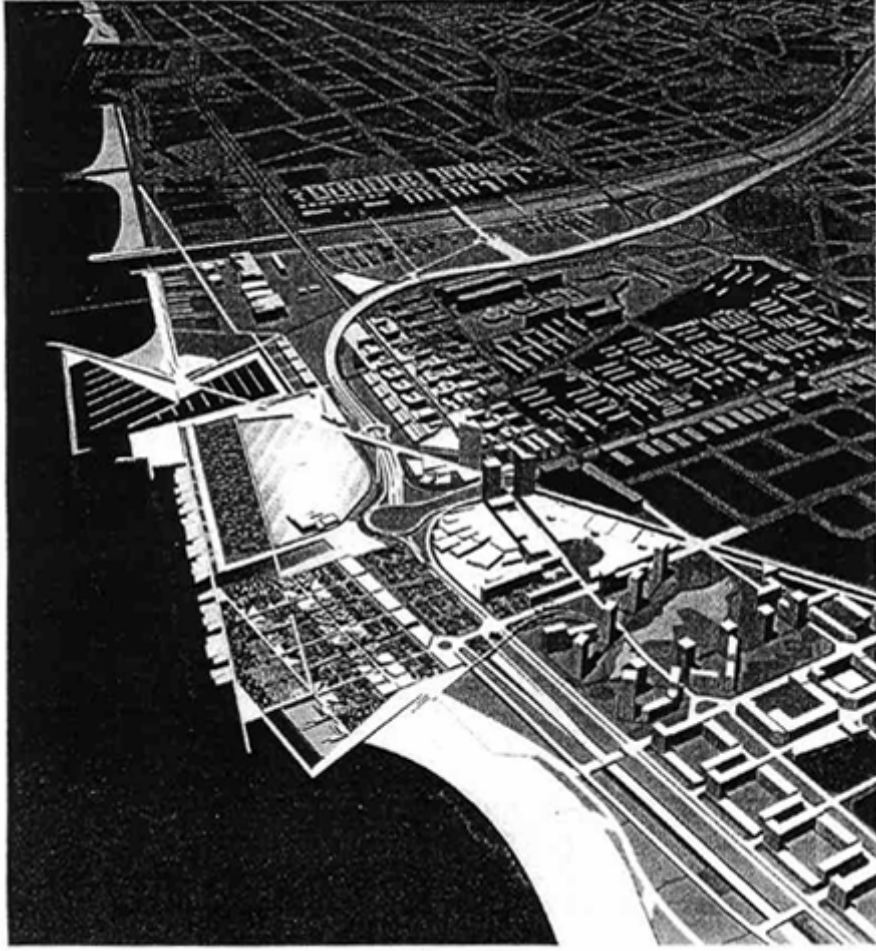
Projenin gerçekleşmesindeki en önemli kurum, Belediye ve Belediye Başkanı'nın kendisi olmuştur. Poblenou Projesi, politik ve kültürel hedefleri doğrultusunda Barselona kenti için geliştirilen vizyonun bir aracı olmuştur. Belediye'nin projenin hayata geçirilmesinde işbirliği yaptığı diğer bir aktör de bilgi ve iletişim sektörü firmaları olmuştur. Uzmanlar, özellikle de kültür uzmanlarının projenin oluşturulmasında önemli bir rolü vardır. Poblenou bir kültür projesi olmasına karşın, tabandan yukarı bir katılım sağlanmamıştır.<sup>43</sup>

### **Fonksiyon Değişimi:**

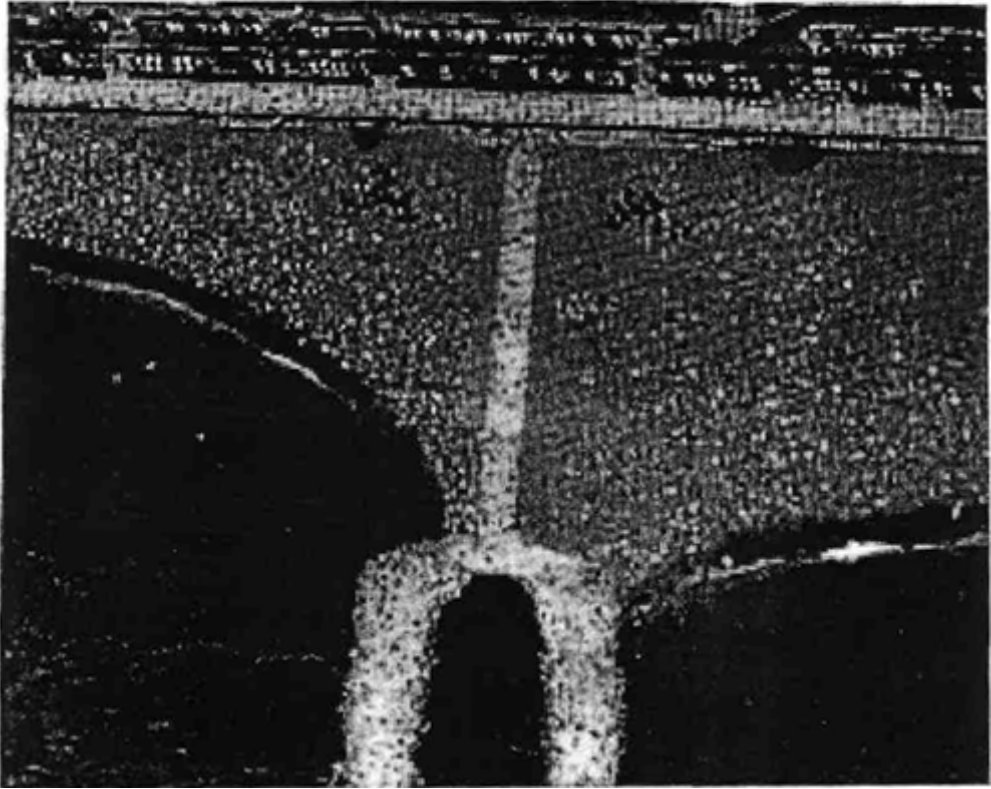
Geleneksel bir sanayi bölgesi olan ve kısmen de konutların yer aldığı Poblenou' da geliştirilen yeni fonksiyonlar; Bilgi ve iletişim sektörü, Araştırma merkezleri, Tasarım birimleri, Kültür fonksiyonları, Ofisler, Otel ve Restoranlar ve diğer donatılar uyumlu bir şekilde yer almıştır.

<sup>43</sup> Erden, D., M.S.G.S.Ü. Şeh. ve Bölge Planlama Böl. Doktora Tezi, 2003.





**Fotoğraf 3: Poblenou Tasarım Projesi**



**Fotoğraf 4: Poblenou Projesi Sonrası Limanın Plaja Dönüşümü**

**Tablo 2: Barcelona Poblenou Dönüşüm Projesinin Değerlendirilmesi**

<b>BARCELONA POBLENOU DÖNÜŞÜM PROJESİNİN...</b>	<b>Var/ Yok</b>	<b>Açıklama</b>
Kent planı ile entegrasyonu	+	Kentin güneydoğusundaki eski sanayi alanının kentle bütünleştirilmesi kentin master planındaki en temel stratejidir.
Koruma stratejileri ile paralellikleri	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Barcelona kentinin ekonomik ve kültürel gelişmesinin hedefleri birlikte geliştirilmiştir.</li> <li>* Kentin bilgi kentine dönüştürülmesi vizyonuna yönelik tekno-park olarak geliştirilmiştir.</li> <li>* Poblenou, Barcelona kent merkezindeki tarihi dokunun hemen yanında bulunmaktadır. Alanın yenileşmesi, yerel kimliğin korunması için gerekli görülmüştür.</li> <li>* Bölgedeki tarihi sanayi yapılarının ve alanlarının yeni kullanımlarla korunarak, konut ve diğer aktiviteler için yeniden kullanıma açılması sağlanmıştır.</li> </ul>
Kentin gelişme stratejileri ile paralellikleri	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Kentin güneydoğusunun kıyı ile bütünleşmesi</li> <li>* Konut stokunun değerlendirilmesi</li> <li>* Yeni teknolojiler ve üretimin yeni biçimleri ile kültür üretimi ve yaygınlaştırılması</li> <li>* Özellikle sanatçılara yönelik olarak oluşturulan sanat atölyeleri ile kentin bu bölgesine yeni bir imaj kazandırılması</li> </ul>
Ekonomik yapıda geliştirici etki	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Olimpik Köy, Marina, kültür tesisleri ve sanat atölyeleri ile yeni iş alanları oluşturulmuştur.</li> <li>* Alanın turistik çekim kuvveti, yoğun turist akımı sağlamaktadır.</li> <li>* Restore edilen binalar, kentin konut açığını ekonomik olarak desteklemiştir.</li> </ul>
Yeni Fonksiyonlar	+	<p>Eski sanayi alanı;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Yeni Konut Alanları</li> <li>* Yeni Kültürel Alanlar</li> <li>* Yeni Rekreasyon alanlarına dönüşmüştür.</li> </ul>
Mevcut fiziksel dokuda iyileştirme etkisi	+	Kentsel Kalitenin Artması Konut Alanlarının Yenilenmesi Kirliliğin Önlenmesi Kentle Kıyının Entegrasyonu Kıyı Kullanımının Sağlanması
Sosyal yapıda "gentrification" etkisi	+	1970'den 1990'lara kadar nüfus kaybeden, terk edilmiş ve çöküntü halindeki alanın yeni kullanımlar sonucu bir prestij alanına dönüşmesi sonucu, alanın eski kullanıcıları, yerine kentin entelektüellerinin ve turistlerin kullandığı bir alan haline gelmiştir. Alanda yaşayan yaşlı ve işçi nüfusu buradan ayrılmış ve yerine genç bir nüfus yerleşmiştir. Poblenou projesi gentrification amaçlı bir projedir.
Çevresel etkileri	+	Kirlilik yaratan sanayinin, kültür sanayine dönüştürülmesi yoluyla, Barcelona kıyılarının kullanılan, yaşayan temiz alanlara dönüştürülmesi sağlanmıştır. Büyük yeşil alanlar yaratılmış, kente açık kamusal alanlar kazandırılmıştır.
Kültürel yapıya etkisi	+	Poblenou projesi daha çok bir kültürel yenileşme projesi olarak oluşturulmuştur. Barcelona kentinin bir Avrupa kültür kenti kimliğine kavuşması için konulan hedeflere bir araç olarak geliştirilmiştir. Kentin, güneydoğusundaki bu alanın özellikle, sanatçıların üretim yaptığı, okul ve kursların geliştirildiği, sanat galerileri, konser salonlarının yanı sıra her tür spor aktivitesinin içinde bulunduğu bir kent içinde bir "kültür kenti" projesidir.

### 3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM - TÜRKİYE ÖRNEKLERİ

Dünyadaki yeni politik oluşumlar ve büyük ölçekli ekonomik değişimler karşısında planlamanın farklı yaklaşımlar geliştirme süreçleri içinde ortaya çıkan uygulama araçları olarak görmekteyiz dönüşüm projelerini.

1980'lerden sonra değişen birikim, yatırım ve üretim biçimleri ve sanayisizleşme, kentlerde sosyal ve mekansal açıdan önemli değişimlere yol açmıştır. Bu yeni dünya düzeni içindeki planlamanın kavramsal yapısındaki değişimin yanı sıra operasyon alanları ve araçları da değişmek durumunda kalmıştır. Batıda planlamanın geçirdiği evrim ve yöntemleri Türkiye ye kısmen yansıtmış olsa da planlama yaklaşımının niteliksel bir değişim geçirdiği söylenemez.

Osmanlı'nın batılaşma hareketlerinden itibaren kentlere imar adı altında müdahale edilmiş ve fiziksel mekanı biçimlendirmeye sınırlı bir yaklaşım geliştirilmiştir. Planlamanın batı ve Türkiye deneyimleri karşılaştırıldığında Türkiye'nin planlamanın kavramsal gelişimi konusunda çok geride kaldığı görülmektedir. Geniş kapsamlı planlama yaklaşımları yerine hala imar ve koruma amaçlı imar planları geçerlidir. Oysaki Türkiye kentleri de batı kentlerine benzer küresel etkiler altında yaşamaktadır. Batının kavramsal bir evrim sonucunda geniş kapsamlı sürdürülebilir planlamaya bir araç olarak geliştirdiği kentsel dönüşüm projeleri, Türkiye kentlerinde kavramsal altyapısı oluşturulmadan neredeyse batıdan kopyalanarak uygulanmaktadır.

Bugün Türkiye kentlerinde yaşanan mekansal, ekonomik ve sosyal sorunların en temel nedenlerinden biri bütüncül yaklaşımların geliştirilmemesidir. İmar planları ve koruma amaçlı imar planları hem yaklaşım olarak hem de uygulamada kentleri korunacak ve korunmayacak alanlar olarak ikiye ayırmakta ve parçalamaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm Avrupa ve Amerika ile karşılaştırıldığında çok daha yeni tarihlerde ilgili çevrelerin söylemlerinde yer bulmuş bir olgudur.

Türkiye kentleşme süreci açısından çok sancılı elli yıl geçirmiştir.<sup>44</sup> Bunun için, kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıkmasına yol açan çok sayıda neden bulunmaktadır. Bunlardan ancak bir tanesi deprem gerçeği 2000'li yıllarla birlikte dikkatleri kentsel dönüşüm üzerine çekmeyi başaramamıştır. 1999 yılında gerçekleşen Marmara depremini kentsel dönüşüm açısından bir milat bir kilometre taşı olarak görmek gerekir. Bu tarihten sonra gerek ilgili akademik çevreler gerekse kent yöneticileri, tüm çalışmalarını kentsel dönüşüm üzerine yoğunlaştırmıştır. Özellikle yerel yönetimler, kentsel dönüşümüne bir kurtarıcı olarak sarılmışlardır. İşte bu durumun yarattığı sakınca ve tehlikeleri maddeler halinde görelim

- Kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel bir uygulama, imar hakları artırımından ibaret bir süreç olarak görülmektedir.
- Dönüşüm uygulamalarının getirdiği kazanımlarının kamuya geri dönüşü konusu hemen hemen tamamen göz ardı edilmiştir.
- Belediyelerin zamanı kısıtlıdır, bu yüzden kaynak araçlar, yöntem ve stratejiler belirlenmeden uygulama aşamasına geçilmektedir.
- Bütüncül planlama tamamen unutulmuştur. Dönüşüm uygulamalarının bu bütünün parçası olması gerektiği, aksi takdirde bu uygulamaların bütüncül planlamadan koparak parçacılaşıacağı düşüncesi yer edinmemiştir.
- Dönüşümün ilkeleri, mantığı, gerekçeleri, ölçütleri gibi konularda bir uzlaşma sağlanmış değildir. Bu nedenle dönüşüm; içi doldurulamamış bir kavram olarak gündemin en tepesinde kalmaya devam etmektedir.\*

Türkiye'nin planlama gündemi 2000'li yıllardan başlayarak kentsel dönüşüm üzerinde odaklanmıştır. Geçen süreç içinde bu gündemin dayandığı bulgular ve dayandığı temeller kendi içinde değişikliğe uğramıştır. Bunun ana nedeni olmayan yada sınırlı sayıda olan yasalardır. Özellikle 2004

<sup>44</sup> Özden, P. Pınar, "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Politikalarına Bir Bakış ve Yeni Beklentiler" 2006. <http://www.spoist.org/pinarozden.bildiri>.

yılından sonra devreye giren yasalar Türkiye'nin kentsel dönüşüm üzerine olan tüm söylemlerinin değişmesine yol açmıştır. 2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir belediyelerinin yönetimi hakkındaki kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun 5162 sayılı toplu konut kanununda ve genel kadro usulü hakkında kanun hükmünde kararnamenin eki, cetvellerin Toplukonut İdaresi Başkanlığı' na ait bölümünde değişiklik yapılması hakkında kanun ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü' nün kaldırılması hakkında kanun, 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı belediye kanunu ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun ve ayrıca belediyelerin arsa, konut ve işyeri üretimi tahsisi, kiralanması ve satışına dair genel yönetmelik, konut arsa sunumunun yeni uygulama araçlarını tanımlamaktadır.

Toplukonut İdaresi son yıllarda konut sunumunun ve kentsel dönüşümün en önemli aktörü olarak rol almaktadır. Büyükşehir Belediyeleri ve belediyeler ile yetki paylaşımı tam bir netlik kazanmamıştır.<sup>45</sup>

### 3.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM - İSTANBUL ÖRNEKLERİ

Bugün bulunan yerden " dönüşüm yöntemi" ile ulaşılması arzu edilen gelecekteki konuma gidişi tanımlayan "dönüşüm stratejileri" öncelikle "hedefe odaklı proje planlaması"na dayanmaktadır. İstanbul için kentsel dönüşüm uygulama sürecinde kullanılarak "hedefe odaklı projelerin" stratejik yaklaşımları demokratik, mantıksal ve yapısal yöntemleri içermelidir.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında paydaş analizden vizyon belirlemesine, mevcut durum analizinden, sorun ve hedef analizine, sektörel strateji belirlemesinden, eylem planlarının oluşturulmasına, koordinasyon izleme – değerlendirme ve iletişim süreçlerine değin bir bütünlük söz konusudur.

<sup>45</sup> Özden, P. Pınar, (2006). <http://www.spoist.org/pinarozden.birdiri>

Dönüşüm yönteminin şekillendireceği kentsel dönüşüm açılımlarını şöyle sınıflandırabiliriz.

- Öncelikle İstanbul bir dünya şehri olmanın gereği ve sorumluluğuyla makro projeler dizinine sahiptir ve bunları realize etmek durumundadır.
- İstanbul bir kültür başkenti sorumluluğu çerçevesinde benzer büyük kapsamlı program ve projelerle karşı karşıyadır.
- AB uyum sürecini destekleyen çeşitli proje ortaklıklarıyla geliştirilecek proje paketlerini sayısız proje demetlerini paydaşlarıyla değerlendirmelidir.
- Krizi kazanıma çevirmek "risk yönetimi"nin ortaya koyduğu yeniden yapılanma projelerini tanımlı hale getirmek gerekmektedir.

İstanbul etkilediği ve etkilendiği coğrafyanın ve küresel gücünün ortaya koyduğu açılımlarla realize edilmelidir.<sup>46</sup>

Yerel potansiyellerin harekete geçirildiği, yerel kalkınmayı esas alan, yarışma ve rekabet gücünü geliştiren, yatırıma istihdama fırsat sağlayan, girişimci yerel yönetim liderliğiyle de bütünleşmelidir.

Dünya kentlerinin uyguladığı kalkınma model ve stratejilerini izlemek, şehir ve network sistemlerinden, küresel entegrasyonlara kadar şehir aktörlerini harekete geçiren, bir kültür başkentine yakışır, turizm konsepti, çağı yakalayan ve bilgi toplumuna dönüşümün ön gördüğü kentsel mekan ve kaliteli çevreye geçiş süreci gibi birçok konu tümüyle bu bütünün içindedir.

İstanbul'un karşı karşıya bulunduğu deprem riskine ilişkin olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 1994 yılından günümüze kadar gerekli birçok sistematik çalışmalar yürütülmüştür. Bu çalışmalar sonucunda hazırlanan kent jeolojisi ve yerleşime uygunluk haritaları, sismolojik veriler JICA – IBB mikro bölgeleme ve depreme hazırlık raporu, İstanbul Deprem

<sup>46</sup> Altun, L. "Süreci Uygarlık Atağına Dönüştürmek" Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu" İstanbul 2004, Atölye Çalışması.

