

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**TÜRKİYEDE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE
UYGULAMA SORUNLARI VE BAYRAMPAŞA
ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

VEDAT AY

İSTANBUL, 2012

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE
UYGULAMA SORUNLARI VE BAYRAMPAŞA
ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

VEDAT AY

Tez Danışmanı: DOÇ. DR. PELİN PINAR ÖZDEN

İSTANBUL, 2012

T.C.
BAHÇESEHİR ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

Tezin Adı: Türkiye de Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulama Sorunları ve Bayrampaşa
Örneği

Öğrencinin Adı Soyadı: Vedat AY

Tez Savunma Tarihi: 26/ 04/ 2012

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu
_____Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü
İmza

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü
İmza

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak
yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

.....

Üye
Prof. Dr. Mustafa ILICALI

.....

Üye
Doç. Dr. Sırma TURGUT

.....

ÖNSÖZ

Yüksek Lisans tez çalışmamın her aşamasında beni yönlendiren ve bilimsel çalışma sistematiği kazanmamı sağlayan değerli tez danışmanım sayın Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN'e, bana göstermiş olduğu yakın ilgisi ve sınırsız sabrından dolayı sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum. Öğrenim gördüğümüz süre içerisinde bizden yardımlarını esirgemeyen UYGAR genel koordinatörü sayın Prof. Dr. Mustafa ILICALI'ya, derslerinden büyük fayda gördüğüm değerli hocam sayın Doç. Dr. Sırma TURGUT'a, yüksek lisans eğitimim boyunca ders gördüğüm tüm değerli hocalarıma ayrı ayrı teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca çalıştığım süre boyunca kendisinden belediye yönetimi konusunda değerli bilgiler öğrendiğim ve beni yönlendirmesi ile bu bölümde öğrenim görmemi sağlayan Bayrampaşa Belediye eski Başkanı 24. Dönem İstanbul Milletvekili sayın Hüseyin BÜRGE'ye sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Son olarak Bayrampaşa Belediye Başkanı sayın Atila AYDINER'e ve belediye çalışanlarına teşekkür eder yüksek lisans tezimin hayırlara vesile olmasını dilerim.

İstanbul, 2012

Vedat AY

ÖZET

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE UYGULAMA SORUNLARI VE BAYRAMPAŞA ÖRNEĞİ

Vedat Ay

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Yüksek Lisans

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Nisan 2012, 179 sayfa

Dünyada 18.yüzyıl ile başlayan planlı şehirleşme hareketleri, artan ticaretin etkisiyle çeşitli ülkeler arasında örnek alınmaya başlanmış ve birçok ülkede uygulanır hale gelmiştir. Ülkemizde ancak 19. yüzyılın özellikle ikinci yarısı boyunca çeşitli nedenlerden dolayı şehirlerin planlı olarak inşa edilmesi ihtiyacı doğmuş ve planlı şehir terimi ülkemizde kullanılmaya başlanmıştır. Artan küresel ekonomik rekabet sonucu ülkeler için şehirler görünüşleriyle zenginlik ya da yoksulluk göstergesi olarak algılanmakta ve bu durum uluslararası sermayeden aldığı payı etkilemektedir. Adeta küresel yarışa giren şehirleşme hareketleri ülkelerin tüm kentlerinde aynı olmamakta ve ülkeler için seçilen birkaç kent ile sınırlı kalmaktadır, bu durum şehirlerin her noktasında uygulanmayıp bazı bölgeleri kapsamaması sonucunda, uygulamanın yapıldığı planlı alanların çok yakınında aynı zamanda çöküntü bölgelerinin oluşmasına neden olmaktadır ve bölgede sosyo-kültürel farklılıklar oluşturmaktadır. Ülkemizde Tanzimat döneminden itibaren başlayan planlama çalışmaları sürekli değişim ve gelişme göstermiştir. Türkiye de özellikle 1999 yılında meydana gelen Marmara depreminde çok sayıda bina çökmesi sonucu büyük can ve mal kaybı yaşanmış bu tarihten sonra çözüm olarak öne sürülen kentsel dönüşüm kavramı tüm kesimler tarafından dile getirilmeye başlanmıştır. 2000’li yıllar sonrası yerel yönetimlere verilen geniş yetkiler ile birçok şehirde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmış ve günümüzde de uygulanmaya devam edilmektedir. Bu çalışmanın amacı; kentsel dönüşüm kavramını açıklayarak, ülkemizde Tanzimat döneminden günümüze kadar olan zaman zarfında nasıl algılandığını ve dönemselsel olarak nasıl geliştiğini, yapılan kentsel dönüşüm projelerinden örnekler vererek, uygulama aşamasında yaşanan zorlukların ve sorunların neler olduğunu açıklamaktır. Çalışmanın devamında, Literatür çalışmaları yapılarak, Bayrampaşa ilçesinin tarihsel gelişimini ortaya koymak için çeşitli kurumlardan veriler toplanıp değerlendirilmiştir. Ayrıca, projenin uygulanacağı mahalle halkına yönelik anket çalışması yapılarak, mahalle sakinlerinin yaşam koşulları ve uygulanacak kentsel dönüşüm projesine bakışı öğrenilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Küresel Ekonomik Rekabet, Çöküntü Bölgeleri

ABSTRACT

THE IMPLEMENTATION PROBLEMS OF URBAN TRANSFORMATION PROCESS IN TURKEY AND BAYRAMPAŞA EXAMPLE

Vedat AY

Urban Systems and Transportation Management Post Graduate

Thesis Supervisor: Assoc. Prof. Pelin Pınar ÖZDEN

April 2012, 179 pages

Planned urbanization movement started in eighteenth century in the world, became pattern among countries and has been implemented with trade enhancement. In the second half of nineteenth century cities were needed to build planful for various reasons and planned urban concept was started to be used in our country. As a result of global economic competition, appearance of cities are perceived as indication of poverty and wealth for the countries and this effect the share of the countries that taken from the global capital. Urbanization movement nearly turned to global competition that it is not the same in every city of the country and limited with few cities, therefore, the result of the covering of urbanization in some part of the cities, causes the collapse areas near to planned areas at the same time and this generates socio-cultural differences. Planning works which started after the Tanzimat period changed and developed. Following the collapse of great number of buildings in Turkey after the Marmara earthquake in 1999 resulted with huge amount of loss of life and property, urban transformation concept is accepted by all the segments of the community. Urban transformation projects were started to be implemented after year 2000s with the broad authorities of local administrations in many cities. The purpose of this study is to explain the urban transformation by examining how the concept has been perceived since Tanzimat and developed periodically, by exemplifying some urban transformation projects, and the present of the problems in implementation. The scope of this study is literature work and evaluate of the data which collected from different institutions to show the historical development of Bayrampaşa. The survey was conducted in neighborhood where the Project would be implemented and the living condition of resident neighborhoods and their views about urban transformation are learnt.

Key Words: Urban Transformation, Global Economic Competition, Collapse Areas

İÇİNDEKİLER

TABLolar	ix
ŞEKİLLER	xii
KISALTMALAR	xiv
1. GİRİŞ	1
1.1 AMACI VE KAPSAMI İTİBARI İLE ÇALIŞMANIN TANIMLANMASI	..5
1.2 ÇALIŞMANIN SINIRLARI	7
1.3 ÇALIŞMADA TEMEL KABULLER	8
1.4 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ	8
2. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE BİR BAKIŞ	10
2.1 TANZİMAT DÖNEMİ	10
2.2 CUMHURİYET DÖNEMİ	16
2.3 1950-1980 YILLARI ARASI DÖNEM	21
2.4 1980-2000 YILLARI ARASI DÖNEM	24
2.5 2000 YILI SONRASI DÖNEM	33
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE UYGULAMA SORUNLARI	40
3.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN UYGULANMASI	40
3.1.1 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanacağı Alan Seçimi	41
3.1.2 Uygulama	44
3.1.3 Kentsel Dönüşüm Sürecinin Yönetimi	45
3.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN TEMEL SORUNLAR	49
3.2.1 Teknik Sorunlar	51
3.2.1.1 İmar planlarının hazırlanması	51
3.2.1.2 Veri altyapısı	53
3.2.1.3 Arazi işlemleri	54
3.2.1.4 Sayısallaştırma	55
3.2.2 Yasal ve Yönetimsel Sorunlar	56
3.2.2.1 Kamulaştırma	57
3.2.2.2 İdarenin takdir yetkisi	58
3.2.2.3 Mülkiyet hakkı	60

3.2.2.4 Katılım ve örgütlenme yapısı.....	62
3.2.2.5 Aktörler ve ortaklıklar	63
3.2.3 Sosyo-Ekonomik Sorunlar.....	64
3.2.3.1 Toplumsal iyileştirme	66
3.2.3.2 Sosyal dışlanma ve toplumsal bütünleşme	67
3.2.3.3 Soylulaştırma	68
3.2.3.4 Ekonomik canlandırma.....	71
4. BAYRAMPAŞA BELEDİYESİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM	
UYGULAMALARI.....	74
4.1 BAYRAMPAŞA’NIN SOSYAL, MEKÂNSAL VE İDARİ GELİŞİMİ.....	76
4.1.1 Konum.....	77
4.1.2 Tarihçe.....	78
4.1.3 Sosyo-Ekonomik Yapı.....	81
4.1.4 Bölgenin İdari Yapısı	83
4.1.5 Demografik Yapı	86
4.1.6. Bölgenin Jeomorfolojik ve Topografik Yapısı	93
4.2 BAYRAMPAŞA’DA KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNUN GELİŞİMİ...95	
4.3 ÖRGÜTLENME MODELİ	98
4.4 BAYRAMPAŞA İLÇESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	100
4.4.1 İsmetpaşa Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	101
4.4.2 Planlama Süreci ve Yararları.....	106
4.5 BAYRAMPAŞA İLÇESİNDE SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL DÖNÜŞÜM	
SÜRECİ OLUŞTURMAYA YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA.....	108
4.5.1 Araştırmanın Amacı ve Hareket Noktaları	109
4.5.2 Araştırmanın Kapsamı ve Yöntemi.....	110
4.5.3 Araştırmanın Bulguları	111
4.5.3.1 Demografik yapı durumu araştırması.....	111
4.5.3.2 Ekonomik yapı durumu araştırması.....	116
4.5.3.3 Mekânsal yapı / çevre ilişkileri araştırması	118
4.5.3.4 Kentsel dönüşüm araştırması	121
4.5.3.5 Bilgi edinme araştırması	128
4.5.3.6 Katılım araştırması.....	130

4.5.3.7 Güvenilirlik araştırması.....	132
4.5.3.8 Aidiyetlik duygusu araştırması	133
4.5.4 Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	135
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	141
KAYNAKÇA	148
EKLER.....	155
Ek 1 İsmetpaşa Mahallesinde kentsel dönüşüm yaklaşımına yönelik vatandaş görüşlerinin araştırılması için düzenlenen anket formu	156
ÖZGEÇMİŞ.....	155

TABLULAR

Tablo 1.1: Çalışmanın yöntemle ilişkin sınırları.....	9
Tablo 2.1: Türkiye’de Metropolitan kentsel dönüşüm olgusunun son elli yıllık değişim göstergesi.....	38
Tablo 3.1: Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde yapılacak çalışmalar ve çalışmalarda yer alan aktörler	42
Tablo 4.1. TÜİK verilerine göre 1985-2012 yılları arasında Bayrampaşa ilçesinin nüfus grafiği	88
Tablo 4.2: TÜİK 2012 yılı verilerine göre Bayrampaşa ilçesinde yaşayan nüfusun illere göre nüfus dağılımı	88
Tablo 4.3: Bayrampaşa ilçesinin mahallelerindeki 2012 yılına ait kadın-erkek nüfus oranları	90
Tablo 4.4: İlçe, yaş grubu ve cinsiyete göre nüfus – 2010.....	91
Tablo 4.5: Bitirilen eğitim düzeyi ve cinsiyete göre nüfus (6+ yaş) - 2010	92
Tablo 4.6: 2000 yılı TÜİK verilerine göre Bayrampaşa ilçesindeki engelli sayısı.....	92
Tablo 4.7: Araştırmaya katılanların cinsiyet oranları	111
Tablo 4.8: Araştırmaya katılanların yaş oranları.....	111
Tablo 4.9: Araştırmaya katılanların medeni durumları oranları	112
Tablo 4.10: Araştırmaya katılanların eğitim durumları	112
Tablo 4.11: Araştırmaya katılanların ilçede yaşama süreleri.....	113
Tablo 4.12: Araştırmaya katılanların ilçeye geldikleri bölgeler	113
Tablo 4.13: Araştırmaya katılanların İstanbul’a göç yılları	114
Tablo 4.14: Araştırmaya katılanların göç nedenleri.....	114
Tablo 4.15: Araştırmaya katılanların Bayrampaşa’da yaşama nedenleri.....	115
Tablo 4.16: Araştırmaya katılanların sosyal güvence durumları	116
Tablo 4.17: Araştırmaya katılanların çalıştığı sektörler.....	116
Tablo 4.18: Araştırmaya katılanların konut sahipliği durumu	117
Tablo 4.19: Araştırmaya katılanlardan kiracı olanların ödedikleri kira miktarları	117
Tablo 4.20: Araştırmaya katılanların sahip oldukları konut değerleri	118
Tablo 4.21: Araştırmaya katılanların mahallede karşılaştıkları olumsuzluklar	118
Tablo 4.22: Araştırmaya katılanların mahalle ile ilgili olumlu düşünceleri	119

Tablo 4.23: Araştırmaya katılanların mahalle ile ilgili olumsuz düşünceleri	119
Tablo 4.24: Araştırmaya katılanların mahallede eksik olduğunu düşündükleri hizmetler.....	120
Tablo 4.25: Araştırmaya katılanların karşılaştıkları çevre sorunları.....	121
Tablo 4.26: Araştırmaya katılanların binalarında ki deprem hasar durumları	121
Tablo 4.27: Araştırmaya katılanların deprem sonrası mahalleden taşınanlarla ilgili düşünceleri	122
Tablo 4.28: Araştırmaya katılanların deprem sonrası mahalleden taşınma düşünceleri	122
Tablo 4.29: Araştırmaya katılanların mahalleden neden taşınmak istemedikleri	123
Tablo 4.30: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm çalışmalarına yönelik duyumları	123
Tablo 4.31: Araştırmaya katılanların bina güçlendirmelerine yaklaşımları.....	124
Tablo 4.32: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm fikrine yaklaşımları.....	124
Tablo 4.33: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm uygulanması halindeki düşünceleri	125
Tablo 4.34: Araştırmaya katılanların kabul edebileceği teklifler araştırması	126
Tablo 4.35: Araştırmaya katılanların cezaevi arazisine ne yapılmasını gerektiği düşünceleri	127
Tablo 4.36: Araştırmaya katılanların ilçede kentsel dönüşüm projesi yapılmasına yönelik düşünceleri	128
Tablo 4.37: Araştırmaya katılanların Cezaevi arazisi için duyumları.....	128
Tablo 4.38: Araştırmaya katılanların duyumları ile ilgili haber kaynakları araştırması	129
Tablo 4.39: Araştırmaya katılanların Belediye çalışmaları ile ilgili düşünceleri.....	129
Tablo 4.40: Araştırmaya katılanların yaptıkları şikayet takipleri araştırması.....	130
Tablo 4.41: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm toplantılarına katılma durumu	130
Tablo 4.42: Araştırmaya katılanların Belediye Meclisi toplantılarına katılma durumları	131
Tablo 4.43: Araştırmaya katılanların Belediye etkinliklerine katılma durumları	131
Tablo 4.44: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm çalışmalarında güven duyduğu kurumlar	132

Tablo 4.45: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm çalışmalarında doğru bilgi alacağı kurumlar	132
Tablo 4.46: Araştırmaya katılanların gördüğü olumsuzlukları ilgili kurumlara bildirme istekleri	133
Tablo 4.47: Araştırmaya katılanların mahalledeki komşuluk ilişkileri hakkındaki düşünceleri	134
Tablo 4.48: Araştırmaya katılanların mahallesine bağlılık durumu.....	134
Tablo 4.49: Araştırmaya katılanların ilgili kurumlara mahalle ile ilgili öneri verme durumları	135

ŞEKİLLER

Şekil 2.1: Von Moltke, İstanbul plânı	13
Şekil 2.2: 1924 tarihli Carl Christoph Lörcher planı.....	18
Şekil 2.3: Eski ve yeni Ankara'ya ait imar planı	19
Şekil 2.4: Herman Jansen tarafından Ankara için hazırlanan plan	19
Şekil 2.5: Henri Prost'un İstanbul plan çalışması: tarihi yarımada ulaşım planı	20
Şekil 2.6: Portakal Çiçeği Vadisi kentsel gelişim projesi	27
Şekil 2.7: Portakal Çiçeği Vadisi Proje Alanı Görünümü	28
Şekil 2.8: Dikmen Vadisinden bir görünüm	28
Şekil 2.9: 1990'lı yıllarda değişen İstanbul'dan bir kent görünümü.....	30
Şekil 2.10: İstanbul'da yapılaşmanın yasal durumu 1995.....	30
Şekil 3.1: Türkiye çapında Belediyelerdeki toplam teknik personel dağılımı	53
Şekil 4.1: 1946 yılına ait Bayrampaşa görünümü	75
Şekil 4.2: İstanbul ili'nin Türkiye'deki konumu.....	77
Şekil 4.3: Bayrampaşa ilçesi'nin İstanbul'daki konumu.....	77
Şekil 4.4: Ferhatpaşa çiftliğinden görünüm	79
Şekil 4.5: Bayrampaşa işgücü dağılımı (D.İ.E.1990, genel işyeri sayımı)	82
Şekil 4.6: Bayrampaşa ilçesinde bulunan mahallelerin yüz ölçümleri (hektar).....	84
Şekil 4.7: İlçenin yükselti şekil haritası	94
Şekil 4.8: İlçenin eğim şekil haritası	95
Şekil 4.9: 1/100000 İstanbul çevre düzeni planı.....	101
Şekil 4.10: Bayrampaşa ilçesinde dönüşüm alanının konumu.....	101
Şekil 4.11: İsmetpaşa mahallesi kentsel dönüşüm alanı.....	103
Şekil 4.12: Kentsel dönüşüm alanı projesinden bir görünüm.....	104

Şekil 4.13: İsmetpaşa Mahallesiinde uygulanması düşünölen proje vaziyet planı.....105

Şekil 4.14: İsmetpaşa Mahallesiinde uygulanması düşünölen projeden bi görünüm....106

KISALTMALAR

ABD:	Amerika Birleşik Devletleri
AİHM:	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
ASM:	Aile Sağlığı Merkezi
AVM:	Alış Veriş Merkezi
BAYGEM:	Bayrampaşa Gençlik Merkezi
CBS:	Coğrafi Bilgi Sistemleri
DİE:	Devlet İstatistik Enstitüsü
Ha:	Hektar
İETT:	İstanbul Elektrik Tren Treyleybüs
KDP:	Kentsel Dönüşüm Projesi
TEİAŞ:	Türkiye Elektrik İşletmesi Anonim Şirketi
TEM:	Trans European Motorway (Avrupa Transit Karayolu)
TOKİ:	Toplu Konut İdaresi
TÜİK:	Türkiye İstatistik Kurumu
vb:	Ve benzeri

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm kavramı son yıllarda yoğun bir şekilde tartışılan; özellikle siyasilerin gündemlerinden düşürmediği bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Kent gündeminde kendine bu derece yer bulan kentsel dönüşüm, “Kentın imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması”¹ olarak sözlükte yer almakta, kentsel yenileme, kentsel sağlıklılaştırma, kentsel iyileştirme, kentsel yeniden yapılanma gibi birtakım kavramları içeriğinde barındırmaktadır (Başaran 2008). Ayrıca; kentsel dönüşüm, yeniden geliştirme, yenileme, yeniden canlandırma, yeniden üretme kavramları, Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ve İngiltere de çok gelişmiş şehirlerin sürekli rahatsızlık veren kentsel sorunlarının çözümü için geliştirilen hükümet politikalarını ifade etmek için de kullanılmaktadır (Yasin 2005).

Dünya ülkelerinde özellikle II. Dünya Savaşı’ndan sonra gündeme gelmiş olan kentsel dönüşümün arka planında savaşın bıraktığı hasar ve çöküntülerden tarihi zenginlikleri dolayısıyla önem taşıyan kentleri kurtarma çabaları yatmaktadır. Avrupa ülkelerinde ve Amerika’da kentsel dönüşüm 1950’li yıllarda önem kazanmış ve zaman içinde kapsam itibariyle içi dolmuştur. 1970’li yıllar kentsel dönüşüm ile ilgili arayışların, çalışmaların sürdürüldüğü yıllar olarak ifade edilmektedir. 1980’lerden bu yana ise, kentsel dönüşüm ilkesel bazda yerleşmiş, özümsemiş ve bu yönde uygulamalarla kendini ispat etmiştir (Kara 2007).

Dünyada uzun bir yol kat etmiş olan kentsel dönüşüm uygulamaları ülkemizde son yıllarda başlamış ve hızla artış göstermiştir. Özellikle kentlerde yaşayan nüfusun artmasına bağlı kentsel sorunlar, kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıkmasının birincil nedeni olarak görülmektedir. Nüfusun artması (büyüme) kadar nüfus yapısındaki sosyo-kültürel ve ekonomik değişimde dönüşüm dinamikleri yaratabilecektir.

¹ www.tdk.gov.tr

İkinci bir neden olarak, kentin ekonomisinin gelişmesi ve dünyaya eklemlenme biçiminin değişmesi gösterilmektedir; zira kentin ekonomik gelişmesi paralelinde artan refah, tüketim kalıplarının değişmesi, artan özel araba sahipliği ve bu talepleri karşılamak için yapılan yollar, alt yapılar gibi değişim talebi yaratan hususlar, dönüşümü tetiklemektedir.

Diğer bir neden olarak da, bir takım siyasi kararların; kimi kentlere başkent statüsü verilmesinin yalnız o kentlerin değil buldukları bölgenin de kentleşmesini hızlandırdıkları ifade edilmektedir (Tekeli 2003).

Kentlerde, fiziksel süreçler olarak bakıldığında kentsel dönüşüme neden olan olgular arasında deprem, su baskınları, yangın ve benzeri afetler, yapıların eskimesi ve performanslarının düşmesi, yasadışı ve sağlıklı yapılaşma, şehir merkezlerinin ve eski şehir parçalarının köhneleşme süreçlerini de saymak mümkündür (Özden 2008).

Yukarıda açıklanan tüm nedenlerden dolayı kentsel dönüşüm uygulamaları bir zorunluluk haline gelirken, kentsel dönüşüm kentte yaşayanlara daha huzurlu, güvenli ve ihtiyaçlarını karşılayacak bir ortam sunmak üzere sosyal, fiziksel ve ekonomik bakımlardan yapılmayı amaçlamaktadır. Uygulama alanlarına göre farklılık göstermesine karşın ulaşılmak istenen temel hedef, kentin sosyo-ekonomik ve fiziksel standartlarının iyileştirilmesidir.

Kentin çöküntü alanları olarak kabul edilen kentsel alan parçalarının canlandırılıp hayata döndürülmesi sonucu yeniden kente kazandırılması, kentsel yenileme sayesinde mümkün olabilmektedir. Kentsel yenileme, bunu, terk edilmiş, köhnemiş, eskimiş kentsel alan parçalarına sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan yeni bir kimlik ve karakter yüklemek suretiyle başarmaktadır (Özden 2001).

Kentsel dönüşüm, faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etki edebilmektedir. Bu nedenle, bütün planlama

çalışmalarında, sosyolog, ekonomist, mühendis, mimar, şehir plancı ve peyzaj mimar gibi farklı disiplinlerin birlikte çalışmasını gerektirmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde bölgenin sorunları ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, yukarıda açıklanan amaçlardan biri veya bir kaçını ön plana çıkabilmektedir. Kentsel dönüşümün amaçlarına ulaşabilmesi için kentin ne tür bir kentsel dönüşüme ihtiyacı olduğunun belirlenmesi gereklidir. Kentsel dönüşümün, içinde birbirinden farklı uygulama biçimleri barındırdığı belirtilmektedir (Ertuş 2011).

Örneğin Kentsel Koruma (*Conservation*): “Genellikle işlevlerini yerine getirebilmekte olan yapıların, büyük tarihsel mimari ve kültürel değerler taşıyan bölgeler içinde korunmasını sağlamak için plansızlığın denetlenmesi ve aşırı nüfus birikiminin önlenmesi” olarak ifade edilirken (Keleş, 2000), Eski Haline Getirme (*Rehabilitation*): Deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir (Özden 2001).

Bir başka kentsel dönüşüm türü olan Kentsel Yeniden Dönüş–Rönesans (*Renaissance*), genel bir ifade ile kentsel dönüşüm; bütün yenileme kavramlarını eşzamanlı olarak kapsayan, sürekliliği olması gereken ve her aşamada toplumun bütün katmanlarını içermesi gereken çok boyutlu bir süreç olarak tanımlanabilir (Şahingür ve Müderrisoğlu 2005).

Yeniden Canlanma – Canlandırma (*Revival-Revitalization*): 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 (Özden 2001).

Dönüşüm uygulamalarının bir diğer önemli türü olan Kentsel Yenileme–Yenilenme (*Renewal*) ise kentlerin canlı varlıklar gibi doğan, büyüyen ve yapıları sürekli olarak değişen birimler olduğunu kabul eder. Bu yaklaşıma göre, kentlerin eskiyen bölgeleri, gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan tüm ülkelerde süreç içinde bir yenileme ihtiyacını/zorunluluğunu ortaya çıkarmaktadır.

Kentsel yenileme ihtiyacı/zorunluluğu; kentteki yapıların fiziksel ve toplumsal açıdan eskimesi sonucu ortaya çıkabildiği gibi belli bir kentsel alanın değerini yitirmesi sonucunda da oluşabilmektedir. Bu süreçte, yapı sahipleri kendiliklerinden ya da dışsal aktörlerin (arsa spekülâtörleri, yerel ya da merkezi yönetimler vb) etkisi ile konutlarının yıkılmasına ve yerlerine yüksek kat yoğunluklu binaların yapılmasına karar verebilirler (Keleş 2000, ss. 296-297).

Yine bir diğer dönüşüm türü olan Kentsel Yeniden Oluşum–Yenileşme (*Regeneration*), tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcut durumun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması anlamlarını içerir (Özden 2001).

Soylulaştırma (*Gentrification*) ise, kent merkezinde yer alan fiziksel ve sosyal köhnemenin yaşandığı konut alanlarının rehabilitasyon'u sonucunda, rehabilite edilen alan genelinde sosyal sınıfın ve mülkiyet değişiminin gerçekleşmesi olarak tanımlanmaktadır. Mülkiyet değişimi sürecinde, düşük gelirli kişilerin yerini yüksek gelirli kişiler almaktadır. Kentsel alanın asıl sahipleri ve kullanıcıları farklı sosyal sınıf, kültür, gelir düzeyi ve yaşam tarzı olan kişilerle yer değiştirmekte, daha doğrusu yerlerini bu kişilere bırakmaktadır (Ergün 2006).

Bütün bu tanımlardan yola çıkarak, kentsel dönüşümü farklı nedenlerle sorun yaşanan ve giderek hastalıklı bir dokuya dönüşen kentsel mekanlardaki fizik mekan sorunlarının sosyal, ekonomik, çevresel, ekolojik ve yasal tabanlı yaklaşımlarla bir bütünsellik çerçevesinde ele alma ve sorunların giderilmesi anlamında bütünleşik strateji ve eylemleri kurgulama ve yaşama geçirme süreçlerinin toplamı olarak tanımlamak mümkündür, Turgut ve Ceylan (2010).

Bu çalışmada, ülkemizde kentsel dönüşüm sürecinin tarihsel gelişimi ortaya konularak dönemselsel olarak nasıl geliştiği anlatılacak ve ilk uygulanan örneklerden bahsedilecektir. Çalışmanın devamında kentsel dönüşüm sürecinde uygulama sorunları anlatılarak uygulanacak projelerin başarıya ulaşması için yapılması gereken aşamalar anlatılacaktır. Ayrıca, Bayrampaşa İlçesinde kentsel dönüşüm kapsamında ilk kez yapılacak uygulama

örneği olan ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Bayrampaşa Belediyesi tarafından ortaklaşa gerçekleştirilecek projeden bahsedilerek, ilçenin tarihçesi, konumu, demografik yapı durumu, sosyo-ekonomik yapısı, bölgenin idari yapısı, bölgenin jeomorfolojik ve topografik yapısından bahsedilecektir. Son bölümde kentsel dönüşüm projesine yönelik vatandaşların görüşlerinin alındığı anket çalışması yapılarak anket sonuçlarının analizi yapılarak vatandaşların projeye bakışı ve projeden beklentileri anlatılacaktır.

1.1 AMACI VE KAPSAMI İTİBARI İLE ÇALIŞMANIN TANIMLANMASI

Bu çalışmanın amacı; kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan uygulama sorunlarını analiz ederek, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Bayrampaşa Belediyesi tarafından İsmetpaşa Mahallesiinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesini incelemek, Bayrampaşa Belediyesi sınırları içerisinde yaşayan kişilerin katılım süreçlerine dahil edilmeleri yoluyla sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm sürecinin nasıl oluşturulabileceğini ortaya koymaktır.

Araştırma kapsamında Bayrampaşa İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi kentsel dönüşüm projesi ele alınmıştır. Bu semtin seçilme nedeni, Sağmalcılar Cezaevi olarak bilinen Bayrampaşa Cezaevinin, bu bölgeden Silivri İlçesine taşınması sonucu ortaya çıkan ve mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesinde olan 112 bin metrekare arazinin, yapılacak kamulaştırmalar ile bu arazi etrafında ki 36 bin metrekare arazinin de katılması ile toplam da 148 bin metrekarelik alanın, Büyükşehir Belediyesince kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi ve bu alana ilişkin kentsel dönüşüm projesini hazırlayarak uygulama aşamasına geçme sürecinde olmasıdır.

Bununla beraber Bayrampaşa, kendine has bazı özellikleri ve İstanbul Büyük Otogarı, İstanbul Yaş Sebze ve Meyve Hali, İstanbul Kuru Gıdacılar Sitesi, Forum İstanbul Alış Veriş Merkezi (AVM), Bahaus, Carrefour, İkea, İstanbul Çevik Kuvvet Şube Müdürlüğü ve birçok sanayi sitelerini sınırları içerisinde bulundurmasından dolayı İstanbul'un en büyük ulaşım, toplanma ve dağılma noktalarından birini oluşturmaktadır.

Bu nedenlerden dolayı Bayrampaşa, İstanbul'da kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirildiği diğer semtler arasında farklı bir konuma sahiptir.

Daha yaşanabilir bir Bayrampaşa tasarlamak, yaşayanların ve Bayrampaşa'da çeşitli nedenlerle bulunan kişilerin daha rahat hareket etmelerine ve kentin görünümünü daha estetik bir yapıya kavuşturmak için, kentsel dönüşüm uygulamalarına gereksinim duyulmaktadır.

Bayrampaşa İlçesi 1950 yılına kadar boş arazi konumundayken bu tarihten itibaren İstanbul Belediyesinin bölgeyi sanayi bölgesi ilan etmesi sonucu çok sayıda fabrika bu bölgeye kurulmuş ve Bu tarihten itibaren hızla çarpık yapılaşma başlamış, bu çarpık yapılaşma 1991 yılında Bayrampaşa İlçesinin kuruluşuna kadar devam etmiştir. Değişen çevre koşulları ve yaşam kalitesi yeni konut ihtiyaçları doğurmakta ve eskiyen kent dokusunun değişimini tetiklemektedir. Ayrıca 1999 depreminden sonra oluşan güvenilir konut ihtiyacı Bayrampaşa İlçesinde kentsel dönüşümü gerekli kılmıştır.

Araştırmanın ilk bölümünde Bayrampaşa'nın kentsel dönüşüm sürecinden önce Türkiye'de yaşanan kentsel dönüşüm süreci Tanzimat döneminden itibaren incelenmiştir.

Araştırmanın ikinci bölümünde kentsel dönüşüm ile ilgili yapılan yasal düzenlemeler ile kentsel dönüşüm projelerindeki uygulama sorunları ayrıntılı olarak incelenerek, kentsel dönüşüm ile ilgili teknik sorunlar, yasal ve yönetsel sorunlar ve sosyo-ekonomik sorunlar ele alınmıştır.

Araştırmanın üçüncü bölümünde ise; çalışmanın gerçekleştirileceği Bayrampaşa İlçesi'nin konumu ve tarihçesine yer verilerek, sosyo-ekonomik yapısından bahsedilecektir. Ayrıca belediyenin planlama sürecine değinilerek, Bayrampaşa Belediyesi kentsel dönüşüm olgusunun gelişimine yer verilerek, örgütlenme modeli açıklanacaktır. Bayrampaşa İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi kentsel dönüşüm projesi incelenerek, projenin planlama sürecinden bahsedilecektir ve sürdürülebilir bir kentsel

dönüşüm için Bayrampaşa Belediyesi sınırları içerisinde yaşayan vatandaşların görüşlerinin alındığı anket çalışması gerçekleştirilecektir.

Son bölüm ise, sonuç ve değerlendirme bölümüdür. Bu bölüm, önceki bölümlerden elde edilen kuramsal ve somut verilerin bir değerlendirilmesini, çalışmada sorgulanan kriterlerin bir özetini ve çalışmanın temel sorunsalına ilişkin önerileri içermektedir.

1.2 ÇALIŞMANIN SINIRLARI

Mekânsal Sınırlar: Çalışmanın mekansal sınırı, İstanbul ve Bayrampaşa İlçesi olmakla birlikte çalışma kapsamında, Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci ele alındığından bu sınır zaman zaman geniş tutulmuştur. Bununla birlikte, araştırma sahası olarak seçilen Bayrampaşa İlçesi, çalışmanın merkezinde yer almaktadır.

Konuya ilişkin sınırlar: Araştırma konusu kentsel dönüşüm süreci ve bu süreçte yaşanan uygulama sorunlarıyla sınırlı tutulmuştur.

Yönteme ilişkin sınırlar: Araştırma yönteminin sınırları içinde, bilgi toplama aşaması içinde yerli ve yabancı literatürden yararlanma, konuya ilişkin hazırlanmış doktora ve yüksek lisans tezlerinin gözden geçirilmesi, ulusal ve uluslararası süreli yayınların incelenmesi yer almaktadır. Bunun yanı sıra, özellikle saha çalışmasına ilişkin Bayrampaşa sakinleri ile yapılan anketler temin edilecek görsel malzemeler de araştırma yönteminin sınırlarına dahil edilmiştir.

Zaman sınırı: Çalışmanın zamana ilişkin sınırları, teorik çerçevede Bayrampaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm uygulamalarının planlı bir şekilde başladığı 2000'li yıllardan günümüze kadar olan zamanı kapsamaktadır. Ancak saha araştırmasında 2012 yılı verileri kullanılacaktır.

1.3 ÇALIŞMADA TEMEL KABULLER

- a) Türkiye’de kentsel mekanın dönüşümü Tanzimat’a kadar uzansa da önemli gelişmelerin 1980’li yıllardan sonra yaşandığı araştırmanın kabullerinden birisini oluşturmaktadır.
- b) Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama aşamasında başta teknik olmak üzere, yasal yönetsel ve sosyo-ekonomik sorunların yaşandığı araştırmanın temel kabulleri arasındadır.
- c) Kentsel dönüşümün çok farklı türleri olduğu, çalışmanın giriş bölümünde açıklanmıştır. Bayrampaşa İlçesinde gerçekleştirilecek olan projenin ise kentsel dönüşüm ve kentsel yeniden canlandırma projesi olduğu kabul edilmiştir.
- d) Son olarak; Bayrampaşa İlçesinde sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm süreci oluşturmaya yönelik olarak, yaşayan vatandaşların farklı görüşlerde olabileceği de kabul edilmiştir.

1.4 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

Araştırma; hem konuyla ilgili teorik bilgilerin bulunduğu, hem de içerisinde anket çalışmasının yer aldığı betimsel bir araştırmadır ve tarama modelinde gerçekleştirilecektir. Tarama modeli, geçmişte ya da halen var olan bir durumu var olduğu şekliyle betimlemeyi amaçlayan bir araştırma yaklaşımıdır. Araştırmaya konu olan olay, birey ya da nesne, kendi koşulları içinde ve olduğu gibi tanımlanmaya çalışılır. Onları, herhangi bir şekilde değiştirme, etkileme çabası gösterilemez. Bilmek istenen şey vardır ve oradadır. Önemli olan, onu uygun bir biçimde “gözleyip” belirleyebilmektir (Karasar 2009).

Çalışmanın konusu ve amacı genel hatlarıyla açıklandıktan sonra çalışmanın içeriğinin oluşturulmasında bölümler içerisinde yararlanılacak temel kaynaklar Tablo 1.1’de gösterilmiştir.

Tablo 1.1: Çalışmanın yönetime ilişkin sınırları

	Yerli/Yabancı Literatür	Sayısal değerlendirmeler	Görsel malzemeler (Fotoğraf, Harita, Plan, Şema, Tablo)	Anket/Görüşme
GİRİŞ	+			
Birinci bölüm	+			
İkinci bölüm	+			
Üçüncü bölüm	+	+	+	
Dördüncü bölüm		+	+	+

2. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE BİR BAKIŞ

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinin tarihçesine bakıldığında ilk olarak Osmanlı döneminde yangından zarar gören bölgelerin yeniden inşa edilmesi uygulamaları görülmektedir. Daha sonra bu uygulamaları kültür ve tabiat varlıklarını koruma amacıyla, kentsel sitlere yönelik çalışmalar izlemektedir (Genç 2008). Türkiye özellikle 1950’lerden itibaren sanayileşme ile başlayan ve artan hızla devam eden kentlere göç hareketinin etkisi altındadır. Bu sorunlar, daha sonraki dönemlerde yasadışı ve sağlıklı gelişen kentlerin ortaya çıkmasına, deprem ve diğer afet risklerinin kentleri ve can güvenliğini tehdit etmesine ve kentsel dönüşümün bir çıkış yolu olarak ortaya konmasına zemin teşkil edecektir.

Ülkemizde özellikle 19 Ağustos 1999 Marmara bölgesini kapsayan deprem ile kentsel dönüşüm süreci kaçınılmaz bir olgu olarak toplumun tüm kesimleri tarafından konuşulmaya başlanmıştır. Bu çerçevede, Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecine dönemselsel bir analiz yapılarak, Tanzimat döneminden itibaren konu incelenerek Cumhuriyet dönemi, 1950-1980 yılları arası dönem, 1980-2000 yılları arası ve 2000 yılı sonrası dönemler olarak konu etraflıca incelenecektir.

2.1 TANZİMAT DÖNEMİ

Bugün tanımlanan anlamı ile olmamakla birlikte, ülkemizde kentlerin dönüşümü, Tanzimat dönemi ile birlikte başlamıştır. 1838 tarihli Osmanlı-İngiliz Ticaret Anlaşması’nın özellikle liman kentlerinde meydana getirdiği dönüşümler, yerel yönetim anlayışının kent mekânındaki yansımaları, ilk kentsel dönüşüm uygulamalarının göstergeleri olarak değerlendirilmektedir (İncekara 2011).

Osmanlı İmparatorluğu 19. yüzyıla girerken bir yandan toprak kaybına uğramış, öte yandan buna paralel olarak meydana gelen göçlerle başta İstanbul olmak üzere kentsel nüfus yoğunlaşmaya, artmaya başlamıştır. Bunun yanısıra, yüzyıl başlarından itibaren İmparatorluğun giderek artan ticaret hacmi, Avrupalı sanayi devletlerinin, Osmanlı

pazarından daha fazla pay kapmak amacıyla daha yoğun bir biçimde başta İstanbul ve İzmir olmak üzere liman kentlerine gelişi, Osmanlı kentlerinin sosyal yapısını değiştirdiği kadar, fiziksel yapısını ve görünümünü de değiştirmiştir. Artan nüfus, gelişen ve canlanan iç ve dış ticarete paralel olarak, kentsel ulaşım ve mekândaki radikal dönüşümler, kentlerin yönetiminde modern ve rasyonel bir değişim ve dönüşüm ihtiyacını da beraberinde getirmiştir. Özellikle Tanzimat Fermanı'nın ilanından sonra (1839), Osmanlı yöneticileri ihtiyacı kavramış ve bir yandan modern belediyeler, başta İstanbul olmak üzere teşkilatlandırılırken, diğer yandan da yeni yerel yönetim anlayışının gerektirdiği yasal düzenlemeleri hazırlama yoluna gitmiştir. Bu çalışmalar çerçevesinde girilen bir diğer reform da, yeni Osmanlı kentinin fiziksel yapısının değişmesi yolunda atılan adımlar ve bu değişimi yönlendirecek yönetmelikler ve yasal düzenlemeler olmuştur. Bu değişim, Tanzimat'la birlikte girilen yeni reformların gerektirdiği idari yapılanma (devlet daireleri), yeni tüketim ve yaşam tarzları, mağazalar, tiyatrolar, eğlence yerleri, yeni mimari ve inşaat anlayışını da içine alacak şekilde olmuştur (Seyidhanlıoğlu 1977, ss. 127-128).

19. yüzyıl İstanbul için önemli, çağdaşlaşma arayışının getirdiği hızlı dönüşümlere sahne olmuştur. Osmanlı hükümdarları İstanbul'u çağdaşlaştırmaya çalışırken Avrupa mekanlarını örnek almışlardır. Viyana'nın Ringstrasse'si veya Paris'in bulvarları sürekli gönderme yapılan örnekler haline gelmişlerdir. Resmi belgelerde sürekli karşılaşılan "İslahat", "Tanzimat" gibi terimler Haussmann'ın Paris'teki uygulamalarını, yani "düzenleme" (*regularization*) kavramına karşılık gelmektedir (Çelik 1996).

Tanzimat sonrasında Osmanlı reformcuları İstanbul'un düzensiz sokak dokusu, bölünmüşlüğü, köhneliği olmak üzere üç ana sorunu olduğuna ilişkin görüş birliğine varmışlardır (Çelik 1996). Bu dönemde İstanbul'da izlenen dönüşümler, Batı dünyasında da henüz oturtulmaya çalışılan yeni "icatlar"dı, bu tür yeni oluşumlar içerik olarak;

a) Kent planlaması sorunlarına ilişkin kanun ve yönetmeliklerdir.

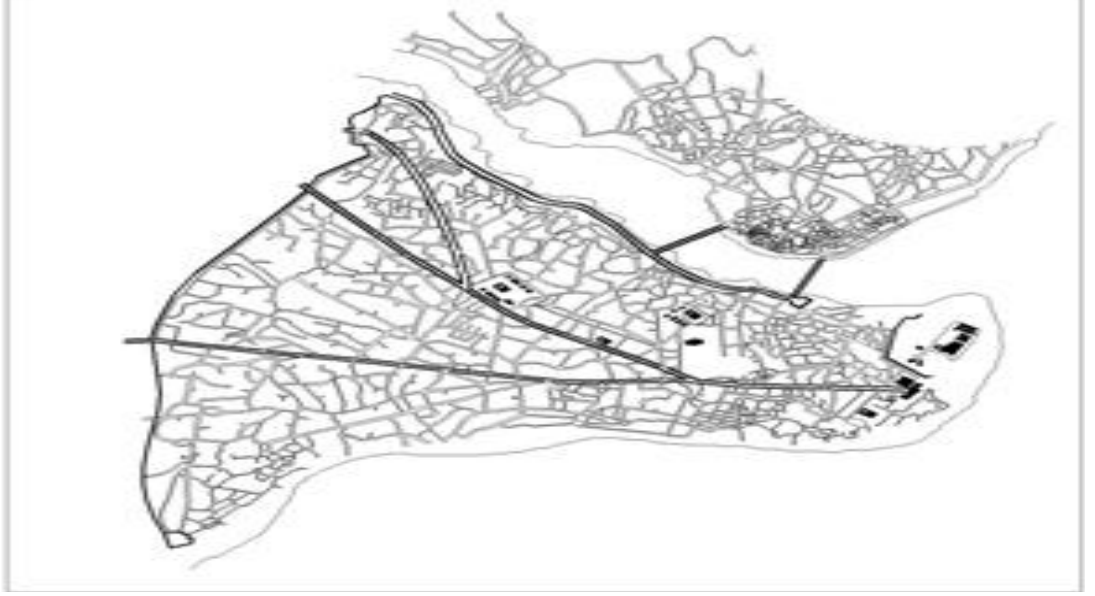
- b) Yeni çıkan kanun ve yönetmeliklerin zorlamasıyla işleyen bir yollar ağı, anıtsal meydanlar, düzgün sokak cepheleri ve tekdüze bir kent dokusu yaratılmasını amaçlayan kent tasarımı ilkeleridir.
- c) Mimari alandadır; yeni bina tipleri Avrupa’da son yıllarda “yaratılan” yeni mimari üsluplarla birlikte geliyordu (Çelik 1996).
- d) Yeni işlev alanlarının yaratılması (apartmanlar, askeri kışlalar, oteller, depolar, tren garları) (Tekeli 1980)

Avrupa’da doğan ve gelişen modernite projesi, sanayi devriminin gerçekleşmesi sonrasında evrensel bir proje olarak 1840’lı yıllardan itibaren Osmanlı ekonomisini etkileyerek, Osmanlıyı kapitalist ilişkilere açmıştır. Bu kentsel/ekonomik gelişmeyle aynı dönemde, hem sağlık koşullarında yaşanan bazı gelişmeler, hem İmparatorluğun kaybedilen topraklarından gelen Müslüman nüfusun göçü ile Osmanlıda kentlerin büyümesi ve kentlerin çevrelerinde göçmen mahallelerin oluşması söz konusu olmuştur. 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra yaşanan bu sorun, Avrupa ülkelerindeki kurumsal yapılara benzer kurumların geliştirilmesi ile aşılmaya çalışılmış ve İstanbul’da 1855’te “şehremaneti” yani “Belediye” kurulmuştur. 1877’de ise I. Meşrutiyet döneminde çıkarılan Belediye Kanunu ile bu yeni yönetim biçimi tüm İmparatorluğa yayılmıştır. Ayrıca aynı dönemde, 1836-1837 yıllarında İstanbul’da ilk kent planlaması yapılmıştır (Tekeli 1998). Bu planlama öncesinde Fransız mühendis Kauffer 1/25.000 ölçekli İstanbul’un bir haritasını çıkarmıştır. Ancak bu haritada geleneksel Osmanlı kent dokusunda farklılaşmış hiçbir kesim görülmemektedir. Kentin dokusunun Ebniye Nizamları ile dönüşmeye başlamasının başlangıcı olarak görülebilecek harita II. Mahmut’un Helmuth Von Moltke’ye yaptırdığı 1836-1837 tarihli ve 1/25.000 ölçekli haritadır.

Tanzimat Fermanı’nın ilanından hemen sonra İstanbul’un Sokak yapısını düzeltmekle görevlendirilen Alman mühendis Helmuth Von Moltke, eski kentin ıslahı için bir geliştirme planı yapmıştır (Şekil 2.1). Bu, İstanbul’da planlama konusundaki ilk resmi girişimdir. Moltke’nin önerileri, 20. Yüzyılın ortalarına değin yapılan bütün İstanbul sur içi iyileştirme planlarının ana ilkelerini özetler. Bu öneriler, herhangi bir Avrupalı’nın

geleneksel bir kentte saptayacağı dar ve dolambaçlı yollar, çıkmaz sokaklar, ahşap yapılar, açık alan eksikliği, yapı ölçeklerinin ya da yapıların denetimsizliği gibi aksaklıklara çözüm getiriyordu. Cadde genişliklerine ve yapı yüksekliklerine sınır getirmekteydi. Örneğin en dar sokak 6 metre olmalıydı (Kuban 1996).

Şekil 2.1: Von Moltke, İstanbul plânı



Kaynak: Özcan 2006

Von Moltke tarafından 1836 yılında hazırlanan plânın uygulama olanağı bulamamış ise de ilk bütüncül plânlama deneyimi olarak kentsel mekâna ilişkin getirdiği kararların Türk imar sisteminin ilk yasal çerçevesini biçimlendirdiği söylenebilir (Özcan 2006). İlk inşaat yönetmeliği, Moltke'nin önerileri göz önüne alınarak hazırlanan 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi'dir. Bunu aynı yıl hazırlanan Ebniye Beyannamesi izlemiş, ertesi yıl da (1849) bir başka yönetmelik çıkarılmıştır. Bu yönetmeliklerde yangınların yok ettiği mahalleler ve arsa ya da açık alanlara verilecek inşaat izinleriyle ilgili maddeler de vardır (Kuban 1996).

İstanbul'da 19. yüzyılın ikinci yarısındaki yangınlardan sonra parça parça uygulanan planlama çalışmaları, yangından etkilenmemiş ana arterlerin ve sahil şeridinin düzenleme çalışmalarına paralel yürütülmüştü. Yeni yolların planlanması ve yapılması

neredeşye tümüyle Haliç'in kuzey yakasıyla sınırlı kalmıştır; bu da bölgenin ihtiyaçlarına ve gelişim çizgisine uygundur (elik 1996).

Tanzimat'ın ilanından yetmiş yıl sonra kentin yapısında önemli değişiklikler olmuş ancak batı ile karşılaştırdığımızda değişikliklerin hedeflenenden oldukça uzak kaldığı da bir gerçektir. Bu değişiklikler genelde kent merkezinde olmuştur. Merkezdeki yol ağlarının araba ve tramvay ulaşımına elverişli hale getirilmesiyle merkez içi bütünleşme gerçekleştirilmiştir, Kara ve Gönülalan (2011).

Bu dönemde kentin konut yapısında büyük değişmeler olmuştur. Bu değişmelerin  farklı boyutu bulunmaktadır. Birincisi; ahşap konutlardan kagir konutlara geçiş, ikincisi; konut alanlarında sıra evlerin ve apartmanları ortaya çıkması, cs ise; kentin yeni alanlara yayılma ve yangın yerlerini düzenleme sonucunda yeni bir biçim almasıdır (Tekeli 1996).

İstanbul'un ahşap konut stok'u kentin tarihi boyunca tehlike oluşturmuştur. Konutlarda ahşap inşaat yoğunluğunun artması yangın tehlikesini arttırmanın yanı sıra yangının geniş alanlara yayılmasını kolaylaştırmaktaydı. 19. yüzyılda kent sürekli yangın tehlikesiyle yasar hale gelmiştir (Cezar 2002).

İstanbul tarafının (bugünkü Fatih bölgesi) yoğun, ahşap yapılaşması bölgeyi yangına duyarlı bir alan haline getiriyordu. Burada, yangın yerleri Avrupa'dan esinlenen kent planlaması ilkelerinin uygulamaya konduğu deney alanları haline geldi. Galata da ise yangınlar, eski ve nüfusu yoğun olan mahallelerde, ikincil rol oynadılar. Kentin bu kesimindeki kent planlaması uygulamalarının yeri ve çapını belirleyen, 1840'lardan sonra bu bölgenin revaçta olması ve fiziki gelişmesidir (elik 1996).

Büyük yangınlar kent dokusundaki değişiklikleri belirleyen baslıca etken haline gelmişti. 1856 Aksaray yangını ve 1865 Hocapaşa yangını İstanbul yarımadasının yeniden şekillenmesinde önemli olmuştur. Sirkeci'den Marmara'ya kadar üç binden fazla yapının yandığı 1865 Hocapaşa yangınından sonra, sokakların iyileştirilmesi için

Islahat-ı Turuk Komisyonu kuruldu. Bu komisyon yanan alanların bazılarının planlarını hazırlamış, eski yönetmeliklerin yerine yeni bir Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (yapı ve yollar yönetmeliği) çıkarmıştı. Zamanın çarpık kentleşmesini önlemek amacıyla 1848 yılında çıkarılan Ebniye Nizamnamesi, bina yapım standartlarıdır. Yönetmelikle, binaların birbirine çok yakın olmasından dolayı diğer binalara sıçrayan yangınların önüne geçilmek istenmiştir, bu amaçla, ahşap bina yapımı yasaklanmış bütün yapıların kagir olması zorunluluğu getirilmiş, cadde genişlikleri artırılmış, binalar arası belli mesafe konulmuş ve cihannüma (bina çatılarına seyir amaçlı yapılan kuleler) yasaklanmıştır. Nizamname, kent planlarının hazırlanmasında uyulacak yeni ilkelerin yanı sıra, arsa ifrazı ile sokakların ve yapıların boyutlarını da saptıyordu (Kuban 1996).

1850-60 yılları arası yeni planlama anlayışı girişi ve kurumsallaşması açısından değişimin hızlandığı bir dönem olmuştur. Bu dönemde mevzi planlar yapılmaya başlamıştır. Bunlar büyük yangınlardan sonra yangın yerlerinin düzenlenmesi amacıyla yapılmıştır. Bunlardan ilki Luigi Storari'nin 1854'te Aksaray yangın yeri için yaptığı planlardır. Daha sonra her yangın yeri için bu tür planlar yapılmıştır (Tekeli 2006).

1882 yılına gelindiğinde ise Cumhuriyet dönemine dek yansımaları sürecektir olan Ebniye Kanununun çıkarılması Türk imar sisteminin dönüm noktası olmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk imar kanunu 1956 tarihli 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girene dek Türk imar sistemini biçimlendiren Ebniye Kanunu'nda, kentsel alanlar içinde ya da dışında ham arazi niteliğindeki olan bölgelerde her türlü yapılaşma için "Sultan izni" kavramı getirilerek, mülk sahiplerinin yapılaşma talepleri belirli koşullar altında Sultan iznine bağlanmıştır. Bu izinlerin kapsamı, mülk sahiplerinin yapılaşma hakkına karşılık "bedelsiz" olarak karakol ve okul alanları terk etmesi ve "şerefiye" adı altında yapılaşmadan kaynaklanacak kentsel hizmetlerin altyapı maliyetlerine katılmasını içermektedir (Özcan 2006, s. 171).

1838 ile 1908 tarihleri arasındaki 70 yıl içerisinde henüz gelişme aşamasında olan Galata yakasına nazaran, yangınların daha sık ve nüfusun daha kalabalık olduğu İstanbul yakasında düzenleme çalışmaları kent dokusunda daha radikal değişimlere neden oldu. İstanbul tarafında bazı labirentvari mahalleler daha düzenli bir yapıya

kavuşmakla birlikte, bu mahallelerin ölçekleri çok değişmedi ve kentin diğer bölgeleriyle bağlantıları pek kurulmadı. Düzenli adacıklar oluşturuldu, fakat mahalle sakinlerinin yaşam biçimlerinde önemli değişikliklere neden olmadı (Çelik 1996).

Başta İmparatorluğun yönetim merkezi İstanbul olmak üzere kent merkezlerinde meydana gelen bu değişim, özellikle konut alanında kendisini göstermiş, zenginleşen kentli kesimler, kentin dışına taşarak, yeni yerleşim birimleri olan banliyöleri meydana getirmişlerdir. Bu çerçevede yazlık ve kışlık anlayışı, konak, köşk ve yalı gibi konut türleri ortaya çıkmış ya da yaygınlaşmıştır (Seyidhanlıoğlu 1977, ss. 127-128). Mekanda ki bu çeşitlenme, homojen mekanı farklılaşmasının ve mekansal ayrışmaların başlamasının bir göstergesidir.

Yapılan bu çalışmalar, Osmanlıda ilk kentsel dönüşüm hareketinin gerçekleşmesi olarak değerlendirilebilir. Osmanlıda yaşanan bu değişimler Cumhuriyet dönemine, özellikle liman kentlerinde büyük ölçüde dönüşmüş bir kentsel yapı ve yaşam, güçsüz de olsa bir belediye kurumu ve önemli kentlerde uygulanmaya başlanmış bir kent planlama pratiği bırakmıştır (Ergan ve Şahin 2007).

Tanzimat döneminde kentsel dönüşüm olgusu bugünkü anlamıyla bir plan ölçüsünde yapılmış olmasa da çeşitli sebepler sonucunda yapılan yeniden inşa etme ihtiyacı ülkemiz için kentsel dönüşüm düşüncesinin temellerini oluşturmaktadır. Ticaretin gelişmesi neticesinde batılı ülkelerin şehir anlayışının örnek alınması neticesinde birçok batılı mimar ve şehir plancısıyla çalışmalar yapılması da ülkemizde planlama olgusunun başlangıcı sayılabilmektedir.

2.2 CUMHURİYET DÖNEMİ

Cumhuriyet'in ilanından sonra yaratılmak istenen modern kent projesi kapsamında üretilen yeni projelerle kentler, çağdaşlığın ve yeniliklerin göstergesi olan mekanlar haline getirilmek istenmiştir. Türkiye Cumhuriyeti ilk önce modernleşme projesini ve

bunun içinde mekân organizasyonunu ulusal kimlik oluşturulması amacıyla uygulamaya başlamıştır (Tekeli 1998).

Türkiye’de bu dönemde kentleşme hızı oldukça yavaş gerçekleşmiştir. Kentlerin nüfusu genellikle kentlerde yaşayanların doğum-ölüm oranlarıyla, yani doğal nüfus artışı ile artış göstermiştir. Bu düşük hızlı kentleşme, yeni kurulan belediyelerin önündeki temel sorunlardan biri olmuş; bu nedenle Cumhuriyetin ilk dönemlerinde, nüfus açıklarını gidermek ve düşük yoğunlukla da olsa ülke topraklarını besleyerek kalkınmanın güdücü ögesi olacak nüfus kaynağı yaratmak amacına yönelik bir sağlık politikası izlenmiştir. İzlenen sağlık politikası çerçevesinde, nüfusu arttırmaya yönelik politika uyarınca bir yandan ölümlerin azaltılması bir yandan da doğumların arttırılması yolunda uygulamalara girişilmiştir. Böylelikle toplumda yüksek doğurganlık eğilimi etkinlik kazanmış ve Türkiye nüfusu hızlı bir gelişme temposu yaşamıştır, Yılmaz ve Çitçi (2011).

1923 yılında Cumhuriyetin ilanı ile birlikte Türkiye tarihinde başta idari, ekonomik ve sosyal alanlar olmak üzere her alanda birçok açıdan gelişme gözlenmiştir. Türkiye Cumhuriyeti’nin yeni kurulması sebebiyle tüm politika, plan ve uygulamalarında gözlenen değişim, tüm Türkiye çapında olduğu gibi, özellikle büyük şehirlerde mekansal bir değişikliği beraberinde getirmiştir (Yirmibeşoğlu ve Yiğiter 2003).

Cumhuriyetin ilanından sonra kent planlama bakımından iki önemli sorun bulunmaktadır, bunlardan birincisi ülkenin geçirdiği birçok savaş neticesinde yanmış, yıkılmış şehirler bu şehirler içinde Ege Bölgesi önemli ölçüde zarar görmüş, savaş sonrası kent planlaması kaçınılmaz olmuştur. İkinci sorun ise Ankara şehrinin Başkent yapılmasıdır, Başkenti seçilen ülkede bu kentin önemine yakışır şekilde planlama çalışmaları yapılması zorunlu görülmüştür.

Bu iki önemli kentin yanında İstanbul gibi kalabalık ve önemli bir şehrin planlaması içinde ayrıca çalışmalar yapılmaya devam edilmesi için, önce Ankara ve ardından İstanbul için yabancı uzmanlar tarafından hazırlanan bir dizi plan deneyimi bunun önemli bir göstergesidir. Bu süreç, 1924 yılında Carl Christoph Lörcher’in eski Ankara

için yapmış olduğu planla başlamaktadır. 200 bin nüfus hedefiyle, Kale ve Tren istasyonu arasında bir yeniden düzenlemeyi amaçlayan plan, aynı zamanda bir yönetim kompleksi teması çevresinde şekillendirilmiştir (Şekil 2.2).

Şekil 2.2: 1924 tarihli Carl Christoph Lörcher planı



Kaynak: Cengizkan 2004.

Lörcher, bu çalışmasının hemen ardından, Ankara için yeni bir kent planını da hayata geçirmiştir. Söz konusu plan, eski Ankara'nın güney kesiminde bir yönetim kentini hedeflemektedir ve eski kentten tümüyle ayrıştırılmıştır (Şekil 2.3).

Şekil 2.3: Eski ve yeni Ankara'ya ait imar planı



Kaynak: Cengizkan 2004.

1928 yılında Herman Jansen tarafından Ankara için tüm kenti kapsayan bir plan hazırlanması, kent planlaması açısından önem taşıyan ikinci bir aşamayı temsil eder (Şekil 2.4).

Şekil 2.4: Herman Jansen tarafından Ankara için hazırlanan plan



Kaynak: ankara.spo.org.tr/ankara/img/plan_jansen.jpg1

Bu dönemde Ankara dışında kentler hızlı bir büyüme göstermemektedirler. Ama Cumhuriyet'in bu dönemde uyguladığı radikal modernleşme projesi, diğer kentlerde de

planlı bir gelişmeyi öngörüyordu. Kentlerin; “sağlığın, temizliğin, güzelliğin ve modern kültürün örneği olması istenmekteydi (Tekeli 1998).

Bu kapsamda, 1934 yılında ünlü şehir plancısı Henri Prost, Mustafa Kemal Atatürk tarafından, o dönemde Tarihi Yarımada, Galata, Üsküdar, Kadıköy ve Eyüp bölgelerinden ibaret olan İstanbul’un planlanması için davet edilmiştir (Aydemir 2008).