Master Planı, yeni bitirilen Zeytinburnu pilot projesi kapsamında oluşan dokümanlar, İstanbul metropolitan alanına yayılmış bir milyon civarındaki binanın gerek yer yer sorunlu zeminleri, gerek zayıf kalitelerinden kaynaklanan can ve mal kaybına ilişkin risklerin ne kadar büyük olduğunu ortaya koymuştur. Bu riskler tüm ülke ekonomisini etkileyecek düzeydedir.

İstanbul, Türkiye'nin yarattığı yıllık milli gelirin yaklaşık %23 ünü tek başına üretmektedir. İBB – İstanbul Deprem Master Planının yerel eylem planlarından biri olan Zeytinburnu pilot projesi (ZPP) saha çalışmasıyla doğrulandığı şekliyle 2002 yılında yapılan JICA (Japon Uluslar arası İşbirliği Ajansı) çalışmasındaki 724,632 binanın ağır hasar görecektir 51,447 bölümünün ağırlıkla yer aldığı en riskli 10 ilçenin öne alınarak, İstanbul' un %43 probleminin çözülebilecek yaklaşımlar belirlemiş durumdadır.

"Kentsel Dönüşüm" projeleri içerisinde yer alabilecek, yıkılacak, yenilenecek yada tasfiye edilecek nitelikteki binalara güçlendirme anlayışındaki parçacı, geçici ve ekonomik olmayacak bir yaklaşım ile kredi verilmesi yerine, belirli bütünlükte ve büyüklükteki "Sorunlu yapı stoklarının" bulunduğu "Yapılaşmış alanlara" kesin, çağdaş, ekonomik ve uzun ömürlü kentsel mekanlar kazandırmayı amaçlayan kentsel dönüşüm projelerinin önünü açmak amacı belirlenmelidir.

İstanbul kentsel dönüşüm çalışmaları, deprem gerçeğini dikkate alan sürdürülebilir mahalle yenileşmesi stratejileri, yerel eylem planları, AB uyum programlarının ön gördüğü nitelikli kentsel mekanların oluşumu İstanbul' un kültür başkenti olmasıyla ilgili süreçlerin dikkate alınarak planlanması gerekmektedir.<sup>47</sup> İstanbul'a özel hazırlanmış, Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı, aslında tüm kentlere örnek olacak ve yeni parçacı yasaların önünü açacak mantıkta olması nedeniyle yalnızca İstanbul' un değil tüm kentlerimizi

<sup>47</sup> Altun, L. "Süreci Uygarlık Atağına Dönüştürmek", (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 2004.



de ilgilendirmektedir. Yasa Tasarısı'na ilişkin T.M.M.O.B. Şehir Plancılar Odası'nın görüşleri:<sup>48</sup>

- Yeni tasarı mantığı açısından ele alındığında ülkenin bütüncül planlama yaklaşımını parçalayan ve özelleştiren niteliği nedeniyle temelden hatalı bir anlayışa sahiptir. Planlamanın bütüncül bir yaklaşım, yasal sisteminde bunu destekleyen ve besleyen bir içeriğe ve mantığa kavuşturulması gerektiğini savunuyorsak, bu tasarı yalnızca "Dönüşüm Yasası" gibi bir içerikle zaten karmaşık olan planlama mevzuatına ek bir yük getirmekle kalmamakta aynı zamanda "İstanbul" a özel" olması itibariyle de parçalanmışlığı arttırmaktadır. Bununda ötesinde genel yaklaşımı itibariyle değerlendirildiğinde, tasarıda kamucu bir yaklaşımla değil, özel sektör yaklaşımı ile hareket edildiği temel bir eleştiri olarak vurgulanmalıdır.
- Tasarıdaki, Amaçlı Plan Kavramı planlama sistemi açısından sakıncalıdır. Bütüncül bir planlama anlayışı yenileme, geliştirme, dönüştürme, iyileştirme gibi amaçları içeren bir kavramdır. Bunların dışında "Amaçlı Plan" kavramı yoktur. Dolayısıyla üst ölçekten alt ölçeğe doğru giden planlama kademesi içinde bu amaçların her biri genel planın birer parçası olarak kapsamlı bir şekilde detaylandırılmalıdır.
- Tasarının 4. maddesi yenileme alanlarının belirlenmesi ile ilgili düzenlemeleri içermektedir. Maddeye göre, yenileme alanlarının belirlenmesi için belediye görüşü alınacak, ardından Büyükşehir Belediye meclisinde onaylanacaktır. Ancak, yenileme alanı yalnızca belediye görüşüyle belirlenecek bir konu değildir. Kentsel dönüşüm konusunda deneyimli ülkelerdeki örneklerden de bildiğimiz gibi, belediye görüşü ve kararlardan önce bir alanın yenileme alanı olarak belirlenmesi için bilimsel kriterler saptanmaktadır.

<sup>48</sup> T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası İstanbul, Şub. Basın Açıklaması, Nisan, 2006.  
<http://www.spoist.org>

- Eski tasarıda, proje ortaklıkları tanımlanmakta ve yabancı sermayenin dönüşüm alanlarına girmesi konusu düzenlenmekteydi. Bu madde, tasarıya getirmiş olduğumuz temel eleştirilerin başında yer alıyordu. Bu madde ile yeni Dubai Towers'ların, yeni Galata Port'ların, yeni Haydarpaşa'ların önünün açılacağını vurguluyorduk. Yeni tasarıda bu madde kaldırılmış olmakla birlikte, tanımlar bölümünde proje ortaklıkları kavramının halen duruyor olması, ancak maddelerin içinde bu tanımın yer almaması, halen bir soru işaretine neden olmaktadır.
- Aynı madde de, dönüşüm alanı sınırlarının askıya çıkarılma sürecinden söz edilmektedir. Burada bir kavram kargaşası bulunmaktadır. Yenileme alanları değil, planlar askıya çıkarılabilir. Oysa bu tasarıda planların askıya çıkarılması ve itiraz sürecine yönelik herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.
- Dönüşüm alanlarında mülkiyet haklarını düzenlemek üzere, anlaşma, kamulaşma ve gayrimenkul sertifikası gibi araçlar belirlenmiştir. Gayrimenkul sertifikasının idare ya da proje ortaklığınca verilmesi, proje uygulamaları sırasında bazı hukuksal tartışmaların oluşmasına yol açabilecek bir düzenlemedir.
- Beşinci madde ile 12.10.2004 tarihinden önce yapılan ruhsatsız yapı ve gecekonduların sahipleri hak sahibi olarak ilan edilerek sosyal konutlardan faydalanmalarının yolu açılmaktadır. Bu kullanıcılara cezai ve yasal hükümlülüklerini yerine getirmek şartıyla bir tür ödüllendirme getirilmektedir. Oysaki sosyal konutlardan faydalanmanın farklı kriterleri olmak durumundadır. Yasa dışı yapı sahiplerinin tamamı sosyal konutlardan faydalanacak kadar düşük ekonomik gelir grubuna dahil değildir.
- Madde 6 ile tüm yetkilerin İBB tarafından kullanılacağı belirlenmektedir. Toplu konut idaresi ile ilgili olarak son dönemlerde getirilen yasal düzenlemeler ise, idareye bu konuda önemli yetkiler vermektedir. Bu madde yeni yetki karmaşasına sebebiyet verecektir.

- Dönüşüm alanlarında bireysel uygulamaları teşvik etmek amacıyla yapılan vergi düzenlemeleri olumlu bir yaklaşımdır. Bununla birlikte, bu uygulamaların yasadışı yapıların sahiplerini ödüllendirecek bir noktaya çekilmesi de kolay kabul edilebilir bir politika olmayacaktır. Bu nedenle, bu maddelerdeki vergi, resmi harç ve ücretler, yapıların hukuki durumu ve yapılacak müdahale türüne göre ayrı ayrı tanımlanmalıdır. Bu bazı durumlarda muafiyet, bazı durumlarda indirim şeklinde olmalıdır.

Sonuç olarak; İstanbul' un ülkemiz içindeki önemi ve beklenen büyük deprem karşısındaki dayanıksızlığı yöneticileri acil çözümler bulmaya ne kadar itiyor olsa da kentsel dönüşüm yasa tasarısının bağımsız bir yasa olarak kabul etme düşüncesi, bütüncül planlama anlayışıyla örtüşmemektedir. Kaldı ki İstanbul' a özel bir yasa hiç kabul edilebilir bir yaklaşım değildir. 2004 yılında yapılan yasal düzenlemeler, gerek belediye ve Büyükşehir Belediyelerinin, gerekse Toplukonut idaresinin dönüşüme ilişkin görev ve yetkilerinin sınırlarını çizmiş bulunmaktadır.

Dönüşümü, genel planlama kurgusunun bir parçası olarak benimsemek, yasal işleyişini ise yönetmelikle oluşturmak, bütüncül planlama mantalitesi içinde çok daha rasyonel bir yaklaşım olarak görülmektedir.<sup>49</sup>

### 3.3.1. İstanbul İçin Önerilen Kentsel Dönüşüm Projeleri

İstanbul metropolü, kentsel dönüşüm uygulamasına en çok gereksinme duyulan yerleşimlerden biridir. Ülke ölçeğinden gelen çok bileşenli sosyo-ekonomik sorunların fizik-mekana yansması, sağlıksız kentleşmeyi ortaya çıkarmaktadır. Kentsel çöküntü de bu sağlıksız kentleşmenin doğal sonuçlarından biridir. Özellikle "Tarihi Yarımada" gibi kültür mirası açısından zengin, ancak çeşitli nedenlerle boş ve bakımsız bırakılarak köhnemeye terk edilmiş, yanlış ve zararlı kullanımlara açılarak tahrip edilip bozulmuş,

<sup>49</sup> TMMOB Şehir Plancıları Odası İst. Şub. Basın Açıklaması, Nisan 2006, <http://www.spoist.org>.

içinde sonradan yaşamaya başlamış yeni sosyal tabaka nedeniyle değiştirilmiş yapı gruplarından oluşan eski kent parçaları, etraflarındaki kalitesiz çevre özellikleriyle birlikte kentsel yenilemenin zorunlu olduğu alanlardır. Dahası, yeni ulaşım düzeninin başrolünü oynayan metronun suriçine enjeksiyonu, beraberinde yeni kavramsal tartışmaları getirecektir. Bu noktada kentsel koruma ilkeleri, kamu yararı, gelişen kent gibi kavramların yeniden gözden geçirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Sözü edilen alanlarda yenilemenin, kentsel koruma ile paralellik içinde ve koruma ilkelerinin ışığında gerçekleştirilmesi bir zorunluluktur. Bu, bir yandan alandaki kültür mirası korunurken, diğer yandan diğer yapıların ve yapı çevrelerinin de fiziksel kalitelerinin yükseltilmesi, bu alanda yaşayan nüfusun sosyal açıdan ıslahı, alanın şartları ve özelliklerine uygun olarak alana yeni ekonomik işlevler yüklenmesi gibi eylemleri içermektedir.

Haliç ve İstanbul Boğazı gibi topoğrafik şartlar sonucu ortaya çıkan ve İstanbul'un karakteristik yapısını oluşturan üç önemli yerleşim alanı, İstanbul, Galata ve Üsküdar iken ve bu üç öge İstanbul'un yerleşim düzeninde çevre mekanlarıyla birlikte "doğal, kültürel ve beşerileşmiş peyzajını", bir diğer deyimle "bütünleşen sitler bölgesini" oluştururken, kentin bu niteliklerini bugün artık algılamaya olanak yoktur. Oysa ki İstanbul, suriçindeki özgün yapısı, surdışındaki serbest gelişimi, Boğaziçi'nin, Anadolu yakasının sunduğu binbir renk ve desen ile algılanabilir olmalı ve eski dokusu, yeni gelişimi ve bunların birbiriyle tam anlamı ile bütünleşmesi sonucu yaşanılabilir bir dünya kenti olarak kendini kabul ettirebilmelidir. Metro, tüp geçiş ya da küreselleşmenin bir sonucu olarak kente enjekte edilen plazalar, büyük alışveriş birimleri, vs. nin getireceği yeni kentsel dönüşümler ve bunun sonuçları son derece hassas bir şekilde hesaplanmalıdır.

Kentsel dönüşüm, bir stratejiler bütünü dahilinde gerçekleştirilebilecek bir süreçtir. Bu stratejileri oluşturup uygulamada yerel yönetimlere önemli görevler düşmektedir. Yerel yönetimler, bu görevlerini, alanın sosyo-kültürel, ekonomik ve fizik-mekansal niteliklerine göre, farklı kurum ve kuruluşlarla paylaşarak, bir iş bölümü yaparak gerçekleştirmelidirler. İstanbul'da bu görev ve yetki paylaşımını, kentin farklı parçaları için sınıflandırmak mümkündür. Bu sınıflandırmada, İstanbul'un coğrafi olarak birbirine yakın ve kentsel sorunları itibariyle benzer niteliklere sahip ilçeleri gruplandırılmıştır.<sup>50</sup>

**Tablo 3: Birbirine Yakın, Benzer Özellikler Gösteren İlçelerin Gruplandırılması**

Bölge	Kentsel Yenilemeyi Gerektiren Sorunlar	Uygulanacak Kentsel Yenileme Türü	Yetki Paylaşımı
Tarihi Yarımada	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ticaret, depolama, k. İmalat kullanımlarının yolaçtığı fiziksel bozulma (Örn: Eminönü )</li> <li>2. Boş, terkedilmiş yapıların bakımsız kalıp köhnemesi, bu potansiyelin değerlendirilmemesi</li> <li>3. Tarihi yapıların korunamayıp tahrip olması, özgün niteliklerinin sosyal yapının değişmesi nedeniyle kullanıma bağlı olarak bozulması (Örn: Kumkapı, Fener, Balat, Zeyrek, Süleymaniye, Samatya, Yedikule)</li> <li>4. Dar ve yetersiz yolların yoğun hizmet sektörüne yanıt verememesi ve tek alternatif gibi görünen metro projesinin getireceği sorunlar</li> <li>5. Sıkışık yapı düzeni ve kalitesiz fiziksel çevre</li> <li>6. Özgün sokak dokularının tahrip edilmesi, kültür mirasının gözardı edilerek, çevreye saygısızca yapılanılması (Örn: Eyüp)</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Yenileme</li> <li>*Rehabilitasyon</li> <li>*Yeniden oluşum</li> <li>*Soylulaştırma</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-Yerel yönetimler (İBŞB, Eminönü, Fatih, Eyüp Belediyeleri)</li> <li>2- KTVKK</li> <li>3- İlgili meslek odaları</li> </ol>
Boğaziçi Bölgesi		<ul style="list-style-type: none"> <li>*Rehabilitasyon</li> <li>*Yeniden Oluşum</li> <li>*Yeniden Canlandırma</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-Boğaziçi İmar Müdürlüğü</li> <li>2-Yerel Yönetimler (İBŞB, Beşiktaş, Sarıyer, Üsküdar, Beykoz Belediyeleri)</li> <li>3-KTVKK</li> <li>4-İlgili meslek odaları</li> </ol>
Bölge	Kentsel Yenilemeyi Gerektiren Sorunlar	Uygulanacak Yenileme Türleri	Yetki Paylaşımı

<sup>50</sup> Özden, P. "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimleri Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği" <http://www.istanbul.edu.tr>

Tablo 3'ün devamı

Bölge	Kentsel Yenilemeyi Gerektiren Sorunlar	Uygulanacak Kentsel Yenileme Türü	Yetki Paylaşımı
Beyoğlu Bölgesi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kültür mirasının yoğun olduğu alanların ve sokak dokularının bakımsız, boş, terkedilmiş bir şekilde köhnemeye bırakılması; bozulup tahrip edilmesi (Örn: Galata)</li> <li>2. Bölgenin geceleri barlar, gece kulüpleri, müzikholler bölgesi haline gelmesi ile sosyal yapısının değişmesi, işsiz, bekar, altgelir grubundan insanların yerleşmesine olarak tanınması nedeniyle yapıların birer slum benzeri sefalet yuvasına dönüşmesi (Örn: Tarlabası, Sıraselviler)</li> <li>3. Bölgede genişletilmeye elverişli olmayan dar yolların araç trafiğine açık olması, belli bir ulaşım planlaması yapılmaması, donatı alanlarının, özellikle yeşil alanın azlığı ( Örn: Perşembe Pazarı)</li> <li>4. Bazı merkezlerde ekonomik kimliğinin yeniden tanımlanması ve yeniden yapılandırılması (Örn: Kasımpaşa)</li> </ol>	<p>*Rehabilitasyon* Soylulaştırma *Yenileme *Yeniden Oluşum</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Yerel Yönetimler ( Örn: İBŞB, Beyoğlu Belediyesi)</li> <li>2- KTVKK</li> <li>3- İlgili meslek odaları</li> </ol>
Zeytinburnu Bölgesi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmanın neden olduğu kalitesiz fiziksel çevre</li> <li>2. Yetersiz ulaşım ağı ve donatılar</li> <li>3. İmalathane ve diğer sanayi tesislerinin çevreyi etkilemesi</li> </ol>	<p>*Yenileme *Yeniden Oluşum *Rehabilitasyon</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-Yerel Yönetimler (İBŞB, Z.burnu Belediyesi)</li> <li>2-KTVKK</li> <li>3-İlgili meslek odaları</li> </ol>
Bölge	Kentsel Yenilemeyi Gerektiren Sorunlar	Uygulanacak Yenileme Türleri	Yetki Paylaşımı
Avcılar Bölgesi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaçak, plansız, denetimsiz yapılaşmadan kaynaklanan kalitesiz fiziksel çevrenin ıslahı gerekliliği</li> <li>2. Deprem sonrası yıkılan binalardan geriye kalan boş ya da kısmen boş alanların geleceği</li> <li>3. Bu alanların mikro bölgeleme yöntemiyle yeniden ele alınıp düzenlenmesi zorunluluğu</li> </ol>	<p>*Yenileme *Yeniden oluşum *Yeniden canlandırma *Rehabilitasyon</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-Yerel Yönetimler (İBŞB, Avcılar, K.Çekmece, Belediyeleri)</li> <li>2-İlgili meslek odaları</li> </ol>
Gaziosmanpaşa Bölgesi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Konut fonksiyonunun sanayi fonksiyonundan tümüyle ayrılması</li> <li>2. Mevcut sanayinin ıslahı ve modern sanayi siteleri oluşturma gereği</li> <li>3. Ulaşım ve altyapı kapasitelerinin artırılması ihtiyacı</li> <li>4. Donatı alanlarının eksikliği</li> </ol>	<p>*Yenileme *Yeniden oluşum</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-Yerel yönetimler (İBŞB, Esenler, G.osmanpaşa, Bağcılar, Bayrampaşa, Güngören Belediyeleri)</li> <li>2-İlgili meslek odaları</li> </ol>
Bakırköy Bölgesi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaçak yapılaşma sonucu ortaya çıkan çarpık yapılaşmanın ıslahı sorunu</li> <li>2. Yapılanmamış ya da deprem sonucu yıkılan binalardan boş kalan parsellerde yeni yapılanma koşullarının tanımlanması</li> <li>3. Ulaşım politikalarının gözden geçirilmesi</li> <li>4. Ticaret yoğun alanlar için yeni çarşı tasarımları geliştirilmesi</li> </ol>	<p>*Rehabilitasyon *Yeniden oluşum *Yenileme</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-Yerel Yönetimler (İBŞB, Bakırköy, Bahçelievler Belediyeleri)</li> <li>2-İlgili meslek odaları</li> </ol>
Bölge	Kentsel Yenilemeyi Gerektiren Sorunlar	Uygulanacak Yenileme Türleri	Yetki Paylaşımı