20. yüzyıl şehircilik tarihi için son derece önemli bir planlamacı sayılan Prost, öğrenciliğinden itibaren tanıdığı ve çok etkilendiği İstanbul’u ele alırken, bir yandan kentin özgün topografyası, dokusu ve mimari anıtlarını korumayı amaçlamıştır. Prost diğer yandan da şehri çağdaş altyapılarla donatmayı hedeflemiş, hijyen koşullarının sağlanması, ulaşımın rahatlatılması, rekreasyon alanlarının düzenlenmesi, tarihi-kültürel açıdan önemli yapıların ortaya çıkarılması, ticaret ve turizm aksları gibi pek çok soruna birbiriyle uyumlu çözümler getirmeye çalışmıştır (Şekil 2.5). Prost’un yapmış olduğu planlardan bazıları uygulamaya konulmuş bazıları ise rafa kaldırılmıştır. Tarihi Yarımada ile Beyoğlu yakasını birbirine bağlayan ve Haliç üzerinden köprüyle geçen metro hattı yada Yenikapı’da deniz, metro ve kara ulaşımının birbirine eklemlenmesi gibi bazı önerileri ise hala güncelliğini korumaktadır.²

Şekil 2.5: Henri Prost’un İstanbul plan çalışması: tarihi yarımada ulaşım planı



Kaynak: v3.arkitera.com

² (İstanbul Araştırmalar Enstitüsü)

II. Dünya Savaşı sonrası, dünya çapında bir ekonomik kriz ile savaş etkisinde kalan, zayıf para kaynaklarına sahip Türkiye Cumhuriyeti yönetimi, Amerikan etkisi ile bol dış yardımlara kavuşmuştur. 1930'ların başından beri izlenen kalkınma ilkeleri, bu yardımlar etkisiyle değiştirilmiş ve devletin öncülüğünde içe dönük, öz kaynaklara dayalı, kendine yeterli sanayileşme modeli yerine; özel sektör öncülüğünde, dış kaynaklara dayalı, sanayileşmeye değil tarımda mekanizasyonu hedefleyen bir model benimsenmiştir. Özellikle tarım sektörüne giren “Marshall yardımı”, 1945 sonrasına dek uygulanan emek yoğun tarım teknolojisini değiştirmiş ve değişen teknolojinin kırdan kopardığı nüfus kentlere akmaya başlamıştır. Tarım sektöründeki bu yapısal değişim, gecekondulaşmayı ortaya çıkarmıştır (Şenyapılı 2004).

Siyasi iktidar bu dönemde nüfusun belli bölgelere yayılması için bazı yöntemler geliştirmiştir. Ankara'nın Başkent yapılması, Anadolu'nun birkaç kentinde fabrikalar kurulması dışında birçok kent ve kasabanın Başkent ve İstanbul ile ulaşım bağlantılarının kurulmasına çalışılmıştır. Sanayi kuruluşlarının hemen hemen çoğu Marmara ve Ege Bölgesi dışında, nüfusu on bini aşmayan ve demiryolunun geçtiği yerleşim yerlerinde kurulmuştur (Keleş 2008).

Bu dönemin temel özelliği ülke bütününde güçlü bir kentleşme hareketinin bulunmamasıdır. Ancak bu dönemde yaşanan nüfus artışı, sonraki yıllarda Türkiye'de yapısal değişmelerin göstergesi olacak kentleşme hareketinin kaynağını oluşturmuştur (Yılmaz ve Çitçi 2011).

2.3 1950-1980 YILLARI ARASI DÖNEM

1950 ve 1980 yılları arasında ekonomik büyüme ve sanayileşme politikası bir sanayi kenti oluşumunu ortaya çıkartırken, kırdan kente göçü ve hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Bu kent çevresindeki kırsal veya boş alanların kentsel alana dönüşümü ile sonuçlanmıştır. Kentlerdeki altyapı yetersizliği nedeniyle kırsal alanlardan kentlere göçen nüfus kendi konut ihtiyacını kent çeperinde hazine veya özel araziler üzerine gecekondular inşa ederek karşılamıştır. Bu dönemde, büyüme politikasının etkili ve etkin uygulanması merkezi bir planlama anlayışını da beraberinde getirmiştir.

Buna paralel olarak yerel yönetimler kentleşme sorunlarına duyarlılık göstermeye ve çözüm arayışında kısıtlı düzeyde rol almaya başlamıştır (Ataöv ve Osmay 2007).

1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığının kuruluşu, Cumhuriyet döneminde dengeli ve düzenli kentleşme ve planlamaya ilişkin sorunların giderilebilmesi için atılan ilk adım olmuştur diyebiliriz. Böylece, bugüne dek çeşitli kurumlar tarafından parçacıl ve eşgüdümsüz bir şekilde yürütülmekte olan planlama çalışmalarını ve bu yöndeki yetkileri tek elde toplayacak sorumlu bir üst kuruluş devreye girmiştir.

Türk kentlerindeki değişim ve dönüşüme bakıldığında 1950’li yıllarla beraber başlayan hızlı bir kentleşme süreci ortaya çıkmıştır. Çok partili hayata geçiş ve ekonomide serbestleşme ile birlikte imar hareketleri hızlanmış, belirli sermaye birikimlerinin oluşabilmesi için kentlerde yeni inşaat faaliyetleri başlamıştır. Halk arasında “Menderes İmarı” denilen kentsel yenileme faaliyetleri başlatılmış, taşıt trafiği için tarihi dokular yıkılmıştır (Şahin 2003). Bu yıkımlara Vatan ve Millet Caddelerinin açılması için tarihi surların bir kısmının yıkımları örnek olarak verilebilir. Sanayileşmenin de etkisiyle hız kazanan kentleşme süreci beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini getirmiştir. Ayrıca Türkiye’deki kentlerin dönüşümünde Dünya örneklerinden farklı olarak farklı süreçlerin eş zamanlı olarak da ortaya çıktığı gözlemlenmiştir (Uzun 2006).

1950’li yıllardan itibaren ülkenin sosyo-ekonomik yapısında yaşanmaya başlayan gelişmeler kentleşme hızının ve kentlerde yaşayan nüfusun artışına neden olurken, kentler 1950 ve takip eden yıllarda hiç görmedikleri ölçüde hızlı bir dönüşüm sürecine de girmişlerdir. Bu dönüşüm sürecinde yeni merkezler ortaya çıkmış, kentlerin gelişme yönleri değişmiş, birçok bina merkezi iş alanı içinde kaldığı için kentsel rantların artmasıyla ekonomik ömrünü tamamlamadan yıkılarak yerlerine çok katlı yapılar inşa edilmiş, yeşil alanlar ve tarım toprakları gibi yerleşime uygun olmayan alanlara konut yapılmaya başlanmış, kent merkezleri daha kalabalık ve değerli hale gelmiştir (Genç 2008).

1966 yılında çıkartılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile gecekondu varlığı resmen kabul edilmiş, altyapı hizmetleri götürülmüş ve böylece gecekondu alanları meşrulaşmıştır. Artık kaçak yapılaşmaya göz yumarak teşvik eden, oy kaygısıyla gecekondu sahiplerine tapu dağıtan, elektrik, su, kanalizasyon gibi belediye hizmetleri götüren bir devlet politikası oluşmuştur. Gecekondular artık politik bir öneme sahiptir ve bir rant kazanma aracı haline gelmiştir. Kent sınırlarının genişlemesiyle, kent merkezinde kalmış olan bu yapıların arazi değerleri de artmış, bunu da apartmanlaşma izlemiştir (Özden 2008).

Bu dönüşüm sürecinde kentler hem plansız gelişme göstermiş hem de doğal, tarihi ve kültürel çevreyi ve afet risklerini göz ardı ederek büyümüşlerdir. 1950 ve 60'lı yıllardan itibaren İstanbul ve Ankara başta olmak üzere büyük kentler bu dönüşümün simgesi haline gelmiştir.

Türkiye'de tarihi çevreyi koruma çalışmaları ve kentsel koruma 1970'li yıllarda başlamış ve böylelikle kentsel dönüşümün temelleri atılmıştır (Üstün 2009). 1970'lerde büyük Türk kentlerinde bir taraftan kentleşme devam ederken bir taraftan da uydu kentler oluşmaya başlamıştır. 1980'lere gelindiğinde ise, kentleşme hızı azalırken kent merkezlerinin alt bölgelerinde gecekondu alanlarının oluşumu, sanayi alanlarının kent dışına çıkması gibi oluşumlar Türk kentlerinde de gözlemlenmeye başlamıştır. Diğer ülke örneklerinde de olduğu gibi Türkiye'de de tarihi doku ve eski kent merkezleri önem taşımaktadır. Var olan tarihi yapıların korunarak yenilenmesi ve çoğu zaman da işlevlerinin değiştirilerek yeniden kullanımları bu alanlardaki dönüşüm projelerinin temelini oluşturmaktadır.

Dönüşümün gerçekleştiği diğer bir alan da kent içindeki sanayi yapılarının yenilenerek ticari ve kültürel kullanımları ve kimi zaman da konut kullanımını barındırması söz konusudur. Diğer ülke örneklerinden farklı olarak Türkiye'de özellikle 1999 Marmara depreminden sonra deprem riski taşıyan yapılaşma alanlarının bu riske karşı önlemlerin alınarak dönüştürülmesi söz konusudur. Ayrıca tüm bunların yanı sıra Türkiye'de kentsel dönüşüm daha yoğun olarak gecekondu alanlarında gerçekleşmektedir.

Gecekondu alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler” ve 6785 Sayılı “İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” başlıklı son af kanunu önemli bir rol oynamaktadır. Bu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşmasını dolaylı olarak sağlamıştır (Şahin 2006).

2.4 1980-2000 YILLARI ARASI DÖNEM

1980-2000 yılları arası dönem, ülkemizdeki büyük kentlerin dışa açık liberal ekonomiden ve küreselleşmeden etkilendiği dönemi kapsamaktadır.

1980 sonrasının ayrı bir dönem olarak ele alınmasının kentleşme açısından ve ülke siyaseti açısından ayrı bir önemi vardır. Bunlardan ilki, 2. Dünya Savaşı sonrasında başlayan demografik geçiş ve kentleşme gibi süreçlerin belli bir doyumluk düzeyine ulaşması, Dünyanın yaşadığı büyük bunalım karşısında girdiği yeniden yapılanma süreci ve 1980 yılının ülkemiz siyaseti açısından önemli bir dönüm noktası olmasıdır (Tekeli 1998). İkincisi ise, özellikle 1980’li yıllarda hız kazanan gecekondu bölgeleri, yasadışı süreçlerde yapılaşmış ve giderek yoğunlaşmış alanlar, çeperlerde kenti sarmalayan yasadışı yapılaşan alanlar, merkez bölgelerinin sorunları eski, tarihi, kent parçalarının sorunları, yasadışı veya plana aykırı gelişen ‘prestij alanları projeleri’ gibi konular planlama ve yönetim gündemlerini oluşturan ana sorunlardır (Turgut ve Ceylan 2010). Yeniden yapılanma süreci bir yandan plan yapma haklarıyla donanmış güçlü yerel yönetimler yaratmış, diğer yandan da aralarında çok çeşitli yetki ve koordinasyon uyumsuzlukları olan çeşitli merkezi ve yerel yönetim birimleri ortaya çıkarmıştır.

1983-1991 yılları arasında çıkartılan imar afları gecekondu sahiplerini sadece yasallaştırmakla kalmamış, aynı zamanda dört kata kadar verilen yapılaşma haklarıyla da yoğun bir kent dokusu yaratmıştır, her af bir öncekine göre daha geniş kapsama sahip olmuş ve imar planları ile verilen yapılaşma haklarının ihlalleri teşvik edilmiştir (Akın ve Özdemir 2010).

1980 ve 2000 yılları arasında metropoliten kentlerde iki önemli gelişme gözlemlenmiştir. Bir yandan kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılanma meydana gelmiş, öte yandan yerleşim alanları merkez dışına yayılmıştır. Dönüşüm kent içi konut alanlarının yanı sıra, sanayi, merkez ve kıyı alanlarında da gözlemlenir. Yaşam kalitesi düşmüş tarihi değeri olan alanların soylulaştırılarak korunduğu izlenir (Ataöv ve Osmay 2007). Bu bağlamda İstanbul'da kıyı kesimindeki tarihi yapılarda; Kuzguncuk, Arnavutköy, Ortaköy, Cihangir, Beyoğlu, Galata, Balat ve Fener gibi tarihi veya özgün niteliği olan ve zaman içinde çöküntü sürecine girmiş olan semtlerin dönüşümü gerçekleştirilmiştir (Uysal 2006).

1980'li yıllarda, ülkemizde kentsel dönüşümü yönlendiren gelişmeler olarak, otuz yıla yakın bir süre yürürlükte kalmış olan 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yerini 1985 yılında 3194 sayılı "İmar Kanunu" almıştır. Yine yasal olarak, 1982 tarihli ve 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu", 1983 tarihli ve 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", 1984 tarihli "3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa" kentsel dönüşümü ilgilendiren yasalardır. 1984 tarihli ve 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" da bu kapsamdadır (Yılmaz ve Bozkurt 2008). Kentsel dönüşümü yönlendiren yasalara ilave olarak 1985 tarihli "Turizm Merkezleri Kararnamesi, 1989 tarihli ve 2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve son olarak da "1990 tarihli ve 2495 sayılı "Kıyı Kanunu"nu göstermek mümkündür.

Bunlar dönemin kentsel dönüşümü doğrudan etkileyen önemli yasal gelişimleridir. Bu dönemin en önemli yapısal değişimlerinin belki de en başında, 1984 yılında yukarıda sözü edilen 3030 sayılı yasa ile büyükşehir belediyelerinin kurulması gelmektedir. 1987 yılında belde belediyelerinin hızla ortaya çıkıp büyümeleri sonucu, kentsel bozulmaların giderek arttığı dikkat çekmektedir. Belde yönetimleri hiyerarşik denetimden uzak durmak ve planlamanın bütünlüğü ilkesini de hiçe saymak suretiyle kendi "rant kentlerini" yaratmışlardır. Bu "rant kentler" inde sağlıklı kent dokusu, sosyal konfor ve hoşnutluk, sürdürülebilir kalkınma, kültür mirası, doğal miras gibi kavramlar yer

almamaktadır. Bu kentlerin kavramsal içeriğini, “yalnız ve ne pahasına olursa olsun yapılaşma” doldurmaktadır.

Tartışmaları 1980’lerin ilk yarısında yapılan ve 1992 yılında kabul olunan Avrupa kentsel şartı ideal kenti “kentli haklarının korunduğu, en iyi yaşam koşullarının sağlandığı, halka iyi bir yaşam biçiminin sunulduğu, değerini orada yaşayan, ziyaret eden, çalışan ve ticaret yapan, eğlence, kültür ve bilgiyi orada arayan ve eğitim görenlerden alarak birçok sektör ve aktiviteyi bir arada uyum içinde barındıran yer” olarak tanımlarken ve ideal bir kentin, modern gelişme ile tarihi mirasın korunması arasındaki dengeyi kurabilmesi, eskiyi tahrip etmeden yeniyi bütünleştirebilmesi ve sürdürülebilir gelişme ilkelerini sağlayabilmesi gibi faktörleri sıralarken ve tüm bunların yanında iyi ve etkin bir kent yönetimi için yerel yönetimlerde olması gereken vasıfları da sıralarken, Türkiye de bu son derece önemli belgeyi kabul etmiştir (Özden 2006).

80’lerin ortalarında Türkiye’de ilk kentsel dönüşüm örnekleri olarak, Ankara’da Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm uygulamaları hayata geçirilmiştir.

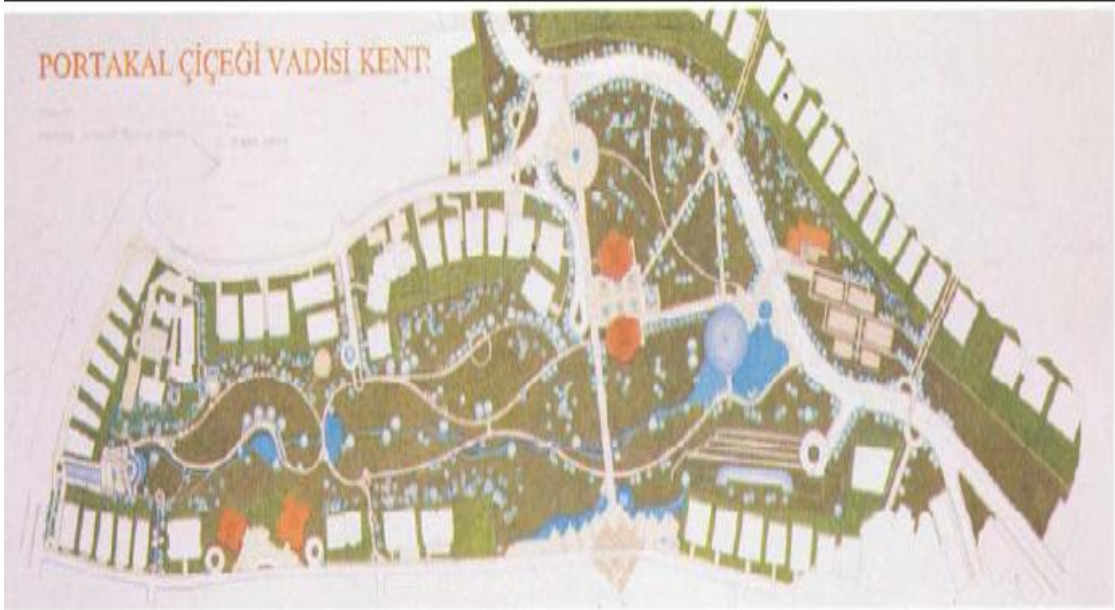
Portakal Çiçeği Vadisi Projesi: Portakal Çiçeği Vadisi, Ankara’nın Çankaya ve Ayrancı Mahalleleri arasında yer almaktadır ve Ankara’nın önemli bir diğer projesi olan Dikmen Vadisi ile de bağlanmaktadır. Ayrıca Botanik Bahçesi ve Seymenler parkı ile de yakın konumda bulunmaktadır. Ankara’da yapılmış olan kapsamlı kentsel dönüşüm hareketlerinden biri olan Portakal Çiçeği Vadisi Projesi, kamu, özel teşebbüsler, arsa sahipleri ve proje alanında oturan gecekondü sakinlerinin katılımlarıyla gerçekleştirilen ve yatırım öncesi pay dağılımını hedefleyen bir projedir (Göksu 1994).

Örgütlenmeyi gerçekleştiren şirketin bir ortağı olan arsa sahipleri, proje kararlarına, şirket, yönetim ve denetim kurullarında temsil edilerek aktif olarak katılmıştır. Proje alanı, kamu ve şahıs mülkiyetlerinin gecekondü yerleşimlerinde kullanıldığı bir alandır (Dayıoğlu 2006).

Ankara için olduğu kadar Türkiye içinde önemli sayılan projenin uygulanmaya geçebilmesi adına gerek belediyenin, gerekse mülk sahiplerinin ve projeyi finanse edecek olan özel sektör temsilcilerinin yoğun çaba göstermeleri o dönemde ki yasaların da bugünkü anlamda yeterli olmayışını da düşündüğümüzde gerçek anlamda projenin başarıyla uygulandığını göstermektedir.

Projenin, Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması, belediyenin kaynak ayırmadan, “kendi kaynağını kendi yaratan” bir proje gerçekleştirmesi, arsa sahiplerinin geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında projede yaratılacak değerden pay alması, vadi içinde yer alan tüm parsellerin, gerek konum, gerekse geçmişte verilen imar hakları yönünden, aynı değerde kabul edilmesi, yani eşitlik ilkesi, geçmiş yıllarda vadi içinde verilmiş olan imar haklarının düşürülmesi, ancak yaratılacak kentsel standardı yüksek çevre ve inşaat kalitesi sayesinde arsa sahiplerinin mağdur edilmemesi, vadinin en az yüzde 70-80' inin yeşil alan olarak düzenlenmesi, projedeki yatırımların gerçekleşmesi için arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahısların kaynak ayırmamaları temel hedefler olarak belirlenmiştir (Özden 2008).

Şekil 2.6: Portakal Çiçeği Vadisi kentsel gelişim projesi



Kaynak: Uslu ve Yetim 2006

Belediyenin yüzde 49 pay sahibi olduğu projede, arsa sahipleri yüzde 21 paya sahipken, projenin maliyetini karşılayacak olan girişimcilere ise yüzde 30 pay verilmiştir. 1984 yılında başlayıp 1989 yılında sonlanan proje sürecinde katılım açısından her kesimin söz sahibi olduğu demokratik bir dönüşüm oluşturulmuştur.

Yıkım ve tekrar yapılanmayı içeren bu dönüşüm projesi, sosyal ve fiziki donatıları düşük olan bu gecekondular alanını çağdaş ve kentsel değerleri yüksek bir alan haline getirirken, aynı zamanda geçmişinde kısmi imarlı yeşil alan niteliği taşıyan bölgenin aşırı rant elde etmeye yönelik yoğunlaşmasını engelleyici bir yaklaşım izlenmiştir. Gecekondular sahiplerine proje bünyesinde olmasa da gecekondular önleme bölgesinde kendilerine yeni yaşam alanları oluşturulmuştur. Bu nedenle projenin sosyal boyutundan ziyade mekansal boyutunun ön planda olduğu söylenebilir (Dayıoğlu 2006).

Şekil 2.7: Portakal Çiçeği Vadisi Proje Alanı Görünümü



Kaynak: <http://www.kentselyenileme.org>

Portakal Çiçeği Vadisi Dönüşüm Projesi'nin sonuçlarına baktığımızda kentsel çevre yaratmada başarılı olduğu görülmektedir. Projede başlangıçta hedeflenen yeşil alanın oluşturulması tam olarak gerçekleştirilemezken, konut alanları projede daha önemli yer tutmuştur (Sözer b.t.).

Dikmen Vadisi Projesi: Ankara kenti için önemli bir vadi olma özelliğini taşıyan Dikmen Vadisi konum olarak, Dikmen ve Ayrancı-Çankaya bölgelerinin arasında yer almaktadır. Kısaca bu alanın tarihsel süreci göz önüne alındığında, 1930'larda hazırlanan Jansen Planında Dikmen yöresinin henüz imarlı alan içinde bulunmadığı, 1957'de hazırlanan Yücel-Uybadin planında Dikmen, Ayrancı ve Çankaya imarlı alan içine alındığı, Dikmen Deresinin ise bu iki bölge arasında yeşil doku olarak korunduğu gözlenmektedir. 1957'den sonraki uygulamalarda vadiler yavaş yavaş denetime alınmaya başlanarak kent parklarına dönüştürülmüş, ancak Dikmen Vadisi başıboş bırakılmış ve bölge ruhsatsız yapılaşmaya sahne olmuştur. Bu tarihlerden sonra vadiye gecekodu yerleşimlerinin ortaya çıkması kaçınılmaz bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır (Aras ve Alkan 2007). Dikmen Vadisi Projesi, gerek örgütlenme ve planlama, gerekse yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemi açısından önemli bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje, Ankara'nın önemli bir kentsel gelişme omurgası olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarını içeren bir çekim merkezi haline gelmesini ve bunu gerçekleştirirken de özellikle vadiye yaşayan hak sahibi gecekodu sahiplerinin de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır. Proje, Ankara Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri ve gecekodu sahiplerinin işbirliği ile yapılmıştır (Kara 2007).

Şekil 2.8: Dikmen Vadisinden bir görünüm



Kaynak: <http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/ShowNew.aspx?id=12652040>

1980 sonrası kentsel dönüşüm uygulamalarında yerleşme açısından önemli gelişmeler olmuş, çıkarılan 3194 sayılı yasa ile planlama yetkisi belediyelere devredilmiş ve belediyelere aktarılan kaynakların artması sonucu büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar hareketleri başlamıştır. Bu hareketler içerisinde kentsel dönüşüm faaliyetleri önemli yer tutmuştur. Uygulanması düşünülen projelerin içeriği tarihi kent dokusunun restorasyonunda, gecekonduların ve imkanlarının yetersizliği ve mülkiyet sorunları nedeni ile yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm faaliyetlerini gerçekleştirmede başarılı oldukları görülmüştür (Yılmaz ve Bozkurt 2008). Belediyenin yüzde 49 pay sahibi olduğu projede, arsa sahipleri yüzde 21 paya sahipken, projenin maliyetini karşılayacak olan girişimcilere ise yüzde 30 pay verilmiştir. 1984 yılında başlayıp 1989 yılında sonlanan proje sürecinde katılım açısından her kesimin söz sahibi olduğu demokratik bir dönüşüm oluşturulmuştur.

1990'ların ortalarında başlayan yeni süreç, 1980'lerde baş gösteren küreselleşmenin ülkemizdeki etkilerinin giderek güçlenmesi, biçim değiştirmesi ve bunun fizik mekanda ki yansımaları ile doğrudan ilgilidir. Ofis, alışveriş merkezi, rezidans vb. yüksek ve büyük yapıların kent mekanında hızla yer seçmeye başlaması, yeni bir dönemin işaretidir (Şekil 2.9).

Şekil 2.9: 1990'lı yıllarda değişen İstanbul'dan bir kent görünümü



Kaynak: <http://www.akmerkez.com.tr/fotograflar>

Türkiye’de 1980’lerden sonra değişen iktisadi ve toplumsal politikalarla başlayan dönüşüm süreci, özellikle büyük kentlerimizde perakende alanlarının ve organizasyonlarının köklü değişimiyle günümüze kadar gelmiştir.

1990’lardan itibaren İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Adana gibi metropoliten kentlerde büyük mekânsal alanlar kaplayan çok amaçlı alışveriş merkezleri, hipermarketler, süpermarketler ve yapı-hobi marketler birbiri ardına faaliyete geçmiş, pazar paylarını ve mekânsal yaygınlıklarını hızla arttırmışlardır. Geniş kentsel alanlara kurulan çok amaçlı alışveriş merkezleri ve büyük hipermarketler bölgesel ölçekte çekim merkezleri haline gelmiş, pek çok anlamda geleneksel kent merkezleri ve alt merkezlerin işlevlerini yüklenmeye başlamıştır (Kompil ve Çelik 2009).

Birbiri ardına açılan büyük ölçekli alışveriş merkezleri etrafında yeni cazibe merkezleri doğurmuş ve rastgele plansız yapılaşmanın bu cazibe merkezlerine olumsuz etkileri idarecilerin dikkatini çekmiştir. İstanbul gibi metropol bir şehirde, plansız, yasadışı yapılarla mücadele edilmesi ve bu yapılaşmış alanların rehabilite edilmesi gerektiği yerel yönetimlerin çaba harcadığı mücadele alanı olmuştur.

1960’lı yıllardan itibaren özellikle de ikinci beş yıllık kalkınma plan’ında yer alan ve büyük kentlerin gelişmesini, büyümesini teşvik eden yaklaşımlardan itibaren günümüze dek bu anlamda yaşanan politikaların bir sonucu olarak İstanbul’a damgasını vuran ‘çarpık kentleşme’ giderek azmanlaşan bir ‘sorunlar yumağı’ olarak kentin üzerine adeta çökmüştür (Turgut ve Ceylan 2010).

Yerel yönetimlerin özellikle 1985’ten sonra ürettikleri spekülâtif imar kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve yine yerel yönetimlerin denetimsiz imar yetkileri, giderek şehirlerimizde kaçak yada yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir şehir formu ortaya koymuştur. 1986 tarihinde bir seçim yatırımı olarak yeniden devreye sokulan ıslah imar planları, amacının dışına taşarak, yasadışı geliştirmeleri bir kez daha yasallaştırmış, bununla da kalmayarak, yapılara kat artışı getirmek suretiyle yeni bir rant kapısı açmıştır (Özden 2008). Yapılan incelemeler sonucunda 1995 yılında İstanbul’un yaklaşık yüzde 70’i yasadışı yapılardan

oluştugu tespit edilmiştir, günümüzdeki çarpık kentleşmenin sebebi olan kaçak yapılaşma uzun yıllar öncesinden başladığı bilinen bir gerçektir (Şekil 2.10).

Şekil 2.10: İstanbul'da yapılaşmanın yasal durumu 1995



Kaynak: Kalkan, Çetiz, Akay, b.t.

Bu döneme ilişkin bir başka önemli gelişme de 1999 yılında gerçekleşen Marmara depremidir. Oluşan sağlıklı yapılaşma nedeniyle, Marmara depremi, İstanbul ve çevresinde büyük yıkımlara ve can kayıplarına yol açmış, bu sürecin ardından, kentsel dönüşüm bir çıkış yolu olarak, kaçınılmaz bir şekilde ilgili çevrelerce dile getirilmeye başlanmıştır (Özden 2006).

Bu çarpık gelişim sürecinin, özellikle son yıllarda gündeme gelen 'deprem' senaryoları ile de giderek önem kazandığı ve yüksek yaşam riskleri taşıyan alanları ürettiği açıktır. Pek çok kentimizde yaşanan bu tablo, İstanbul'un genel profil'inin de ağırlıklı belirleyicisi olmakta ve kenti giderek çıkmaza sokan bir yapıya büründürmektedir (Turgut ve Ceylan 2010). Bu kapsamda İstanbul'da deprem senaryoları geliştirilmiş, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü kurulmuş ve 1/5000 yerleşim uygunluk ve zemin jeolojik planları ilçeler bazında hazırlanmıştır (Özden 2008).

İstanbul'un başa çıkmak zorunda olduğu konulardan biri de, sağlıklı ve çoğunlukla hukuk dışı olarak gelişmiş, kentsel kalite ve ideal yaşam standartlarından uzak, fiziksel olduğu kadar sosyal açıdan da problemlili ve risk taşıyan bölgelerin yeniden kente

planlama ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda kazandırılmasıdır. Kentsel dönüşüm kavramı da çoğunlukla bu sorunlar karşısında kent yönetimlerinin ve ilgili çevrelerin uygulamaya geçirdiği planlama araçlarından biridir (Turgut ve Ceylan 2010).

Kentsel dönüşüm sürecinin gelişimine bir de Avrupa Birliğine giriş sürecinde değişen ya da değiştirilmeye çalışılan devlet politikalarının daha tedbirli olmak durumunda kalan adımlarını da eklemekte yarar vardır (Özden 2006).

2.5 2000 YILI SONRASI DÖNEM

Türkiye'nin 1950'lerden bu yana yaşamakta olduğu göçle birlikte ortaya çıkan hızlı ve çarpık kentleşme süreci, yasadışı yapılaşma, konut ve konuta erişebilirlik sorunu, sağlıksız ve yetersiz altyapı sunumu gibi problemler, sel ve deprem gibi doğal afetlerle birleştiğinde içinden çıkılmaz bir sorunlar yumağına dönüşmektedir (Özdemir ve diğ. 2005).

2000'li yıllardan sonraki dönemlerdeki en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almaya başlamasıdır. 2000'li yıllarda sosyo-ekonomik yapıda da değişimler yaşanmaktadır. Bu dönemde konut talebinin çok üstünde konut üretimi gerçekleşmiştir. Resmi konut sunum fazlası rakamlarına kayıt dışı konut üretimi de eklendiğinde bu oranın gerçekleşen üretimin yüzde 30-50 üstünde olduğu anlaşılmaktadır. 2000'lerde illere göre farklılaşmayla birlikte tüm konut sunum biçimlerinde bir artış olduğunu söylemek mümkündür. Bunun yanı sıra deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları ve yeni konutlar da üretilmiştir. Düşük nitelikli apartmanlarda daire sahipliği veya kiracılık yaygınlaşırken, özel sektör eliyle kent dışında lüks konut sitelerinin yapımı artmıştır. Kent merkezlerinde ise tarihi konut stoku yeni konut veya işyeri olarak kullanıma açılmaya devam etmiştir (Ataöv ve Osmay 2007).

Türkiye'de özellikle 2000'li yıllarla beraber farklı bir rotaya girmiş olan konut politikası ile birlikte yeni kavramların tartışılması ihtiyacı da ortaya çıkmıştır. Bu dönemde konut üretim yaklaşımlarının yanı sıra, konut üretim süreçlerinde sektörel dengeler de

değişikliğe uğramış, kamu sektörünün konut üretim süreci içindeki rolü, belki de 30-40 yıllık bir aranın ardından yeniden artmıştır. Bu durum, kamunun konut üretimi içindeki rolünün yeni bir bakış açısı ile yeni baştan tanımlanması gereğini de beraberinde getirmektedir. Sosyal konut üretimi kamunun bu süreçteki önemli gündemlerinden biri olarak ortaya çıkmaktadır (Özden 2010).

İşte bu noktada, 2000’li yıllarda kentsel dönüşümü konu alan yeni yasalar devreye girmiştir. Belediye ve büyükşehir belediyesi kanunları içerisinde belediyelerin kentsel dönüşüme yönelik rolleri ve yükümlülükleri ilk kez tanımlanmıştır. Bu kanunlar ile kentsel dönüşümün yereldeki uygulayıcıları yasal olarak belirlenmiştir (Özden 2010).

Ancak, bu yasal düzenlemelerin kentsel dönüşüm kavramını dar anlamda yorumladığı yönünde eleştiriler bulunmaktadır. Bu eleştiriler, yasal düzenlemede dönüşümün kaynağı olarak “Kentsel Rantlar” esas alınmış, artık kent merkezine daha yakın alanlarda kalmış olan gecekondulu mahalleleri ve çarpık dokuya sahip alanların belediye tarafından “zorallımla” elde edilmesi ve “kentsel rant”ın belediyelere aktılması sağlanmıştır. Bu alanlarda, belediyeler tarafından düzenlenen yeni imar planlarına aşırı yoğunluk verilerek daha fazla rant yaratılmakta ve kentin genel ulaşım ve altyapı sistemleri ile teknik ve sosyal donatısı zedelenebilmektedir (Koçak ve Tolanlar 2008).

2000’li yıllarda kentsel dönüşümün gerekliliği yeni yeni farkına varılan bir olgu olarak yöneticilerin söylemlerinde yer almaya başlamıştır. Bunun da ötesinde, kentsel dönüşüme bir kurtarıcı olarak sarılan yönetimlerin ve ilgili kesimlerin de baskısıyla, kentsel dönüşüm yeni yasal yapılanma hareketleri içinde yer bulmuş, yerel yönetim reform çalışmaları kapsamında Belediye Kanunu’nda belediyelerin kentsel dönüşüme yönelik rolleri ve yükümlülükleri tanımlanmıştır.

Aynı şekilde, 12.05.2004 tarihinde kabul olunan, 5162 sayılı “Toplu Konut Kanunu’nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”da yapılan düzenleme ile Toplu Konut Kanunu’na yeni maddeler eklenerek,

idare'ye planlama, dönüşüm uygulaması yapma, proje üretme konusunda oldukça geniş kapsamlı yetkiler verilmiştir.

5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. maddesi uyarınca, Tescilli Taşınmaz Kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu için Toplu Konut İdaresi tarafından, proje keşif bedelinin en fazla yüzde 70'i oranında ve 10 yıl vade ile kredi verilmesi de özellikle eski kent parçalarının dönüşümünde kullanılacak önemli bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır. Günümüz itibariyle kentsel dönüşümü gerçekleştirmede merkezi düzeydeki yetkili kurum, yani işin sahibi Toplu Konut İdaresi'dir (Özden 2006).

Yine uzun bir zamandır sürmekte olan Planlama ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağı ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Tasarısı Taslağı'nda da kentsel dönüşümün uygulanması için gerekli yasal taban arayışını izlemek mümkündür. Özellikle 2004 yılı sonrasında Kentsel Dönüşüm Kanunu tasarıları ardı ardına gündeme gelmeye başlamıştır. Bundan kısa bir süre önce İstanbul Kentsel Dönüşüm Yasası Tasarısı hazırlanarak ilgili çevrelere sunulmuş; hemen ardından geri adım atılarak yeni bir Kentsel Dönüşüm Yasası Tasarısı gündemde yerini almıştır. Ancak bu tasarıların her biri, planlama sistematığı içindeki karmaşayı, çelişkileri artırmaktan öteye gidermemiştir. Bu anlamda yeni tasarıların ülkemizde kentsel dönüşümün çıkış noktası olan ve tam da planlama sistematığı içindeki söz konusu sorunlar nedeniyle ortaya çıkan sağlıksız kentleşmeyi çözümlene olasılığı bulunmamaktadır (Özden 2006).

Bu arayışlar sürmekteyken, 2005 yılında çıkan bir başka kanun, 5366 Sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu" çıkarılarak "kentsel dönüşüm" için belediyelere ve il özel idarelerine yetki verilmiş oldu. Çıkarılan bu kanun ile tarihi yerlerin yeniden canlandırılması için restorasyon ve tarihi bir özelliği olmayan yerlerin yıkılarak ama buranın sakinleri mağdur edilmeyerek bu alanlarda yeni ve modern alanların geliştirilmesi amaçlanmıştır (Koçak ve Tolanlar 2008).

Çerçeve kanun niteliğinde olan, uygulaması, yönetmeliğe bırakılan bu kanun, hiç kuşkusuz beraberinde bazı temel sakıncaları da getirmiştir. Bütüncül bir planlama anlayışından kopuk oluşu, yenileme ve dönüşümü sosyal ve ekonomik boyutlarından bağımsız olarak ele aldığı, planlama sürecinin doğal bir parçası olmayı reddeden yaklaşımı, parçacıl/noktasal çözümleri teşvik edişi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile çok yakından ilgili olduğu halde bu kanuna referans vermeyişi, “Kentsel Yenilenme Alanı” ilanının bilimsel kriterlere dayanmayışı ve kolaylıkla istismar edilmeye açık oluşu, bu alanlara yönelik olarak önceden alınmış Kentsel Sit Alanı Kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının gözardı edilerek yapı adası temelinde projelendirme ve planlama anlayışının hakim kılınması yoluyla yenilenmesi ve bunlara uygun yapılmış koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması, bölgeler özelinde koruma kurulları oluşturulması, uygulama için gerekli araçları tanımlamaması, sözkonusu kanunun sakıncaları arasında sayılabilir (Özden 2006).

Kanunun soru işaretlerine neden olan bir başka noktası da, yenileme alanlarının yalnızca kentsel sit alanları ile sınırlanmamasından kaynaklanmakta; bu alanlarda bulunan yasa dışı yapıların da yasallaştırılmasına olanak tanıyacağı endişesi ortaya çıkmaktadır. Buna karşın, yenileme alanlarındaki uygulamaları her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutan maddesi, bu alanlardaki uygulamaları teşvik etme açısından olumlu bulunmaktadır. Yönetmelik Toplu konut İdaresi’ni yenileme projelerinin uygulanmasında yetkili kılmıştır. Ayrıca, olumlu bir düzenleme olarak yenileme projelerinin etaplar halinde yapılabilmesi de olanaklı kılınmıştır (Özden 2010).

İlgili Kanun’un amaçlarına bakılacak olursa kentsel dönüşüm projelerinin genelde kentlerde gelişen dört olumsuz gelişmeden dolayı yapıp yürürlüğe konulduğu görülmektedir. Bunlar; göç ve nüfus artışı gibi nedenlerle gecekondulaşma sonucu sağlıklı ve plansız gelişen yerlerin daha çağdaş ve sağlıklı bir kentsel alana dönüştürülmesi, eski ve artık işlevini yitiren sanayi alanlarının daha kullanışlı ve yararlı başka bir kentsel alana dönüştürülmesi, tarihi özelliği olan alanların restore edilerek başka bir şekle dönüştürülüp daha iyi korunması veya gezilmesi gereken bir alan haline getirilmesi ve son olarak doğal afetler veya olağanüstü durumlardan dolayı yıkılan veya eski görüntüsünü yitiren, yani başka bir şekle bürünmüş olan kentin veya kentsel

alanların eski şekline veya daha iyi ve yeni bir şekle dönüştürülmesi olarak sayılabilir (Koçak ve Tolanlar 2008).

Kentsel dönüşümün mevzuatımıza girmesi akabinde tesis edilen 2007-2013 yıllarına ilişkin IX. Beş yıllık (2007-2013 dönemi) Kalkınma Planında ise, ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda bütüncül bir yaklaşım, toplumsal diyalogun ve katılımıcılık ilkesinin güçlendirilmesi, doğal ve kültürel varlıkların gelecek nesiller için korunması gibi bir takım ilkeler vizyon olarak belirlenmiş, kültürel varlıkların korunması konusunda yerel yönetimlerin etkin olması ve sivil toplum örgütlerinin de faaliyetlere katılması hedeflenmiştir (Üstün 2009).

Ataöv ve Osmay'a göre Türkiye'de metropoliten kentsel dönüşüm olgusu, son elli yılda farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak değişim göstermiştir.

Yapılan uygulamalar buna paralel olarak gerçekleşmiştir. Yapılan dönüşüm müdahaleleri ve araçları gerek yerel bağlamsal koşullar gerekse küresel akımların etkisiyle belirlenmiştir. Bu müdahale biçimleri giderek mekana sadece fiziksel müdahale olmaktan daha kapsamlı sosyo-ekonomik boyutları içerecek biçimde çeşitlilik kazanmıştır. Müdahale biçimlerinin çeşitlilik kazanması dünyada değişen planlama yaklaşımları ve bunun Türkiye'ye yansımaları çerçevesinde olmuştur. Dönüşüm müdahalelerini daha katılımcı ve süreçsel yeni planlama yaklaşımı ile ele alma ihtiyacı doğmuştur (Ataöv, Osmay 2007).

Ataöv ve Osmay 2007 de değişim gösteren kentsel dönüşüm sürecini aşağıdaki tabloda 1950-80 yılları arası dönem, 1980-2000 yılları arası dönem ve 2000 yılı sonrası dönemler olarak ifade etmektedir (Tablo 2.1).

Tablo 2.1: Türkiye’de metropolitan kentsel dönüşüm olgusunun son elli yıllık değişim göstergesi

DÖNÜŞÜM DEĞİŞENLERİ VE UYGULAMALARI	1950-1980	1980-2000	2000 SONRASI
YAPISAL/BAĞLAMSAL	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonomik Büyüme <i>Demografik değişim:</i> Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve Yerelleşme <i>Demografik değişim:</i> Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Özelleştirme; AB ilişkileri <i>Demografik değişim:</i> Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut <i>İşgücü-Konut İlişkisi:</i> Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Ruhsatlı ve Ruhsatsız yapılaşma <i>İşgücü-Konut İlişkisi:</i> Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları <i>İşgücü-Konut İlişkisi:</i> Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri Oluşturuyor; gecekonduların da istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM/UYGULAMA	<i>Yetkilerin Dağılımı;</i> Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi <i>Planlama Uygulamaları;</i> Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler;</i> Belediye, Gecekondular, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	<i>Yetkilerin Dağılımı;</i> Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi, Yerel Gündem 21 <i>Planlama Uygulamaları;</i> Kentsel gelişmeye desantralizasyon, Nazım imar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan aşağıya yönetim anlayışı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunları
KENTSEL MAKRAFORM	“Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropolitan Kentleşme(kentsel yayılma; ruhsat dışı yapının yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1.Gecekondular bölgelerinin sağlıklılaştırılması, 2.Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3.Gecekondular alanlarının yeniden yapılandırılması, 4. Bu alanlarda kentsel yenileme	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklılaştırma ve islah-imar uygulamaları; 3.Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması	1. Kentsel alanlarda yenileme, 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi 3.Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi, 4. Tarihi konut alanlarının soylulaştırılması

Kaynak: Ataöv ve Osmay 2007.

Tablodan da anlaşılacağı üzere 1950-80, 1980-2000 ve 2000 sonrası olarak ülkemizde bazı olgular olumlu yönde değişim göstermekte ve planlı bir şekilde gelişmektedir. Yapısal/Bağlamsal başlığı incelediğimizde 1950-80 döneminde devlet politikasıyla da teşvik edilen kentlere göç'ün neticesinde oluşan çarpık kentleşme, 2000 sonrası günümüzde kentsel dönüşümü gerekli kılmıştır. Sosyo/Ekonomik durum incelendiğinde 1950-80 ve 2000 yılı sonrası olarak gecekondulaşmalardan, toplu konut alanlarına ve bununla da kalmayıp, şehir dışına üst gelir gurubu konut sitelerine geçiş olduğunu görmekteyiz. Yönetim/Uygulama biçimi incelendiğinde 1950-80 ve 2000'li yıllar arasında merkezi yönetim biçiminden yerele doğru yönelmenin olduğu görülüyor ve yerel yönetimlerin yetkileri genişletilerek daha etkin planlama yapılması sağlanmaktadır.

Kentsel Makraform durumuna bakıldığında 1950-80 ve 2000 sonrası yıllar kıyas edilirse büyük kentlerde kent merkezinde olan nüfus yoğunlaşmasının 2000 sonrası kentin dışına genişlediği hatta uydu kentler olduğu görülecek yeni kent merkezlerinin oluşmaya başlamasıyla belli alanlardaki nüfus yoğunlaşmalarının önüne geçilecektir.

Kentsel Dönüşüm Uygulamaları incelenirse 1950-80 ve 2000 yılı sonrası dönem olarak karşılaştığımızda gece kondu alanlarının imar ve ıslahından, 2000 sonrası yıllarda artık var olan gece kondu alanlarının yanı sıra yasal olarak yapılan bazı alanların, sanayi alanlarının, tarihi kültürel alanların ve büyüyen şehirlerde gelişen ekonomik durumlara ayak uydurabilme, rant alanları oluşturma gibi nedenlerle şehirlerin ekonomik potansiyeli olan belli alanlarında cazibe merkezi oluşturmak için kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmaya başladığı ve bunun uygulanan örnekleri de olduğu görülmektedir.

Bütün bu tanımların neticesi olarak, küreselleşme ile başlayan ve değişimi gerekli kılan yeni yaşam şartları 2000'li yıllar sonrası ülkemizde de uygulanmaya başlanmış, birçok ülkede daha önce uygulanmış olan dönüşüm projeleri neticesinde alınan başarılı sonuçlar, ülkemizde kanun koyucu konumunda olan merkezi yönetimin ve yerel yönetimlerin, toplu konut idaresi ve özel sektör gibi uygulayıcıların cesaretini artırmıştır.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE UYGULAMA SORUNLARI

Türkiye’de kentsel dönüşüm, merkezi yönetim tarafından olduğu gibi yerel yönetimlerce de gündeme alınmış bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm de başarılı olunması için Hukuksal alanda da dönüşüme ilişkin yasa ve yönetmelikler çıkmış ve çıkmaya devam etmektedir. Çıkan yasa ve yönetmeliklerin nasıl bir planlama anlayışı oluşturduğu, kentlerde yaşanan sorunlara nasıl çözümler getirdiği, kurum ve kuruluşlar arasında nasıl bir işbirliği gözettiği, uygulamalara ne tür organizasyon yapıları ve modeller sunduğu incelenmesi gereken başlıca alanlardandır. Kentsel dönüşüm projelerini, projelerin uygulanması ve uygulama sorunları olarak iki başlık altında incelemek gerekmektedir.

3.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN UYGULANMASI

Kentlerin içinde buldukları sürekli dönüşüm sürecini, kentlerin mevcut kaynaklarının, altyapı ve yatırımlarının verimli biçimde kullanılmasını sağlamak ve nihayetinde kentlerin uzun vadeli planlar çerçevesinde gelişimlerini kontrol etmek için kentsel dönüşüm etkili bir araç olabilecektir.

Özellikle Türkiye gibi başta doğal afet riskleri olmak üzere sorunları çok olan kentlerin daha güvenli, yaşanabilir hale getirilmesinde; özgün niteliği olan kentlerin kültür ve tabiat varlıklarının korunarak yaşatılmasında kentsel dönüşümden faydalanılabileceği bilinmelidir. Ancak, öncelikle kentsel dönüşüm kavramın anlaşılması ve başarılı bir uygulamanın yapılmasını gerekmektedir, bunun için kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında birtakım aşamaların önemle sıralanması gerekmektedir. Bu sıralamaları, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alan seçimi, uygulama ve kentsel dönüşüm sürecinin yönetimi olarak sayabiliriz.

3.1.1 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanacağı Alan Seçimi

Dünya ve Türkiye genelinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri kapsamında seçilen kentsel dönüşüm alanları belirlenirken, değişen şartlara ve yaşam koşullarına cevap veremeyen hatta cevap verememenin ötesinde şehre ve çevreye birçok sorun getiren alanların yanında ekonomik değeri yükselen yeni cazibe merkezleri oluşturabilecek alanlarda seçilmektedir. Kentsel dönüşümün uygulanacağı alanlar şu şekilde sıralayabiliriz (Kara 2007);

- a) Hazine arazilerinin işgali sonucunda oluşturulan gecekondular alanları,
- b) Çok fazla yoğunluğa sahip kaçak apartmanlaşmanın görüldüğü alanlar,
- c) Kent merkezine yakın rantı yüksek olan alanlar,
- d) Deprem, sel, heyelan vb. doğal afetlerden doğrudan etkilenecek olan alanlar,
- e) Kent merkezindeki çöküntü alanları,
- f) Tarihi kentsel alanlar,
- g) Ekonomik ömrünü doldurmuş yapıların bulunduğu alanlar,
- h) Merkezi iş alanları,
- i) Prestij projeleri oluşturmak için belirlenen alanlar,
- j) Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) öncülüğünde başlatılan sosyal konut alanları,

Uygulamaların kapsamına bakıldığında ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm proje alanları genellikle gecekondular alanları olmaktadır. Hazine arazileri üzerinde yer alan bu alanlar kentlerin çöküntü alanları haline gelmiştir. Bu alanların bir an önce belirlenmesi ve kentsel dönüşüm alanı içinde yer alıp almadığının saptanması gerekmektedir. Bu amaç doğrultusunda yapılması gereken işlemler şu şekildedir (Kara 2007);

- a) Ülke genelinde mülkiyet yapısının ve yapı envanterinin çıkarılması,
- b) Mevcut arazi ve arsa durumunun belirlenmesi,

- c) Yapılaşma talebinin yoğun olduğu alanların belirlenmesi,
- d) Kısa, orta ve uzun vadeli arsa üretme olanaklarının var olup olmadığının saptanması,
- e) Çöküntü alanları içinde yer alan tarihi dokunun ortaya çıkarılması,
- f) Hazine arazilerinin kesin olarak belirlenmesi ve kayıt altına alınması,

Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde yukarıda sıralanan çalışmalar çoğaltılabilir. Bu çalışmalar tamamlandığında politik ve stratejik konumu ve diğer nedenler dikkate alınarak bu alanlar planlama kapsamına dahil edilmelidir. Kritik alanların ve özel öncelikli proje alanlarının saptanması gerekmektedir. Seçilen kentsel dönüşüm alanlarının farklı bölgelerde olması farklı sorunları ortaya çıkaracaktır. Bu nedenle seçilen her kentsel dönüşüm alanı için yapılacak olan proje program ve stratejilerinin belirlenmesi gerekmektedir. Çünkü yapılan her kentsel dönüşüm projesi, o kentin geleceği ile ilgili vizyonunu geliştirmeye yöneliktir. Kentsel dönüşüm projeleriyle aynı zamanda kent alanlarındaki boş alanlar planlamaya dahil edilecektir (Kara 2007). Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde yapılacak birçok çalışmaların yanı sıra çalışmalarda yer alan aktörlerde önemlidir, aşağıdaki tabloda bu çalışmalar ve çalışmada bulunması gereken aktörler belirtilmektedir (Tablo 3.1).

Tablo 3.1: Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde yapılacak çalışmalar ve çalışmalarda yer alan aktörler

Çalışmalar	Aktörler
Mülkiyet Yapısı ve Yapı Envanterinin Çıkarılması	Şehir ve bölge plancı, harita mühendisi
Mevcut arazi ve arsa durumunun belirlenmesi	Şehir ve bölge plancı, harita mühendisi, ziraat mühendisi, maden mühendisi, jeoloji mühendisi, vb.,
Yapılaşma durumunun yoğun olduğu alanların belirlenmesi	Şehir ve bölge plancı, mimar
Kısa ve orta vadeli arsa üretme durumlarının var olup olmadığının belirlenmesi	Şehir ve bölge plancı
Tarihi dokuya ilişkin kayıtların tutulması	Mimar, sanat tarihi uzmanı,
Hazine arazilerinin kesin olarak belirlenmesi ve kayıt altına alınması	Harita mühendisi

Kaynak: Başarır 2010.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı bölgeler tespit edildikten sonra uygulama alanları belirlenmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinde dönüşüm alan sınırı 5393 sayılı Belediye Kanunu Madde 73 de belirtildiği üzere; Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir diyerek belediyelere yetki verilmiştir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır diyerek belediyelere doğrudan yetki ve görev verilmiş, uygulama sırasında çıkabilecek uyuşmazlıklarında mahkemelerce öncelikle karara bağlanması şartı getirilmiştir, böylelikle kentsel dönüşüm projelerinin gecikmesinin önüne geçilmiştir.

İl ve ilçe genelinde alınacak olan kentsel dönüşüm kararları, belediye ve mücavir alan sınırlarında bulunması şartı ile Belediye Meclisi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında İl Genel Meclisi, Büyükşehir Belediyelerinde ise ilgili İlçe veya İlk Kademe Belediyesinin görüşü alınarak Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenmektedir. Dönüşüm alan sınırları, idarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren 30 gün süre ile ilan edilmektedir.

3.1.2 Uygulama

Kentsel dönüşüm alanında proje uygulama aşamasında yapılacak olan işler; kentsel dönüşüm projesi yapılacak olan bölgenin özelliklerine, mülkiyet yapısına göre değişiklik gösterir. Dünyada ve Türkiye’de yapılan uygulamalar incelendiğinde proje ortaklarının üzerine düşen görevleri zamanında yapmaması uygulama aşamasında gecikmelere neden olmuştur. Bu nedenle aşağıda genel olarak sıralanan işlerin zamanında yapılması gerekmektedir (Kara 2007);

- a) Taşınmaz değer tespit komisyonunun kurulması,
- b) Taşınmazların değer tespitlerinin yapılması,
- c) Kentsel dönüşüm alanındaki mülkiyet sahipleri ile uzlaşma sağlanması,
- d) Uzlaşma sağlanamaması durumunda kamulaştırma işlemlerinin yapılması,
- e) Mülkiyet devrinin yapılması,
- f) Kentsel dönüşüm alanının imar, jeolojik, altyapı ve çevre projelerinin hazırlanması,
- g) Kentsel dönüşüm alanının niteliğine göre (konut alanı, tarihi alan, zemin yapısı yapılaşmaya uygun olmayan alanlar) uygun projenin hazırlanması,
- h) Projenin uygulanmasında kentsel dönüşüm alanında yaşayan insanların beklentilerinin karşılanması,
- i) Sosyal farklılıkların ve mekansal eşitsizliklerin giderilmesi,
- j) Modern, gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir yaşama mekanlarının oluşturulması,
- k) Kentsel dönüşüm alanının kullanıma açılması (konut alanı, yeşil alan, tarihi alan vb.)

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaya konulması çok daha zorlu ve kapsamlı bir iştir. Her kentin dönüşmeye karşı direnen çeşitli mekanizmaları bulunmaktadır. Bu direnç mekanizmalarının belli başlıları arasında şunları sıralamak mümkündür (Sağır 2009).

- a) Yapıların teknik ömürlerinin yüksek olması (Bu yapıların dönüştürülmesinin maliyeti yüksektir)
- b) Yapıların mimari değer taşıması, her yapının sembol haline gelmesi, işaretler oluşturması (kentin tarihi dokusunun korunması zor ve uzun bir süreci kapsamaktadır. Dolayısıyla bu konuda yapılan kurumsallaşmalar süreci durdurucu ve geciktirici etkiler yaratmaktadır)
- c) Parçalanmış mülkiyet yapısı
- d) İmar haklarının sınırlanmış olması

Kentsel dönüşüm projelerinde kamusal israfın önüne geçilmesi, çeşitli nedenlerden dolayı projelerin uygulanmasının gecikmemesi, proje uygulanacak alanlarda yaşayan insanların mağdur edilmemeleri ve uygulanacak olan projelerden gerçek anlamıyla verim alınabilmesi için birçok kamu kurumu, özel sektör, meslek odaları, akademisyenler ve halkın katılımının tam anlamıyla sağlanması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri yapılırken sadece ortamın değişmesi olarak görülmemeli beraberinde getireceği nüfus yoğunluğu, ulaşım problemi vb. etkenlerde düşünülerek yapılacak bütüncül planlama sonucunda uygulama aşamasına geçilmelidir.

3.1.3 Kentsel Dönüşüm Sürecinin Yönetimi

Dönüşüm, alanların sahip oldukları ‘toplumsal (yoksulluk ve istihdam, sosyal gelişim, yerel yönetim, işbirlikleri ve ağlar gibi), fiziksel (altyapı, ulaşım, çevre yönetimi, konut, kamusal alanlar gibi) ve politik (yasal değişimler ve uygulamalar, devletin temel hedefleriyle kesişen tarafları)’ (Ataöv 2007) niteliklerin birbirlerini kendi dinamikleri kapsamında etkileyerek yavaş yavaş gelişen bir süreçtir. Böyle bir sürecin yönetimindeki temel yaklaşımlar; katılımcılık, saydamlık, bilgi edinme hakkı, hesap verilebilirlik, insan hak ve özgürlüklerini esas almak, hizmette yerellik, sonuca odaklılık, kalite, etkinlik ve şeffaflıktır (Özbek 2003).

Ancak bu noktada halkın katılım konusunun hassasiyetine yine yerel koşullar da dikkate alınarak eğilmek gerekmektedir. Halk katılımı zahmetli ve dikkatli bir biçimde düşünülmesi gerekir. Katılımlı kentsel dönüşüm planlama süreci önceden tasarlanmalı, bağlamsal ihtiyaçlara, mevcut halkın kapasitesine yurttaşlık bilincine ve dönüşüm projesinin yapısına göre uygun yöntem ve teknikler kullanılmalıdır (Turgut ve Ceylan 2010).

Bir dönüşüm süreci genel olarak üç aşamadan oluşabilir: Hazırlık, planlama ve uygulama. İlk olarak, dönüşüm stratejilerinin ve politikalarının planlanmasına geçmeden önce dönüşümün gerçekleşeceği alanın bağlamsal özelliklerinin ve dinamiklerinin anlaşılması gerekmektedir. Bu dönüşüm sürecine katılacak grupların belirlenmesi, politik özelliklerinin anlaşılması, yerel halkın ihtiyaçlarının belirlenmesi ve gerekiyorsa yerel halkın kişisel ve toplumsal kapasitesinin artırılması gibi konuları içerir. İkincisi, dönüşümün planlaması sürecidir. Bu dönüşüm alanı ile ilgili yerel iddia sahipleriyle birlikte gelecek tasarımı yapmayı, dönüşüm amacının, stratejilerin ve projelerin saptanıp, eylem planlarının geliştirilmesini içerir. Son aşama dönüşüm kararlarının uygulandığı, izlendiği, değerlendirildiği, gerekiyorsa karar değişikliklerinin yapıldığı aşamadır (Ataöv ve Osmay 2007).

Kentsel dönüşüm süreci yönetiminde ilk önce saha araştırması yapılarak proje yapılacak alan da ikamet eden ve hak iddia edecek olan tüm insanlar, esnaflar, sivil toplum temsilcileri, karar vericiler ve karar uygulayıcıların görüşleri alınarak analiz edilir, bu guruplara yerel yönetim, uygulayıcı firma veya şirketler, toprağın esas sahibi (dönüşmeden önceki dönemde), toprağı satın alan ve yerleşen (parselleyip alan), müteahhitler, firmalar, hukukçular, plancılar, yerel esnaf ve şehir içinde dağılmış yaşayan halkın kendi ilişkide olduğu gruplar (dernekler, vakıflar vb) girebilir.

Yapılan araştırma sonucunda, proje süreci uygulanabilir görüldükten sonra planlama aşamasına geçilir. Planlama aşaması kentsel dönüşüm sürecinde ele alınacak alanın iddia sahipleriyle birlikte dönüşüm planını geliştirmeyi hedeflemektedir. Öncelikli projeler için konuyla ilgili uygulayıcı ve uzmanlardan oluşan proje grupları oluşturulur. Projeler detaylandırılır ve eylem planları hazırlanır. Bu aşamada, dönüşüm eylem planı

tasarımının bir parçası olarak izleme ve değerlendirme sistemi de geliştirilir. Son olarak detaylandırılan tüm fiziksel, toplumsal ya da yönetsel projeler, ilgi grup temsilcilerinin katıldığı tasarım netleştirme ve taahhüt toplantısında son halini alır (Ataöv ve Osmay 2007).

Mevcut uygulamalarda kentsel dönüşüm süreci aşamalarını şu şekilde sıralanmaktadır.³

- a) Proje alanının belirlenmesi ve Belediye Meclisinden karar alınarak ilan edilmesi
- b) İlan sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ve proje alanının kesinleşmesi.
- c) Proje alanındaki her türlü yapının tespiti maliklerinin belirlenmesi.
- d) Uygulama esaslarının meclis kararı ile belirlenmesi.
- e) Belediye Encümenince kamulaştırma kararı alınması.
- f) İmar planlama çalışmalarına başlanması
- g) Taşınmaz sahiplerine duyuru, tebliğ ve uzlaşma görüşmelerine davet.
- h) Uzlaşma sağlanan malikler ile tapu devir işlemlerinin yapılması ve borç-alacak ödemelerinin başlaması
- i) Planlama sürecinin tamamlanması ve uyguma etaplarına geçilerek konut ihalelerinin yapılması.
- j) Uzlaşılamayan malikler için yargı sürecinin başlatılması.
- k) Mülkiyet sorunlarının tamamlanması.
- l) Tamamlanan konutların hak sahiplerine teslimi

İngiltere deneyimlerinden yola çıkan Roberts ve Sykes Kentsel dönüşüm sürecini girdiler ve ürünler olarak tanımlamaktadır. Roberts ve Sykes'in oluşturduğu modelde dönüşüm alanının ekonomik, sosyal ve fiziksel koşullarının analizi sürecin girdilerini oluştururken, bir vizyon çerçevesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm eylemi kentsel alandaki yerel halkın ekonomik gelişimi, alanın fiziksel bağlamda iyileştirilmesi gibi ürünler vermektedir (Roberts ve Sykes 2000). Roberts ve Sykes' in kentsel dönüşüm sürecini sıraladığımızda aşağıdaki aşamalar görülmektedir.

³ (Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyon Raporu 2009)

Girdiler

- a) **Ekonomik Analiz:** Yerel ekonomik yapı, gelir akışları, istihdam ve işsizlik, verim / ürün, ekonomik bağlantılar.
- b) **Sosyal Analiz:** Sosyal gerilimin analizi, yoksulluk, beceriler ve yapabilirlik, sosyal donatılar, etnik ve diğer azınlıklar ile ilgili konular.
- c) **Çevresel Analiz:** Kentsel fiziksel kalite, çevresel kaynak kullanımı, atık yönetimi, kirlilik, tasarlanmış elemanlar, peyzaj.