Tablo 3'ün devamı

Bölge	Kentsel Yenilemeyi Gerektiren Sorunlar	Uygulanacak Kentsel Yenileme Türü	Yetki Paylaşımı
Kağıthane Bölgesi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaçak, plansız, denetimsiz yapılaşmadan kaynaklanan kalitesiz fiziksel çevrenin ıslahı gerekliliği</li> <li>2. Belli bölgelerin yeniden işlevlendirilerek canlandırılması sorunu</li> <li>3. Boş alanların kentsel alt bölgelere ayrılarak yeniden ele alınıp düzenlenmesi gerekliliği</li> <li>4. Donatı alanlarının yetersizliği</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Rehabilitasyon</li> <li>*Yenileme</li> <li>*Yeniden Oluşum</li> <li>*Yeniden canlandırma</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-Yerel Yönetimler (İBŞB, Kağıthane Belediyesi)</li> <li>2-İlgili meslek odaları</li> </ol>
Ümraniye Bölgesi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gecekondu bölgelerinin ıslahı sorunu</li> <li>2. Kaçak yapılaşmadan doğan sorunlar</li> <li>3. Donatı alanlarının eksikliği</li> <li>4. Sanayi alanlarının yeniden organize edilmesi gerekliliği</li> <li>5. Ulaşım ve altyapı kapasitelerinin artırılması zorunluluğu</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Yenileme</li> <li>*Yeniden Oluşum</li> <li>*Rehabilitasyon</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-Yerel Yönetimler (İBŞB, Ümraniye Belediyesi)</li> <li>2-İlgili meslek odaları</li> </ol>
Kartal Bölgesi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaçak, plansız, denetimsiz yapılaşmadan kaynaklanan kalitesiz fiziksel çevrenin ıslahı gerekliliği</li> <li>2. Kıyı bölgelerinin düzenlenmesi ve işlevlendirilmesi</li> <li>3. Boş alanların kentsel alt bölgelere ayrılarak yeniden ele alınıp düzenlenmesi gerekliliği</li> <li>4. Bir ulaşım ağı planına gereksinme duyulması</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Rehabilitasyon</li> <li>*Yenileme</li> <li>*Yeniden Oluşum</li> <li>Yeniden canlandırma</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-Yerel Yönetimler (İBŞB, Kartal, Pendik, Tuzla Belediyeleri)</li> <li>2-İlgili meslek odaları</li> </ol>

Kaynak: Özden, P. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği Dergi

İstanbul'un kentsel dönüşüme gereksinme duyulan alanları, Tarihi Yarımada, Beyoğlu Bölgesi, Boğaziçi Bölgesi, Zeytinburnu Bölgesi, Avcılar Bölgesi, Gaziosmanpaşa Bölgesi, Bakırköy Bölgesi, Kağıthane Bölgesi, Ümraniye Bölgesi ve Kartal Bölgesi olmak üzere on bölgeye ayrılmış ve bunların genel sorunları belirlenmiştir. Aynı grup içinde yer alan belediyelerin, kentsel yenileme adına ortak hareket etmeleri önşart olarak kabul edilmektedir.

Belirlenen hedef projeler:

- Eminönü Hanlar Bölgesi Rehabilitasyon Projesi
- Ayasofya Camii Çevresi Rehabilitasyon Projesi
- Bab-ı Ali Yeniden Canlandırma ve Çevre Düzenleme Projeleri
- Eminönü Cankurtaran Bölgesi Rehabilitasyon Projesi
- Kariye Rehabilitasyon Projesi
- Kasımpaşa Tersanesi Yeni Kullanım Projesi
- Kocamustafa Paşa Rehabilitasyon Projesi

- Samatya Rehabilitasyon Projesi
- Yalı Mahallesi Rehabilitasyon Projesi
- Yedikule Rehabilitasyon Projesi
- Kumkapı Rehabilitasyon Projesi
- Salı Pazarı Doklar Bölgesinde Yeni Kullanım Projesinin Geliştirilmesi
- Dolmabahçe Havagazı Tesisleri Alanı Yeni Kullanım Projesi
- Kağıthane Havagazı Tesisleri Alanı Yeni Kullanım Projesi
- Yedikule Havagazı Tesisleri Alanı Yeni Kullanım Projesi
- Taşkızak Tersanesi (Kuru Dok-Dry Dok) Alanlarının Kentsel Hizmet Alanı Yeni Kullanım Projesi<sup>51</sup>

### 3.3.2. Zeytinburnu Pilot Alanı Dönüşüm Projesi

#### 3.3.2.1. Zeytinburnu İlçe Profili

Nüfusu	: 294,914
Yüzölçümü	: 12 km <sup>2</sup>
Seçmen sayısı	: 147,597
Mahalle sayısı	: 13
Sokak sayısı	: 970
İlköğretim kurumu	: 22
Lise	: 5
Meslek lisesi	: 7
Eğitim merkezi	: 2
İlçe oluşu	: 01.09.1957

Zeytinburnu ilçesi toprakları 1953 yılına kadar doğusu Fatih ilçesi, batısı Bakırköy ilçesi topraklarında kalan bir yöre olarak yönetildi. 1950 yılında artık Fatih veya Bakırköy ilçesinden yönetimi yapılamayan bu yörenin yönetsel bir örgüte kavuşturulması düşünülmeye başlandı. 30.07.1953 tarihinde Fatih ilçesine bağlı "Zeytinburnu Bucağı" olarak örgütlendirildi. Batı bölümü yine Bakırköy ilçesine bağlı olarak kaldı.

<sup>51</sup> Özden, P. "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İst. Örneği", <http://www.istanbul.ed.tr>. Eylül.2006.



Nüfusu günden güne çoğalan, toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları hergeçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940'lardan 1960 yıllarına kadar yerleşmenin binbirtürlü sorunuyla baş edemez hale geldi. 1955 sayımında 17,585 olan nüfus 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artınca, Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma geldi. Bunun üzerine 01.09.1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile "Zeytinburnu İlçesi" adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak kayıtlara geçti.<sup>52</sup>

### 3.3.2.2. Zeytinburnu Tarihçesi - Tarihsel Gelişimi

İstanbul, bulunduğu konum nedeniyle birçok medeniyete beşiklik yapmış bir kent olması, onun kurulduğu tarihten günümüze kadar kültürel etkileşim ve bütünleştirme özelliği taşımasına olanak sağlamıştır.

Kentin fethinden sonra Bizanslılardan kalan kiliseler, ayazmalar ve manastırlar, diğer taraftan İslami estetiğin zirveye ulaştırdığı camiler, çeşmeler, hamamlar, saraylar. Bu eserlerin hepsi bir kültür mozaiğinin nadide parçaları olarak kenti süslemektedir.

İstanbul böyle tarih kokarken, ilçeleri bu tarih hazinelerinden mahrum kalabilir mi? İşte o tarih kokan ilçelerden biri de Zeytinburnu ilçesidir. Semazenlere mekan olmuş Yenikapı Mevlevihanesi, nice Ortodoks patriğin yaptığı Zoohodos Piyi Kilisesi, içenlerin şifa bulduğunu söylediği Çeşme ve Ayazmalarıyla tam bir kültürel buluşma noktasıdır.

Zeytinburnu ismindeki "Zeytin" kelimesi, Kudüslü Papazların yaşadığı dönemlerde ilçenin güneyinde uzanan kıyı şeridinde yetiştirilen zeytin ağaçlarından "Burun" kelimesi ise Marmara Denizi kıyısında Yedikule ile Bakırköy arasında bulunan ve ilçenin güneyinde denize doğru çıkıntı yapan küçük burundan gelir. Önceleri "Zeytinli Burun" olarak anılan bu yerin ismi zamanla "Zeytinburnu" olarak söylenmeye başlamıştır.<sup>53</sup>

<sup>52</sup> <http://www.zeytinburnu.bel.tr>

<sup>53</sup> <http://www.zeytinburnu.bel.tr>

### 3.3.2.3. Zeytinburnu Konumu - Fiziki Değerleri

Zeytinburnu, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara denizine bakan yamaçlarının denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 20 dakikalık mesafededir. Bunun için İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir diyebiliriz. Doğusunda; Fatih, Kuzeyinde; Bayrampaşa, Batısında; Güngören, Bakırköy, Güneyinde; Marmara Deniziyle evrilidir.

İlçe arazisini batıda ırpıcı deresi, doğuda ise Zeytinburnu' nu tarihi yarımadadan ayıran kara surları sınırlar. Zeytinburnu kıyı şeridi ise Yedikule kapısı yakınlarından başlayıp Bakırköy ilçesi topraklarına kadar uzanır. Bu bölüm ortalama 2600 metre uzunluğundadır.

İlçe toprakları, yerleşme başlamadan önce çeşitli kır bitkileri ve bodur çalılıklarla kaplıymış. Halk tarafından dinlene ve eğlence yeri olarak kullanılmaktaymış bu topraklar. Ayrıca bu alanda her türlü tahıl ve sebze yetiştirilmekteymiş. Yerleşimin başlamasıyla bodur ağalıkların yerini, insan eliyle yetiştirilen meyveli ve meyvesiz bitki ve ağaçlar yer almıştır. Silivrikapı, Merkez Efendi, Kozlu, Yedikule ve Kazlıçeşme mezarlıklarındaki am, sedir ve köknar ağaçları da çevreye ayrı bir güzellik vermektedir.

### 3.3.2.4. İş Yaşamı - Ekonomisi

Zeytinburnu, 25 bine yakın işyeri, 10 bin civarındaki imalathanesi ve 170 fabrikası ile Türkiye'nin en çok üreten ilçelerinden biridir. Birçok sektörü sayesinde yarattığı değerlerle ülkenin gelirine büyük katkısı olan Zeytinburnu'nda başı çeken iş kolları, tekstil, deri ve demir çeliktir.

İlçede tekstil sektörünün geçmişi, fetihden sonra bölgeye yerleştirilen dokumacılara kadar gider. Çırpıcı ayırınına adını veren dokumacıların ardından, 1927'de Kazlıçeşme'de kurulan dokuma sanayi ilçe için dönüm

noktalarından biridir. Günümüzde de birçok dokuma atölyesi hem ülke içine hem de dışına üretimi sürdürmektedir.

Telsiz-Beştelsiz mahallelerinde Balıklı Yolu üzerinde bulunan kumaşçılar, son yıllarda örme kumaş toptancılığın da ülkenin en çok aranan firmaları olmuştur. Sümer mahallesinde perde gibi ev tekstil ürünleri konusunda İstanbul halkını bekleyen bir alışveriş cenneti durumundadır. İlçenin kuzeyinde yer alan Maltepe Mahallesi ise 170 büyük sanayi kuruluşu, 10 bine yakın imalathane işyeri ve 70 bine yakın çalışanı ile tam bir üretim merkezidir. Ülke ekonomisindeki yerleri hiç de yadsınacak gibi değildir. Ülker, Şişe Cam, İbrahim Ethem İlaç Fabrikası, Hosechst, Mercedes Benz, Derimod, Yeşil Kundura, Karaca, Mavi Jeans gibi birçok kuruluş burada yer alır. Otomotiv sektörü de Cevizlibağ bölgesinin can damarlarından biridir.

Demir-Çelik sektöründe ülkenin en büyük pazar payına sahip olan Demirciler sitesi yanı sıra Nakliyeciler sitesi de iş dünyasındaki önemini arttırmaktadır.

Zeytinburnu, deri sektörü denildiğinde ilk akla gelen merkezlerden biridir. Örme sanayi konusunda da iddialı bir bölgedir. Ev mefruşatı alanında Türkiye'nin en büyük firmalarının bulunduğu yer yine Zeytinburnu'dur.

Kazlıçeşme yıkılmadan önce, Türkiye'deki dericiliğin kalbi Zeytinburnu denilebilirdi. Yıkımdan sonra bu sanayii Tuzla-Çorlu-Balıkesir gibi yerlere taşındı. Ham derinin işlendiği yer olmaktan kurtulan Zeytinburnu işlenmiş derinin satışa sunulduğu merkeze dönüştü. Günümüzde Zeytinburnu çok daha ileri giderek yurt dışında işlenen her türden derinin satışa sunulduğu bir merkez haline geldi. Bu anlamda "showroom" ları ile Zeytinburnu ülkenin en büyük deri piyasasını oluşturdu.

Dericiliğin dışında, örme sanayii de Zeytinburnu ekonomisinin önemli bir bölümünü oluşturur. Kahraman Maraş'ta, Malatya'da, Gaziantep'te, Çorlu'da ve İstanbul'un değişik bölgelerinde üretilen kumaşların satışa sunulduğu

merkezlerden biridir Zeytinburnu. Ev mefruşatı (perdecilik v.s) alanında ülkenin en büyük firmalarının bulunduğu yer yine Zeytinburnu dur.

İlçe, 10'dan fazla işçi çalıştıran tesis sıralamasında Gebze ve Bornova'dan sonra en fazla işletmeye sahip üçüncü ilçedir. Metal eşya imalatı yapan tesis sayısında ilçe olarak ülkede sekizinci sıradadır. Örne sanayii alanında tesis sayısı ile onuncu, giyim ürünleri imalatında ise yedinci sıradadır. Zeytinburnu, bir yandan eski sanayii faaliyetlerinden arınıırken, yerlerine yenilerini koymakta oldukça başarılı görünmektedir. Yeni işlevler dokuma ve dericilik temelli toptan ve perakende ticaret üzerinde yoğunlaşmaktadır. Telsiz-Beştelsiz mahallesinde, Balıklı yolu çevresinde kumaşçılar bölgesi son beş yılda örme kumaş konusunda ülkenin en büyük toptan ticaret merkezi haline gelmiştir. Tabakhanelerin taşınmış olmasına rağmen Sahil yolu 650 dükkanla hala çok önemli bir deri konfeksiyon merkezi durumundadır. Turan Güneş Caddesi üzerindeki Perdeciler Çarşısı' da Zeytinburnu'nun önemli özelliklerindedir.

Evllerdeki dokuma el-tezgahları, mahalle ve sokak aralarında üç-beş kişinin çalışmakta olduğu atölyecikler, işlikler, torna-tesviye dükkanları, dökümhaneler bulunmaktadır. Zeytinburnu, çevresindeki iplik dokuma, lastik kösele ve çimento fabrikalarının işçi ihtiyacını karşılarken, diğer semtlerin emekçi ihtiyaçlarını da karşılamaktadır. Gecekondü mahallelerinde yaşayanlar, kendi iç üretim ihtiyaçlarını, el imalatı ile karşılarlar.

Zeytinburnu ayrıca, İstanbul'un en önemli alışveriş merkezlerinden birine sahiptir. 2000 yılında açılan Olivium Outlet Center, İstanbul'un ilk Fabrika Satış Mağazası Merkezi olarak faaliyet göstermektedir.<sup>54</sup>

<sup>54</sup> <http://www.zeytinburnu.bel.tr>.

### 3.3.2.5. Zeytinburnu Tarihi ve Turistik Alanları

İstanbul kara surlarının önemli bir kısmı ilçe sınırları içerisindedir. Zeytinburnu, Fatih Sultan Mehmet' in İstanbul kuşatmasının zafere ulaştığı anı simgeleyen Ulubatlı Hasan'ın Osmanlı Sancağını diktiği noktaya da ev sahipliği yapmaktadır. Tasavvuf kültürünün mihenk taşlarından olan Yenikapı Mevlevihanesi ve Perişan Baba Tekkesi önemli değerlerdendir.

- Erikli Baba Türbesi
- Merkez efendi Cami Türbesi ve Çile hanesi
- Dikilitaş
- Derya-i Ali Baba Türbesi
- Seyit Nizam Cami ve Türbesi

### 3.3.3. Zeytinburnu Pilot Alanı - Z.P.P. Projesi

#### I.SAFHA: A1

"İSTANBUL'UN YENİDEN YAPILANDIRILMASI (YY) KAPSAMINDA NAZIM PLAN, 2023 KONSEPTİ, İSTANBUL VİZYONU, DÜNYA KENT VİZYONLARI (DKV), AB UYUM PROGRAMLARI (UP) İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR DAHİL FİKİR PROJELERİ GELİŞTİRİLMESİ, İSTANBUL'A ÖZGÜ DEĞERLER KORUNARAK LİBERAL EKONOMİYE AÇIK ALTERNATİFLER GELİŞTİRİLMESİ, İÇİN ARAMA KARAR KONFERANSLARI DAHİL BİLGİ GÖRÜŞ ÜRETEN PLATFORMLAR DA OLUŞTURARAK ELDE EDİLECEK SONUÇLARIN, PİLOT ALANLARDA UYGULANABİLİR KORİDOR, YERLEŞİM, ÜÇ BOYUTLU FİZİBİLİTESİ OLAN KENTSEL MEKAN DÜZENLEME DENEMELERİ GİBİ SENTEZLER OLUŞTURULMASI, ZEYTİNBURNU'NA YÖNELİK SONUÇLARININ TAKDİMİ."

(İnsanların öncelikle canlı kurtarılmasını esas alan mevcut arazi kullanımları çerçevesindeki bina stoklarına yönelik tek tek her bina için

yapılacak üç kademeli teknik değerlendirme çalışmalarının tamamlanması ötesinde ki süreçler ile meri planların kullanımları, revize planlar, dönüştürücü joker projelerde dahil, karşılaşılabilecek tablolar orta ve uzun vadede kalıcı kriterler için mevcut bilgi birikimleri çerçevesinde ortaya çıkabilecek SENARYOLAR ve FİKİRLER açısından irdelenmektedir.)

İstanbul geneline ait GELECEK PERSPEKTİFİ çerçevesinde çok boyutlu açılımlar, bu açılımların idarenin belirleyeceği ayrıntı ve formatta ortaya konması, geniş bir ölçek spektrumu içerisinde ve tüm teknolojik imkanların ve altlıkların kullanılıp ve de değerlendirilip elde edilecek sonuçların ve de ZEYTİNBURNU'NA yönelik sentez senaryosu şeklindeki fikirlere ait seçeneklerinin ÜÇ BOYUTLU MODELLEMELERİ dahil alınmasını kapsar. (Örneğin; Halen İBB ve diğer kuruluşlarca sürdürülen ve bir bütünün parçaları olan çok sayıdaki plan, proje, program ve yatırımın ZEYTİNBURNU özeline etkileri ile İstanbul geneline ait ulaşım omurgaları, alt ve üst yapı çalışmaları transfer merkezleri bunların kademelenmeleri, yeni kimlik adakları olarak etkileri, kent omurgalarının MİA ve özellikle alanlarının halen sürdürülmekte olan yüzlerce projelerin bütünlük olarak orta ve uzun vadeli konseptleri ile bunların plot alana ZEYTİNBURNU'NA yansıtılmaları gibi hususlar dikkate alınmaktadır.)<sup>55</sup>

1-İstanbul'un tüm sektör ve mekanlarında yeniden yapılandırılması'nın zorunluluklar kadar tanıdığı imkanlar, ortaya çıkardığı şans ve seçenekler açısından masaya yatırılması yanında muhteşem geçmişe ve kültürel zenginliğe sahip İstanbul'un tarihi perspektif içerisinde kazandığı deneyimlerle irdelenmesi, plan geçmişi, Metropolitan Nazım Planları, 2023 perspektifi; Dünya Kent Vizyonları'nın incelenmesi; Yarışan metropoller, süper şehirler, onların İstanbul ile mukayeseleri dahil dünyadaki gelişme dinamiklerinin irdelenip değerlendirildiği, yeni rollerin kentlerin benimsedikleri önceliklerin araştırıp değerlendirildiği süreçler bütünüdür.

<sup>55</sup> İstanbul Büyükşehir Belediyesi, [http://www.ibb.gov.tr/tr\\_tr](http://www.ibb.gov.tr/tr_tr). Eylül-2006.

AB Uyum programları, İstanbul'un öncü rolü, vizyonlu İstanbul'un yeniden yapılandırılmasını tanımlayan fikir projeleri, çeşitli fon destek finans özellikli liberal ekonomiyi esas alan fizibil projelerin analitik değerlendirme raporlarıyla alınması

### **Misyonu Barış ve Kalkınma:**

Hedeflenen zaman periyoduna göre dünyadaki değişim dinamiklerinin ortaya konması, bu dinamikler içinde kentlerin rolleri, rolleri meydana getirecek vizyonlar ve buna bağlı yönetim tarzları, ulusal ve uluslararası finansal kaynakların bu sürece etkileri, büyük projeler ve finans yönetimleri, öncelikle ortak vizyonun ortaya konması İstanbul Vizyonu'nun paylaşılabılır olması ve yaşama geçirmenin araçları üzerinde çalışmalar. Dünden bugüne bugünden yarına dünya kenti İstanbul. Yarının dünya kentleri için kent aktörlerinin üstleneceği roller, ( Niçin: Yapıyoruz - Nasıl: Yapıyoruz Ne: Bekliyoruz - Stratejik açılımı ayrıntılandırılacak.)

İstanbul'un değerlerini oluşturan tarihi doğal ve kültürel servetini öne çıkaran ana fikir projeleri, vizyon oluşturma ve vizyon paylaşım platformları, bu çerçevede stratejiler hedefler-politikalar saptanmasına yönelik arama karar konferansları, çok aktörlü hazırlıkların plot alanlara yönlendirilmesi.

2- Öncelikli ve de özellikle PİLOT ALANLARDA UYGULANABİLİR FİKİR PROJELER GELİŞTİRMESİ, İstanbul'un yeni kentsel omurgalarını ortaya koyan Koridor Fikir Projeleri, yeni yerleşim alanları, bunlara yönelik Yerleşim Fikir Projeleri, farklı fonksiyonlara ait fizibilitesi olan kentsel tasarım fikir projeleri;

3- Özellikle bir metre çözünürlükteki uydu altlıklarından uyarlanmış 1/5000-1/1000 vs. yeterli anlatımı temin edecek ölçeklerde kadastral altlıklarında işlendiği dijital platformlar kullanılarak İstanbul genelinden gelen yaklaşımların fikir projelerine indirgenmiş seçenekli projelerin kendilerini anlatacak yeterlilikte ve uygun formatlarda sunulması esastır.(Envanterler,

Raporlar, analitik altlıklar sentezler, projeler, etüdüler, animasyonlar, maketler gibi, v.s.)

4- Gerekli verilerin derlenmesi, tarihi, sosyal, istatistiki, teknik, araştırmalar, RAPORLAR, kısa orta uzun vadeli değerlendirmeler, analizler,, sentezler, çeşitli ölçeklerde(1/100.000, 1/50.000-1/25000-1/5000-1/1000 V.S.)

Tüm çalışmaların metropoliten alan genelinde (EDİRNE-BOLU) EKSENİNDE BİR BÜTÜNLÜK İÇERİSİNDE lke genel planlaması bölge potansiyelleriyle

Ayrıca kaynak gerektiren projeler için ilgili kurum kuruluş formatları önem kazanmaktadır.

#### **I. SAFHA: A.2**

(Pilot Alan Zeytinburnu için bilinen tüm risk teknik tahlillerinin bir arada irdelendiği bir bütünlük içinde değerlendirilip yorumlandığı aşamadır.)

DEPREM MASTER PLANI(DMP), JICA VE İSTANBUL'UN DEPREM GERÇEĞİNİ DİKKATE ALAN (DGDA) SÜRDÜRÜLEBİLİR MAHALLE YENİLEŞMESİ İÇİN STRATEJİ(SMYS) EYLEM PLANI, İSTANBUL STRATEJİSİNİN ZEYTİNBURNU ÖLÇEĞİNDE MEKANSAL ALANA İNDİRGENMESİNE YÖNELİK EYLEM PLANLARI NIN TEKNİK ANALİZİ VE İRDELENMESİ. MEVCUT VERİLERİN TOPLANMASI, KONUyla İLGİLİ İ VE DİŐ KURUM VE KURULUŞLARIN İLÇE BELEDİYELERİ, ÜNİVERSİTELER, KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN İLGİLİ ÇALIŞMALARI İLGİLİ YAYINLAR, RAPORLAR, VERİLER, V.S. EKSİK GÖRÜLEN VERİLERİN TANIMLANMASI VE EKSİKLİKLERİN TAMAMLANMASI, RİSKLERİN YÖNETİMİ(RY) KAPSAMINDA YÜRÜTÜLECEK ÇALIŞMALARIN ÖNGÖRDÜĞÜ RİSKLERİN ANALİZİ, SENTEZ SENARYOLARININ, PLANLARININ VE PROJELERİNİN TANIMLANMASI, MÜDÜRLÜĞÜMÜZ TARAFINDAN VERİLECEK OLAN



JICA'NIN RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA İLÇENİN TAMAMININ DEĞERLENDİRME RAPORLARI ÇERÇEVESİNDE PROJELERİN VE MODELLERİNİN HAZIRLANMASI.

## SONUÇ

(İstanbul, MARMARA DEPREMİ'NİN ortaya koyduğu hassasiyet nedeniyle çeşitli kurum ve kuruluşlar nezdinde tarihin hiçbir döneminde görülmeyecek ölçüde veri birikimine sahip olmuştur.

Bu veriler doğrultusunda PİLOT ALAN Zeytinburnu geneline ait TÜM teknik ve analitik değerlendirmeler (Mahalle Zonları, Adalar ile daha alt zonlar hatta parsel ve bina ölçeklerinde) ve RİSKLERİN değerlendirmeleri, ortaya koyduğu sonuçları, bunlara dayalı model yaklaşımların yorumlarıyla sunulması.)

1- Deprem Master Planı,

2- JICA Raporları,

(Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA) ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından Türkiye Cumhuriyeti İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması Son Rapor Döküman V.)

3- (Mimar Sinan+Soutbank Raporu)İstanbul'un deprem gerçeğini dikkate alan Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Strateji Eylem Planı, İstanbul Stratejisinin Zeytinburnu ölçeğinde mekansal alana indirgenmesine yönelik sonuçlarıyla irdelenmesi.

4- Mevcut verilerin derlenmesi, eksik görülen verilerin tanımlanması elde edilmesi, kurum ve kuruluşların araştırma çalışma ve değerlendirmeleri,

5- Tüm risklerin analizleriyle sentezleri değerlendirmeleriyle, planların projelerin değerlendirme raporları,

6- Model öngörülerini,

7- D M P ve JAICA çalışmayı yönlendirecektir.

8- Kullanılacak formatlarda metropolitan ölçekten yerel ölçeklere kadar anlaşılabilirlik açıklanabilirlik çerçevesinde sunum zenginliği geniş tutulmuştur.

### **I. SAFHA: A.3**

(RİSK ve FIRSATLARIN BİRLİKTELİĞİ)

Deprem Gerçeğini Dikkate Alan Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Strateji Eylem Planı Deneyimlerinin Bütünleştirilmiş Analizi ve Zeytinburnu Ölçeğinde İrdelenmesi.

ÖZETİ: ( Pilot alanda ve Zeytinburnu İlçesinin Mahalle ölçeğinde ve her bir mahalle esas alınarak tüm fikir seçenekleriyle ve tüm RİSK teknik değerlendirmeleri ile araştırmaların bütünleştirilmiş birleştirilmiş sentezleriyle her Mahalle Zonuna ait Mahalle Yenileşmesi stratejileri ve irdemeleri, KISACA RİSK ve FIRSATLARIN karşılaştırılması ve sonuçların değerlendirilmesidir. )

1-Deprem gerçeğinin ortaya koyduğu teknik, değerlendirmelerin, Deprem Gerçeğini Dikkate Alan Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Strateji Eylem Planı Deneyimlerinin yaşanmış örneklerinden yararlanılması,

2-Analitik Altlıklarının çalışmanın gerektirdiği ölçeklerde hazırlanması,

3-Sürdürülebilirlik esasıyla KARARLAR geliştirilmesi, sonuçlarının idarenin belirleyeceği formatlar kadar ilgili norm ve esaslar çerçevesinde gerekli teknik yeterlilikte ve ölçeklerde sunulmasıdır.

## **I. SAFHA: A.4**

İSTANBUL DEPREM STRATEJİSİ'NİN (İDS) ZEYTİNBURNU ÖLÇEĞİNDE SAPTAMAYA YÖNELİK EYLEM PLANI'NIN(EP) YASAL VE FİNANSAL ANALİZİ VE İRDELENMESİ.

YENİDEN YAPILANDIRMA ÇALIŞMALARI(YYÇ) İLE İLGİLİ MEKANSAL ALANA İNDİRGENMİŞ OLARAK ARAŞTIRMA, PLANLAMA VE PROJE ÇALIŞMALARININ YAPILMASI, İYİLEŞTİRME ÇALIŞMALARI İLE İLGİLİ MEKANSAL ALANA İNDİRGENMİŞ OLARAK, GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI İLE, TEKNİK SORUNLARIN BELİRLENMESİ VE ÇÖZÜM YÖNTEMLERİ KONUSUNDA ARAŞTIRMA RAPORLARI VE SONUÇLARIN ALTERNATİFLİ SENTEZ SENARYOLARI HALİNE GETİRİLMESİ.

ÖZETİ: (PİLOT ALAN Zeytinburnu'nun Yeniden Yapılandırma Çalışmalarında(YYÇ) alt zonlara mekansal alanlara (mahalle, ada, parsel, binalar...) kadar inilerek MERİ MEVZUAT çerçevesinde yasal süreçler, finansal Değerlendirmeler(FİZİBİLİTE DEĞERLENDİRMELERİ), YETKİ VE SORUMLULUKLAR çerçevesinde hukuki ve İdari değerlendirmeler dahil tüm sektörleri kapsayacak şekilde ÇÖZÜMLEMELER.)

## **SONUÇ**

1- İstanbul Deprem Stratejisinin bağlı olduğu Üst Stratejik Kararların İrdelenmesi, hiyerarjik yetkili organların kararları, JICA çalışmaları, Deprem Master Planı çerçevesinde öngörülen Deprem Stratejileri,

2- Mekansal alanlarda(mahalle, ada, parseller..) eylem planları, eylem planlarının yasal irdemeleri, fizilibiteler, YENİDEN YAPILANDIRMA ÇALIŞMALARI(planlar projeler iyileştirmeler güçlendirmeler vs),sentez senaryoları...

## I. SAFHA: B

(PİLOT ALAN DA yer alan binlerce yapının depreme karşı dayanıklılığının bilinmesi gerekmektedir.

Bunun için öncelikle mevcut yapı stoğunun deprem senaryolarına karşı etkilenebilirlik analizlerinin elde edilmesi ihalenin en önemli bölümünü oluşturmaktadır.

Tek tek her bir binanın İDMP çerçevesinde öngörülen metodolojiler çerçevesinde incelenmesi ve elde edilecek sonuçların yine İDMP na göre belirlenecek ilke ve esaslara göre değerlendirilmesi söz konusudur.)

Zeytinburnu ilçesi 13 mahallenin mevcut yapı stokunun değerlendirme çalışmalarının yapılması.

1- Zeytinburnu sayısal konut envanterine JICA ve elde edilecek Zemin deprem verilerinin de işlenmesi çalışmaları. (Herbir mahalle için %0,5'i (Binde Beş'i kadardır)

2- Ön değerlendirme raporlarının tanzimi çalışması. ( Herbir mahalle için %1'i (Bir'i))

3- Ön değerlendirme raporu sonucuna göre ikinci (ara) inceleme yapılması çalışmaları.( Herbir mahalle için %1'i (Bir'i) kadardır)<sup>56</sup>

4- İkinci (ara) inceleme raporuna göre arazi ve laboratuvar sonuçlarına göre değerlendirme çalışmalarının yapılması. (Herbir mahalle için %1'i (Bir'i) kadardır.)

Söz konusu çalışmalar her mahalle için % 3,5'i (Üç Buçluğu) kadardır.

<sup>56</sup> İstanbul Büyükşehir Belediyesi, [http://www.ibb.gov.tr/tr\\_TR](http://www.ibb.gov.tr/tr_TR). Eylül\_2006.

(Bu safhanın çalışmaları tamamen İDMP çerçevesindeki teknik ayrıntılara göre kesinleştirilecektir. Ayrıntılı realizasyon şartnameleri İDMP ye göre belirlenecektir.)

## **II. SAFHA: A.1**

(Çalışmanın ortaya koyacağı çok seçenekli senaryoların azaltılarak uygulanabilir uyarlanabilir sonuçlara geçişi, birinci safhada ortaya konulan çalışmalardan nihai olarak saptanacak SENTEZ SENARYOSU'na göre geliştirilecek Zeytinburnu için FİKİR Projeleri)

İDARECE BENİMSEYEN SENTEZ SENARYOSU(SS)NU BAZ ALAN FİKİR PROJESİ ÖNERİLERİ, İSTANBUL'UN AB UYUM SÜRECİ'DE DEPREM GERÇEĞİNİ DİKKATE ALAN "SÜRDÜRÜLEBİLİR MAHALLE YENİLEŞMESİ İÇİN STRATEJİ EYLEM PLANI" NIN ZEYTİNBURNU ÖLÇEĞİNDE "UYARLANABİLİRLİK SENTEZLERİ(US)" VE AÇIKLAMALARI, ZEYTİNBURNU STRATEJİSİ'Nİ SAPTAMAYA YÖNELİK EYLEM PLANININ İSTANBUL'UN AB UYUM SÜRECİNDE DEPREM GERÇEĞİNİ DİKKATE ALAN SÜRDÜRÜLEBİLİR MAHALLE YENİLEŞMESİ İÇİN STRATEJİ EYLEM PLANI KAPSAMINDA UYGULANABİLİRLİK ANALİZİ VE İRDELENMESİ.

## **SONUÇ**

1- Birinci Safha Sonuçlarına göre İDARE 'nin kesinleştireceği nihai sentezi oluşturma, SENTEZ SENARYOSU'na göre geliştirilecek fikirler ve öneriler, AB UYUM SÜRECİ'nin Zeytinburnu özelinde ortaya koyacağı açılımlar ve bu çerçevede yürütülecek çalışmalar.

2- "UYARLANABİLİRLİK SENTEZLERİ, sürdürülebilir mahalle yenileşmesi için strateji eylem planı kapsamında "UYGULANABİLİRLİK ANALİZİ,

Ayrıntılar Nazım Plan-JICA-Deprem Master Planına göre şekillenecektir.

## II. SAFHA: A.2

YENİ YERLEŞİM(YY) İÇİN GEREKLİ ALAN TESPİTİ VE PROJELER GELİŞTİRİLMESİ VE UYGULAMA MODELLERİ'NİN SUNULMAYA HAZIR HALE GETİRİLMESİ.

(Zeytinburnu İlçesi için mevcut kentsel stoğun yeniden yapılandırılması dikkate alındığında PİLOT ALANDA hem komşu ilçelerde hem de metropoliten alan genelinde yeni yerleşimleri saptamak gerekmektedir.

Bu alanların meri planlar dahil taranarak alternatif alanlar olarak saptanmasını, yerleşimlerin yeni açılımlarını ve uygulama modellerini kapsar.)

1- Analitik süreç çerçevesinde mülkiyet, mevcut arazi kullanımları, meri planlar, revize ve öneri planlar çeşitli ölçekte hazırlıklar. Kamu alanları, hazine arazileri, gecekondular alanları, çarpık yapılaşmış alanlar bu kapsamda araştırma konusuna dahildir.

2- Proje tipleri ve tipolojileri, yeni yerleşimler araştırılacaktır...

3- Modeller, planlar, projeler, üç boyutlu solid ve dijital sunumlar, maketler sözkonusudur.

(Nazım Plan-JICA-Deprem Master Planı gibi kaynaklar esastır.)

**NOT:** İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı'nın temel hedefleri arasında; yaşam kalitesini yükseltmek yönünde mekansal stratejiler ortaya koymak, öngörülen dönem ve yapı içinde gerekli mekansal düzenlemeleri yapmak, bu hedeflere yönelik altyapı yatırımları için yatırımcı kuruluşlara yol göstermek ve planın gerekli kurumsal, idari, teknik, mali vb. önerileri geliştirmek, metropoliten bölge içinde yeni çekim merkezlerinin sağlıklı ve organize bir biçimde gerçekleştirmek, Metropoliten alan alt bölge gelişme akslarının eski yerleşim merkezleri üzerindeki baskısının azaltılması,

mevcut şehirsal doku alanlarının öncelikle düzenlenmesi ve iyileştirilmesi gibi planlama ilkeleri yer almaktadır. Planın genel ilkeleri, İstanbul kent bütününde fiziksel büyümenin kontrol edilerek büyüme ve gelişme hızının yavaşlatılması metropoliten bölgeye dengeli bir biçimde dağılımının sağlanması ve yüksek yoğunluklu kentsel alanlarda nüfus desantralizasyonuna imkan verecek alt merkezlerin oluşumunun sağlanması sayılabilir.

Nazım planının temel kurgusu olan kent makroformuna ilişkin ilkeleri ortaya koymak, plan hedefleri ve ilkeleri ile ortaya konulan konut ihtiyacını giderme, kent merkezlerindeki yoğunluğu azaltma, yaşam kalitesini yükseltme, kentteki konut alanlarının sağlıklı olarak üretimi ve bunlara ilişkin yatırımlar için yol gösterme, topluma örnek teşkil edecek çağdaş mekansal oluşumları sağlama amaçlarına yönelik yeni düzenlemeleri öngörmektedir.

## **II. SAFHA: B**

B:) Zeytinburnu İlçesi'nde alt yapının değerlendirilmesi, güçlendirme, iyileştirme rehabilitasyon modellerinin belirlenmesi ve

1- Mevcut altyapı (yol, içme suyu, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik, telekomünikasyon hattı) nın JICA çalışmasındaki Zeytinburnu İlçesi ile ilgili bölümünün eksik verilerinin tamamlanarak sayısal ortamda ilavesi çalışmaları.

2- JICA senaryosuna esas alternatif altyapı planının hazırlanması

3- Mevcut altyapıdan güçlendirilecek alanların tespiti ve güçlendirme metotlarının belirtilmesi çalışması.

## **III. SAFHA:**

Deprem simülasyon programının verilmesi.(bkz JICA ve İDMP)

## **IV. SAFHA:**

Hızlı değerlendirme yönteminin belirlenmesi çalışmaları.