Süreç

- a) **Değişimi Yönlendiren Dış Faktörler:** Ekonomideki makro eğilimler, Avrupa ve ulusal ölçekli strateji / hedefler, strateji ve yarışan kentler.
- b) **Özellikli Bir Kentsel Alanda Uygulama:** Kent bütününde analiz, mahalle karakteristikleri, var olan planlar ve strateji/ hedefler, tanımlanmış amaç ve hedefler, gelecek beklentileri.
- c) **Değişimi Yönlendiren İç Faktörler:** Var olan stratejiler, hazır bulunan kaynaklar, mahalle, sakin tercihleri, ortaklıkların statüsü, liderlik ve şampiyonlar.

Ürünler

- a) **Fiziksel İyileştirmeler:** Kent merkezinin iyileştirilmesi, apartman eylem/girişimi, konut alan iyileştirilmesi, kentsel tasarım, kalite ve mirasın iyileştirilmesi.
- b) **Çevresel Eylem:** Atık yönetimi, enerji sakınımı/verimi, kentsel yeşillik, şirket bazında eylem, yeşil büyümenin teşviki.
- c) **Ekonomik Gelişme:** Var olan ve yeni firmaların desteklenmesi, altyapının iyileştirilmesi, buluşçu yaklaşımlar, ekonomik çeşitlendirme.
- d) **Eğitim ve Meslek İçi Eğitim Kursları:** Beceriler ve iyileştirilmesi, toplum eğitimi, araştırma ve geliştirme çalışmalarının arttırılması, okullar ve ilgili donatıların desteklenmesi.

- e) **Mahalle Stratejileri:** Toplum eylemi, kör alanların yenilenmesi, yerel sosyal donatılar, toplum öncülüğünde planlama, yerel çevresel projeler.

Yapılan sıralamada Robert ve Sykes, kentsel dönüşüm sürecini tanımlarken girdiler olarak, ekonomik analiz, sosyal analiz, çevresel analiz şeklinde sıralamıştır. Yine sıralama devamında süreç olarak, değişimi yönlendiren dış faktörler, özellikli bir kentsel alanda uygulama, değişimi yönlendiren iç faktörler olarak tespit etmiş ve ürünler olarak ise, fiziksel iyileştirmeler, çevresel eylem, ekonomik gelişme, eğitim ve meslek içi eğitim kursları, mahalle stratejileri olarak sürecin sonucunda kazanımlardan bahsetmiştir.

3.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN TEMEL SORUNLAR

Kentsel dönüşüm uygulamalarının en temel amacı, insana insanca yaşam koşullarını ve ortamını sağlamasıdır. Kentsel dönüşüm, kendiliğinden oluşmuş bir süreç olmayıp, kentsel topraklar üzerinde ekonomik, politik ve sosyo-kültürel müdahaleler sonucunda oluşan bir süreçtir. Dönüşüm, kamu kurumları, özel sektör, yerel yönetimler ve sivil toplum örgütleri ve vatandaş kitlesi gibi çeşitli aktörleri bir araya getirir. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması aşamasında çeşitli ortaklıklar bir araya geldiği için beraberinde birçok sorunu da meydana getirmektedir. Ülkemizde uygulayıcı idareler tarafından sürdürülen uygulamalar incelendiğinde.⁴

- a) Belediyeler ve uygulayıcı idareler tarafından gerçekleştirilen bazı kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel rant oluşturma eğiliminin önemli olduğu, konunun sosyal ve çevresel boyutlarının yeterince dikkate alınmadığı,
- b) Bu durumdaki bazı kentsel dönüşüm projeleri uygulamalarının meşruiyetinin sorgulanır hale geldiği,

⁴ (Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyon Raporu 2009)

- c) Dönüşüm projesinin geliştirilmesi ve uygulanması sürecine, dönüşüm alanı sınırları içerisinde mülkiyet sahibi olanların katılımının, arazileri için belirlenen arazi metrekare fiyatının kabul edilip edilmediği ile sınırlandırıldığı,
- d) İmar planlarının hazırlanmasına ve uygulanmasına ilişkin olarak mevcut uygulama araçlarının dışında yeni uygulama araçları geliştirilmesi arayışının bulunmadığı, gözlemlenmektedir

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama aşamasına geçilirken ayrıca değerlendirme yöntemi de yapılmak durumundadır, 2009 Kentleşme şurasında belirtildiği üzere; Değerleme esaslı yöntemine göre yapılacak kentsel dönüşüm aşamaları aşağıda sıralanmıştır.⁵

- a) Dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve ilân edilmesi,
- b) Gayrimenkullerin mevcut durumlarının tespiti,
- c) Katılım değerinin tespiti ve hak sahipliğinin belirlenmesi,
- d) Kentsel tasarım projelerinin ve dönüşüm amaçlı imar planının hazırlanması,
- e) Teknik altyapı projesi hazırlanması,
- f) Mimari uygulama projesi hazırlanması,
- g) Dağıtım değerinin tespiti,
- h) Dönüşüm amaçlı imar planının kesinleştirilmesi,
- i) Dönüşüm amaçlı imar planının uygulanması,
- j) Dağıtım,
- k) Onay (Meclis/Encümen),
- l) Tapuya tescil,
- m) Yıkım,
- n) Molozların kaldırılması,

⁵ (Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyon Raporu 2009)

o) Yapım ve inşaat şeklinde sıralanabilir.

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama aşamasında karşılaşılan ve çözülmesi gereken birçok sorunlar bulunmaktadır bu sorunları, yasal ve yönetsel sorunlar, teknik sorunlar ve sosyo-ekonomik sorunlar olmak üzere gruplandırabiliriz.

3.2.1 Teknik Sorunlar

Kentsel dönüşüm projeleri, uzlaşma gerektiren yapısıyla, mülkiyetin ve değerlerin proje bazında, bir araya getirilmesi ve paylaşılması esasına dayanmaktadır. Bu nedenle, kentlerde, dönüşüm sürecinin gerçekleştirilmesi için öncelikle mülkiyet problemleri olmak üzere çözülmesi gereken önemli sorunlar bulunmaktadır (Aras ve Alkan 2007)

Uygulamada teknik sorunlarla çoğu kez karşılaşmak mümkündür. Yıkılıp tamamen boşalmış alanlarda, yeniden oluşum planının öngördüğü parselasyon işlemlerinin gerçekleştirilmesi oldukça önemli teknik zorluklardır. Uygulama alanında alt yapı düzenlemeleri planlanması gereken bir diğer konuyu teşkil etmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde yaşanan teknik sorunları; imar planlarının hazırlanması, veri toplama, arazi işlemleri, sayısallaştırma, kıymet takdiri raporlarının hazırlanması, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alanın seçimi ve uygulama olarak sıralayabiliriz.

3.2.1.1 İmar planlarının hazırlanması

İmar planı, imar uygulaması yapılan yerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulamaya esas olacak diğer bilgileri ayrıntılarıyla gösteren üzerine kadastral durumu da işlenmiş uygulama planı olarak tanımlanmaktadır.⁶ Dönüşüm alanlarındaki problemlerin, karmaşık yapıda olması nedeniyle klasik imar planı anlayışı ve imar mevzuatı sorunları çözmeye yetmemektedir (Göksu 2004).

⁶ (www.mevzuat.adalet.gov.tr).

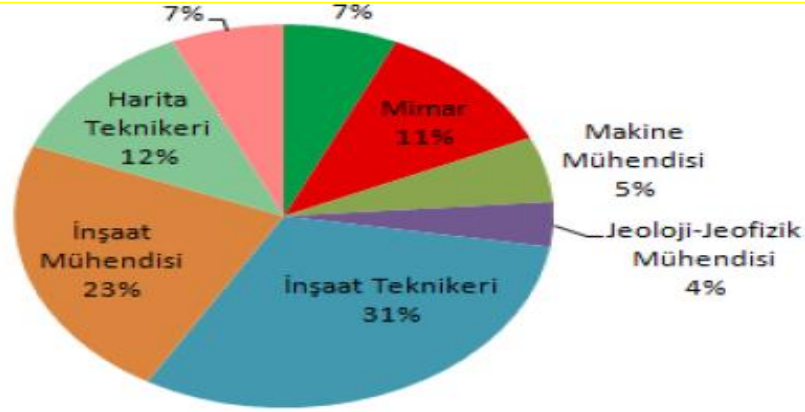
Ülkemizde yerel yönetimler, imar anlayışı ile örgütlenmiş bu nedenle de birçok yerel yönetim bugüne kadar tüm birikimini bu alanda elde etmiştir. Yerel yönetimlerle ilgili son yasal değişiklikler yerel yönetimlere koruma ile ilgili önemli yetki ve görevler vermiştir. Ancak koruma ile ilgili uzman eksikliği ve anlayış farklılığı nedeniyle koruma projelerinin ele alınışında, üretilmesinde ve uygulamada ciddi sıkıntılar bulunmaktadır.⁷ Kent planlaması gibi, kentin geleceği açısından önemli rol oynayan bu süreçte belediyelerin bünyesinde konuyla ilgili teknik elemanların yeterince bulunmaması sorunlara neden olmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2011 yılında yapılan bir anket çalışmasına göre Türkiye genelinde belediyelerdeki toplam teknik personel dağılımı şöyledir: yüzde 31 oranında inşaat teknikeri, ardından yüzde 23 oranında inşaat mühendisi ve yüzde 7 oranında şehir plancı belediyelerde istihdam edilmektedir. Şehir plancıların belediye teknik personeli içerisinde oldukça düşük bir değerde olduğu görülmektedir. Son yıllarda belediyelere kent planlamalarıyla ilgili birçok yetki verilmesi sonucu kentlerin planlı ya da plansız gelişmesi tamamen yerel yönetimlerin inisiyatifine bırakılmış olması, yerel yönetimlerin siyasi seçimle iş başına gelmeleri gibi etkenler de düşünüldüğünde planlı şehirleşmenin çok sağlıklı olarak sürdürülmesinin oldukça zor olduğu görülecektir.

Bunun yanında yerel yönetimlerin elinde yeterli sayıda teknik elemanların olmayışı özellikle şehir plancıların sayısının az olması ve şehir planlamalarında teknik elemanların raporlarının siyasi yerel yönetimler tarafından dikkate alınmak zorunda olmayışı ve alınmaması gibi etkenler değerlendirildiğinde kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı olarak uygulanmasının önündeki engeller olarak görülebilir. Aşağıdaki tabloda Türkiye deki belediyeler de bulunan toplam teknik personel dağılımı verilmektedir.

⁷ (Kentsel Miras, Mekân Kalitesi ve Kentsel Tasarım Komisyon Raporu 2009)

Şekil 3.1: Türkiye çapında belediyelerdeki toplam teknik personel dağılımı



Kaynak: http://www.kentges.gov.tr/dosyalar/anket_381.pdf

3.2.1.2 Veri altyapısı

Kontrolsüz, plansız kentleşme ve kentlerin mekansal ve nüfus olarak hızla büyümesi doğal olarak beraberinde teknik altyapı sorununu da gündeme getirmektedir. Büyük ölçüde düzensiz ve kaçak yapılaşmanın olduğu kentlerde altyapı planlaması ve koordinasyonundan bahsetmek mümkün değildir. Ülkemizde çoğu yerleşim biriminde yüzde 50’yi aşan oranlarda kaçak yapılaşma mevcuttur. Kaçak yapı oranları, İstanbul’da yüzde 70, Ankara’da yüzde 30-40, İzmir’de yüzde 60 olarak ifade edilmektedir. İmar mevzuatına aykırı olarak anılan oranlarda kaçak yapılaşmanın mevcut olduğu kentlerimizde, bu kontrolsüz ve denetimsiz yapılaşmaya, hangi yasalar çerçevesinde ve ne şekilde altyapı hizmetlerinin götürülebileceği sorunu ortaya çıkmaktadır.

Kaçak yapılaşmanın yanı sıra, gecekondular da kentsel teknik altyapının yeterliliği açısından önemli sorunlar yaratmaktadır. Gecekondular ile genellikle yatayda tek katlı olan kaçak yapılaşmanın dikeyde çok katlı hale dönüşmesi sağlanmakta ve böylece kentsel teknik altyapı sistemi açısından tahmin edilmeyen bir yoğunluk ve yük yaratılmaktadır. Son yıllarda gündeme gelen kentsel dönüşüm projelerinde de benzer bir yaklaşım benimsenmekte, özellikle kentlerin merkezi alanlarındaki gecekondular alanlarında veya eskiyen dokuda geçmişte olmayan bir nüfus ve yoğunluk önerilmekte, kentsel altyapı sisteminin durumu ve yeterliliği açısından plan önerilerinin olabilirliği

irdelenmemekte, önerilerin kent bütününde altyapı sistemine olumsuz etkileri gözardı edilmektedir.

Ülkemizde, belediyelerin ve altyapı kurumlarının çoğunluğunda, coğrafi bilgi sistemleri (CBS) oluşturma çalışmaları hızla devam etmektedir. Öte yandan, bu çalışmalar, tümüyle ilgili kurumların kendi ihtiyaçları doğrultusunda yapılmakta olup, altyapı çalışmalarının koordinasyonu ve diğer kurumların CBS sistemleriyle birlikte işlerliği hususları planlanmadan yürütülmektedir.

Belediyelerce oluşturulan altyapı bilgileri, araziye ilişkin tüm yatırım ve mühendislik hizmetlerinin temel olarak aldığı altlığı oluşturmaktadır. Ancak bu bilgiler, araziye ilişkin diğer bilgilerle entegre edilemediğinden ve konumsal bilgi sistemleri oluşturulamadığından, birçok alanda teknik altyapı kadastrosu bilgilerinden yararlanılamamakta ve ülke genelinde çeşitli kurumlar tarafından yapılan üretim çalışmalarındaki veri tekrarları nedeniyle, çok büyük bir kaynak israfına neden olmaktadır.⁸

Kısaca özetlemek gerekirse; güncel ve tutarlı verilerin elde edilememesi, sağlıklı ve uygulanabilir kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesinde önemli engeller oluşturmaktadır.

3.2.1.3 Arazi işlemleri

Arazi işlemlerinin amacı; arsa sahiplerinin arsalar üzerine yapmış oldukları, konut, dükkan vb. tesislerinin ve müştemilatlarının, ağaçlarının bedellerinin belirlenmesidir.

Türkiye’de orta ve alt gelir gruplarının ödeyebilecekleri fiyat ve büyüklüklerde arsa üretilememektedir. Parselasyon planlarıyla çoğunlukla apartman inşa edilebilecek büyüklüklerde arsa üretilmektedir. Bu durum kendi konutunu inşa etmek için arsa

⁸ (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kentsel Teknik Altyapı ve Ulaşım Komisyonu 2009)

arayan dar gelirliler ruhsatsız arsa piyasasına yönelmelerinin veya işgalle arsa edinmelerinin başlıca nedeni olmaktadır.

Ancak kentlerimizde genellikle imar planlarıyla plan döneminin sonu için yapılan nüfus tahminlerine göre oldukça fazla miktarda arazinin imara açıldığı bilinmektedir. Jeolojik, topografik ve diğer fiziksel kısıtlayıcılarla doğal ve arkeolojik sit ve nitelikli tarımsal arazilerin korunması kararlarının imara açılacak arazi miktarını kısıtladığı kentlerde hem imar planlarıyla imara açılan arazi miktarı hem de konut üretim düzeyi yetersiz kalmaktadır.⁹

Kentsel dönüşüm amacıyla yapılan arazi işlemlerinde genellikle yetkililerin belirledikleri bedeller, arazi sahipleri tarafından yeterli görülmemekte olup, bu konuda uyuşmazlıklar yaşanabilmektedir. Diğer taraftan üretilen arazilerin yerleşim beldelerine uzak oluşu da tepki gören konular arasında yer almaktadır.

3.2.1.4 Sayısallaştırma

Sayısallaştırma, bilgisayar teknolojisini kullanarak görüntülerin alınması ve depolanması olarak tanımlanmaktadır (Adcock 2011).

Tüm kentler için sayısal haritaların, mekânsal bilgi sistemine uygun kadastral verilerin ve bu verilerle bütünlüklük imar planı verilerinin üretilmemiş olması sorun yaratmaktadır. Türkiye'nin her yerinde kadastral verilerin ve imar planı verilerinin sağlıklı biçimde oluşturulamaması, plan yapım aşamasında mülkiyet, kullanım türü ve doğal, yasal kısıtların belirlenmesinde bazı zorluklara neden olmaktadır; veri eksikliği planlamanın sağlıklı yapılmasını engellemektedir.¹⁰ Eksik verilerle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında da sorunların yaşanması beklenen bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır.

⁹ (Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu 2009)

¹⁰ (Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu 2009)

3.2.2 Yasal ve Yönetmel Sorunlar

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama sorunlarının ikincisi yasal ve yönetmel sorunlardır. Kentsel dönüşümde en fazla sorunun kaynaklandığı alanlardan biri de yasal durumdur. Kentsel dönüşüm yasal sistem içinde düzenlenmedikçe, bunu hayata geçirmek oldukça zor, belki de imkansızdır (Özden 2006).

Ülkemizde planlama disiplini belirleyen temel kanun 3194 sayılı İmar Kanunudur. İmar kanununa baktığımızda, bir taşınmazın kullanım şekli genel olarak imar planlarıyla belirlenmektedir. Kentsel dönüşüm kavramının bu kanunda yer almıyor olması, planlama disiplini ile kentsel dönüşüm disiplininin farklı kavramlar gibi algılanmasına sebep olmaktadır. Oysa kentsel dönüşüm kavramı planlamanın kenti şekillendirmede kullandığı araçlardan bir tanesidir. Ancak kentsel dönüşümün planlamaya alternatif gibi algılanması ve planlama sırasında uyulan sosyal ve teknik donatı standartlarına uyulmaması, sosyal ve teknik altyapı yönünden yetersiz kent parçalarının oluşmasına sebep olmaktadır. Bu durum kentsel dönüşüm projeleri ile kente örnek olabilecek ve diğer bölgelerdeki dönüşümü de tetikleyebilecek sağlıklı kent parçalarının oluşmasının yerine, ranta dayalı, konut sayısından hareket eden ve ne kadar çok konutu sığdırabilirim düşüncesini içeren projelerin, planlama disiplinin hiçbir standardına uymayan alanların oluşmasına sebep olmaktadır (İlkme 2008).

Kentsel dönüşüm, yönetmel yapının kapasitesi, kaynakları ve vizyonu ile doğrudan ilgilidir. Bunun için, her şeyden önce, yönetmel yapının yasal bazda düzenlenerek, yetkinin paylaşılması önem taşımaktadır. Örgütsel yapısını sağlıklı bir şekilde kurmuş ülkeler, doğal olarak kentsel dönüşüm uygulamalarında başarıyı yakalayabilmektedirler (Özden 2006).

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama sorunları gerek projenin uygulanmasının gecikmesi gerekse projenin başarıyla uygulanmasına engel teşkil etmesi bakımından önem verilmesi, planlama aşamasında düşünülmesi gereken önemli bir aşamadır. Halkın katılımı ile gerçekleşecek olan proje yasal anlamda halkın oluru ile başarıya ulaşacaktır. Bu anlamda gerek projenin uygulanacağı alanda ki halk kitlesinin gerekse proje alanına

transfer edilecek halk kitlesinin yasal olarak evet oluru alınmadan proje uygulanması mümkün olmamakta ya da mahkeme aşamasıyla gecikebilmektedir.

Karşılaşılabilecek sorunlara baktığımızda, mevcut binasına imar izni almış olan vatandaşların bu izinlerinden sonra binalarında yaptıkları proje dışı işlemler neticesinde, tek daireyi çift daireye çevirme, kat artırımı, otopark izni alıp konuta dahil edilen alanlar, yasadışı yapılan yapılar ve çatıların kata çevrilmesi sonucu bu alanlarda oturan vatandaşların projede hak sahibi olmak istemeleri uygulayıcılar tarafından kabul görmemektedir. Bunun neticesinde bu durumdaki vatandaşlar mevcut mülkünü ‘yasadışı da olsa’ terk etmemekte yada mahkemelere başvurmaktadır, yasal olarak mahkemeler kentsel dönüşümle ilgili davaları öncelikli olarak karara bağlasa da, dava sonunda vatandaşların haklı bulunması ihtimali bulunduğundan projede bir gecikme olması mümkün olabilmektedir.

3.2.2.1 Kamulaştırma

Kentsel dönüşüm projesi kapsamına giren taşınmazların kamulaştırılması ile özel hukuk kişileri lehine ivaz verilmekte olduğundan, diğer bir ifade ile mal varlıklarından çıkarın değeri yerine başka bir değer ikame edildiğinden, kamulaştırma yoluyla mülkiyet hakkının ihlal edildiğini söylemek mümkün olmamakla birlikte, kamulaştırma sürecindeki bir takım uygulamaların mülkiyet hakkına yönelik ihlaller oluşturmayacağını söylemek de güçtür (Üstün 2009).

Eski yapı dokusu bulunan eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etme işinin nasıl yapılacağı hususunda sorunlar yaşanmaktadır. 5393 sayılı Yasanın 73. maddesinde, “kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır” hükmü yer almaktadır. Anlaşma olmaz ise ne yapılacağı belli değildir, bu da kamulaştırmadır. Kamulaştırma tehdidi altında mülkiyet sahiplerinin ne kadar güçleri olabilir. Bu sebeple anlaşmaya mecbur edilmektedirler. Bir taraftan belediyelerin eline kamulaştırma yetkisi verilerek diğer taraftan anlaşma yolu esastır demenin olumlu bir mantığı bulunmamaktadır. Üstün olan tarafın anlaşmaya ihtiyacı yoktur. Yasada, “Kentsel

dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.” kuralı getirilmiştir.¹¹

5366 sayılı kanuna göre kentsel dönüşüm alanları içerisindeki taşınmazların il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabileceği belirtilmiştir. Bu kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmaların iskan amaçlı kamulaştırma sayılacağı da 2942 sayılı kamulaştırma kanununca hükme bağlanmıştır. Böylelikle, ilgili idareler, kamulaştırma bedelinin en az altıda birini nakden ve peşin ödemek, kalan kısmı ise peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faizi ile birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlama imkanına sahip olmuşlardır. Ancak, bu durum karşısında ikamet ettiği ev veya işyeri 5366 sayılı kanun kapsamında kamulaştırılan malikin, kamulaştırma bedelini taksitle alması veya dolayısıyla mağdur olması gündeme gelmiştir. Kamulaştırma bedelinin bu şekilde geç ödenmesi kişinin gelirini sağlamaya aracı olduğunun göz ardı edilmesinden dolayı mülkiyet hakkının ihlaline neden olmaktadır (Üstün 2009).

Kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi için kamulaştırma yapmak adeta bir zorunluluktur. Ancak kamulaştırma sonucunda gerek yasal durumdan, gerekse uygulamalardaki aksamalardan çeşitli sıkıntılar yaşanmaktadır.

3.2.2.2 İdarenin takdir yetkisi

Kamusal fonksiyonlarla ilgili olarak, takdir yetkisi terimi, bir kamu görevlisinin, hukuka uygun olmak şartıyla, belirli durumlarda, hakim ve başkalarının kontrolü olmaksızın, bir kimsenin kendi düşüncesi ve vicdanî kanaatine göre hareket etme yetkisini veya hakkını ifade etmek üzere kullanılmaktadır (Kalabalık 1997).

Kentsel dönüşümü konu alan yasal düzenlemeler, kentsel dönüşümüne konu olacak yerlerin ve bu yerlerde uygulanacak usulün tespitinin İdare tarafından yapılmasını öngörmektedir. Böylelikle, idare kentsel dönüşüm uygulamalarında belli bir serbesti

¹¹ (www.idarehukuku.net/makale/Kentsel-Donusum.html)

alanına sahip olmaktadır ki, bu durum ilgili idarelerin kentsel dönüşüm uygulamalarında takdir yetkisine sahip olduğunu göstermektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında ilgili idarelere takdir yetkisi verilmesi bir gerekliliktir, kentlerin her geçen gün değişen ihtiyaçlarının önceden öngörülmesi mümkün olmayıp, bu ihtiyaçların nasıl tatmin edileceğinin kanunlarda sıkı sıkıya öngörülmesi mümkün değildir. Ancak, idareye verilen bu yetki de sınırsız olarak kullanılmamalıdır. Takdir yetkisi, kamu yararının sağlanmasının yanı sıra, hizmet gerekleri, “şehircilik ve planlama ilkeleri” ve bu yetkiyi öngören yasal düzenlemelerdeki amacın gerçekleştirilmesi ile sınırlıdır (Üstün 2009).

Ayrıca, idare tarafından dikkat edilmesi gereken diğer bir sınırlama nedeni de, aynı koşullardaki kişilere aynı durumların uygulanması yani eşitlik ilkesinin korunması gereğidir. Zira idare, takdir yetkisini kullanırken, Anayasanın 10. maddesinde öngörülen eşitlik ilkesine uygun davranmak zorundadır.

Diğer bir taraftan idare, takdir yetkisini kullanırken, hukukun genel ilkelerine, hakkaniyet ilkelerine de dikkat etmek durumundadır. Ancak, idare tarafından kullanılan takdir yetkisi kullanımında, örneğin idare tarafından yapılmış olan seçimin yerinde olup olmadığı; en iyi ve en uygun seçimi yapılıp yapılmadığı denetlenemeyecektir. Zira bu tür bir denetim, yerindelik denetimi oluşturacağından, idari yargı tarafından incelenemeyecektir. Fakat ölçülülük ilkesi, yerindelik denetiminin yapılması yönünde istisnai bir durum da teşkil edecektir.

Ancak, idarenin tesis edeceği işlemlerde, sebep ve konu unsuru bakımından takdir yetkisi bulunmakta ise de, idare bu unsurlardaki takdir yetkisini kullanırken tespit ettiği sebebi ve sonucunu açıklayabilmelidir. Böylelikle, ilgili idare tarafından, keyfi bir uygulama yapılmadığı ortaya konulabilecek, yetkinin hukuka uygunluğu denetlenebilecektir. Zira idari işlemin maddeten ve fiilen varlığı, hukuksal açıdan gerek olup olmadığı, hukuki hatanın bulunup bulunmadığı, işlemin sebebinin bu kararın alınmasını haklı kılacak nitelikte olup olmadığı, takdir yetkisinin hukuka uygunluk denetiminin içindedir.

Ayrıca, Danıştay 6. Dairesi, 27.03.2006 tarih, 2004/1374 E, 2006/1416 K. sayılı kararında da, para cezasının miktarının belirlenmesi konusunda takdir yetkisinin hangi ölçütler çerçevesinde kullanıldığının, ruhsatsız yapının niteliğinin de belirtilmesi suretiyle idarece açıklanması ve gerekçelerinin objektif ölçütlere uygun biçimde ortaya konulması zorunlu olduğunu, bu nedenle İdare Mahkemesince, kanunda yazılı alt sınırın üzerinde para cezasının miktarının belirlenmesinin nedenlerinin araştırılması ve bu kanunda idarece gösterilecek gerekçelerin incelenmesi suretiyle karar verilmesi gerektiği yönünde hüküm tesis etmiştir (Üstün 2008).

Kentsel dönüşüm projelerinde idarenin takdir yetkisinin yasal sınırları tam olarak belirlenemediği için, projelerin hayata geçirilmesinde önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

3.2.2.3 Mülkiyet hakkı

Kentsel dönüşüm, bir yönüyle mülkiyeti de doğrudan etkilemektedir. Bu etki, mülkiyet hakkının sınırlandırılması şeklinde olabileceği gibi mülkiyetin sona erdirilmesi sonucunu da doğurabilir (Yasin 2005). Kentsel dönüşüm, uygulamaları yapan İdareler, ilgili yasal düzenlemeler uyarınca, uygulamaya konu bölgede geçici kısıtlamalar uygulayabilme, taşınmaz tasarruflarını kısıtlayabilme, kamulaştırma kararı alabilme gibi yetkilere sahip olmaktadır. Söz konusu yetkilerin kullanımı ise, mülkiyet hakkına birer müdahale niteliğindedir (Üstün 2009).

Mülkiyet hakkı, Anayasa'nın 35. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." Anayasa Mahkemesi içtihatlarında mülkiyet hakkının sınırsız bir hak olmadığını, kamu yararının gerektirdiği durumlarda mülkiyet hakkının sınırlandırılabilirliğini kabul etmektedir (Yasin 2005).

Ancak, mülkiyet hakkının sınırlanmasının hukuka uygunluğundan bahsedebilmek için sadece kamu yararının tespiti yeterli değildir. Kamu yararı ile birey yararı arasında adil bir denge olup olmadığının, hakkın özüne dokunulup dokunulmadığının ve ölçülülük ilkesine uyulup uyulmadığının da belirlenmesi gerekmektedir (Üstün 2009).

Mülkiyet hakkına getirilen sınırlamaların, söz konusu hakkın ihlali niteliğinde olup olmadığı konusunda, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM)'nin çeşitli kararlarında tartışılmıştır. Söz konusu içtihatlarda, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalarda, kamu yararı ile birey yararı arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. AİHM, mülkiyetin kullanılması üzerine, kullanma ve yararlanma konusunda sınırlamalar getirilebileceğini kabul etmektedir. Mahkeme, altyapının, tarım arazilerinin geliştirilmesi, kamusal ihtiyaçların giderilmesi gibi amaçlarla yapılan arazi düzenlemelerin, yapı yasaklarının arazilerin rantabilitesini artırması, tarımın geliştirilmesini sağlaması nedenleriyle hem arazi sahiplerinin hem de toplumun ortak menfaatlerine uygun olduğunu ifade etmektedir. Ancak, arazi üzerine getirilen sınırlandırmalar, düzenlemeler yapılırken, mülk sahipleri ile toplum yararı arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerektiğini kabul etmektedir. Aksi uygulamalar, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından mülkiyet hakkını koruyan 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesi ile koruma altına alınan mülkiyet hakkının ihlali sonucunu doğurmaktadır (Yasin 2005).

Kentsel dönüşüm projelerinin, toplumun genel yararı için yapıldığı kuşkusuzdur. Ancak, burada özellikle vurgulamak gerekir ki; kentsel dönüşüm projeleri kapsamında mülkiyet hakkına getirilecek sınırlamaların, kentsel dönüşümün amacına uygun olmalı. Bu amaçla bağdaşmayan veya amacı aşan sınırlamalar mülkiyet hakkının ihlali sonucunu doğuracaktır (Yasin 2005).

Kentsel dönüşüm sürecinde mevcut uygulamalar ile bireylerin mülkiyet hakkı arasında çatışma çıkması neredeyse kesin bir sonuçtur. Çünkü kentsel dönüşüm uygulaması yapan idareler, ilgili hukuk doğrultusunda, dönüşümün gerçekleşeceği bölgede geçici kısıtlamalar uygulayabilme, taşınmaz tasarruflarını kısıtlayabilme, kamulaştırma kararı

alabilme gibi yetkilere sahiptirler. Bu yetkilerin kullanımı ise, mülkiyet hakkına birer müdahale niteliğinde değerlendirilebilir.