1-Yapı stokunun muhtemel deprem senaryolarına göre binaların etkilenebilirlikleri açısından hızlı değerlendirilmesini yapacak programın sayısal ortamda hazırlanması

2-Muhtemel deprem senaryolarına göre binaların etkilenebilirlikleri açısından hızlı değerlendirmede kullanılacak önemli kriterlerin tespiti ve yapı stokunun hızlı değerlendirme sonuç raporunun hazırlanması çalışmaları.(bkz İDMP)

#### **V. SAFHA:**

MAHALLE YENİLEŞMESİNİN (MY) AB'DE UYGULANAN ÖRNEKLERİNE GÖRE ZEYTİNBURNU İÇİN MODEL GELİŞTİRİLMESİ İLE YASAL VE FİNANSAL ANALİZİ VE MAHALLE BAZINDA İRTİBAT BÜROLARININ BELEDİYENİN ÖNGÖRECEĞİ USUL ESAS VE FORMATLARDA OLUŞTURULMASI İÇİN GEREKLİ ÇALIŞMALARIN YAPILMASI.

PİLOT PROJE ALANI Zeytinburnu'nda yürütülecek Mahalle Yenileşmesi ile ilgili tarafların ilgili aktörlerin bir KATILIMCILIK PROJESİ olarak ele alınıp Projenin AB Kentsel dönüşüm Programlarına göre yürütülmesi, model, yasallık, finansal yapı, irtibat büroları gibi ayrıntılandırılacak hususları kapsar.

#### **V.SAFHA: 1**

MAHALLE YENİLEŞMESİNİN AB'DE UYGULANAN ÖRNEKLERİNE GÖRE ZEYTİNBURNU İÇİN MODELLERİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YASAL VE FİNANSAL ANALİZİNİN DEĞERLENDİRİLİP RAPORUNUN SUNULMASI.

Pilot proje alanı Zeytinburnu'nda yürütülecek mahalle yenileşmesi ile ilgili katılımcı projenin AB kentsel dönüşüm programlarına göre mahaleler bazında yürütülmesi, gerekli ayrıntıları kapsar.



## **SONUÇ**

1-AB mahale yenileşme kavramı ve katılımçılık, uygulanan örneklerin irdelenmesi, AB'de uygulama yöntem ve DENEYİMLERİ,

2-Katılımcıların ve Aktörlerin tanımlanması, rolleri, katılım şekilleri ve halkla ilişkiler,

3-Sosyal yapı psikolojik unsurlar ile idari ve yasal süreçler, finansal destekler, fon ve katkılar,

## **V. SAFHA: 2**

MAHALLE BAZINDA KURULACAK "İRTİBAT BÜROLARI" NİN PLANLANMASI, ÇALIŞACAK PERSONELİN SAYISI, NİTELİĞİ, GÖREV YETKİ VE SORUMLULUĞUNUN BELİRLENMESİ, STK (SİVİL TOPLUM KURULUŞLARI) İLE HALKLA İLİŞKİSİNİN BELİRLENMESİ, GEREKLİ DONANIM VE YAZILIM PROGRAMLARININ İŞLETİM SİSTEMLERİ DAHİL İDARENİN ÖNGÖRECEĞİ FORMAT TA BELİRLENMESİ VE BU ÇALIŞMALARIN TANIMLANIP SUNULMASI.

PİLOT PROJE ALANI Zeytinburnu'nda, Mahalle Yenileşmesi ile ilgili KATILIMCI Projenin AB Kentsel dönüşüm Programlarına göre yürütülmesi ve diğer hususlar.

## **SONUÇ**

1- Mahalle örgütlenmeleri, irtibat büroları, aktörler, STK lar,

2- İşletim modelleri,

3- Formatlar ve sunum şekillerini kapsar,

**VI. SAFHA:**

Zeytinburnu'ndaki binalara teknik analiz ve değerlendirmeler göre uygun örnek güçlendirme, iyileştirme ve rehabilitasyon modellerinin tespiti ve örneklerinin verilmesi.(Ayrıntılar İDMP a göre kesinleştirilecek)

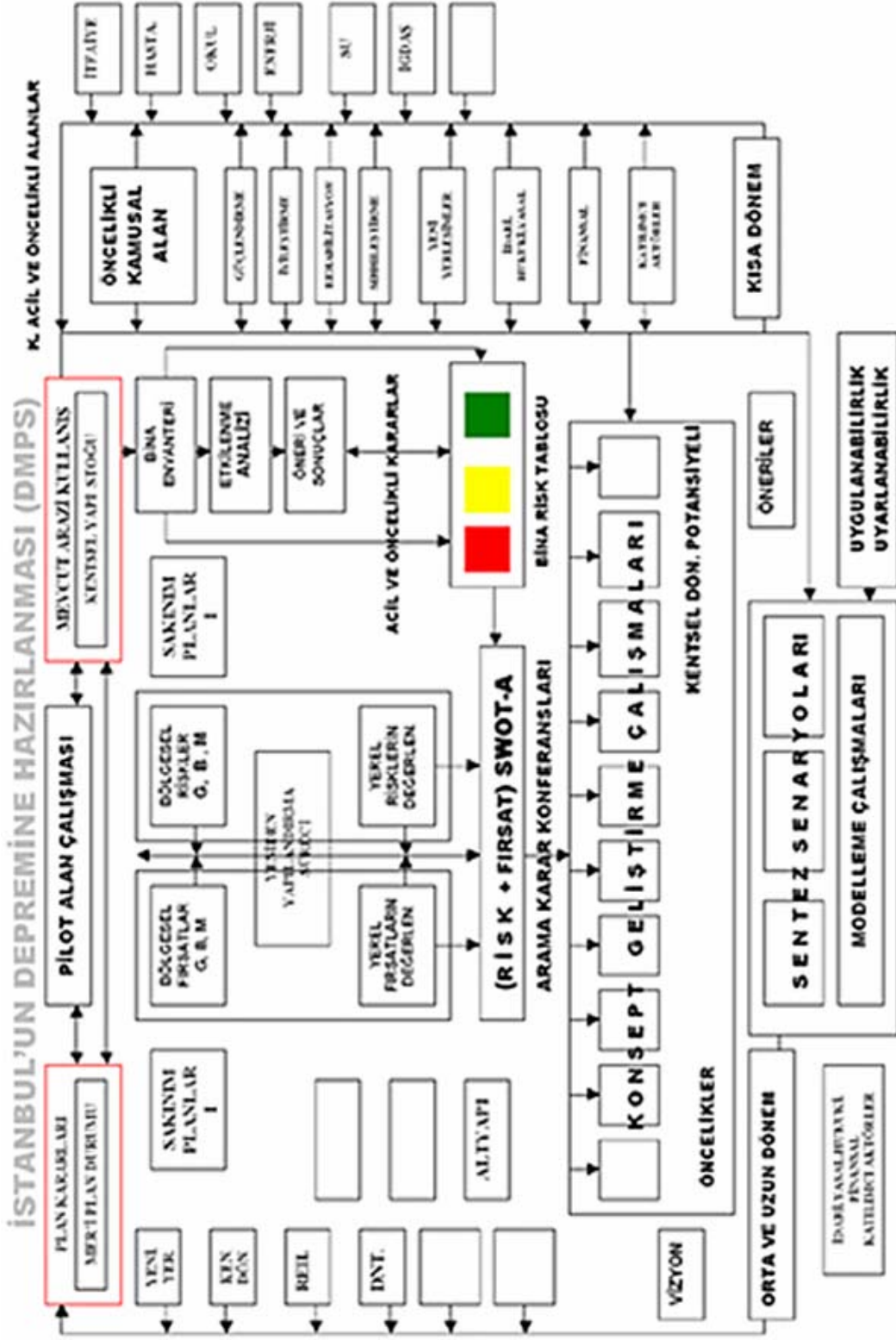
**VII. SAFHA:**

1- Sonuç çalışmalarının düzeltilmiş haliyle mekansal alana indirgenmiş sentez ve öneriler ile birlikte sunumu. (Türkçe ve İngilizce Rapor 200 sayfa + CD ile Raporun AB Rapor formatına aynen uyulmuş kesin Türkçe ve İngilizce sunumu + CD. Kesin rapor ve proje tanımı ( 5 Sayfa renkli sunum tekniğinde Türkçe ve İngilizce olarak ayrı ayrı + CD )

2- Sonuç çalışmalarının idarenin n göreceği formatlarda basılı, digital ortamda ve CD olarak oğaltılması (200 Adet)<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> İstanbul Büyükşehir Belediyesi, <http://www.ibb.gov.tr/tr.Tr.Eylül-2006>.



Şekil 2: İstanbul'un Depreme Hazırlanması (D.M.P.S.)



### **3.3.4. Zeytinburnu Pilot Alanı Model Önerisi**

#### **3.3.4.1. Katılım Temelli Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi Eylem Planı Modeli**

"Zeytin Burnu Pilot Alanı" adlı çalışmanın varmak istediği temel hedef örnek bir alanda "Yenileşme Modeli" ve bunun aşamalarının tanımlanmasıdır.

#### **3.3.4.2. Mekansal Gelişme Bileşenleri**

Mekansal gelişme stratejileri bağlamında Zeytinburnu kentsel yenileşme politika ve stratejileri ile partnerlik / ortaklıkları mekansal kararlarla dahil edebilmek ve üst ölçek projelerle ilişkilendirmek gereklidir. Bunun için bileşenler üç ana konuda ele alınmıştır. Bunlar; şöyle sıralanır.

- Stratejik Kararlar Mekansal ilişkisi -Kentsel politikalar ve Üst Ölçek Tutarlılık ilişkisi -Ortaklıklar Mekansal Bileşenler de; -Yeşil Sistem, su ve kentsel açık alanlar sistemi -Kentsel merkezler ve Odaklar
- Yerleşik alan ve kentsel yenileşme alanları
- Merkezi iş alanları ve Turizm gelişim alanları
- Fırsat alanları ve yoğunlaşılacak alanlar -Erişim, ulaşım ve akışkanlık ilişkisi olarak sistemleştirilmiştir.

#### **3.3.4.3. Eylem Plan Modeli**

Zeytinburnu ilçesinde deprem tehlikesinin olası sonuçlarını en aza indirmeyi amaçlayan bu çalışma da sürdürülebilir mahalle yenileşmesi için önerilen Eylem Planı Modeli dört aşamadan oluşmaktadır. Birinci aşama, sorunun saptanması, hazırlık evresi, ikinci aşama, toplum beklentilerini destekleyen veya engelleyen bilimsel veri ve uzman verilerinin belirlenmesi,

üçüncü aşama, çözüm içeren önerilere yer verilmesi, son aşama ise, eyleme geçiş ve sorunları gidermeyi sağlayan geri besleme sürecidir.<sup>58</sup>

Eylem planı sürecinde farklı katılım yöntemleri sağlanmalıdır. Eylem planının mutlaka tüm taraflarla birlikte oluşturulması başarılı bir yenileşme sürecinin koşuludur. Modelin süreçleri ise şunlardır.

- Kentsel Yenileşme Vizyonu
- Eylem Planı Konu Analizi
- Katılımcı Taslak Eylem Planı
- Katılımcı Eylem Planı
- Geri besleme
- Kentsel Yenileşme Vizyonu

Deprem olgusunun olası felaketlerinin sorun olarak tanımlanması ve bu sorunun resmi ve toplumsal taraflarca giderilmesi gerektiğinin anlaşılması kentsel yenileşme sürecinin başlamasını sağlamaktadır. Bu çözüm arayışı Kentsel Yenileşme Vizyonunu geliştirmenin başlangıcıdır.

### **Eylem Planı İçin Konu Analizi**

Analizlerin, yerel ekonomik durumu, çevresel durumu, toplumsal beklentileri, mekansal durumu, iç ve dış dinamikleri belirlemek üzere yapılan tespitler alanla ilişkilendirilmeli ve mekana indirgenmelidir.

### **Katılımcı Taslak Eylem Planı**

Katılımcı bir yaklaşım içinde hazırlanmalıdır. Taslak Eylem Planının katılımcı kimliği daha çok toplumun genel beklentilerine dayanmakta ve planın genel içeriğini ortaya koymaktadır.

---

<sup>58</sup> M.S.G.S.Ü. "Deprem Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi: Zeytinburnu Yerleşesi Pilot Alanı Model Önerisi, 2005.

Katılımcı Eylem Planı aşağıda sıralanan öğeleri içerir.

1. Stratejiler
2. Zone tetikleme konuları (taahhütler)
3. Taslak Eylem Planı kararları
  - 3-1. Toplumsal ve örgütlenme kararları
  - 3-2. Fiziksel çevresel eylem kararları
  - 3-3. Ekonomik eylem kararları
4. Katılımcı Eylem Planı
5. Geri Besleme

#### **3.3.4.4. Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi Eylem Planı Modeli Uygulama Araçları**

Eylem planının uygulama araçları yasal ve finansal olmak üzere üç alt bölümde yönetimsel ele alınır.

#### **YASAL ARAÇLAR**

Yenileşmeyi konu edinebilecek yasalar; Büyükşehir Belediyeleri, imar ve Belediyeler Kanunudur. Ayrıca Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma (KTVK) ve çevre kanunları da projeyi etkileyen kanunlardır.

**İmar Yasası (ve Taslak İmar Yasası):** Mevcut yasa gayrimenkulle ilişkin Düzenleme Ortaklık Payını (DOP) bir araç olarak getirmektedir. DOP özel mülkiyetin (arazinin) imar planı yoluyla arsaya dönüştürülmesi karşılığı olarak arazinin kentsel donatım ve altyapı alanı olarak kullanılmak üzere %40'a varan oranda kamuya devrini getirmektedir. Bu uygulama yalnızca bir defaya mahsus olarak yapılabildiğinden bir imar planına göre yapılaşan alanlarda uygulama olanağı kalmamaktadır. Taslak İmar Yasası ise Kentsel Dönüşümü kavramsal olarak açıklamakta ve yeni araçlar geliştirmektedir. Taslağın "Tanımlar" başlığı altındaki 3. Maddesinde;

**Dönüşüm Projesi ve Uygulama Alanları:** Yerleşme Ana Strateji planlarında plan kararları getirilen, mevcut yapı stokunun, kentsel veya kırsal çevrenin standartlarının iyileştirilmesi, sağlıklı, güvenli ve estetik yapı ve çevreler elde edilmesi, doğal ve kültürel değerlerin korunması, afet zararlarının azaltılması, yaşam kalitesinin artırılması, yeterli donatı alanlarının oluşturulması amacıyla yapılan sosyal, ekonomik ve fiziksel kararları içeren koruma, kullanma, yenileme, geliştirme, güçlendirme veya tasfiye düzenlemelerinden bir veya bir kaçından meydana gelen, kırsal yerleşme planı, imar planı ve imar programından oluşan projeleri ve alanları" tanımı yer almaktadır.<sup>59</sup>

Ayrıca, İmar Planları Hazırlama ve Uygulama Araçları ana başlığı Taşınmaz Tasarruflarını Kısıtlama Yetkileri başlığı altındaki 15. Maddesinde; "İlgili idareler; İmar plan ve programlarında yer alan fiziki düzenleme veya kentsel bölgeleme kararları uyarınca taşınmazlar üzerinde, o taşınmazın bulunduğu yerin özelliklerine göre yapılaşma, mülkiyet, örgütlenme, kullanım, işletme, vergi ve kira konularında, bu Kanun' un Genel Esaslar maddesine uygun olarak kamu sağlığı, çevre, doğa ve kültürel değerleri koruma, afet tehlikelerinden kaçınma veya risklerini azaltma ve yapı ve çevre güvenliği, ulaşım amaçlarıyla geçici veya sürekli kısıtlamalar uygulayabilir.... Plan bütününde bu Kanun' un 18 inci maddesinin uygulanmış olması, Hazine' ye ve ilgili idareye ait takas yapılacak eş değer arsa ve arazi bulunmaması halinde, kamulaştırma yoluyla kamu eline geçişi sağlanır..." Yine Taslağın Taşınmaz Aktarım Hakkı Tesis Yetkisi başlığı altındaki 17. Maddesinde; "İlgili idareler, imar planı uyarınca, veya genelde kamu yararı sağlamak üzere, mikro bölgeleme haritalarına göre afet riskli alanlarda, kentsel dönüşüm alanlarında veya kamu proje alanlarında korunması, mevcut yapılaşmaya sınır getirilmesi veya kaldırılması gereken alan ve taşınmazlarda, mevcut mülkiyet veya imar haklarının planda gösterilen başka yerlerde kullanılmak

<sup>59</sup> M.S.G.S.Ü. "Deprem Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi: Zeytinburnu Yerleşmesi Pilot Alanı Model Önerisi", 2005.



üzere taşınmasını sağlayacak ve bu hakkı bir menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye yetkilidir.

Bu belgeler, imar planlarına bağlı olarak, idare tarafından hamiline düzenlenen yazılı menkul kıymettir. İlgili idareler, bu belgeleri imar planına göre Koruma Alanı veya korunacak taşınmaz olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, planda yoğun yapılaşmaya izin verilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen Kullanma Alanları' nda ise ruhsat vermek için toplamaya yetkilidir. İlgili idare, imar planı uyarınca çıkarılması uygun belge hacmini belirler ve gereken sayı ve türdeki belgeyi hak sahiplerine program dahilinde dağıtır. Bu konudaki uygulamalar, ilgili yönetmeliğe göre yürütülür. Koruma alanlarında kamu eline geçen parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez" denilmektedir. Taslağın Öncelikli Alım ve Geri Alım Yetkilerini düzenleyen 20. Maddesinde ise;

"İlgili idareler, onaylı imar planı kapsamındaki kararı uygulamak ve kamu yararını kollamak üzere, mikro bölgeleme afet riskli alanlar, kentsel dönüşüm alanları, özel ve kamu proje uygulama alanlarında öncelikli alım hakkına sahiptir. Bu hakkı kullanmak amacıyla, ilgili idare almış olduğu Encümen kararını, ilgili Tapu Sicil Müdürlükleri' ne en geç bir ay içinde iletir. Bu yazıda öncelikli alım hakkı kullanılmak istenen taşınmazların yer, bölge ve nitelikleri belirtilir. İlgili Tapu Sicil Müdürlükleri bu talebin ilgililerine duyurulmasını sağlar. İlgili idareler, kullanma amaç ve biçimini açıklayarak söz konusu taşınmazlardan gerekli gördüklerini, beyan edilen alım satım fiyatı ile, ancak taşınmaz sahibinin geri alım hakları saklı tutularak, öncelikli alım yoluyla satın alma yetkisine sahiptirler. Bu durumda ilgili idareler, bildirdikleri kullanım amaç ve duruma en geç iki yıl içinde başlamak zorundadır..." denilmektedir.

Taslakta geliştirilen ve plan tekniği ile sınırlı kalan bu hükümlerle "Menkul Kıymet" oluşturabilme dışında Yasal düzenleme ile vergi muafiyeti gibi finansal avantajlar sağlanamasa da Mahalle Yenileşmesi için önemli

uygulama araçları geliştirildiği görülmektedir. Bu hükümlerle kentsel yenileşme kararlarının uygulanabilirliği sağlanabilecektir.

Mevzuatın hükümlerinden yeterince yararlanabilmek için bazı incelemelerin eksiksiz olarak yapılması gerekmektedir. Bunlar;

- Mülk ve kiracı sayılarını belirleyip bunların sahiplerini saptanmalıdır. Tapuda yapılacak bir araştırma ile bu bilgilere ulaşılabilir. Tapuda sahiplerinin bilinemediği mülk ile ilgili olarak girişimcinin aşağıdaki seçenekleri vardır.
- Proje tasarlanırken söz konusu bilinmeyen mülkler az bir kısmını oluşturmalı.
- Sahiplilik tazminat sigortası yaptırılmalı.
- Bu mülkler satın alınmalıdır.
- Karşılıklı çıkarlar belirledikten sonra bunları elde etmek için Çözüm Ortaklığı ile Hak Sahibi arasında aşağıdaki yollardan birine başvurulmalıdır:
  - Şartsız sözleşme
  - Şartlı sözleşme
  - Seçenekli (opsiyonel) anlaşma
  - Önleyici anlaşma

Şartsız Sözleşme, taraflar arasında her konuda tam mutabakat sağlanması durumunda geliştirilmelidir. Şartlı Sözleşme istenen koşullar gerçekleşmediği durumlarda çözüm ortaklığının hak sahibinin haklarını devir almasına olanak verir. Opsiyon sözleşmesinin yapılıp yapılmaması tarafların karlı olacağına inanması ile ilgilidir. Opsiyon sözleşmesi ile satıcı yerin satışı ile ilgili belirsizliğe karşı daha yüksek fiyatlarda projeye dahil olabilir. Önleyici anlaşma ise girişimciye satışı iptal hakkı vermektedir.

İrtifak hakkı varlıktan yararlanma hakkıdır. Statü ve ifadeyle oluşabilir. İrtifak hakkı bulunan yerlerde bu hakkın kaldırılması sorun oluşturabilir. Bu durumla ilgili yapılabilecek uygulamalar;

- Sahibi ile anlaşmak.
- Sigorta yaptırmak.
- Yerel otoritelerin yardımını almak
- Hakkın değiştirilmesini sağlamak

Kentsel dönüşüm projelerinde anayolların, özellikli alanların ve buna benzer kamuyu ilgilendiren yerlerin değiştirilmesi yaygın bir uygulama değildir. Bu tür bir uygulamanın yapılabilmesi için kamu yararı esasına uygunluk gerekmektedir.

Eğer dönüşüm projesi sonucunda hava, su veya toprak kirliliğine neden olacak uygulama olasılığı varsa sorumlular uyarılmalıdır.<sup>60</sup>

## **YÖNETSEL ARAÇLAR**

Yönetişim; yönetim olgusunda görüldüğü gibi erki elinde tutanların tek başına karar verme mekanizmasını oluşturması yerine, piyasa koşullarının ve sivil toplum kuruluşlarının yönetime katılması sürecidir. Böylelikle siyasal erkin uzlaşmaz tavrı görülmemektedir. Ayrıca ekonomik erkin karar verme sürecindeki etkinliği yasal ve etik değerlere saygılı olarak sürebilmekte ve sivil toplumun denetimi sağlanabilmektedir. Proje alanında yasaların izin verdiği ölçüde-yenileşme süreci için tek yetkili, görevli ve sorumlu konumundaki İstanbul Büyükşehir Belediyesi "Siyasal Erk" olarak tek başına hareket etmek yerine Görev ve Sorumluluk Paylaşımı sağlamalıdır. Aşağıdaki tabloda ele alındığı gibi bu eylem planında yönetim süreci katılımcılığa dayalı bir "ORTAKLIK MODELİ" üzerinden geliştirilmelidir.

Modelde, aşağıda belirtilen üç farklı ortaklık türü geliştirilmektedir:

- Stratejik Ortaklık
- Çözüm Ortaklığı
- Denetim Ortaklığı

<sup>60</sup> M.S.G.S.Ü. "Deprem Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi" 2005.

## FİNANSAL ARAÇLAR

Sürdürülebilir mahalle yenileşmesi projelerinin uygulanabilirliğini sağlayan en önemli girdi finansman problemidir. Kentsel yenileşmenin kendi ekonomik yapısı içinde kullanılacak fonlar şöyle sıralanabilir:

- Ödenekle Desteklemek: Kentteki küçük alanların düzenlenmesi için temin edilen finansman.
- Kuralları kolaylaştıran dönüşüm kararlarının yarattığı kaynaklar: Ticaret alanına yatırım yapmak isteyenlere belirli bölgelerde vergi indrimi yapılarak yatırımların bu alanlara kaydırılması.
- Kentsel Gelişme Kurumları: Yenileşmeyi gerçekleştirmek üzere finansman, misyon ve bilgi desteği sağlayarak özel sektörü yönlendiren merkezi hükümet finansmanını düzenlemektedir.
- Finans kaynağı oluşturmak için yarışmacı üstünlük: Yarışmacı üstünlük yaklaşımı ile özel sektörün yatırıma yönelmesi ve sosyal projelere yer verilmesi. Projeler için "tek amaçlı dönüşüm bütçesi" adıyla fonlar geliştirilmelidir.
- European Commission (Avrupa Topluluğu) Fonları: Bölgesel gelişme yardımı ile kentsel dönüşümleri finanse etmektedir. AB kapsamında gerçekleşen dönüşüm ve yenileşme projelerinde yerel otorite yerel dönüşüm ortaklıkları bu yardımı kullanmışlardır. Bu fonlar Zeytinburnu yerleşmesinde gerçekleştirilecek mahalle yenileşmesi uygulamalarında kullanılması gereken temel kaynaklardan biri olmalıdır.

İlçe bütününde Zeytinburnu Mekansal Gelişme Stratejileri şemasında belirtilmiş olan MİA, Marina ve Turizm alanına yönelik uygulamalardan elde edilecek toplam gelir, Zeytinburnu yerleşmesi yapılacak yenileşme çalışmaları için kullanılacak kaynaktır. Müteahhit Firmalar ve banka kredileri de kullanılabilir.

Yurtdışı ve AB incelendiğinde, yenileşme ve dönüşüm projelerine kaynak yaratan farklı uygulamalar söz konusudur. Merkezi yönetimin düzenleyiciliğiyle gerçekleşecek özel lotyalardan (millipiyango) yararlanılabilir. Elde edilecek gelirlerle öncü projeler desteklenebilir.

Zeytinburnu pilot alanında modelin ve araçların tanımlanması aşamasında süreç, kentsel yenileşmede temel politika ve stratejik uygulamaya yönelik olan politikaların entegrasyonuna dayanmaktadır. Model, stratejik perspektifte bakışa ve eylemin mekanla bütünleşmesi sürecini oluşturmaya yöneliktir. Bu bakış açısıyla model, toplumun rolünü ve o role verilen önemi yansıtırken, aktörler arası ortaklıklara dayanan toplumsal birlikler ve sektörler arası dengeyi arayan bir yaklaşıma odaklanmaktadır.

Model; alt mekansal projeler ve uygulama araçlarını tanımlamaya çalışmaktadır. Yenileşme modeli; sorumlulukların tanımlanması, dayanışma ilişkilerinin vurgulanması ve stratejik olarak yerel yönetimi örgütleme anlayışına dayanmaktadır.<sup>61</sup>

Eylem modelinin akışında, kentsel yenileşme vizyonu çerçevesinde yeni bir örgütlenme, eylem planı ve hedefe yönelik analiz ile katılımcı eylem planına ulaşmak hedeflenmektedir. Katılımcı (taslak) eylem planı tetikleyici yaklaşımla taahhütler ile mekanla bütünleşmektedir. Taslak eylem planı kararları, örgütsel ve toplumsal, fiziksel ve çevresel, ekonomik bileşenleri içermektedir. Kentsel yenileşme, kararlarının üretilebilmesi için gerekli örgütsel altyapı, yenileşme sürecinden etkilenen ve bu süreci etkileyecek olan tüm tarafların katılımını oluşturmaktadır. Uygulama kararlarının gerçekleştirilmesiyle tamamlanan süreç, işletme yaklaşımı ile başarıyla sonlandırılmaktadır. Kentsel yenileşme, dönüşümü yönlendiren, sürdürülebilir kentsel gelişmeyi destekleyen önemli bir süreç olarak yeni planlama anlayışları içinde var olmaktadır.

<sup>61</sup> M.S.G.S.Ü. "Deprem Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi Zeytinburnu Yerleşmesi Pilot Alanı, Model Önerisi", 2005.

### 3.4. BÖLÜM SONUCU

Dönüşüm projelerini, dünyadaki yeni politik oluşumlar ve büyük ölçekli ekonomik değişimler karşısında, planlamanın farklı yaklaşımlar geliştirme süreçleri içinde ortaya çıkan uygulama araçları olarak görmekteyiz.

Birikim, yatırım, üretim biçimleri ve sanayileşme kentlerde sosyal ve mekansal açıdan önemli değişimlere neden olmuştur. Dünyanın geçirdiği bu evrim ve planlama yöntemlerindeki değişim Türkiye yede yansımıştır. Türkiye de kentlerde yaşanan mekansal ekonomik ve sosyal sorunların en temel nedeni, bütüncül yaklaşımın gerçekleştirile bilememesidir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının da paydaş analizden sorun ve hedef analizine, vizyon belirlemesine, mevcut durumun analizinden, sorun ve hedef analizine sektörel strateji belirlemesinden, eylem planlarının oluşturulmasına, koordinasyon izleme-değerlendirme ve iletişim süreçlerine değin bir bütünlük söz konusudur. Yeni çıkan yasa tasarısının bütüncül bir planlama anlayası ile örtüşmediği düşünülmektedir.

Dönüşüm, genel planlama kurgusunun bir parçası olarak benimsenmeli, yasal işleyişine yönetmelikle oluşturulmasına, bütüncül planlama içinde çok daha rasyonel bir yaklaşım olarak görülmektedir.

Dünya örneklerine baktığımızda İspanya-Barselona Poblenou projesini hedefini gerçekleştiren bir proje olarak görmekteyiz. Proje uygulandığı alan çevresinde ve tüm kentteki kentsel dinamikleri harekete geçiren bir etki yapmıştır Fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak hedeflerini gerçekleştirmiştir. Bu proje kentsel yenileşmenin sosyal eşitlik ilkesini destekleyen tabandan katılımı gerçekleştirmemiştir. Kara alma süreçlerine katılım sağlanamamış ve bu hedeflenmemiştir. Bu nedenle buldukları alan ve çevrelerin de yaşayanların taleplerini cevaplayamadığı ve onları bu sürecin dışın da tutması nedeni ile sosyal sorunlar potansiyeline sahiptir. Bu projeyi, Zeytinburnu kentsel dönüşüm projesi ile karşılaştırdığımızda, kara alma süreçlerini benzerlik yaşadığını görürüz.

Zeytinburnu kentsel dönüşüm projesinin de bulunduğu kentin, küresel kentler içindeki yarışabilirliğini arttırma ilkesi taşıdığını, bilgi toplumuna geçiş Vizyonunu, Prestij merkezleri ve Bilişim Vadileri oluşturma ilkelerini esas aldığını görmekteyiz.

Dünya örneklerinin hepsin de Kentsel alanların dönüşümün de bütüncül bir yaklaşım seçildiği görülmektedir. Uluslararası ölçekten yerel ölçeğe inen bir sistem içinde oluşmuş politikalar izlendiği görülmektedir.

Sonuç olarak, dönüşüm projeleri temelde bütüncül yaklaşımı içeren ortak yapılarının yanı sıra yerele özgü farklılıklarda taşınmalıdır. Yerelin taşıdığı ekonomik, sosyal ve kültürel özellikler, dönüşüm projelerinin özgün yanlarını ve zenginliğini oluşturmaktadır. Projeler yerel yönetimler tarafından kurumsal olarak sahiplenilmeli, uygulamada merkezi yönetimin yerel düzeyde etkili olan birimleri, sivil toplum kuruluşları, girişimciler ve halk temsilcileri de yer almaktadır. Yukarıdan aşağıya ve aşağıdan yukarıya örgütlenme süreçlerini içeren Hem uluslar arası, ulusal ve yerel ölçekteki politikaları ve dinamikleri hem de özel sektör işbirliği ve yerel katılımı sağlayıcı yeni örgütlenme yapısı oluşturulmaktadır

## BÖLÜM 4

### KENTSEL DÖNÜŞÜM - KAZLIÇEŞME

#### 4.1. KAZLIÇEŞME TARİHÇESİ - TARİHSEL GELİŞİMİ

Kazlıçeşme semtine adını veren, bölgede yer alan, üzerinde "kaz" kabartması bulunan çeşmedir. Kazlıçeşme, dış mekanda serbest, tek cepheli, kanatsız, tek musluklu, küp gövdeli, kesme taştan klasik üslupta yapılmış bir çeşmedir. Kitabesinin altında, kare bir çerçevenin içinde alçak kabartma şeklinde stilize işlenmiş bir kaz resmi bulunmaktadır. Çeşmenin yapılışına dair çeşitli söylentiler vardır. Bunlardan en çok bilineni, İstanbul Kuşatması sırasında baş gösteren su sıkıntısının, uçuşan kazların takip edilmesiyle, onların konduğu yerin kazılması sonucu çıkan su kaynağı için yapıldığıdır. Kazlıçeşme adının da buradan geldiğine inanılır. Zeytinburnu sınırları içinde yer alan diğer tarihi çeşmeler şunlardır.

- Nafiz Efendi Sebili-1848
- Kapıcı İsmail Ağa Çeşmesi-1903
- Hacıbayram Can Çeşmesi-1548
- Merkez Efendi Çeşmesi-1811
- Takyeci Çeşmesi-1578
- Ali Bey Çeşmesi-1706
- Emine Sultan Meydan Çeşmesi-1715
- Sadrazam Ali Paşa Çeşmesi-1719

İstanbul'un Türkler tarafından fethedildiği yıllarda Kazlıçeşme dolaylarına "Kudüslü Papazlar" diye adlandırılan bir grup yerleşmeye başlar. İstanbul, Türklerin eline geçince, eskiden kente yerleşmiş olan Rumlar arasında anlaşmazlıklar çıkmış. Bu anlaşmazlıklar sonucu, "Kudüslü Papazlar" bu bölgenin deniz kenarına yerleşmişler. Buraya yerleşen



papazların, İstanbul içinde kalanlara göre daha dindar oldukları, eski yerlerinde kalan papazların Hristiyan dininin kurallarını çiğnemelerine göz yumamadıkları için, o dönemde boş olan bu topraklar üzerine yerleştikleri söylentileri günümüze kadar ulaşmıştır. Bir süre sonra Zeytinburnu ile Kazlıçeşme dolayları Kudüslü Papazların, türlü tarım ürünleri, zeytin ve birçok yemişler yetiştirerek, gönüllerince yaşam sürdürdükleri şirin bir yöre durumuna geldi.<sup>62</sup> Bakırköy tapu kayıtları incelendiğinde 3/4 ünün "Kudüslü Şerif Çiftliği" adı altında, papazların tapulu yerleri olduğu ortaya çıkmaktadır. Son yıllarda yapılan araştırmalar göre, 2.Beyazıt çağından önce bu toprakların Türklerin tapulu yerleri olduğu çıktı için, Kudüslü papazların yeri olarak gözüken yerlerin büyük bir bölümü Vakıflar İdaresine devredilmiştir. Kudüslü Papazların yaşadıkları çağlarda bu yerler doğanın bin bir rengiyle bezenmiş güzel bir yöre durumundaydı. İklimin zeytin bile yetiştirilmesine elverişli olduğu bu çağlarda Zeytinburnu yöresi bir gezinti yeri idi. İstanbul kenti kıyısında eğlenme, dinlenme, gezinme yeri olarak uzun yıllar İstanbul halkının yaşamını etkiledi. Bakırköy ile Kazlıçeşme arasında "İskender Çelebi" adıyla bilinen bir gezinti yeri bulunuyordu. Çok güzel bir bahçe, içinde köşkler, köşkerin önünde denizle kucak kucağa olan yalılar bulunmaktadır.

#### **4.2. KAZLIÇEŞME İŞ YAŞAMI - DERİ SEKTÖRÜ**

İlçedeki deri ve tekstil sektörü, İstanbul'un fethine kadar uzanır. Fatih Sultan Mehmet'in dericileri Kazlıçeşme ye taşınmasıyla burada gelişen sektör, 90'ların başında altın dönemini yaşayıp, ülkenin en önemli ihracat kalemlerinin başında gelmiştir. Günümüzde sanayinin Tuzla'ya taşınmasına rağmen halen varlığını koruyan 600 üstünde satış mağazasıyla ciddi oranda deri ticareti varlığını sürdürmektedir. Türkiye'nin en önemli ihracat sektörlerinden birisi olan deri sektörü, hedefini ihracata yönelik üretim ve pazarlama olarak belirlemiş ve bu anlamda kapasite ve tecrübesini harekete

<sup>62</sup> <http://www.zeytinburnu.bel.tr>.

geçirmiştir. Sektör 2001 yılının ilk yarısından itibaren yaşanan olumsuzluk ve belirsizliklere rağmen ihracatta olumlu bir ivme kazandığı görülmektedir. Gerek 1998-1999 yıllarında yaşanan ülke çapındaki kriz, gerekse uluslararası krizler sonrasında kapasitenin altında üretim yapan ihracat hacmi gerileyen Türk deri sektörü, 2000 yılından itibaren üretim ve ihracattaki tecrübesinden faydalanarak toparlanma sürecine girer. Dünya deri ve deri mamullerine olan talebin artması, 2001 yılında derinin moda olması sektörün hareket alanını genişletmiştir.<sup>63</sup> Dünya deri ticaretinde büyük bir pazar payına sahip olan, kalitesini ispatlamış ve dünya modasını yakından takip edip uygulayabilen Türk deri sektörü, ihracatında yüzde 55 ile en büyük payı konfeksiyon mamulleri olmaktadır. Deri konfeksiyon deyince de akla ilk olarak bu bölge gelmektedir. Sektör yurtdışı ofis ve mağaza sayısını arttırarak, ağırlıklı olarak komşu ülkelere yönelmektedir.

Türkiye'de dericilik sanayisinin 150 yılı aşkın tarihçesi Kazlıçeşme'de başlamıştır denebilir. Kazlıçeşme kentin dışında kalan boş bir yöreydi. Dericilik sanayi deniz kıyısında, suyu, güneşi kısaca kendisine gerekli tüm olanakları sağlayabileceği bir ortam bulmuştur. bu ortamda dericilik gelişirken çevreye yerleşenlerin sayısı da her geçen gün biraz daha çoğalıyordu. Dericilik sanayini, dokuma sanayi izledi. 1927 yılında Bezmen'ler Kazlıçeşme' de dokuma sanayini kurunca çalışan işçiler çevreye yerleşmeye başladılar.

1946 yılından itibaren bölgede gecekondulaşma plansız ve düzensiz bir yapılanma başladığını, 1966 yılına kadar bu sürecin hızla devam ettiğini görmekteyiz. 1966 yılında 775 sayılı Gecekondulaşma Kanunu çıkarıldı, çıkan bu yasadaki değişiklikler her bir değişim olmadı, gecekondulaşma ve çarpık yerleşim günümüze kadar sürdü.