3.2.2.4 Katılım ve örgütlenme yapısı

Katılım, insanların kendilerini grup amaçlarına katkıda bulunmaya ve onlar için sorumluluk paylaşmaya yöreklendiren bir grup ortamının içine zihinsel ve duygusal açıdan dahil edilmeleridir (Güney 2000). Kentsel dönüşüm sürecinin katılımlı yapılması, kentte hak iddia eden ilgili tüm grupların karar verme sürecine katılmasını öngörmektedir. İlgi sahipleriyle birlikte kentle ilgili konularda karar almak, karar alma sürecini demokratikleştiren bir yaklaşımdır. Katılımlı planlama süreçleri, açık diyalog ortamlarının oluşturulmasını ve bu ortamlarda herkesin eşit düzeyde söz almasını öngörür. Bu durum demokratik ve katılımcı bir toplumun gelişiminde çok önemli bir araçtır (Ataöv ve Osmay 2007).

Ancak Türkiye’de uzlaşmaya değil, ikna etmeye yönelik katılım anlayışı, yerel yönetimlerce benimsenen katılım yönetimi olarak hakimiyet’ini sürdürmektedir. Üstelik ikna süreçlerinin işletilmesinde de sorunları gözlemek mümkündür. Bu süreçlerin işleyişi spekülasyonlara konu olmaya devam etmektedir. Örneğin Tarlabası’nda olduğu gibi, mevcut değerler üzerinden yapılan pazarlıklarla mülk sahipleri alandan uzaklaştırılmak istenmekte, ya da Sulukule örneğinde olduğu gibi, spekülasyonlar bilinçsiz halkı kandırarak mülklerini satmaya zorlanmaktadır (Özden 2010).

Toplumdaki farklı grup ya da kişiler dönüşüm sürecine aynı düzey ve şekilde katılmayacak veya katılmak istemeyecektir. Ayrıca, sürece katılan yerel temsilciler, hem yerel halk hem de diğer ortaklar tarafından kabul görmeyebilir. Bir mahallede dönüşüm sürecinde halk katılımlı bir ortaklık öngörülüyorsa ve çeşitli yerel örgütlenmeler bulunuyorsa, bu grupların katılımı süreçte bir dizi sorunu da beraberinde getirebilir. Bunlardan en önemli iki sorundan birincisi kolektif üretim sürecinin ve kararların daha baskın katılımcıların çıkarları doğrultusunda alınmasıdır. İkinci sorun yerel halkın toplumsal sorumluluk almada kapasite eksikliği ile ilgilidir. Bu yüzden, katılımcı karar verme ortamlarında birinci sorunu yönetebilmek için katılımcı grupların

farklı güç ilişkilerini anlamak ve bu grupların karar alma süreçlerinde söz sahibi olmaları için farklı katılım yöntemleri uygulamak gerekir. Öncelikle ilgi grupların seslerini politize edilmemiş ortamlarda duymak ve kolektif bilgi üretim süreçlerine katmak önemlidir. Toplumsal sorumluluk almada kapasite eksikliği ile ilgili durumlarda arabulucu bir kurumun varlığı gerekli olabilir (Ataöv ve Osmay 2007).

Türkiye’de plan yapma ve onama yetkisine sahip olan yerel ya da merkezi düzeyde çok sayıda kurumun bulunması ve bunlar arasında eşgüdümün sağlanamaması dönüşümü olumsuz etkilemektedir. Başta belediyeler olmak üzere planlama yetkisine sahip pek çok kurumun, bu yetkiyi kullanabilmelerini sağlayacak yeterli mali gücü, teknik becerisi ve personel olanakları da yoktur.

Merkezi yönetim birimleri de yenileme ve sağlıklaştırmayı gerçekleştirecek şekilde yeterince etkin bir tarzda örgütlenmemiştir. Merkezi yönetim ilgili kurumlarının yaklaşımları genellikle teknik olmakla birlikte, hakim olan siyasi anlayış zaman zaman etken olmaktadır ve buda tarihi/çevresel kent dokularının tahribatına yol açmaktadır.¹²

3.2.2.5 Aktörler ve ortaklıklar

Kentsel dönüşüm süreçlerinde özellikle 1980’lerden sonra benimsenen katılımcı anlayış çerçevesinde çok çeşitli aktörler yer almaktadır. Kamu sektörü, merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın yer aldığı genellikle belirtilmektedir. Ancak aslında kentsel dönüşüm projeleri çok daha geniş uluslararası bağlantıların sonucunda gerçekleştirilebilmektedir. Çünkü uluslararası fon kaynaklarından sağlanan gelirler kentlerin geleceği üzerinde belirleyici olabilmektedir (Sönmez 2005).

Bailey ve diğ. (1995), ortaklık kavramını belirli bir alanın dönüşümüne yönelik üzerinde uzlaşılan bir stratejinin hazırlanması ve denetlenmesi için, birden fazla sektörün devreye giren çıkarları arasındaki koalisyonun mobilize edilmesi olarak tanımlanmaktadırlar

¹² (Kentsel Miras, Mekân Kalitesi ve Kentsel Tasarım Komisyon Raporu 2009)

Bir kentsel dönüşüm projesi, fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel açılardan olduğu kadar, yasal, kurumsal, finansal ve projenin yürütülüşündeki ortaklıklara kadar çok çeşitli açılardan planlanmakta ve dönüşüm programları hazırlanmaktadır. Ortaklıklar farklı biçimler alabilir. Kimi zaman Kamu sektörünün farklı düzeylerinden temsilcilerin birlikte çalışması gerekebilir. Bunun yanında, kamu sektörü, özel sektör ve yerel halk ortaklığı yapabilir. Burada önemli olan, karşılıklı etkileşim ve uyum içerisinde çalışabilme gerekliliğidir. Örneğin, Batı Avrupa’da kentsel dönüşüm politikalarının üst ölçek stratejilerle bütünleştirilmesi gereksiniminin doğurduğu “alana özgü yönetim planlaması” çok sektörlü (kamu, özel, yerel halk) ortaklıkların kurulması temeline dayanır. Kamu, özel ve sivil kuruluşların yanında, kamu harcamalarında güvenilirlik sağlanması için kar amacı gütmeyen kuruluşlar da vardır. Bu kuruluşlar özellikle gelişmiş Batı ülkelerinde kamu sektörü için önemli ortaklar olarak kabul edilmiştir (Ataöv ve Osmay 2007).

Ancak kurulan ortaklıkların işleyişi içinde kamu ve özel sektör arasında gerilimlere rastlanmaktadır. Bu ortaklıkların çoğunda kamu sektörü projeyi başlatırken, uygulama sürecinde özel sektör etkin olmakta ve proje bütününde kamu sektörünün öncü rolü devam etse bile, özel sektöründe aynı ağırlıkta rol almak istemesi sebebiyle taraflar arasında istek beklentilerin farklılığından kaynaklanan çelişkiler oluşmaktadır. Özel sektörün ortak projenin yürütüldüğü alanın çevresi ile ilgili uzun vadeli başka beklentilerinin olması, temelde yerel yönetimlerin Kamu yararı ilkesinin korunması görevi ile çelişmektedir. Dolayısı ile yerel yönetimlerin özel sektörle yaptıkları ortaklıklarda oynadıkları bu “ikili rol”, yani hem ortaklıkta taraf olmak hem de kamu yararı ilkesini korumaya çalışmak, gerilimler yaratabilmektedir (Kreukels ve Spit 1990).

Ortaklıklar arasında yaşanan sorunlar, kentsel dönüşüm projelerinin belirlenen zaman dilimi içerisinde bitirilememesi gibi sorunları da beraberinde getirmektedir.

3.2.3 Sosyo-Ekonomik Sorunlar

Kentsel dönüşüm projeleri sonucunda kent yoksullarının yerinden edilmesi ve yer değiştirmesi söz konusudur. Bu süreç yeni olanaklarla birlikte çeşitli sorunları da kent

yoksulunun yaşamına getirmektedir. Kent yoksulu bir taraftan gecekondusunun yıkılması sonucunda mahalle içinde yıllar boyunca geliştirdiği dayanışma örüntüleri ve destek mekanizmalarını kaybederken, diğer taraftan daha konforlu bir çevrede yaşama olanağını bulmaktadır. Ancak bir sorun vardır; Gecekondu nüfusunun büyük bir kısmında böyle bir çevrede yaşamayı sürdürmek için gereken ekonomik alt yapı yoktur; çoğu asgari ücretle ve geçici, güvencesiz işlerde çalışmaktadır.

Dolayısıyla, kentsel dönüşüm projelerinde (KDP) kendisine verilen doğal gazlı, asansörlü dairenin masrafını karşılayacak ekonomik güce sahip değildir. Gecekondu ucuz bir yaşantıyı mümkün kılmaktadır; sobalarda gerekirse ağaç dalları, tahta parçalarını, hatta eski eşyalar yakılabilmekte, bahçede yetiştirilen sebze ve meyve yenmekte, tandırda yapılan ‘kış yufkası’ ile ekmeğe para vermekten tasarruf edilmekte, mahalle bakkalından veresiye alınarak, düzenli ve sürekli bir gelire dayanmayan aile bütçesi ayarlanmaktadır. Diğer bir sorun ise, KDP’ler de yaşam için sürekli ve belli bir düzeyin üzerinde gelir gerekmektedir, doğal gaz faturası ödenmediğinde bu hizmet alınamamakta, marketlerde kredi kartı ile yapılan alışverişler aileyi altından kalkamayacağı borçlar içine sokmaktadır. Gecekonduya yaşarken kendi yaptığı işleri (çöp, kapı önü temizliği, vb) apartman ortamında para karşılığı yaptırmak durumu ortaya çıkmakta, bina ve çevresinin bakımı için verilmesi gereken ‘aidat’ bu alanlarda yaşayanların korkulu rüyası haline gelmektedir. Aidatın düzenli toplanmadığı durumlarda ise konut çevresinin bakımsız ve eskiyen bir ‘çok katlı çöküntü alanı’ haline dönüşmesi söz konusudur. Ayrıca gecekonduya daireye taşınan ailelerin yaşadıkları mekânsal değişikliğin toplumsal hareketlilik (tabaka atlama) ile bağdaştırılması sonucu, yeni mobilyalara ihtiyaç duyulmakta, ‘gecekondu eşyaları’ daire ortamında göze batmakta ve yenilenmesi söz konusu olmaktadır. Bu da ailelere yeni borçlar yüklemekte, aile içindeki gerginliği arttırmakta, karı koca arasında geçimsizlik yaratmaktadır. Daire sahibi olmanın yüklediği vergiler de aile üzerindeki maddi yükü arttırmaktadır. Kısacası masrafların artması, ancak gelirden bir iyileşme olmaması sonucunda ailede sorunlar ortaya çıkmaktadır.¹³

¹³ (Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Komisyon Raporu 2009)

Her dönüşüm projesinin içeriği ve amacındaki farklılıklar, doğurduğu sonuçlarla ilişkili olmaktadır. Kimi dönüşüm projelerinde hedeflenen mevcut sosyal ve kültürel yapının devamını sağlamak olurken, kimi projeler ise eski dokudan farklı yeni bir yapı kurmak eğilimi taşımaktadır. Genelleme yapmak gerekirse, projelerin sosyo-kültürel boyutu alanda yaşayan halkı doğrudan etkileyen en önemli faktördür. Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik boyutu ise, çok genel bir çerçeveye kentteki taşınmaz üzerindeki değer artışları olarak düşünülebilir (Aras ve Alkan 2007).

Sosyo-ekonomik sorunlar kendi içinde birbirinden farklı başlıklara ayrılmaktadır bu başlıkları ise toplumsal iyileştirme, sosyal dışlanma ve toplumsal bütünleşme, soylulaştırma ve ekonomik canlandırma olarak sıralayabiliriz.

3.2.3.1 Toplumsal iyileştirme

Yenileme alanlarında alınacak olan kararlar ve bu doğrultuda oluşturulacak stratejiler, yerel toplumsal özellikler ile sıkı bir ilişki içindedir. Yerel halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, yöreden hoşnutluğu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenekleri ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği vb. yenileme uygulamalarının başından itibaren yenileme alanında alınacak kararları etkiler, biçimlendirir ve yönlendirir. Alanın yerel halk ile birlikte korunup korunmayacağı, alana yapılacak yatırımların niteliği ve kapasitesi, doğrudan halkın nitelikleri ile ilintilidir (Özden ve Kubat 2003).

Kentsel koruma alanları genellikle kentin yıpranmış, çöküntü bölgeleri olduğundan, bu kesimlerde yaşayanlar da kentin genellikle dışlanmış, alt ve orta-alt gelir gruplarıdır. Bu nedenle tarihsel çevre korumasının en önemli boyutu, yapıları korumak olduğu kadar, bu gelir gruplarının da refahını iyileştirici ve yoksulluğu azaltıcı önlemler alınmasıdır. Tarihsel çevreler gerekli sağlıklılaştırma ve iyileştirme politika, plan, proje ve programları ile ele alınıp korunmadığı zaman bu kesimde gecekondulaşma, kaçak yapılaşma, köhneleşme gibi sorunlar yaşanmaktadır. Son on yılda kentsel büyümenin

fiziksel/doğal eşiklere dayandığı kentlerde, erişim, ulaşım ve kentsel hizmetlerin adil ve eşit dağılımı, önemli bir sorun haline gelmiştir.¹⁴

Diğer taraftan kentsel dönüşüm sürecinde bulunan alanlarda yaşayan bireylerin; toplumsal iyileştirmeye yönelik yapılan uygulamalara, toplumsal yaşama koşullarına uyum sağlama, adapte olma gibi sorunlarda yaşanabilmektedir.

3.2.3.2 Sosyal dışlanma ve toplumsal bütünleşme

Sosyal dışlanma, yoksulluk, işsizlik, sosyal koruma, eşitizlik, ayrımcılık gibi temel sosyal politika konularını kapsaması ve/veya bunlarla ilişkili olması nedeniyle ekonomik, sosyal siyasal tartışmaların ve kamu müdahalelerinin en önemli kavramı olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının da temel sorun alanlarından biri haline gelmiştir (Özden 2010).

Sosyal dışlanma, toplumla bireyin sosyal bütünleşmesini sağlayan sosyal, ekonomik, politik ve kültürel sistemlerin tümünden, kısmen veya tamamen yoksun olma dinamik sürecini ifade etmektedir (Çakır 2002).

Yapılaşmış alanlarda, mahalle ve sokak kavramları yitirilmış, her yaştan kentlilerin bir araya gelebileceği kamusal alanlar zayıflamıştır. Çocukların okullarına yürüyerek gitmelerini sağlayacak düzenlemeler ihmal edilmiş, neredeyse bütün çocuklar okullarına araçlarla gitmek zorunda bırakılmıştır. Aynı konu yeni gelişme alanlarında da yaşanmış, kamusal alana kapalı kapılı cemaatlerin oluşması özendirilmiştir.¹⁵

Kentlerde oluşturulan mekânsal ayrışmalar bazı kesimlerin dışlanmasına neden olmaktadır. Mekânsal ayrışma, özellikle alt gelir mahallelerinde giderek Etnik ve Mezhepsel kimlik üzerinden yapılmakta ve mahalleli içindeki şiddete varan çekişmeyi arttırmaktadır. Örneğin, Ankara-Hıdırlıktepe'de Orta Anadolu'dan göç etmiş eski

¹⁴ (Kentsel Teknik Altyapı ve Ulaşım Komisyonu Raporu 2009)

¹⁵ (Afetlere Hazırlık Ve Kentsel Risk Yönetimi Komisyon Raporları 2009)

mahalleli, mahalleye sonradan gelen Doğu kökenli vatandaşları sorun olarak görmekte, her iki grup ise mahallenin en tepelik kısmında oturan esmer vatandaşlara (Çingenele) karşı tepki duymaktadır. Kimi gecekondü mahalleleri “Kürt” ve/veya “Alevi” kimlikleriyle tanınmakta, bu da mahalleyi politize etmekte, hizmet erişiminde, özellikle belediyelerin verdiği hizmetler konusunda, eşitsizlikler yaratmaktadır. Ön plana çıkan Etnik kimlikler ile birbirini ‘potansiyel düşman’ olarak görme eğilimi artmaktadır.¹⁶

Toplumsal bütünleşme, toplumsal farklılaşmaların ve değişmelerin bir sonucu olarak ortaya çıkan zorunlu bir sonuçtur. Farklılaşan ve değişen toplumlarda bütünleşme, küçük grupların, menfaat birliklerinin ve toplumu meydana getiren diğer unsurların birbirini tamamlama ve kaynaşma durumudur (Ayhan 2005).

Bireyin kente özgü davranış kalıplarını edinmesi, kültürel ve sosyal dünyasında kente özgü gelişmelerin yaşanabilmesi için, sosyal aktivitelere dâhil olması da önemli bir unsurdur. Kentler bireysel ilişkilerin değil, örgütlü birlikteliklerin alanıdır. Bu alanda yer almayan birey kendini dışlanmış hissetmeye ve savunma mekanizmaları geliştirmeye başlar. Bu da kentli kimliğinin oluşmasındaki engellerden biridir (Kaya 2004).

Kentsel dönüşümle birlikte toplumsal bütünleşme sağlanmaya çalışılırken, dönüşüm alanları içerisindeki bireyler arasında bütünleşme de sağlanabilirken, kentin diğer bölgelerinde yaşayan insanlar tarafından sosyal dışlanma da sorun olarak karşımıza çıkabilmektedir.

3.2.3.3 Soylulaştırma

Koruma adına yapılan projelerde yaşayan halkın göz ardı edildiği, onların sorunlarını çözmek yerine tüm sorunları ile birlikte kentin bir başka alanına sorun yumağı olarak

¹⁶ (Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Komisyon Raporu 2009)

atıldığı, boşalan ve terk edilen tarihi kentsel alanlarda ise daha üst gelir gruplarına hitap eden yapılaşma ve işlevlerle bir “soylulaştırma”ya gidildiği görülmüştür.¹⁷

Soylulaştırmayı kentsel politika olarak ele alan yaklaşıma göre; kent merkezlerinin iyileştirilmesi için kentsel projeler yolu ile alanın eski kullanıcıları olan düşük gelirli kesimin buradan çıkarılmaları ve orta ve üst sınıfın bu alanlara yerleşmesi ilkesine dayanır. Bu alanlara yerleşen bu üst ve orta sınıf, tarihsel kimliği olan bu alanlara hem yeni bir kimlik kazandıracak hem mekânın fiziksel olarak da iyileşmesini sağlayacaktır (Erden 2006).

Bu görüşe eleştirel bakan yaklaşıma göre ise soylulaştırma, yerinden edilme sürecini içerdiği için, hem bilim insanları arasında hem yerel yönetimlerde hem de halk arasında, yoğun tartışmalara neden olmaktadır. Bu sürecin hem mekânsal hem de toplumsal anlamda, ayrışmayı beraberinde getirmesi kaçınılmazdır. Çünkü mahallenin önceki sakinlerinin, mahallelerini gönüllü terk etmelerini beklemek, olanaklı değildir. Soylulaştırmanın en önemli risklerinden biri; soylulaştırılan alanlara yerleşenlerin, alanın önceki sahiplerini dışlayarak, sosyal eşitsizliğe neden olmasıdır (Hague 2004).

Çünkü soylulaştırma süreci özünde bir yerinden etmedir; bir semtin eski sakinlerinin yerine, alım gücü daha yüksek olan daha varlıklı kesimlerin yerleşmesidir. Sözü edilen kesimlerin ilk öncülerinin belirli bir semte yerleşmesi ve zaman içinde oluşan talep nedeniyle semt içinde artan kiralar, eski sahiplerinin semtte yaşamasını olanaksız kılmaktadır. Soylulaştırma, konutların mülkiyet değerlerinde de bir artışa yol açmakta, düşük gelirli ile kiraları ödeyemeyen eski kiracıların yerinden edilmesinin yanı sıra artan emlak vergilerini ödeyemeyecek durumda olan ev sahiplerini de konutlarını yabancılara satmaya zorlamaktadır.

Sonuçta soylulaştırma süreci toplumsal çatışmalara dönüşebilmekte, yerinden etme süreci mekan da eski sakinler ve yeni gelenler arasında bir ihtilaf, ya da başka bir deyişle kent mekanında bir sınıf mücadelesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bu işin maddi

¹⁷ (Kentsel Miras, Mekân Kalitesi ve Kentsel Tasarım Komisyonu Raporu 2009)

boyutudur; üzerinde durulması gereken ikincil bir boyut da işin manevi külfetidir; soylulaştırılacak bir semtten sürülen semt sakinleri beraberlerinde o semte ait değerleri de götürürler ve yeni gelenlerin sahip çıktıkları semt yapay bir mahalle havasına bürünür (Uysal 2006). Uysal bu sürecin yıllar içinde oluşmuş olan kültür yapısında ki olumsuz yönünü de ortaya koymaktadır.

Soylulaştırma, aynı zamanda bir yerinden etmedir; sanayiden arındırılmış kentin veya kent merkezinde yerleşmiş bulunan işçi sınıfının konutlarını, gönüllü veya gönülsüz olarak yeni orta sınıflara terk edilmesini içermektedir (Uysal 2006). Özden ise soylulaştırmaya eski sakinlerin yerinden edilme süreci olarak bakan kentsel yenileme yaklaşımını öncelikli olarak benimsemeyerek, soylulaştırmada, önceliği, yeni bir sınıfın “sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış , dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi” ne vermektedir (Özden 2001).

Hangi kuramsal çerçeveden bakarsak bakalım, soylulaştırmada tek aktörün yalnızca tek tek bireyler yahut yeni orta sınıflar olmadığı da ortadadır; soylulaştırmanın ileri safhalarından küresel sermayenin de kent merkezindeki gözde mekanlara, rant açısından karlı bulduğu için yerleşmek isteyeceği de kesindir. Örneğin, soylulaştırma sürecinin başladığı Cihangir çevresinde, yeni tüketim kalıplarına gereksinim duyan soylulaştırıcılar çerçevesinde çok sayıda işletmenin türemesi bu durumun kanıtıdır. Hatta bu süreç, Fransız Sokağı’nda olduğu gibi bir sokağın tamamının sermaye aracılığıyla soylulaştırılması şeklinde de kendini gösterebilir (Uysal 2006).

Nilgün Ergün, soylulaştırma sürecinin üç aşaması olduğunu belirtir: Birinci aşamada yeni gelenler bazı konutları satın alır ve yeniden düzenlerler. İkinci aşamada alandaki kira değeri farkı veya değer farkı duyulur yer değiştirme oluşmaya başlar ve çıkar çatışmaları görülür. Üçüncü aşamada rehabilitasyonun etkileri daha görünür hale gelirken, fiyatlar yükselir ve yer değiştirme zorla oluşmaya başlar. Yeni sakinlerle, orijinal sakinler, kurumları ve gelenekleri ile yer değiştirirler (Ergün 2006, s.19).

İslam'a göre, İstanbul'da soylulaştırma süreci, üç dalga halinde yaşandı: Birinci soylulaştırma dalgası Boğaz kıyısındaki üç semtte, Kuzguncuk, Arnavutköy, ve Ortaköy'de gerçekleşti. İkinci soylulaştırma dalgası, Beyoğlu (Pera) ve çevresinde (Cihangir, Asmalımescit-Tünel Bölgesi, Galata) yaşandı. Üçüncü soylulaştırma süreci ise 1990'larda kentin en yoksul bölgelerine, Haliç'in Balat ve Fener Mahallelerine sıçradı (İslam 2006, ss. 52-55). Diyerek soylulaştırma sürecinin İstanbul'da ki tarihsel gelişimini belirtmiştir.

Soylulaştırma çalışmaları neticesinde, yerel halkın yerinden edilmeleri sonucunda halkın bir kısmının tekrar mahallelerine dönmek istemeleri, artan kiralar, vergilerin artması ve farklılaşan komşularla iletişimde sıkıntılar çekilmesi gibi birçok sorunlarda yaşanabilmektedir.

3.2.3.4 Ekonomik canlandırma

Şehir yenileme, çoğunlukla, başlangıçta büyük maliyetler gerektiren bir iştir. Ancak başarılı bir şehir yenileme uygulamasının sonunda elde edilen rant, bu maliyeti rahatlıkla geri kazanabilmektedir. Bu nedenle, bir alanın “yenileme alanı” olarak ilanından önce, fayda maliyet hesabını çıkartmak ve elde edilecek rantın da projeksiyonunu ortaya koymak bir zorunluluktur.

Cullingworth (1997)'a göre şehir yenileme, merkezi iş bölgelerini destekler ve dolaylı olarak şehrin ekonomik canlılığına katkıda bulunurken, aynı zamanda semtlerde bozulmalara yol açıp, şehirlerin giderek çökmesine de neden olmaktadır (Özden ve Kubat 2003).

Kentsel koruma kararı verilmesi ile eski plan uygulamaları durdurulmakta, ancak korumaya yönelik planlama ve uygulama çalışmalarının yetersizliği nedeniyle, geleneksel dokularda ve tarihsel kent merkezlerinde bakımsızlık, korunamama, köhneleşme, terk edilme sorunları yaşanmakta ve giderek bu alanlar çöküntü bölgesine dönüşmektedir. Eski cazibesini kaybeden bu alanlara eğitim ve gelir seviyesi düşük,

kırdan kente göç edenler yerleşmektedir. Geleneksel merkez ve iş kolları yerine, tüketime odaklı yeni iş kolları ve “modern!” kent merkezleri önem kazanmaktadır. Eski kent merkezlerinde “kentsel dönüşüm projeleri” adı altında yapılan çoğu uygulamada, bu dokular yok sayılarak yerine “çağa uygun!” yeni merkezler yaratılmaktadır.¹⁸

Dönüşüm alanlarında yaşayan insanların alıştikları yaşam alanlarından ayrılması, uzun yıllar devam eden yaşam tarzlarının ve kazanç yollarının sona ermesi ve değişmesine yol açmaktadır.

Özellikle gelir seviyesi düşük insanların kentin uzağında, daha önce hiç alışık olmadıkları bir yaşam alanına sokulmaları, onların iş olanaklarıyla, sosyal ve kültürel çevreleriyle, mekansal alışkanlıklarıyla ilişkilerinin kopması riskini beraberinde getirmektedir. Dar gelirli bu grubun uzun bir süre düzenli olarak konut ödemesi yapmaları da Türkiye şartlarında zor görünmektedir. Kentsel dönüşüm yapılacak alanın sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına göre alternatif modellerin üretilmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır (İlkme 2008).

Ekonomik büyüme veya rekabetçilik konusu, üretimi, üretkenliği ve yenilikçi yöntemleri arttırmak, iş olanakları için altyapı oluşturmak, mevcut istihdam koşullarını iyileştirmekle ilgilidir. Yerel piyasadaki rekabeti arttırmak için, yerel halkın becerilerini, vergi gelirlerini yükseltmek içinse bölgeden sorumlu yerel yönetimi geliştirmeyi amaçlamaktadır. Etkin bir toprak arzı, uygun işyeri tesisleri ve iyi ulaşım bağlantıları sağlamak gibi fiziksel olanakları da kapsayan bu boyut devlet kurumlarını olduğu kadar, yerel yönetimleri, üniversiteleri ve bölgeye yatırım yapabilecek iş sektörlerini, özellikle kültürel ve turistik tesisleri içermektedir. Özellikle, bölgedeki boş hazine arazilerini, değerlendirilmeyen potansiyel doğal kaynakları, yapı stokunu ve teknik altyapıyı belirleyerek ve karma işlevli bir arazi kullanımıyla ekonomik istikrar sağlamak önemli bir konudur.

¹⁸ (Kentsel Miras, Mekân Kalitesi ve Kentsel Tasarım, Komisyon Raporu 2009)

Ekonomik boyut, daha soyut kavramlarla, üretimin temel faktörleri olan işgücü, toprak ve sermaye ile ilişkilendirilmektedir. Bu kapsamda; bölgedeki kişilerin becerilerini kapasitelerini ve beklentilerini, onların daha kapsamlı sosyal ve ekonomik olanaklara ve ileri refah seviyesine kavuşmalarını ve bunlardan faydalanmalarını sağlayacak şekilde güçlendirmek, daha fazla yerel iş olanakları ve daha yüksek gelir yaratmak amacıyla iş (istihdam) performansını yükseltmek ve yerleşecekleri yer konusunda seçme hakkı bulunan kişi ve firmaları çekmek ve korumak için 'yer' in genel cazibesini artırmak önem kazanmaktadır. Bu üç unsurun önemi yerel koşullara ve bölgedeki sorunlara göre değişiklik gösterse de, bölgenin uzun süreli ve kapsamlı gelişimini korumak için bunlar arasında denge ve uygun zamanlama sağlamak uygulamadaki en büyük zorluklardan biridir (Gittell 1992, Akt: Polat 2005).

Kentsel dönüşüm alanlarında beklenen ekonomik canlandırmanın sağlanabilmesi; birçok sosyal sorununun da önüne geçilebilmesinde etken olacaktır. Ancak günümüzde yapılan çoğu kentsel dönüşüm uygulamasında; tam olarak çözümlenemeyen başta ulaşım sorunları gibi sorunlar, ekonomik canlanmanın tam olarak gerçekleştirilememesinin önündeki engellerin temelini oluşturmaktadır.

Özetlemek gerekirse, kentsel dönüşüm projesi uygulanan alanda ekonomik canlanma oluşması uzun vadede bir takım sosyo-kültürel anlamda olumsuz sonuçlar doğursa da uygulandığı alanda ve bu alanın etrafında gerek şehir yapılanması gerek cazibe alanları oluşturması, mülk ve arazi sahipleri adına rant oluşturması, kamusal anlamda planlı şehirleşme, sağlam ve güvenilir yapılar oluşturması gibi bir çok olumlu sonuçlar getirmesi nedeniyle etkili bir yöntem olmaktadır.

Gelişen şehirleşme ve planlı yapılaşma adına, şehirlerde çöküntü bölgeleri, tarihi alanlar, turizm alanları gibi önem arz eden bölgelerde bu alanların canlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması ekonomik canlandırma kapsamında olumlu olacaktır.

4. BAYRAMPAŞA BELEDİYESİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Dünyada uzun yıllar önce uygulanmaya başlayan kentsel dönüşüm projeleri ülkemizde Tanzimat döneminden itibaren başlamış ve bu tarihten itibaren her geçen zaman süresince gelişme göstermiştir.

Tanzimat döneminde çeşitli nedenlerle de olsa şehirlerin belli alanlarında gerek duyulan yeni yapılanma ihtiyaçları için birçok planlama yapılmış, yapılan her plan kabul görmemiş olsa da bazıları kabul görmüş ve uygulanmış bulunmaktadır. Bu tarihten sonra Cumhuriyet döneminde de planlama çalışmaları devam ederek önemli kentler için bir takım çalışmalar yapılmıştır.

1950’li yıllardan sonra devlet politikası olarak, hızla artan kentlere göç nedeniyle büyükşehirler oluşmaya başlamış ve plansız yapılaşma neticesinde çarpık kentleşme sorunları kendini göstermiştir, bu politikalar sonucunda nüfusu her dönem yoğun olan İstanbul, diğer şehirlere nazaran daha çok nüfus akınına uğramış ve artan çarpık yapılaşmadan en çok payı almıştır.

İstanbul’un her ilçesinde olduğu gibi Bayrampaşa İlçesi de bu paydan nasibini almış 1950’li yıllarda boş arazi konumunda olmasına rağmen çeşitli nedenlerden dolayı, günümüze oldukça yoğun yapılaşmayla gelmiştir. Aşağıda gösterilen fotoğrafta Bayrampaşa İlçesinin 1946 yılındaki durumu gösterilmektedir. Fotoğrafın gösterdiği alanlar bugün belediye hizmet binasının bulunduğu alanı ve etrafını göstermektedir (Şekil 4.1).