---

<sup>63</sup> <http://www.zeytinburnu.bel.tr>

### 4.3. KAZLIÇEŞME BÖLGESİNE GENEL BAKIŞ VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kazlıçeşme bölgenin yakınında bulunan Olivium Alışveriş Merkezi, Zeytinburnu ilçesi için merkez özelliği göstermektedir. Bu alan, Hasar Durumu Değerlendirmesi açısından % 40 hasar görebilecek alandır. Konut ve konut+ticaret alanları bulunmaktadır. Binaların zemin ve zemin altında bulunan ticaret ve küçük sanayi işletmeleri yoğun değildir. Yapılaşmanın yoğunluğu deprem etkinliği açısından tehlike arz etmektedir. Yollar 7 m sınırının altında olduğu için problem yaratmaktadır. Kazlıçeşme Mahallesi'nin sur tecrit alanı içerisindeki bölgede, düşük yoğunlukta yapılaşma gözlenmektedir. Olası bir depremde %40 oranında hasar görmesi beklenmekte, riskli bir bölge olarak görülmektedir. Arazi ve emlak değerleri ilçenin en yüksek arazi değerleri arasındadır.<sup>64</sup>

Kazlıçeşme Mahallesi'nin, Zeytinburnu ilçesini denize bağlayan bölgesi, ilçe için önemli potansiyeller taşımaktadır. Olası depremde %40 hasar beklenmektedir. Arazi ve emlak değerleri en yüksek olan bölgedir. Bölge büyük oranda boştur. Mülkiyet yapısı kamu mülkiyeti ve özel mülkiyettir. Üst plan kararı ile turizm alanı ilan edilmiştir. Yol durumu, yeterli genişliktedir.

### 4.4. KAZLIÇEŞME DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Kazlıçeşme deri atölyelerinin 1989 yılında Tuzla'ya taşınmasından sonra bu alan atıl bir durumda uzun yıllar kalmıştır. Bu bölge için pek çok proje tasarlanmış, hayata geçirilmeye çalışılmaktadır. Kazlıçeşme Dönüşüm Projeleri şunlardır.

Kazlıçeşme Kültür kent Projesi: Bölgedeki tarihi eserlerin restore edilmesinin yanı sıra, geleneksel yemekler sunacak restoranlar, turistik eşya satan mağazalar, deri ürünleri merkezi düşünülmektedir. Deri ürünleri

<sup>64</sup> <http://www.zeytinburnu.bel.tr>

merkezi ile ilçenin uluslararası bir ün kazanması ve ciddi bir döviz kaynağı haline getirilmesi de planlanmaktadır.

Sahil bölgesi, Bizans döneminden bu yana tarihi, kültürel değerlerin (kilise, camiler, türbeler, bölgeye ismini veren çeşme) yoğun olarak bulunduğu bölgedir. Surdibinden itibaren, sur duvarları boyunca uzanan ve üzerinde yer alan tarihi, kültürel değerler ile birlikte yeşil bir aks olarak ilçeyi boydan boya geçerek Marmara sahili ile buluşan "z.konsept bölgesi" ile sahil bölgesi İstanbul'un kimliği ve vizyonu açısından uluslararası düzeyde öneme sahip bir bölgedir. Bu bölgede Nazım Plan'ın hedefleri doğrultusunda tarihi yarımada'nın komşusu olduğu gibi, Marmara sahiline kıyısı olması nedeniyle, tarihi ve kültürel dokuyu tahrip eden, görsel olarak uyumsuzluk arz eden bütün yapılanmalar alt ölçekli plan ve projelerle ele alınarak bu yapıların bulunduğu alanların yoğunlukları tedricen düşürülerek gerekli sıhhiyeleştirmelerin yapılması, tarihi surlarında içeride kalması nedeni ile Tarihi Yarımada'daki mevcut sur tecrit sahası korunarak, bu alanların yerleşik nüfusun kültür ve rekreasyon ihtiyaçları için düzenlenmesi söz konusudur. Gerek surların batı cephesi ve yakınında yer alan tarihi kültürel yapı ve değerlerin ilçenin içinde kalması, gerekse Marmara Denizi'ne sahilinin olması, bölgeye ilişkin 1/50000 ölçekli Nazım Plan'ın stratejik kararları içerisinde getirilen "Tarih ve Kültürel Çevreye Bağımlı Turizm Merkezleri" yaklaşımı yanında doğal yapısı açısından sahip olduğu potansiyel de turizm açısından değerlendirilmelidir. Sanayi Dönüşümlü Merkezi İş Alanı (Metropolitan ölçekte Ticaret ve Hizmet Alanı) bölgede tarihi merkeze baskı yapmayacak biçimde, yoğun ve yüksek yapılaşmaya yer vermeyen M.I.A fonksiyonları yer alacaktır. Bilgi ve bilim merkezleri açısından değerlendirildiğinde dünya metropolleri arasında yer almak, yeni dünya düzeninde bilim, kültür, ekonomi ve siyaset alanlarında yeterli kapasite ve yüksek standartta bilim merkezi kompleksine gereksinim vardır. Bölge vizyon ve mekansal olarak yeterli kapasiteye sahiptir.

Metropolde nitelikli ve yeterli sayıda çağdaş tasarım ve teknik imkanlara sahip bir kültür kompleksi bulunmamaktadır. Bölge konumu itibariyle ulusal ve uluslararası düzeyde kültür ve kongre merkezinin yer alacağı bir yerleşim özelliği taşımaktadır.

Bölgenin, İstanbul'un geleneksel kent merkezinin geliştiği Tarihi Yarımada'nın hemen dışında bulunması, stratejik açıdan önemini arttırmaktadır. Tarihi Yarımada'nın dışında merkez yükünü azaltacak, doğu-batı arasındaki simetri ve dengeyi kuracak noktada, modern ticaret, hizmet ve büro faaliyetlerinin geliştiği bir merkez kurulması için, planlama ilkeleri ve mekansal açıdan yeterli bir potansiyel taşımaktadır.

Anıtlar Kurulundan onay çıkması beklenen Kazlıçeşme Projesi'ne yerli ve yabancı pek çok firma talip oldu. Belçika, İngiliz ve Fransız ortaklığından oluşan bir grup 1,2 milyar dolarlık ön projesini sundu. Sunulan projelerde, 130 bin metrekarelik alanda Kongre Merkezleri, oteller, tarihi mekanlar ve yat limanı yer almakta. Liman, mülkiyeti kamu ve hazineye ait olan 250 bin metrekarelik kıyı şeridinde Avrupa'nın en büyük yat limanı projesidir. Yabancı ortaklı grup, 1,2 milyar dolara mal olacak deniz içinde 600 metre yüksekliğinde 5 yıldızlı otel, 12 bin kişilik kongre merkezi ve alışveriş merkezlerinin yer aldığı projesini açıkladı. Projelerin yabancı sermayeyle finans edileceği, ABD ve Almanya daki finans kaynaklarıyla çalışılacağı belirlendi. Kazlıçeşme Dönüşüm Projesi, hükümetin Acil Eylem Planında öngörülen esaslar doğrultusunda Bakanlar Kurulu kararıyla gerçekleştirilecektir.

#### 4.5. KAZLIÇEŞME DÖNÜŞÜM PROJELERİ DEĞERLENDİRİLMESİ

**Tablo 4: Kazlıçeşme Dönüşüm Projeleri Değerlendirmesi**

DÖNÜŞÜM PROJESİNİN	VAR/ YOK	AÇIKLAMA
Kent planı ile Entegrasyonu	+	İşlevini yitirmiş, terkedilmiş eski sanayi alanının işlev kazandırılarak kentle bütünleştirilmesi.
Kentin gelişme stratejileri ile paralellikleri	-	Kongre Merkezi ve Kültürken Projesinin kültürel etkinlikleri artırması ile kentin gelişimine katkısı. Yapılacak Yat Limanı' nın kentin gelişimine katkısı.
Koruma stratejileri ile paralellikleri	+	Tarihi binaların, eserlerin yenilenmesi, restorasyonu. Tarihi Yarımada ve Surların korunumu, işlevlendirilmesi.
Ekonomik yapıda geliştirici etki	+	Kongre merkezinin, Limanın, ticaret merkezinin uluslar arası ilişkileri iç ve dış ticareti hareketlendirip gelir ve istihdam sağla.
Yeni fonksiyonlar	-	Kültür kent, Kongre merkezi, Yat limanı, Alışveriş - Ticaret merkezi, yeni konut alanları, sahil ve rekreasyon alanları.
Mevcut fiziksel dokuda iyileştirme etkisi	+	Konut alanlarının yenilenmesi, kıyı alanlarının kullanımının sağlanması, kentsel kalitenin artması.
Sosyal yapıda "Gentification" etkisi	-	Projede konut alanlarının yenilenmesi için binalar yıkılacak. Ev sahipleri borçlandırılarak konut alabilecek. Düşük gelirli bölgeyi terk edecek.
Çevresel etkileri	+	Kirlilik yaratan Sanayinin kalkması. Çöküntü alanlarının ıslah edilip kullanılabilir hale getirilmesi. Sahil şeridinin değerlendirilmesi. Alışveriş merkezinin çevreye katkıları.
Kültürel yapıya etkisi	+	Kullanım dışı alanların kullanılabilir hale getirilmesi. Aktivite alanlarının oluşturulması. Kültürkent projesinin bölgeye kültürel katkıları.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUÇ VE ÖNERİLER**

#### **5.1. ÖNERİLER**

Türkiye'de yarım yüzyılı aşan bir süredir izlenen yerleşim biçim ve eğilimleri, bugün çok sayıda nedenle iyileştirme girişimlerini her ölçekte kaçınılmaz kılmaktadır. İstanbul için özellikle deprem tehlikesinden ötürü ön plana gelmiş olan yapı stokunun iyileştirilmesi konusu, gerçekte çok sayıda gerekçe ile Türkiye'de bugün planlamanın en önemli konularındandır.

Bir kentsel iyileştirme politikası belirlemek, buna uygun yasal düzenlemeleri hazırlamak, uygulama araç ve kaynaklarını genişletmek, ilgili birimleri bir araya getirecek örgütlenme modelleri ve süreçleri tanımlamak gelecek yıllara hazırlanmak için öncelikli bir görev ve sorumluluk olacaktır. Türkiye'de kentsel planlama, kentsel alanların yalnızca genişletilmesini kolaylaştıran, yatırımların bu amaçla yönlendirilmesini sağlayan bir anlayışa dayanmıştır. Sistemin temel araçları da yalnızca "kamulaştırma" ve "18. madde uygulamaları" ile sınırlı kalmıştır. Elli yılı aşkın bir süredir bu anlayışla sürdürülen "kentleşme politikaları" sonucunda, kentsel yenileme ve yenileşme metodları gündeme gelmiştir. Bu metodlara yönelme gereklerini şöyle belirleyebiliriz:

1. Elli yıllık bir süreçte, kentleşme, yapılaşma ve konut üretiminde olağanüstü bir performans gösterilmiştir. Yetersiz sermaye birikimi, yetersiz altyapı yatırımları, kişi başına düşen düşük gelir ortalamalarına karşın, dünya ölçeğinde yüksek bir başarı grafiği göstermektedir. "Yapılaşma gerçekleşsin, konut hangi koşulda olursa olsun üretilsin", tutumunun egemen olduğu bu dönemlerde, "kamu", yönlendirme ve denetim görevlerinden uzak durmuş, af yasalarıyla da kaçak yapılaşma ve konut üretimi yükseliş göstermiştir. Bu yapıların hepsi küçük hizmeti ile, kamu ya da özel denetimler erişmeden gerçekleştirilmiştir. Yapıların yer aldığı

ortamlar da kentsel hizmetler ve yatırımlar açısından yetersiz ve düşük standartlarda gelişmiştir. Bu durum kentlerimiz için büyük riskler yaratmaktadır.

2. Kentsel konut üretimi bu dönemler boyunca, kentsel nüfusun üstünde seyretmiştir. Kentsel konut üretimine baktığımızda, yalnızca yasal statüde üretilen ruhsatlı konutları belirleyebilmekteyiz. Hanehalkı sayısına baktığımızda ise, bütün kentsel nüfusu, yani kentsel alanlardaki kaçak stokta ve gecekondularda oturan toplam nüfus belirlenir. Buna göre, önümüzdeki yıllar boyunca asıl önceliği, kentsel alanları genişletmek, üretim hacmini geliştirmek değil, mevcut yapılaşmış alanları ve yapı stokunu iyileştirebilmektir. Gelecekte kentsel yenileme projeleri gerçekleştirmek ve kentleri daha güvenli yaşam çevrelerine dönüştürmek, en öncelikli görev olmalıdır. Bugüne kadar yapılan pek çok öneri, eski yapılaşma alışkanlıklarının tekrarı gibidir. Oysa ki Türkiye şehirleşmesini büyük ölçüde tamamlamış görünmektedir. Yapılması gereken, yapılanları yeterli ve gerekli standartlara kavuşturma işlemi olmalıdır. Bu nedenle kentsel dönüşüm, yenileşme politikalarına ağırlık vermelidir.
3. Günümüzde nüfus artışı ve kentleşme hızları düşmeye başlamıştır. Buna karşılık, imar-inşaat sektörünün alışkanlıkları içinde, yaratılan üretim fazlasının devam etmesi ve daha da artması olasılığı vardır.
4. Denetim dışı üretilmiş kentsel yapı stoku ve yaşam çevreleri, çevre kirliliği, yangın, kentsel kazalar, sabotaj ve terör gibi planlı zararlar karşısında, özellikle de doğal afetler ve deprem karşısında büyük riskler oluşturmaktadır. Bütün bu risklere karşı yeni politikalar oluşturulmalıdır.
5. Kentlerdeki ölçek sıçramaları ile altyapı, ulaşım ve kamu hizmetleri alanlarında daha fazla yatırım yapılması kaçınılmaz olmaktadır. Bunların getirdiği fiziki müdahalenin yanısıra, yarattıkları yerel ekonomiler, kullanım değişikliklerini, yoğunluk artışlarını ve toplu yeniden yapılanmaları gerektirmektedir.



6. Türkiye'ye özgü kentleşme, toplumun taşınmaz varlığına dayalı ayrışma süreçlerine kapılmasına yol açmıştır. Bu yolla, taşınmaz zengini katmanlar oluşmuş, kiracılar ve kendi konutunda oturanlar, mekansal açıdan "birarada" olabilmelerine karşın, birbirinden toplumsal anlamda uzaklaşan katmanlar oluşturmuşlardır. Rant güdümündeki bu kentleşme sürecinde fiziki ve sosyal dönüşüm birlikte yer almıştır kentsel fakirlik, ekonomik çöküntü ortamında giderek daha büyük toplumsal tehlike oluşturmaktadır. Bu yüzden günümüz kentsel iyileştirme ve dönüşüm girişimlerinin başlıca özelliği, kent nimetlerinden yararlanmada adaleti sağlayan sosyal projeler olmalıdır.
7. Yüzyılın birikimi, estetik değerlerden uzak ve yeterli standartlardan yoksun yaşam çevreleri, konut ve yerleşim alanları yaratmıştır.

Türkiye'nin altmış yıllık kentleşme tarihçesi değerlendirildiğinde, gelecekte izlenmesi gerekli kentsel politikaların hangi eksene oturtulacağı önem kazanmaktadır.

Günümüzde gerek gecekondular, kaçak ve düzensiz yapılaşma alanlarının ortadan kaldırılması, gerekse deprem zararlarını azaltma amaçları, terk edilen sanayi alanları gibi kent parçalarının iyileştirilmesi ve dönüşümü konusunda farklı model ve öneriler sunulmaktadır. Çalışmamızın bu bölümünde İstanbul Metropol'ünde, Zeytinburnu yerleşmesi ve Kazlıçeşme bölgesi için birkaç dönüşüm modeli önerisini inceleyerek, değerlendireceğiz.

### **İstanbul Büyükşehir Belediyesince Önerilen Model**

Bu yaklaşımda, Zeytinburnu İlçesi'ndeki yapı stokunda ilk uygulaması yapılmış olduğu gibi, tek yapı ölçeğindeki mühendislik incelemeleri senaryo depremde yıkılması olası görünen yapılar adresleriyle belirlenmektedir. Belirlenen yapıların İmar Kanunu'nun 39. mad. gereği ortadan kaldırılması için taşınmaz sahiplerine duyuru yapılması ve öngörülen süre içinde yıkım işlemlerinin yerine getirilmesi gerekecektir.

Bu tür çalışmaların İstanbul genelinde bir milyon üzerindeki yapı stokunda yürütülmesi sonucunda, yaklaşık 50.000 yapının adresleriyle tespitlerinin yapılarak yıkılması istenmektedir. Bu yaklaşık 1,5 - 2 milyon kişinin belki bir on yıllık dönem içinde taşınarak yer değiştirmesi demektir.

Bunun için, söz konusu nüfusu barındırmak üzere yeni ve güvenli mahallelerinin kurulması öngörülmektedir. Büyükşehir Belediyesi eliyle bu stokun hazırlanması için belirlenen maliyet, hesabına göre, on milyar dolar düzeyinde kaynak gerektirmektedir. Bu projeye kente yeni mahalleler eklenecek, belirlenen yapılar yıkılarak kamu mülkiyetine geçirilecektir.

Böyle bir modelin gösterdiği başlıca sorunlar, şunlardır:

- Yıkılacak yapı birimlerinin tespitinin ne ölçüde bilimsel bir yöntemle yapılabildiği,
- Yıkımlar sonucunda mevcut çevrenin niteliğinin ne olacağı,
- Komşu yapılara zımnen verilen güvencenin ne tür bir bilimsel dayanağı bulunduğu,

Mevcut dokuda dayatmacı ayıklama sonucunda ortaya çıkan olumsuz görünüm, kentsel çevrenin büsbütün çağdaş kentsel tasarım standartları ve nitelikli görsel estetikten uzaklaştıracağı tespitini yapabiliriz. Böyle bir modelin gerçekleştirilmesi için belirlenen büyük kaynak ile yeni alanların geliştirilmesi başarılsa bile, sorunlu bölgelerin, geride kalan mevcut kentsel çevrelerin nasıl iyileştirileceği konusu çözümlenememektedir.

### **İmar Yasa Taslağı'nda Öngörülen Model**

İmar Yasa Taslağı'nda ilk kez kapsamlı bir kentsel dönüşüm için gerekli görülen genel hükümler belirlenmiş bulunmaktadır. Yasaya göre, ilgili idarelere dönüşüm alanları belirleme ve dönüşüm projeleri hazırlama yetkileri, özellikle afet tehlikesi taşıyan alanlarda dönüşüm projelerini hazırlama ve uygulama zorunluluğu verilmekte. Bu görev ve sorumluluklardan kaçınılması durumunda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı,

doğrudan plan hazırlama ve onama yetkileri ile müdahale edebilmekte. Dönüşüm uygulamaları, kamu özel ya da ortaklıklar aracılığıyla yapılabilmekte ve mevcut yapı stokunu tasfiye, yenileme, koruma, güçlendirme gibi düzenlemeleri kapsamaktadır. Dönüşüm projelerinde kararlaştırılan uygulama esasları ile fiziki yapılaşma yanısıra, finansman, mülkiyet, kullanım ve işletme, sosyo-ekonomik kalkınma konularında öneri ve önlemler belirlenir. İlgili idareler süreç, mali yapı ve uygulama araçlarını belirler. Uygulama işlemlerinde, taşınmazların düzenleme öncesi ve sonrası değerleri belirlenir. Düzenleme sonrası değerlerin %30'u ilgili idareye, gerisi paydaşlara dağıtılır. Arttırılan yüzölçümün dörtte biri de doğrudan idare tarafından alınmaktadır. İlgili idareler bu alanlarda taşınmaz sahiplerinin hakları saklı tutulmak koşuluyla, toplu ortaklık kurma, toplu projelendirme ve kat mülkiyeti esaslarına göre paylaşırma, yapım işlerini ihaleye çıkarma, toplu işletme yönetim biçimleri geliştirme ve uygulama yetkilerine sahiptir. Onaylı projeye göre yapılacak kat irtifakı sözleşmesi kapsamında tapuya şerh verilir ve kamulaştırmaya gerek kalmaksızın yapı yıkımına başvurulabilir. Taslakta, dönüşüm plan ve projeleri kapsamındaki taşınmazların ilgili idare meclis onayından başlayarak beş yıl süre ile emlak alım satım vergilerinden muaf tutulması, KDV oranının ise %1 olarak uygulanması önerilmektedir.