Şekil 4.1: 1946 yılına ait Bayrampaşa görünümü



Kaynak: <http://www.ibb.gov.tr>

Ülkemizde özellikle 19 Ağustos 1999 Marmara depremiyle yaşanan can ve mal kayıpları sonucunda çözüm olarak ileri sürülen ve her kesim tarafından kabul edilen kentsel dönüşüm projeleri uygulanması fikri, Bayrampaşa İlçesi için de bir çözüm yolu olarak yetkililer tarafından kabul edilmiş ve bu tarihten itibaren gündemdeki yerini hep korumuştur.

İlçede 1999 yılında yaşanan depremde 3 bina tamamen çökmüş, 32 binada hasar meydana gelmiş bunlardan 14'ünün yıkımına karar verilmiştir. Bu depremde, ilçede 18 kişi hayatını kaybetmiş ve 42 kişi yaralı olarak kurtarılmıştır. Yaklaşık 100 km uzaktaki bu depremin sonuçlarına bakılırsa İstanbul'a daha yakın bir bölgede oluşacak depremin Bayrampaşa İlçesi'nde (özellikle düşük kaliteli yapılaşmalarda) ne tür sorunlara yol açacağını tahmin etmek zor değildir.

İlçenin tarihine baktığımızda kısa sürede oluşan sağlıklı yapılaşmalar oluşabilecek bir depremde yüksek risk taşımaktadır, bu durum yetkililerin dikkatinden kaçmamış ve en büyük uğraş alanlarından biri olmuştur. Marmara depreminden itibaren, ilçe belediye yöneticilerinin yoğun çabaları sonucunda Sağlıkçılar Cezaevi Adalet Bakanlığı tarafından bu bölgeden Silivri İlçesine taşınmıştır. Cezaevinin bulunduğu arazi, Adalet

Bakanlığı ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında yapılan protokol sonucunda İstanbul Adalet Sarayı arazisinin Bakanlığa devrine karşılık Sultanahmet Adliyesi ve Bayrampaşa Cezaevi arazisinin İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilmesi neticesinde ilçe için adeta kurtuluş vesilesi olacak olan kentsel dönüşüm projesi uygulanması fikri artık gerçeğe dönüşmeye başlamıştır.

Bu tarihten itibaren, ilçe belediyesi ile büyükşehir belediyesi arasında yapılan çeşitli görüşmeler neticesinde yeniden yapılanma için büyük öneme sahip olan 112 dönümlük bu alan büyükşehir belediyesi tarafından 06.04.2005 tarih ve 27 sayılı meclis kararıyla kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. İstanbul için deprem gerçeğini bilen ve önlem almak adına çeşitli senaryolar üreten büyükşehir belediyesi yapılan görüşmelere duyarsız kalmayarak boşalmış olan Cezaevi arazisini kentsel dönüşüm alanı ilan ederek ilçe için olduğu kadar İstanbul içinde büyük bir sorunun çözümüne yönelik ciddi bir adım daha atmıştır. Bu tarihten itibaren bölgeyle ilgili planlama çalışmaları yapılmaya başlanmış ve kentsel dönüşüm alanının daha da genişlemesi için ilan edilen alanın etrafında bulunan kurum ve şahıslara ait 36 dönümlük araziler için kamulaştırma çalışmaları yapılarak proje uygulama aşamasına gelmiştir.

4.1 BAYRAMPAŞA’NIN SOSYAL, MEKÂNSAL VE İDARİ GELİŞİMİ

Bu çalışmanın amacı, İstanbul gibi metropol bir şehirde önemli bir konuma sahip olan Bayrampaşa İlçesinin de uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesini ortaya koymaktır. Çalışmanın konusu şehrin fiziksel gelişimini ortaya koymak ve yapılacak olan kentsel dönüşüm projesini analiz etmek olduğundan dolayı ilçenin, konum, tarihçe, sosyo-ekonomik yapı, bölgenin idari yapısı ve demografik yapısı hakkında bilgi vererek öncelikle bölgenin tanınması sağlanacaktır.

Çalışmada ilçenin önemi ve gelişim süreci Osmanlı döneminden başlayarak 2012 yılına kadar olan zaman ölçüsünde ele alınmıştır.

4.1.1 Konum

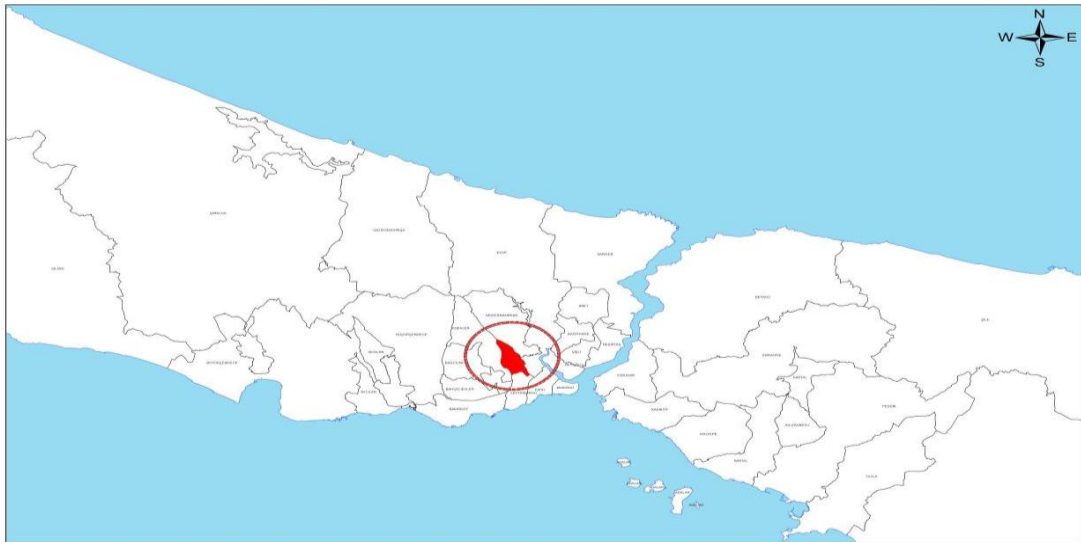
Bayrampaşa İlçesi, İstanbul İli'nin Avrupa yakasının batı kesiminde, Çatalca Yarımadası üzerinde yer almaktadır. İlçe doğusunda Eyüp, güneyinde Zeytinburnu, batısında Esenler, kuzey ve kuzeydoğusunda Gaziosmanpaşa İlçeleri ile çevrilidir (Şekil 4.3). İlçe sınırlarının yaklaşık yüzölçümü 961,31 ha'dır.

Şekil 4.2: İstanbul İli'nin Türkiye'deki konumu



Kaynak: <http://www.ibb.gov.tr>

Şekil 4.3: Bayrampaşa İlçesi'nin İstanbul'daki konumu



Kaynak: www.bayrampasa.bel.tr

İstanbul'un Avrupa yakasında tarihi yarımada'nın bitişinde konumlanmış, Bayrampaşa İlçesi, ulaşım açısından stratejik bir noktada bulunmaktadır. Karayolu ve raylı sistem olmak üzere iki farklı ulaşım olanağı bulunmaktadır. İlçeye Edirnekapı-Şehitlik tüneli çıkışında E-5 karayolu güzergahı olarak, Avrupa Transit Kara Yolu (TEM) bağlantı yolu üzerinden veya Topkapı Cevizlibağ mevkiinden kuzeye doğru çıkılarak ulaşılabilir. Ayrıca hafif metro ile de ulaşım mümkündür.

Bölgede toplu ulaşım, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Otobüs İşletmesi (İETT) otobüsleri, özel minibüsler ve Aksaray-Otogar-Esenler ve Aksaray-Otogar-Havalimanı hattında çalışan hafif metro ile sağlanmaktadır, bu raylı sistem hattı haricinde, kuzey-güney paralelinde ilçeyi baştan sona kadar takip eden Edirnekapı-Sultangazi hafif metro hattıyla da toplu ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca TEM otoyolundan Bayrampaşa'ya giriş ve çıkış bağlantı yolları bulunmaktadır. Deniz ve Havayolu ulaşımı ise fazla uzak olmayıp birer vasıta ile ulaşılabilir.

4.1.2 Tarihçe

Bugünkü Bayrampaşa İlçesi'nin bulunduğu topraklar Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u kuşatması sırasında askeri yığınak yeri ve ordu karargahı olarak seçilmiştir. İstanbul'un alınmasından sonra bu toprakların bir bölümü bağ ve bahçe tarımına ayrılmıştır. Büyük bir bölümü ormanlık ve fundalıklarla kaplı olan ilçe topraklarına, Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde, Osmanlı'nın Balkan hakimiyetinin sona ermesiyle birlikte binlerce Müslüman Balkan coğrafyasından, İstanbul ve Anadolu'ya göç etmek zorunda kalmıştır.

Bu göç olgusu neticesinde, 1927'de Bulgaristan'ın Filibe şehrinden göç eden vatandaşlarımız yöreye ilk yerleşen göçmen gruplar olmuştur. Bu göçmen grupların geçimlerini sağlamaları için, tarım için ayrılan bölgede, bağcılık ve hayvancılık yapmaları sağlanmış ve bu nedenle bölgede, Velibey (Demirkapı) çiftliği, Ferhatpaşa

çiftliği (Şekil, 4.4) ve Cicoz çiftlikleri kurulmuş ve bölgeye Sağmalcılar ismi verilmiştir.¹⁹

Şekil 4.4: Ferhatpaşa çiftliğinden görünüm



Kaynak: www.bayrampasa.bel.tr

İstanbul halkının 1950'li yıllara kadar mesire yeri olan ve gelenlerin istedikleri kadar üzüm yedikleri, ancak dışarıya çıkartamadıkları meşhur Numunebağları, Abdi İpekçi Caddesi ile TEM bağlantı Karayolu arasında bulunmaktaydı. Söz konusu bağlardan günümüze sadece “Numunebağ Caddesi” adı kalmıştır.

Bölgeye gelen göçmen ailelerin buradaki büyük toprakların ucuza alınmasını sağlamak amacıyla Bulgaristan'daki diğer akrabalarının gelmelerini sağlaması nüfus artışına sebep olmuştur. 1943 yılında ilk defa muhtarlık seçimi yapılan Bayrampasa'da 1952 yılında Vatan Mahallesiinde oturan göçmenlerin meydana getirdiği 26 hanelik bir yerleşim mevcuttur. Gittikçe nüfusu artan Sağmalcılar 1954 yılında köy statüsüne getirilmiştir. Bugünkü Bayrampasa'nın ilk çekirdeğini oluşturan Sağmalcılar, Rami Bucağı sınırları içindeydi ve Maltepe askeri kışlası nedeniyle kışla arkası olarak da anılıyordu.

¹⁹ (www.bayrampasa.bel.tr)

1927'den itibaren gruplar halinde Bulgaristan ve Yugoslavya'dan gelen göçmenlere ilaveten 1955'te İstanbul'un iki büyük caddesi olan Vatan ve Millet Caddeleri yapılırken evleri kamulaştırılan vatandaşların çoğunun Sağmalcılar Köyü'ne yerleştirilmesi sonucu nüfusu iyice artış göstermiştir.²⁰

1950 sonrasında İstanbul'da başlayan imar faaliyetleri, endüstrileşme, arsa fiyatlarının yükselmiş olması, gecekonduların yıkımı gibi nedenlerle çevrede kırsal yerleşmelerde konut arsası talebi başlamıştır. Bayrampaşa bu kırsal özelliğini; İstanbul'da Aksaray mevkiinde, Vatan ve Millet Caddelerinde 1955'ten sonra yapımına başlanan istimlakler ve İstanbul Belediyesinin, beldeyi sanayi bölgesi olarak tespit etmesi ile küçük atölye sahiplerinin ucuzluğu ve düzlüğü sebebiyle burayı tercih etmeleriyle kaybetmiş, bu tarihlerde büyük bir nüfus patlaması olmuştur. 1955'ten önce Maltepe civarında mevcut olan 3-4 adet fabrika yeni açılanlar ile birlikte, beldede bir işçi muhitinin oluşmasını sağlamıştır. Bayrampaşa halkının yüzde 40'ını teşkil eden göçmenler genellikle Yıldırım, Altıntepsi ve Terazidere Mahallelerinde ikamet etmektedirler.²¹

1960 yılında ikinci bir nüfus patlaması olmuştur. Beldenin yüzde 30-35'ini teşkil eden Trakya, Karadeniz, Orta Anadolu halkının yanı sıra Balkanlar'dan gelen göçmenlerin yarattığı yeni konut ihtiyacı, ilk önce mevcut dokunun dolması, daha sonra da Cevatpaşa, Kartaltepe, Yıldırım Mahallelerinin kurulması ile sonuçlanmıştır. Sağmalcılar Belediyesi'nin kuruluş tarihi olan 1963 yılına kadar, önceleri 250 metrekare olan ve daha sonraları halkın talepleri doğrultusunda 100 metrekareye indirilen hisseli satışlarla, parsel adetleri çoğalmıştır. Altyapı sorunu belediyenin kuruluşundan itibaren sağlanmış, önceleri Turunçlu ve Hekimoğlu suyundan faydalanan köy, 1963'te Terazidere'de açılan kuyu ile su problemini halletmeye çalışmıştır. Mimar Sinan tarafından İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak amacıyla döşenen ve halen faal durumda bulunan içme suyu kanallarına, yeni inşa edilen binaların atık su tesisatlarının bilinçsizce bağlanması ve bu su kanallarına bağlı çeşme sularının bölge halkı tarafından kullanılması sonucunda semtte kolera salgını çıkmış, salgın birçok kişinin yaşamını yitirmesine neden olmuştur. Bu olayın ve kolera adının Sağmalcılar ile özdeşleşmesi

²⁰ (www.bayrampasa.bel.tr)

²¹ (www.bayrampasa.bel.tr)

nedeniyle bölgenin adı IV. Murat'ın sadrazamlarından Bayram Paşa'nın burada bir çiftlik sahibi olmasından esinlenilerek 1978'de Bayrampaşa olarak değiştirilmiştir.²²

Bu tarihten itibaren ülkede artan ekonomik gelişme, Bayrampaşa içinde geçerli olmuş ve ilçe genelinde birbirinden farklı alanlarda birçok iş merkezleri açılmıştır, açılan bu iş merkezleri ilçeye çok sayıda nüfus çekmiş, ilçede 1960'lı yıllarda 4000-5000 hane olan nüfus 2012 itibari ile 269.709 kişi olmuştur.

1990 yılına kadar Eyüp İlçesi'nin bir semti olarak gelişmesini sürdüren Bayrampaşa, bu tarihten itibaren ilçe statüsüne yükseltilmiştir. Böylece Eyüp Belediyesinden ayrılarak müstakil belediye teşkilatına kavuşturulmuştur. İlçede, Büyük İstanbul Otogar'ı, Kuru Gıdacılar Sitesi, İstanbul Yaş Sebze ve Meyve Hali, Çevik kuvvet Şube Müdürlüğü gibi insan yoğunluğunun oldukça fazla olduğu alanların yanında çok sayıda iş merkezlerinin bulunmasının yanında eğitim, kültür, alış-veriş merkezlerinin de bulunuyor olması önemli bir ulaşım noktasını bünyesinde barındırmaktadır. Bu nedenle gün içindeki nüfusu bir milyona yaklaşmaktadır.²³

4.1.3 Sosyo-Ekonomik Yapı

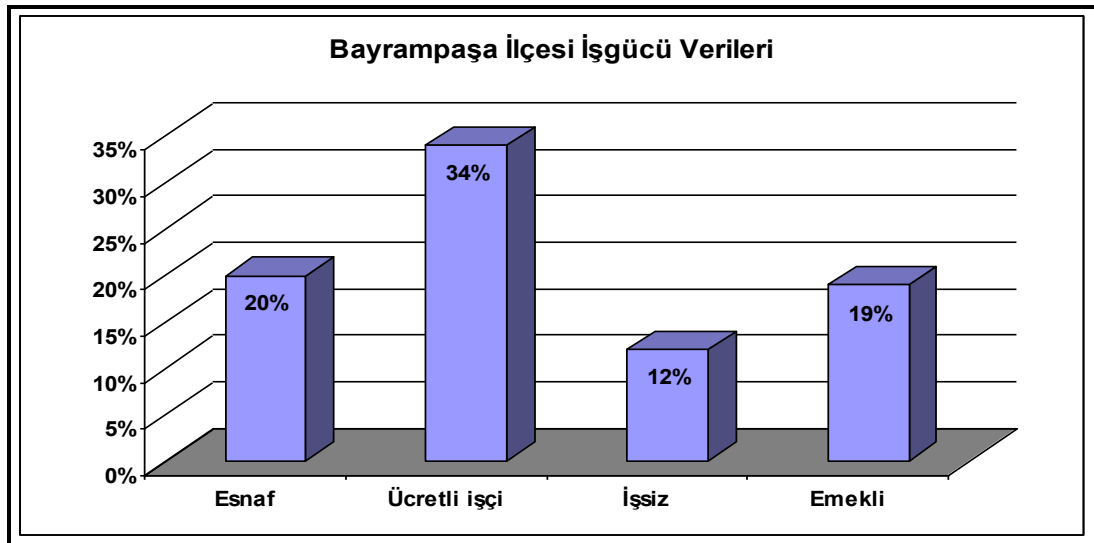
1950'li yıllara kadar boş sayılabilecek olan bölgede bu tarihten itibaren sanayileşme başlamış hızla inşa edilen fabrikalar nedeniyle ilçe sanayi bölgesine dönüşmüştür. Bayrampaşa İlçesi'nde yaşayan nüfus, geçimini sanayi ve ticaretten sağlamaktadır. İlçenin geneli konut yerleşimlerinden oluşmakla birlikte belirli merkezlerde ticaret ve sanayi fonksiyonları toplanmıştır. Ticaret alanları ilçenin güney kesimleri ve Bayrampaşa Belediye binası çevresinde konut yerleşimi ile birlikte yapılmış, sanayi alanları ise güney, güneydoğu ve doğu aksında yoğunlaşmıştır. Yerleşik alanda konut fonksiyonunun, bina zemin katlarında ticaret ve imalathane fonksiyonları ile birlikte, üst katlarda ise daha yoğun olarak yer aldığı görülmektedir.

²² (www.bayrampasa.bel.tr)

²³ (www.bayrampasa.bel.tr)

Yoğunluğun en fazla olduğu alanlar Altıntepsi Mahallesi'nin doğu, güneydoğu kesimleri, Orta Mahalle'nin kuzey, kuzeybatı kesimleri, Abdi İpekçi Caddesi ile TEM otoyolu arasında kalan Yenidoğan Mahallesi'nin güney kesimleri, 50. Yıl Caddesi'nin güney kesimleri, Muratpaşa Mahallesi'nin batı kesimi ve Kartaltepe Mahallesi'nin güney ve kuzeydoğu kesimleridir. 1970 öncesinde tarıma dayanan bir ekonomisi olan Bayrampaşa, 1970 sonrası hızlı kentleşmeye bağlı yoğun göç sonucunda, ekonomisi sanayi ve ticaret ağırlıklı bir ilçe olmuştur. Ağır bir sanayisi olmayan Bayrampaşa'da, sanayi; yedek parça, otomobil tamiri, kalıpcılık, elektrik elektronik parça üretimi, hırdavat alet üretimi, plastik döküm, soğuk demir işleme, talaşlı üretim, tekstil gibi alanlara yönelmiştir. Günümüzde Bayrampaşa'da tarım alanı mevcut değildir.²⁴ İlçede 1990 yılı verilerine baktığımızda, iş ve çalışma yaşamında çalışanların yüzde 20'si esnaf, yüzde 34'ü ücretli işçilerden oluşmaktadır. Ayrıca yüzde 12 oranında işsiz, yüzde 19 oranında emekli tespit edilmiştir (Şekil 4.5). Çalışanlar genellikle sanayi sektöründe ve ücretli olarak çalışmaktadır. Ticaret alanlarında birim başına ortalama 2,75 çalışan düşmektedir. En fazla çalışan barındıran sektör, aynı zamanda en fazla birime sahip olan perakende satış (yüzde 55) sektörüdür. Perakende satış, en çok günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik gıda ürünleri üzerinde yapılmaktadır. 1-3 kişi çalıştıran birimler yüzde 79 oran ile en ağırlıklı payı almaktadır.

Şekil 4.5: Bayrampaşa işgücü dağılımı (D.İ.E.1990, genel işyeri sayımı)



Kaynak: www.bayrampasaportal.com

²⁴ (www.bayrampasa.bel.tr)

Çalışan ve birim adetlerine göre gıda sektöründen sonra göze çarpan mobilya ve ev eşyaları üzerine olan birimlerdir. Sanayi alanlarında, Tekstil (yüzde 26), makine sanayi-madeni eşya (yüzde 31) sektörleri birim sayısına göre ilk sıraları almaktadırlar. 1-9 kişi çalıştıran küçük ölçekli sanayi birimleri, büyük ölçekli sanayi birimlerinden fazladır.²⁵ Ticaret alanları ise ilçenin tamamında dağınık bir şekilde ve özellikle bina zemin katlarında bulunmakta olup üst katlar ağırlıklı olarak konut olarak kullanılmaktadır. Ticaret fonksiyonları genel olarak Bayrampaşa Belediye binası çevresinde, Abdi İpekçi Caddesi, Demirkapı Caddesi, Esenler Caddelerinin uzantıları ile kısmen Yahya Kemal Caddesi ve İsmetpaşa Caddesi çevresinde yoğunlaşmaktadır.

TÜİK 2000 yılı verilerine göre, 12 yaş ve üzeri yaşlara baktığımızda ise ilçe genelinde; işgücü istihdamı toplam 79.592 kişi iken işsiz sayısı ise 10.459 kişidir ve işgücünde olmayanların toplamı ise 105.759 kişidir. Yine 2000 yılı TÜİK verilerine göre ilçedeki vatandaşların işteki durumlarına baktığımızda, ücretli, maaşlı yada yevmiyeli çalışan sayısı 66.214 kişi iken işveren sayısı 4.713 kişi, kendi hesabına çalışan sayısı 6.795 ve ücretsiz aile işçisi sayısı da 1.813 kişidir.

TÜİK 2000 yılı verilerine göre, ilçe genelinde imalat sanayinde çalışan sayısı 36.483 kişi, Toptan Perakende, Lokanta, Otel gibi işlerde çalışan sayısı 16.047 kişi, Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetlerde çalışan sayısı 13.972 kişi, Ulaşım Haberleşme ve Depolama işlerinde çalışan sayısı 5.514 kişi, Sigortacılık ve Taşınmaz Mallara Ait İşlemlerde çalışan sayısı 4.131 kişi, İnşaatta çalışan sayısı 2.793 kişi, Ziraat, Avcılık, Ormancılıkta çalışan sayısı 183 kişidir.

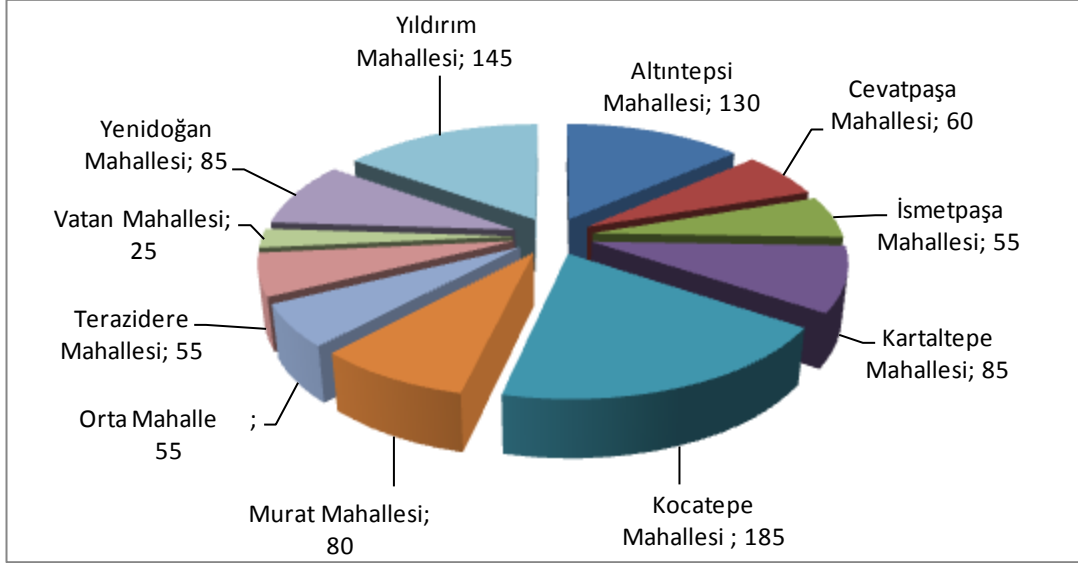
4.1.4 Bölgenin İdari Yapısı

İstanbul metropoliten alanına dahil olan Bayrampaşa İlçesi idari yönden 1963 yılında Sağmalcılar Belediye teşkilatı olarak kurulmuş 1978 yılında belediyenin adı Bayrampaşa olarak değiştirilmiştir. İlçenin toplam yüzölçümü 961,31 hektar olup, 11 mahalleden oluşmaktadır (Şekil 4.6).

²⁵ (www.bayrampasaportal.com)

İlçenin alan olarak en büyük mahallesi Kocatepe Mahallesi olsa da nüfus olarak en büyük mahallesi Yıldırım Mahallesi'dir. İlçenin çeşitli nüfus ve alan büyüklüklerine sahip olan mahallelerinde hem alan hem nüfus olarak en küçük olan mahallesi ise Vatan Mahallesi'dir.

Şekil 4.6: Bayrampaşa ilçesinde bulunan mahallelerin yüz ölçümleri (hektar)



Kaynak: www.istanbul.gov.tr

Belediye 1990 öncesi Eyüp İlçesine bağlı iken, 20.05.1990 tarih ve 20523 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe konulan, 09.05.1990 tarih ve 3644 Sayılı Kanunla İstanbul İlinin 25. ilçesi olarak kurulmuştur. 1990 yılında ilçeye Kaymakam ataması yapılmış, 20.07.1990 tarihinde İlçe Kaymakamının fiilen göreve başlamasıyla da ilçe teşkilatı kurulmuştur.²⁶

Kaymakamlığa bağlı dairelerin teşkilatlanmaları tamamlanmış olup, hizmetlerin çoğu Abdi İpekçi Caddesi üzerinde bulunan il özel idaresine ait İş Merkezinde kiralanmış bürolarda, Milli Eğitim Müdürlüğü, Sağlık Grup Başkanlığı, Gençlik Spor İlçe Müdürlüğü ve Müftülük hizmet binaları ilçenin değişik mahallelerinde hizmetlerini sürdürülmektedirler. Bayrampaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü Zeytinburnu İlçesi sınırlarında, Bayrampaşa Askerlik Şube Başkanlığı ise Beyoğlu İlçesi sınırlarında

²⁶ (www.bayrampasa.bel.tr)

Halıcıoğlu'nda hizmet vermektedir. İlçede Adliye Teşkilatı kurulmadığından Adli Hizmetler Eyüp Adliyesi tarafından yürütülmektedir. Bayrampaşa Belediyesi hizmet binası Abdi İpekçi Caddesi ile Numunebağ Caddesinin kesiştiği bölgede bulunmaktadır.

Mayıs 1994'te Bayrampaşa'da hizmete giren İstanbul Büyük Otogarı, İstanbul'un en büyük ulaşım toplanma ve dağılma noktasıdır. Günde yaklaşık 15 bin otobüsün hareket etmesine imkan veren Büyük İstanbul Otogarı'nda günlük yolcu kapasitesi 600.000 kişidir. Halen 168 adet acente, 324 otobüs firması, 796 işyeri Otogarda faaliyetlerini sürdürmektedir ve 6 binden fazla kişi istihdam edilmektedir. Otogar'a günde 26.000 adet motorlu araç giriş çıkışı yapılmaktadır.²⁷

İlçe Sağlık Grup Başkanından alınan bilgilere göre²⁸ Bayrampaşa İlçesinde, 1 devlet ve 1 özel olmak üzere toplam 2 Hastane bulunmaktadır bu hastanelerin toplam yatak kapasitesi 171'dir. Ayrıca ilçede 1 Tıp Merkezi, 1 Göz Hastanesi, 1 Göz Tıp Merkezi, Sağlık Grup Başkanlığına bağlı 17 Aile Sağlık Merkezi (ASM), Yine ilçede bir adet Semt Polikliniği ve belediyeye ait 1 Dispanser hizmet vermektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan 1 Kadın ve Aile Sağlığı Merkezi, Bayrampaşa Belediyesi tarafından açılan 1 Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi, 1 Özel Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi, 6 Diş Polikliniği, 70'e yakın Diş Muayenehanesi gibi Sağlık hizmetleri birimi bulunmaktadır. Bu sağlık merkezlerinde yaklaşık 250 civarında Doktor ve 100 civarında Diş Doktoru bulunmaktadır.

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünden alınan 2012 verilerine göre²⁹ Bayrampaşa'da 3 Anadolu Lisesi, 3 Genel Lise, 6 Meslek Lisesi, 1 İmam Hatip Lisesi olmak üzere toplam 13 lise bulunmaktadır ve ilçe genelindeki liselerde toplam olarak 18.320 öğrenci bulunmaktadır, bu öğrencilerin 10.320'si erkek öğrencilerden, 8.018'i kız öğrencilerden oluşmaktadır. Ayrıca ilçede 25 İlköğretim Okul'u bulunmakta ve toplamda 36.014 öğrenci eğitim görmektedir, bu öğrencilerden 18.623' erkek öğrenci, 17.391' kız öğrencidir.

²⁷ (<http://www.otogaristanbul.com>)

²⁸ (A. KORKMAZ, sözlü görüşme)

²⁹ (M.AKKAYA, sözlü görüşme)

Mevcut eğitim kurumlarına ek olarak, Bayrampaşa Belediyesi'nin hayata geçirdiği Bayrampaşa Gençlik Merkezi (BAYGEM), Bilim Merkezleri, Bilgi Evleri gençlere ve çocuklara temel ve destekleyici eğitimler vermektedir. İlçede, Mesleki Eğitim dalında Halk Eğitim Merkez'inde çeşitli konularda halka mesleki eğitimler verilmektedir.