Kentsel dönüşüm girişimlerinin yalnızca yönetimler tarafından değil, piyasada doğrudan taşınmaz sahiplerinin çoğunlukla oluşturdukları yerel ortaklıklar yoluyla da yapılabilmesine olanak sağlanmıştır. Bu yolla yalnız alet endişesi ile değil, mekansal ekonomik verimlilik, kamu yatırımları ve alt yapının rantabl kullanılması gibi nedenlerle de piyasada uygun bulunan ölçeklerde toplu dönüşüm projelerine başvurabilmelidir. Bu model de, uygulamalar, yönetmeliklere bırakılan ayrıntıların etkinliği ölçüsünde başarı gösterecektir. Dönüşüm için önerilen süreç ve araçların farklı ortamlarda uygulama senaryoları düşünülerek düzenlenmelidirler.

### **Zeytinburnu Belediye Başkanlığı Tarafından Öngörülen Model**

Yapı taşıyıcı sistemleri açısından güvensizliği bilinen bir sitenin sakinlerini hedefleyen bir öneri geliştirilmiştir. Bu öneriye göre öncelikle komşu bir bölgede bulunan hoş bir arazinin elde edilerek söz konusu site sakinlerini burada barındıracak sayıda konut yapılması düşünülmektedir. Bu yeni yapılan konutların tamamlanmasıyla, mevcut site sakinleri buraya taşınarak, daha sonra boşalan site yenilenecektir. Bu yöntemle Zeytinburnu'ndaki yüksek risk gösteren mahallelerin önceliklere göre yenilenmesi sürdürülecektir.

Modelin bir dış kaynak girdisine gereksinimi vardır. Yapımcı güdümünde bir işleyişe teslim olunursa, kentsel standartların ve plan kararlarının zorlanarak yoğunlukların %30-40 düzeylerinde artması tehlikesi bulunmaktadır. Zemin açısından her yerde uygun görülemeyecek bu yoğunluk artışının kentsel altyapı, ulaşım, kentsel riskler açısından ciddi olumsuzluklar getirmesi olasılıkları çok kuvvetlidir. Ayrıca yapı stokunun bu oranlarda genişlemesi, nüfusun farklılaşması ve Zeytinburnu-Kazlıçeşme yerel toplumunun önemli bir kimlik değişimine neden olacaktır.

Taşınmaz sahiplerinin sürece doğrudan, gönüllü katılımlarının sağlanması ve uzun dönemde maliyeti karşılamaları, ayrıca istedikleri tür bir tasarım ve taşınmaz büyüklüğü konusunda esnekliklerin sağlanabilmesi, yapım sonrasında ise kent parçası ortak yönetimi oluşturmaları gerekmektedir.

### **Tekil Parsel Dönüşüm Modeli**

Mevcut kentsel arsa ve yapı adaları düzeninin korunarak, parsellerde yapılaşma haklarının %30 arttırılması ile yapıların piyasa koşulları altında yenilenmesinin mümkün olacağı düşünülmektedir. Bu modelin olumlu görülebilecek yönü, özkaynaklara dayanması, fiziki yenilemelerin dış kaynak gerektirmeksizin doğrudan taşınmaz sahiplerinin kendi yatırımları ile

gerçekleştirilmesi arayışında olmasıdır. İmar planlarında bu yoğunluk artış kararlarının belediye Meclisinden geçirilmekle yenilenmelerin yolunun açılacağı düşünülmektedir. Öneride, "daire sahiplerinin %10-20 daha küçük daire olarak ve makul miktarlarda maddi katkıda bulunarak" finansmanı kolaylaştıracakları, yapımcılara vergi muafıkları ve teşvikler uygulanmazla daha düşük kat karşılığına katlanacakları varsayılmaktadır. Bu durum modeli gerçekçilikten uzaklaştırmaktadır. Aynı zamanda öneri, mevcut kentsel ada ve parsel dokusunu değiştirmekten kaçınarak, yalnızca yapıların yenilenmesi ile kentsel fiziki niteliklerin iyileşebileceğini olası görmektedir. Modele göre, yapı ölçeğinde yenileme kararlarının alınabilmesi için Kat Mülkiyeti Kanunu'nda çoğunluk kararlarının yeterli yaptırım oluşturacağı yolunda değişiklik yapılması gerekecektir. Diğer yandan, büyük risk taşıyan ve çoğunluğu kaçak statüde bulunan apartman yapılarına nasıl ruhsat verilebileceği konusu belirsiz kalmaktadır. Yoğunluğu %30 artan kentsel dokuda, büsbütün artacak altyapı sorunlarının kentleri yaşanması olanaksız çevrelere dönüştürmesi olasıdır. Kentsel sorunların bu modele göre giderilmesi olanaksız kalmakta, yetersizlikler aşırı ölçülere taşıma riskleri göstermektedir.

### **Katılım Temelli Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi Eylem**

#### **Planı Modeli**

Çalışmamızın üçüncü bölümünde bu model önerisini inceledik. Deprem tehlikesinin olası sonuçlarını en aza indirmeyi amaçlayan bu çalışma da sürdürülebilir mahalle yenileşmesi için önerilen Eylem Planı Modeli dört aşamadan oluşmakta. Birinci aşama; sorunun saptanması hazırlık evresi, ikinci aşama; toplum beklentilerini destekleyen veya engelleyen bilimsel veri ve uzman verilerinin belirlenmesi, üçüncü aşamaya, çözüm içeren önerilere yer verilmesi, dördüncü aşama ise, eyleme geçiş ve sorunları gidermeyi sağlayan geri besleme sürecidir. Eylem planı süresince farklı katılım yöntemleri sağlanmalıdır. Eylem planı mutlaka tüm tasarruflarla birlikte

oluşturulması, başarılı bir yenileşme sürecinin koşuludur. Öneride modelin süreçleri şöyle belirlenmiştir.

- Kentsel yenileşme vizyonu
- Eylem planı konu analizi
- Katılımcı taslak eylem planı
- Katılımcı eylem planı
- Geri besleme

Eylem Planı Model önerisinde yönetim süreci katılımcılığa dayalı bir Ortaklık Modeli geliştirmiştir. Stratejik ortaklık Çözüm Ortaklığı - Denetim Ortaklığı sürdürülebilir mahalle yenileşmesi projelerinin uygulama birliğini sağlayan en önemli girdi finansman problemidir.

İlçe bütününde, Kazlıçeşme bölgesinde, uygulanması düşünülen Marina ve Sanayi Dönüşümlü Merkezi İş alanına yönelik oluşan projelerden elde edilen girdiler, Zeytinburnu yenileşme çalışmaları için kullanılacak kaynağı oluşturabilir. Müteahhit firmalar ve banka kredileri kullanılabilir. Merkezi yönetimin düzenleyiciliğiyle gerçekleşecek özel lotaryalardan (millipiyango) yararlanılabilir.

### **Kazlıçeşme Bölgesi Model önerisi**

Bölgedeki deri ve tekstil sektörü, Fatih Sultan Mehmet'in dericileri Kazlıçeşme'ye taşınmasıyla başlamış Doksanlı yıllarda altın dönemi yaşamıştır. 1946 yılından itibaren bölge gecekondulaşmaya başlamıştır. 1989 yılında bölgede iyileştirme (rehabilitasyon) metodu ile sanayi alanı başka bir bölgeye taşınmıştır. Uygulanan temizleme operasyonuna "Buldoner Yönetimi" diyebiliriz. Daha sonraki yıllarda yeni üretim biçimlerinin geliştiği yenedünya sistemi bütün oluşumları yeniden sorgularken, planlama da yeniden sorgulanma ve değişim süreci yaşamaktadır. Bu süreç planlamaya yeni kavramlar getirmiştir. Bu yeni kavramlar, Yeniden Dönüş -Yeniden Canlandırma - yenileme - Yenileşme diye sıralanabilir.

- Yeniden Dönüş - Çökmüş kent içi, tarihi alanlar, kentlerin merkez alanlarındaki fiziksel ve çevresel koşullara ve nüfusun kent çevrelerine doğru yayılmasını önlemekle ilgilidir.
- Yeniden Canlandırma - Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır.

Kazlıçeşme bölgesine baktığımızda, bölgede yer değiştirilen sanayi alanının, çökmüş, köhneleşmiş, sorumlu, terk edilmiş bir alana dönüştüğünü görmekteyiz. Canlandırma-Yeniden Canlandırma modelinde, sanayinin kent dışına çıkması ile boşalan alanlarda, terk edilmiş alanlarda kent ekonomisini canlandırmak, yatırımları ve nüfusu çekmek amacı ile büyük projelerin uygulandığını, büyük iş ve alışveriş merkezleri, kongre merkezleri, spor tesisleri gibi emlak piyasalarını tetikleyerek ve yatırımcıları, turistleri çekmeyi hedefleyen mega projelerin uygulandığını görmekteyiz. Kazlıçeşme bölgesi dönüşüm projeleri önerilerini incelediğimizde de, uluslararası düzeyde Kültür ve Kongre merkezi, iş merkezi, yat limanı, oteller, alışveriş merkezleri gibi mega projelerin yer aldığını görmekteyiz.

Canlandırma modelinde eleştirilen en önemli konu kamu kaynaklarının kullanışı ve uygulama yöntemleridir. Dönüşüm yasalarının düzenlenip, kamu kaynaklarının kullanımı denetlenerek uygulamalar yapılmalıdır. Ekonomik verimliliğini yitirmiş, kamu kullanımına kapalı kalmış kıyı alanlarında, stratejik planlama ve kamu yararı ilkesine uyarak yapılacak yeniden canlandırma yöntemleri uygulanabilir.

- Yenileme - Yenilenme - Kentsel alanın yenilenmesini konu alan eylem türüdür. Mekanın yeniden üretilmesi, örgütlenmesi olarak tanımlanabilir. Kent yenilemesi, yenilenmesi gerekli olan alanlarda oturan insanların yaşam koşullarını iyileştirmek, bölgenin mekansal

ve toplumsal sorunlarını gidermek amacıyla yapılır. Yenilenmenin amacı bölgedeki yaşayan insanın başka bölgelere gitmesini önlemek, süre içinde kazanmaktır.

- Yeniden Oluşum - yenileştirme - Yenileşme - Yokolmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla, çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması anlamını içerir.

Kentli insanın kent mekanı ile birlikte ele alınması kentin yerleşik değerleri ölçü ve oranları ile korunur, mekansal tanım ve anlamları ile saklı tutulurken, kent kültürü ve kentsel yaşamın yeniden canlandırılması amaçlanır. Böylece çöküntüye uğrayarak sorunlu duruma gelen kentsel yaşam çevreleri gerekli dokunuşlarla içinde yaşamaktan zevk alınacak, özlenen kentsel mekana dönüşebilir. Eskiyen özgün niteliklerini ve önemini yitiren kentsel çevreler, çağdaş yaşam koşullarına uygun olarak yeniden kullanılabilir kılınırken, tümüyle yıkılıp yenilenmek yerine, korunarak, kent ve kentli kültürünün kazanımı sağlanabilir. Kentsel yenileşmenin dört ana bileşeni vardır. 1. Fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak, 2. Ekonomik yaşamı canlandırmak, 3. Kentsel yaşam kalitesini arttırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek. 4. her ölçekte katılımı sağlamak.

Zeytinburnu pilot alanında önerilen model, yenileşme modelini tanımlamaktadır.

Yerel toplulukların ortaklıklar kurma yoluyla, kent parçalarını yenileme çabalarına girmelerinin önünün açılması ve buna özendirilmeleri, Kentsel dönüşüm için başvurulacak ön yerinde yaklaşım olacaktır. Dönüşüm modelinin uygulanmasında özendirilmesi gerekenin yalnızca yerel topluluk ve taşınmaz sahipleri olduğu düşüncesine kapılmamak gerekir. Modelin başarı kazanması ilgili tüm aktörlerin izlenmesi ve yönlendirilmesi ile olanaklıdır.



Model, üst düzey önlemlerle diğer aktörler için de çekici kılınmalıdır. Şunlar önerilebilir;

- Dönüşüm projelerinde yatırım yapmak isteyen taraflara kolaylıklar, yardımlar
- Dönüşüm projeleri için kredi tahsisleri yapan bankalara ayrıcalıklar.
- Deprem tehlikesi gösteren alanlardaki dönüşüm projeleri üstlenen yapımcılara eğitim ve vergi muafırları.
- Yerel gelir kapasitesi ve beceri kazandırma gibi sosyal proje uygulamalarına, ulusal ve uluslararası STK katılımı için kolaylıklar sağlama.
- Yerel yönetimlerin dönüşüm projeleri geliştirme ve ortaklık kuruluşlarını yönlendirme becerilerini geliştirecek kapasite geliştirme eğitimi ve deneyim kazandırma çalışmaları.
- Deprem tehlikesi gösteren alanlardaki dönüşüm projeleri üstlenen yerel yönetimlere merkezden ayrıcalıklı teknik ve mali destekler.
- Dönüşüm projelerinin yönetimi konusunda deneyim kazanan özel şirketlerin akreditasyonu.

Kentsel yaşam ile örtüşen planların üretilmesinde çok işlevli alanların yaratılmasının gerekliliği, çağdaş planlamanın temel savlarından biri olarak kabul edilmektedir. Kent mekanının çeşitli işlevlerle yaşayan, canlı alanlar olarak düzenlenmesi, özellikle yeniden işlevlendirilen yenileşme alanlarında çok işlevliliğin, sürdürülebilir mekanlar için gerekli olduğu görüş yaygındır.

Boş alanların ve işlevini yitiren alanların yeniden işlevlendirilmesine ilişkin karar süreçlerinde, yerel ihtiyaçlar ve potansiyellerin dikkate alınması, yaşayan mekanlar oluşturulması ve proje alanlarının sürdürülebilirliği açısından önemlidir. İşlevlerin yer seçimi, yerlerin işlev seçimine dönüşmelidir.

Projelerin uygulandıkları çevrede ve kentin bütününde oluşturacağı sosyal ve ekonomik potansiyellerin değerlendirilmesi, kentin edineceği

kazanımların artırılması ve yaratacağı sorunların önlenmesi içinprojenin yakın çevresi ve bölgesi içinde var olan dinamikler dikkate alınarak geliştirilmesi gereklidir. Bu nedenle yerseçimi, çevresi ve kente etkileri, çevreden, kentten projeye girdiler, bir bütüncül planlama sistemi içinde değerlendirilmeli ve karar süreçlerine yansıtılmalıdır.

Projelerin yerseçiminde en önemli kriter olarak "mülkiyet" ortaya çıkmaktadır. Belediye, mülkiyeti dışındaki alanlarda proje geliştirmeyi tercih etmemektedir. Dönüşüm ihtiyacı içinde ki konut alanlarına müdahalenin eksikliği de karmaşık mülkiyet yapısına dayandırılmaktadır.

Kamulaştırma, kiralama bedellerinin belediye tarafından karşılanması büyük kaynaklar gerektirmektedir. Bu nedenle belediyeler, öncelikle kendi mülkiyetindeki alanlara proje geliştirmektedir. Bu noktada özel girişimcilerin rolünün önemi ortaya çıkmaktadır. Özel girişimciler, kentsel yenileşme alanlarında uygulanacak dönüşüm projelerinde, belediye ile birlikte etkin bir aktör olarak rol almalıdır. Ancak, özel sektörün karlılık hedeflerinin kamu yararı üzerinde bir baskı yaratması riskini ortadan kaldıracak denetim mekanizmalarının geliştirilmesi gerekmektedir. Özel sektörün, kent mekanında yer seçimi, yaratacağı işlev alanı ve kapasitesi, kamu yararını göz ardı edilmemesi için Belediye'nin planlama yaklaşımı ile denetlenmeli ve yönlendirilmelidir.

Son olarak; bulunduğumuz ortamda gözetilmesi gereken önemli bir konu da; deprem tehlikesi karşısında hangi önlemlerin alınacağı, insan ve ekonomik varlıklarını nasıl koruması gerekeceğinin belirlenmesidir. Dünyanın en borçlu ülkelerinden biri olan Türkiye'nin, birçok kez daha borçlandırılmasına yol açarak değil, toplumun kendi çözümlerini geliştirmesi koşullarını yaratmakla olanak kazanmalıdır.<sup>65</sup>

<sup>65</sup> Balamir, M. "Türkiye'de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller" <http://oldomo.org.tr/mimarlikdergisi>

## KAYNAKÇA

Alp, İ. "Kentsel Mekanın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetim ve Uygulama Araçları". Yüksek Lisans Tezi. M.S.G.S.Ü.

Altun, L. "Süreci Uygarlık Ataşına Dönüştürmek" Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 2004.

Bilsel, S. G., Polat, E. Yılmaz, N. "Değişim Dönüşüm Sürecinde Kimlik Arayışları ve Kentsel Yenileşme Kavramı". Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 2003.

Çakılıcıoğlu, M., Cebeci, Ö.F. "Kentın Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar P. Yerine Alternatif Planlama Süreçleri" Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 2003.

Erden, D. "Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri". Doktora Tezi. 2003 M.S.G.Ü.

Kaya, S.S., Yaşar, S.S. "Kentler ve Kentsel Dönüşüm Süreçleri". Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 2003.

Kut, S. "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Katılım ve Ortaklık Bağlamında Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi" Yüksek Lisans Tezi. M.S.G.S.Ü.

M.C. Chaty J. "Kentsel Dönüşüm Ortaklık Pratiği" Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 2004.

Mimar Sinan Üniversitesi S.B.P. Bölümü, "Deprem Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi. Zeytinburnu Yerleşmesi Pilot Alanı (Model Önerisi). 2005.

Özdemir, D. "Kentsel Dönüşüm Sempozyumu", 2003.

Özden, P. "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği", İ.Ü. Siyasal Bil. Fak.

Özden, P. "Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması Türkiye Örneği".

Thomas, S., D. Glossory of Regeneration and Local Economic Development (Yerel Ekonomik Strateji Merkezi) Manchester. 2003.

Turak, I., "Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim" Uluslararası Kentsel dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul. 2004.

Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu:  
Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışmaları, Sonuç Bildirgesi,  
İstanbul, 2004.

<http://www.istanbuledu.tr/siyasla/dergi.Eylül-2006>.

[http://www.spoist.org/Basin Açıklaması Nisan-2006](http://www.spoist.org/Basin_Açıklaması_Nisan-2006).

<http://www.zeytinburnu.bel.tr>.