4.1.5 Demografik Yapı

Bayrampaşa İlçesi'nin sınırları içinde bulunduğu İstanbul, Türkiye'nin nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu açısından en başta gelen ilidir. Türkiye nüfusunun 1/6 sına yakını bu ilde bulunmaktadır ve nüfusu her geçen yıl artış göstermektedir. İstanbul metropolünün Türkiye nüfusundan aldığı pay 1950'de yüzde 5,6 iken 1980'de yüzde 10,6 olmuş 1997 yılında yüzde 14,6 ve 2012 yılına geldiğinde ise yüzde 17'lik değere ulaşarak yükselişini sürdürmektedir. İstanbul'un hızlı nüfus artışına sahip olması kente yönelik göçlerin fazlalığındandır. İstanbul'un ülke ve bölge ulaşım ağlarının kesişme noktasında olması, tüm bölgelerle direk ulaşımının sağlanması, çeşitli iş olanakları ve yaşam merkezlerine sahip olması, alt yapı ve sosyal donatı alanlarının diğer bölgelere göre yüksek oranda yer alması göç almasının başlıca sebepleridir.³⁰

İstanbul için geçerli olan tüm bu sebepler, İstanbul'un ilçesi olan Bayrampaşa içinde geçerli olmakta ve nüfusu her geçen gün artmaktadır. İlçede 1960'lı yıllarda 4000-5000 hane olan nüfus, 1965'de 10.000 hane, 1970'de 40.000 hane olmuştur. 1970 nüfus sayımına göre 124.085 olan ilçenin nüfusu, 1990 yılında 212.670 kişi, 1997 yılında 240.427 kişi, 2000 yılında 246.692 kişi, 2007 yılında 272.196 kişi ve bu tarihten sonra İlçede bulunan Cezaevinin gitmesinin etkisiyle azalan nüfus, 2011 yılı itibariyle 269.709 kişi olmuştur.

³⁰ (www.bayrampasaportal.com)

1970 yılında İstanbul nüfusunun yüzde 4.11'ini oluşturan Bayrampaşa, 2000 yılında yüzde 2.44'lük paya gerilemiştir. 2012 yılı itibariyle bu oran yüzde 2.05 olmuş ve gittikçe düşüş göstermektedir, bu düşüşün sebebi olarak kente göç eden nüfusun zaman içerisinde kentin çeperlerine doğru yönelmesi olarak gösterebiliriz. Son nüfus sayımlarına göre 2010 yılı olarak İstanbul'un nüfusu 13.120.596 olmuş ve Bayrampaşa İlçesinin nüfusu ise 269.481 kişi olmuştur.³¹

Bayrampaşa İlçesi'nin 2000 yılı nüfusunu yüzde 51,8 oranında (127.887 kişi) erkekler, yüzde 48,2 oranında (118.759 kişi) kadınlar oluşturmakta iken günümüzde bu oranlar yüzde 50,53 oranında (136.166 kişi) erkekler, yüzde 49,47 oranında (133.315 kişi) kadınlar olmuştur.

Bayrampaşa İlçesi, nüfus yoğunluğu açısından yıllara göre artan değerlere sahiptir. İstanbul'un en yüksek yoğunluk değerine sahip ilçelerinden birisidir. 1970 yılında yoğunluk 1 hektar alana 130 kişi düşerken, 2000 yılında bu oran 259 kişi olmuş ve 2012 yılında ise 280 kişi ve üzeri olmuş ve gün geçtikçe yoğunluk artmaktadır. 1950'li yıllardan itibaren bölgeye yapılan sanayi yatırımları sonucunda bölge, iş merkezi olmuş ve hala bu özelliğini devam ettirmektedir. Bu nedenle ilçede gündüz nüfus daha fazla artmaktadır.

İlçedeki mahallelerin tarihlere göre nüfus grafiğine bakacak olursak, Bayrampaşa Cezaevinin ilçede bulunması nedeniyle, çeşitli nedenlerden dolayı (genel af, cezaevinin taşınması gibi) zaman zaman nüfus yapısında özellikle İsmetpaşa Mahallesinde farklılık gözükmemektedir (Tablo, 4.1).

³¹ (www.bayrampasaportal.com)

Tablo 4.1: TÜİK verilerine göre 1985-2012 yılları arasında Bayrampaşa İlçesinin nüfus grafiği

Mahalleler	1985	1990	1997	2000	2007	2012
Altıntepsi	21.397	19.212	22.361	23.538	27.217	27.191
İsmetpaşa	15.588	16.332	12.367	12.439	17.081	14.093
Cevatpaşa	0	7.701	15.162	16.310	19.020	19.107
Kartaltepe	29.587	31.500	37.943	39.239	44.789	44.563
Kocatepe	0	12.629	15.242	16.748	20.659	20.271
Muratpaşa	27.798	30.332	32.137	32.639	35.740	34.836
Orta	13.615	15.331	15.753	14.626	16.474	15.815
Terazidere	11.230	11.542	12.367	13.200	14.780	15.475
Vatan	10.088	10.042	9.838	9.898	11.321	10.860
Yenidoğan	14.396	13.539	15.757	16.144	17.520	18.147
Yıldırım	34.241	44.410	41.743	43.093	47.595	49.351
Toplam	177.940	212.570	230.670	237.874	272.196	269.709

*Yabancılar kapsama alınmamıştır.

Kaynak: TÜİK

2012 yılı Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine baktığımızda; Bayrampaşa İlçe genelinde ki nüfus yapısı incelenirse önemli sayıda nüfus miktarına sahip vatandaşların, Karadeniz ve Trakya bölgesinden oldukları görülmektedir. Türkiye'nin çeşitli illerinden ilçeye göç eden nüfusta en çok oranları incelediğimizde Kastamonu ilk sırada, Kırklareli ikinci sırada ve Giresun üçüncü sırada ve Sinop dördüncü sırada yer almaktadır. İlçe genelinde sıralama yapılacak olursa nüfusun illere göre dağılımını Tablo 4.2' de verilmiştir;

Tablo 4.2: TÜİK 2012 yılı verilerine göre Bayrampaşa İlçesinde yaşayan nüfusun illere göre nüfus dağılımı

1.	İstanbul	70952	26,42%
2.	Kastamonu	12610	4,69%
3.	Kırklareli	11302	4,21%
4.	Giresun	10659	3,97%
5.	Sinop	10482	3,90%
6.	Edirne	9050	3,37%
7.	Trabzon	8649	3,22%
8.	Samsun	8360	3,11%
9.	Ordu	7812	2,91%
10.	Sakarya	7605	2,83%
11.	Tekirdağ	7333	2,73%
12.	Malatya	6110	2,27%
13.	Sivas	6060	2,26%

14.	Çankırı	5463	2,03%
15.	Bursa	5122	1,91%
16.	Şanlıurfa	4292	1,60%
17.	Balıkesir	3653	1,36%
18.	Mardin	3601	1,34%
19.	Çanakkale	2809	1,05%
20.	Diyarbakır	2742	1,02%
21.	Rize	2541	0,95%
22.	Tokat	2411	0,90%
23.	Karabük	2340	0,87%
24.	Erzincan	2284	0,85%
25.	Konya	2284	0,85%
26.	Siirt	2269	0,84%
27.	Adıyaman	2205	0,82%
28.	Yozgat	2150	0,80%
29.	Erzurum	2140	0,80%
30.	Amasya	2056	0,77%
31.	Kayseri	1803	0,67%
32.	Niğde	1668	0,62%
33.	Zonguldak	1637	0,61%
34.	Çorum	1635	0,61%
35.	Elazığ	1526	0,57%
36.	Isparta	1493	0,56%
37.	Bartın	1451	0,54%
38.	Manisa	1423	0,53%
39.	Kocaeli	1408	0,52%
40.	Gaziantep	1405	0,52%
41.	Kahramanmaraş	1343	0,50%
42.	Kars	1332	0,50%
43.	Ardahan	1227	0,46%
44.	Düzce	1221	0,45%
45.	İzmir	1196	0,45%
46.	Aksaray	1183	0,44%
47.	Hatay	1085	0,40%
48.	Nevşehir	1010	0,38%
49.	Ankara	994	0,37%
50.	Batman	946	0,35%
51.	Adana	918	0,34%
52.	Gümüşhane	756	0,28%
53.	Bayburt	750	0,28%
54.	Eskişehir	740	0,28%
55.	Artvin	730	0,27%
56.	Bitlis	719	0,27%
57.	Muş	659	0,25%
58.	Ağrı	656	0,24%
59.	Kırşehir	601	0,22%

60.	Bolu	572	0,21%
61.	Mersin	562	0,21%
62.	Afyonkarahisar	553	0,21%
63.	Van	548	0,20%
64.	Antalya	496	0,18%
65.	Kırıkkale	490	0,18%
66.	Yalova	445	0,17%
67.	Aydın	437	0,16%
68.	Osmaniye	436	0,16%
69.	Bilecik	413	0,15%
70.	Bingöl	397	0,15%
71.	Kilis	359	0,13%
72.	Tunceli	353	0,13%
73.	Karaman	332	0,12%
74.	Denizli	324	0,12%
75.	Uşak	265	0,10%
76.	İğdır	210	0,08%
77.	Kütahya	210	0,08%
78.	Muğla	129	0,05%
79.	Burdur	76	0,03%
80.	Şırnak	70	0,03%
81.	Hakkari	50	0,02%
Toplam	Yabancılar dikkate alınmamıştır	268.588	100 %

Kaynak: TÜİK

İlçe genelinde mahalle bazında nüfus yapısı incelendiğinde en çok nüfusa sahip olan mahallenin 49.351 kişi ile Yıldırım Mahallesi olduğu, ikinci olarak 34.836 kişi ile Muratpaşa Mahallesi olduğu, üçüncü olarak ise 27.191 kişi ile Altıntepsi Mahallesi olduğu görülmektedir. İlçede en az nüfusa sahip olan mahallenin 10.860 kişi ile Vatan Mahallesi olduğu görülmekte ve kentsel dönüşümün yapılacağı İsmetpaşa Mahallesi nüfusunun ise 14.093 kişi olduğu görülmektedir. Mahallelerin kadın erkek nüfus dağılımları Tablo 4.3'te gösterilmektedir.

Tablo 4.3: Bayrampaşa İlçesinin mahallelerindeki 2012 yılına ait kadın-erkek nüfus oranları

Mahalle Adı	Toplam	Erkek	Kadın
Altıntepsi	27.191	13.844	13.347
Cevatpaşa	19.107	9.688	9.419
İsmet Paşa	14.093	7.182	6.911
Kartaltepe	44.563	22.502	22.061
Kocatepe	20.271	10.280	9.991

Muratpaşa	34.836	17.607	17.229
Ortamahalle	15.815	8.166	7.649
Terazidere	15.475	7.864	7.611
Vatan	10.860	5.497	5.363
Yenidoğan	18.147	9.036	9.111
Yıldırım	49.351	24.683	24.668
Toplam	269.709	136.349	133.360

Kaynak: TÜİK

İlçe geneli nüfusun yaş grafiğine baktığımızda ise genç nüfusun ağırlıkta olduğu görülmektedir. Grafiği incelediğimizde en çok nüfus sayısı 26.228 kişi ile 25-29 yaş gurubu arasındaki kişilerden oluştuğu, ikinci olarak 26.047 kişi ile 30-34 yaş arasında bulunan kişilerden oluştuğu, üçüncü olarak 23.553 kişi ile 35-39 yaş gurubundaki kişilerden oluştuğu görülmektedir. 60 yaş üzeri nüfusun gittikçe azaldığı bir başka tespit olarak gözükmemektedir (Tablo 4.4).

Tablo 4.4: İlçe, yaş grubu ve cinsiyete göre nüfus – 2010

İlçe	Yaş grubu	Toplam	Erkek	Kadın
Bayrampaşa	0-4	19.071	9.728	9.343
Bayrampaşa	05-09	19.922	10.248	9.674
Bayrampaşa	10-14	21.331	11.013	10.318
Bayrampaşa	15-19	21.199	11.032	10.167
Bayrampaşa	20-24	21.728	10.697	11.031
Bayrampaşa	25-29	26.228	13.348	12.880
Bayrampaşa	30-34	26.047	13.301	12.746
Bayrampaşa	35-39	23.553	12.059	11.494
Bayrampaşa	40-44	19.797	10.134	9.663
Bayrampaşa	45-49	18.915	9.569	9.346
Bayrampaşa	50-54	15.138	7.898	7.240
Bayrampaşa	55-59	12.448	6.389	6.059
Bayrampaşa	60-64	8.304	4.064	4.240
Bayrampaşa	65-69	5.581	2.496	3.085
Bayrampaşa	70-74	4.318	1.904	2.414
Bayrampaşa	75-79	3.277	1.347	1.930
Bayrampaşa	80-84	1.814	668	1.146
Bayrampaşa	85-89	603	210	393
Bayrampaşa	90+	207	61	146
	Toplam	269.481	136.166	133.315

Kaynak: TÜİK

Bayrampaşa İlçesinde, ilçe genelindeki nüfusun eğitim durumuna baktığımızda, ağırlıklı olarak İlköğretim, İlkokul ve okuma yazma bilip okul bitirmeyen kişilerin çoğunlukta olduğu görülmektedir, aşağıda ki tablo incelendiğinde ilçedeki okuma yazma oranının yaklaşık yüzde 97 gibi olduğu görülmektedir (Tablo 4.5).

Tablo 4.5: Bitirilen eğitim düzeyi ve cinsiyete göre nüfus (6+ yaş) - 2010

İlçe	Bitirilen eğitim düzeyi	Toplam	Erkek	Kadın
Bayrampaşa	Okuma yazma bilmeyen	7.162	1.112	6.050
	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	41.663	20.495	21.168
	İlkokul mezunu	68.367	30.030	38.337
	İlköğretim mezunu	41.438	22.927	18.511
	Ortaokul veya dengi okul mezunu	16.618	10.267	6.351
	Lise veya dengi okul mezunu	46.928	25.764	21.164
	Yüksekokul veya fakülte mezunu	13.520	7.742	5.778
	Yüksek lisans mezunu	973	601	372
	Doktora mezunu	141	82	59
	Bilinmeyen	7.991	4.644	3.147
Toplam		244.801	123.664	121.137

*Yabancılar kapsama alınmamıştır.

Kaynak: TÜİK

İlçe genelinde engelli sayıları incelendiğinde, en çok engelli gurubunda fiziksel engellilerin 1.505 kişi olduğu görülmektedir, ikinci olarak diğer engelliler 477 kişi, üçüncü olarak zihinsel engellilerin 463 kişi olduğu görülmektedir. Diğer bir tespitin ise ilçe genelinde tüm engelli guruplarının içinde erkek engellilerin sayısı kadın engellilerden fazla olduğu ayrı bir istatistik olarak gözükmektedir (Tablo 4.6).

Tablo 4.6: 2000 yılı TÜİK verilerine göre Bayrampaşa İlçesindeki engelli sayısı

Cinsiyet	Görme Özürlü	İşitme Özürlü	Konuşma Özürlü	Fiziksel Özürlü	Zihinsel Özürlü	Diğer	Birden Fazla Özürlü Olan	Bilinmeyen
Toplam	340	233	124	1.505	463	477	256	239
Erkek	206	133	84	872	287	276	152	138
Kadın	134	100	40	633	176	201	104	101

Kaynak: TÜİK

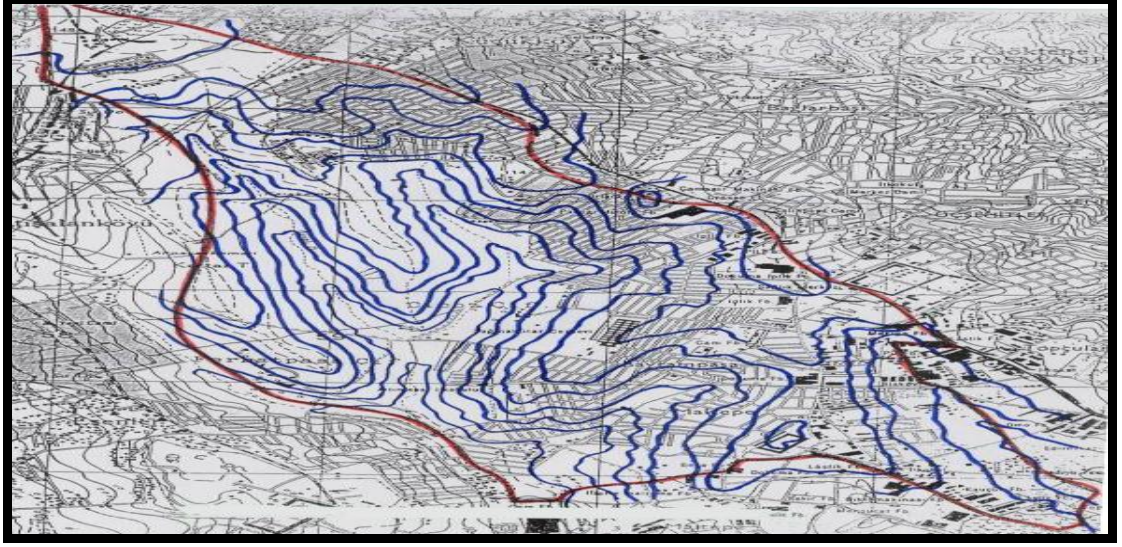
2000 yılına ait TÜİK verilerine göre ilçe genelindeki hane sayısı 61.358 hanedir. Hane halkı sayısına baktığımızda, 1 kişilik nüfusa sahip 2.550 hane, 2 kişilik nüfusa sahip 8.714 hane, 3 kişilik nüfusa sahip 13.369 hane, 4 kişilik nüfusa sahip 18.494 hane, 5 kişilik nüfusa sahip 10.595 hane bulunmaktadır. Yine verilere baktığımızda; 6 kişilik nüfusa sahip 4.554 hane, 7 kişilik nüfusa sahip 1.848 hane, 8 kişilik nüfusa sahip 645 hane, 9 kişilik nüfusa sahip 290 hane ve 10 kişi ve üzeri nüfusa sahip 299 hane olduğu görülmektedir.

4.1.6. Bölgenin Jeomorfolojik ve Topografik Yapısı

Trakya'yı kuzeyden sınırlandıran Istranca Dağları, güneydoğuya doğru yavaş yavaş alçalarak hafif dalgalı bir penneplen morfolojisinde İstanbul Boğazına kadar yayılır. Bayrampaşa Çatalca pennepleni dediğimiz bu bölümün içinde, çevreye göre daha az parçalanmıştır. Bu bölümde yayılma oranında fazla olmayıp, vadiler daha az belirgindir.

Bayrampaşa İlçesi'nde topografya şekilleri daha enleş, vadiler daha yatık ve topografya genellikle olgun bir karakter göstermektedir. Deniz seviyesinden yükseklik yüzeyde ilçenin kuzey kesimlerinde 145 metreye kadar ulaşır. Yükseklik güneye doğru yavaş yavaş azalır (Şekil 4.7). Kuzeybatıdaki tepelik alan, Cicoz Deresine doğru yüksekliğini kaybederek dere kenarında 30 metreye iner. Topkapı Mezarlığı civarında yükseklik 60 metredir. Yerleşim alanları genelde 50-100 metre yükseltiye sahip alanlarda bulunmaktadır.

Şekil 4.7: İlçenin yükselti şekil haritası



Kaynak: Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları, İzah Rapor

Eğim genelde yüzde 4 yüzde 6 arasında batı kesimlerinde yüzde 10 arasında bazı alanlarda ise yüzde 15'i bulmaktadır. Mevcut sanayi, eğim bakımından elverişli geniş bir alan üzerinde kurulmuştur. Konut gelişmesi için yüzde 0-15 eğimli alanlar en uygun alanlar olarak varsayılabilir. Sanayi için yüzde 5 eğim sınırlayıcı olarak seçilmiştir. İlçe genelinde eğim yapısından dolayı yerleşimin yapılamadığı hiçbir alan yoktur. Yüzde 20 eğimi aşan arazi üzerinde çok az yerleşme alanı vardır.

Bayrampaşa'da yüzde 0-15 arasında eğime sahip yerler geniş bir alan kaplar. Terazidere, Vatan Mahallesi, Orta Mahalle, Yenidoğan Mahallesi, Muratpaşa ve Kocatepe, Cevatpaşa, Yıldırım Mahalleleri yüzde 15 eğimde kurulmuştur.³²

Bayrampaşa İlçesi depremsellik açısından 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır ancak ilçenin yapı yoğunluğu ve 1960'lı yıllardan sonra hızla yapılaşmaya başlaması bugünkü yapı stokunun genelde eski yapılardan oluşması da dikkate alınır 1. derece deprem bölgesi olarak değerlendirilebilir.

³² (<http://www.bayrampasa.gov.tr>)

İlçede yerleşime en uygun alanlar olarak, Yıldırım Mahallesi ile Eski Edirne Asfaltı arasında kalan alanlar, Şehit Kamil Balkan Caddesi ile Millet Caddesinin kesiştiği alanlar, Bayrampaşa Şehir Parkının orta kesimleri, Yıldırım Mahallesi ile Cevatpaşa Mahallesi arasında kalan alanları sayabiliriz. Önlem alınması gerekli alanlar olarak ise, Kartaltepe Mahallesi, Kocatepe Mahallesi, Altıntepsi Mahallesi, İsmetpaşa Mahallesi ile Muratpaşa Mahallesinin bir bölümlerini sayabiliriz.

Şekil 4.8: İlçenin eğim şekil haritası



Kaynak: Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları, İzah Raporu

4.2 BAYRAMPAŞA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNUN GELİŞİMİ

Ülkemizin son elli yıldır yaşamakta olduğu kentleşme sorunları beraberinde, teknik altyapısı, çocuk bahçeleri, park, spor alanları, eğitim, kültür ve sağlık alanları gibi donatı alanlarından yoksun kent dokularının oluşmasına neden olmuştur. Bu alanlar kentin çeperlerinde olduğu kadar kentlerin iç bölgelerinde de yayılmıştır. Bu alanların ivedi ve operasyonel bir tutumla ele alınarak, nitelikli, planlı kent parçalarının üretilmesi, sağlıklılaştırılması, yenilenmesi ve/veya dönüştürülmesi için çalışmaların yapılması gerekmektedir (Kaya 2007).

Değişen yaşam koşulları neticesinde oluşan sosyal ihtiyaçların karşılanamaması insanların şehir içlerinden yeni inşa edilen şehir dışına çıkmasına neden olmakta ve gittikçe boşalan alanların çöküntü bölgeleri oluşmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle ekonomik değeri olan alanların ve etrafındaki alanların tekrar cazibe merkezleri oluşması için kentsel dönüşüm projeleri ile kentsel canlandırma şeklinde yeniden yapılandırılması hem yeni ve güvenilir şehirler oluşması adına hem de yaşam merkezlerinde bulunan bu alanlardaki insanların ihtiyaçlarına cevap vermesi sağlıklı nesiller yetişmesini de sağlayacaktır.

Bayrampaşa İlçesi, Tarihi Yarımada'ya yakın olması, ulaşım bağlantılarının güçlü olması gibi faktörlerin etkisiyle küçük ve orta ölçekli sanayi alanlarının yoğunlaştığı, son 20 yılda hızlı bir gelişme gösteren bir merkez konumuna gelmiştir. İlçe için güçlü sayılabilecek bu özellik, zamanla sanayi ile konut alanlarının birbiri içerisine girmesine, yapı ve nüfus yoğunluğunun artmasına neden olmuştur.

Bayrampaşa İlçesinde; sağlıksız alanlardaki sorunların çözümüne yönelik olarak, kentsel yenileme çalışmalarının başlangıcı uzun yıllar devam etmektedir, bu kapsamda ilçe genelinde birçok sağlıksız yapılar yıkılmış ya da kamulaştırılarak yeşil alanlara (park alanları) çevrilmiş ya da mülk sahipleri tarafından yeniden inşa edilmiştir. Kentsel yenileme adına yapılan çalışmalara örnek verilecek olursa, 2000 yılı sonrası ilçe genelinde birçok proje uygulanmıştır. Bu kapsamda yapılan çalışmalara baktığımızda, 109 parseldeki 9.367 metrekare alana sahip bulunan iş merkezi yıkılarak yerine otel yapılmıştır. 14601 parselde bulunan 6.317 metrekare alanda sahip iş merkezi yıkılarak yerine yeni iş merkezi yapılmış ve 32 parselde bulunan 3.982 metrekare alana sahip çelik fabrikası da yıkılarak otel yapılmak üzere belediye ile görüşmelerine devam etmektedir.

Bu alanlara ilave olarak, Sarı Dökümcüler olarak bilinen alanda 4.000 metrekare, Demirciler Sitesinde 800 metrekare, Kaplan Sokakta 2.500 metrekare, Akpınar Caddesinde 2.000 metrekare ve devam eden çalışmalar sonucunda, Otogar etrafında 8.300 metrekare alanlar yeşil alanlara dahil edilerek kentin yaşanılır bir bölge olması için çaba harcanmıştır. Her yerel yönetimde olduğu gibi, Bayrampaşa İlçesinde de

halkın daha yaşanılır mekanlara kavuşabilmesi prensibi idarecilerin en çok önem verdiği sorunlardan birisidir. 2000 yılından itibaren ilçe geneline baktığımızda birçok yeşil alanın şehre kazandırıldığı görülmektedir. Bu kapsamda Bayrampaşa İlçesinde 40'a yakın park yapılmış ve toplamda 172.110 metrekare yeşil alan şehre kazandırılmıştır. 2000 yılında kişi başına düşen yeşil alan miktarı 2,67 metrekare iken 2012 yılında bu oran 4,63 metrekare ye ulaşmıştır. Yine 2000 yılı sonrası ilçede yapılan yeşil alan çalışmalarında, 360.000 metrekarelik Bayrampaşa şehir parkı ilçe için olduğu gibi bölge içinde yaşanılır şehirleşme adına önemli bir yatırım olmuştur. 2000 yılından itibaren yapılan yeşil alan çalışmalarına baktığımızda ilçe genelinde 200.000 metrekare yol kenarları düzenlemesi ve refüj çalışmaları yapılarak ilçede görsel alan üretilmesine katkı sağlanmıştır. Yeşil alan miktarını artırma adına bir başka yatırım ise, 2012 yılında açılacak olan, Hidayet Türkoğlu Spor Tesisleri etrafında ki yeşil alanların da hizmete girmesiyle, ilçede kişi başına düşen yeşil alan miktarının daha da artarak yaşanılabilir şehirleşme adına ilçenin durumu ileri seviyelere ulaşacaktır.

Bayrampaşa genelinde kentsel dönüşüm adına çeşitli gelişmeler yaşanmış olsa da büyük çaplı projeler geçmişte yapılamamıştır, bugün itibari ile amacına uygun olarak kentsel dönüşüm projeleri düşünülmekte ve harekete geçilmektedir. Bu amaçla 10.04.2012 tarihli olarak ada bazında kentsel dönüşüm amaçlı ilk proje ilçede uygulanmaya konmuş ve ilk adımı atılmıştır. Yıldırım Mahallesiinde 22115 parsel, 4164 parsel, 4165 parsel, 4169 parsel ve 4170 parsellerde bulunan 1.300 metrekarelik alana sahip 6 blok olarak toplamda 28 daire, mülk sahiplerinin rızası ile yıkılmaya başlanarak kentsel dönüşüm adına bu alanda ilk başlangıç yapılmıştır. Mülk sahipleri ile özel sektör arasında yapılan anlaşma sonucunda, projede ortaklık modeli seçilerek hukuki zemin hazırlanmış ve ilçe belediyesinin de projeye onay vermesi ile ilk adım tamamlanmıştır. Yıkılan alandaki binaların yerine yapılacak olan yeni bina ise tek blok olması ve taban inşaat alanı 500 metrekare olacak şekilde yapılması yeşil alan üretme, sağlıklı ve güvenilir konut üretme adına olumlu bir gelişmedir. Yürürlüğe giren kentsel dönüşüm projesi 'küçük ölçekte de olsa' emsal oluşturmaya adına ilçe için olumlu bir gelişmedir. Kentsel dönüşüm projeleri her ne kadar devlet kanalı ile yapılsa da sürece özel sektörün girmesi şehirlerin hızlı bir şekilde dönüşmesi adına son derece önemlidir.

Her ne kadar ufak çaplı kentsel dönüşüm amaçlı sayılabilecek çalışmalar yapılırsa da bölgenin çarpık ve plansız yapılaşması sonucu ihtiyaç duyulan büyük ölçekte kentsel dönüşüm ihtiyacı hep var olmuştur. İlçede bulunan Cezaevinin Silivri İlçesine taşınması neticesinde ortaya çıkan 112.000 metrekare arazi bu ihtiyaca çözüm bulmak için gerekli görülmüş ve yapılan görüşmeler neticesinde bu arazinin kentsel dönüşüm amaçlı kullanılması için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca karar verilmiş ve 06.04.2005 tarih, 27 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile kesinleşmiştir.

Bayrampaşa'da yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmaları Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü nezdinde başlatılmış olup, ihale sürecine girilmiştir. İhalenin adı; "Bayrampaşa İlçesi'nin Depreme Karşı Güvenli Kılınması Kapsamında, Yeniden Yapılandırma, Rehabilitasyon ve Güçlendirme Projelerini Yönlendiren Kentsel Dönüşüm Planlaması ve Yerel Eylem Plan ve Projelerinin Hazırlanması İşi" olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun düşürülmesi ve donatı alanlarının artırılması plan önerisi olarak ortaya konmuştur.

Bu ihale kapsamında Cezaevi alanı, potansiyelleri ve fırsatları açısından öncelikle ele alınacak yeni fonksiyonlarla kente kazandırılacak ve ilçede kentsel dönüşümü tetikleyebilecek öncü proje alanlarından biri olarak değerlendirilecektir. Proje kapsamında ilçeye yapılacak üç binin üzerinde konut ile ilçe genelindeki çeşitli noktalarda riskli bölgeler boşaltılarak kentsel dönüşüm yapılacak alana taşınarak, boşaltılan alanlarda tekrar sağlıklı ve güvenli konutların inşa edilmesi sağlanacak ve bu şekilde ilçe genelinde kentsel dönüşüm projelerinin devamlılığı sağlanacaktır.

4.3 ÖRGÜTLENME MODELİ

Kentsel yenileme projelerinin gerçekleştirilmesinde, özel ve kamusal kesimden aktörler, demokratik, şeffaf örgütlenme ve eşgüdümlü, diyalektik ortaklık oluşturabilmelidirler. Söz konusu ortaklık ve örgütlenmeler açıklık, şeffaflık ilkesini benimsemelidir. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi için sektörler arasında işbirliğinin sağlanması şarttır. Dönüşüme uğrayacak bölge sakinlerinin, proje sürecine en baştan aktif olarak katılması son derece önemlidir. Bu anlamda, her zaman yukarıdan aşağıya değil, bazen

de aşağıdan yukarı ve yatayda bütünlüşen örgütlenme biçimleri de ön plana çıkabilir. Ancak, bölge sakinleri ya da kullanıcı ile proje uygulama mercileri, uzman ekipler arasında ilişki kurmayı sağlayan bir halkla ilişkiler grubu ve yerel halk temsilcileri gibi ara yüz gruplar oluşmalıdır. Oluşacak ortaklıklar sistemi, elbette ki demokratik, şeffaf, çok katılımcılı eşgüdümlü bir organizasyon modeli olmalıdır (Işıkkaya 2008).

Kentsel dönüşüm projeleri, ancak belediyelerin anlayış ve yaklaşımında da dönüşümün gerçekleştirilmesi ile mümkün olabilir. Bu yenilikçi yönetim anlayışının temel özellikleri ve eylem alanları müzakerecilik, girişimcilik, yönlendirme, denetleyici kapasite, merkezi ve yerel yönetim yapıları arasında eşgüdüm şeklinde sıralanabilir (Turgut ve Ceylan 2010).

Bayrampaşa İlçesinde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesinde örgütlenme modeli olarak, Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde iş ihale yoluyla özel sektöre yaptırılacak ve proje alanı tamamlanacaktır. Projenin tamamlanmasından sonra ilçe belediyesi ile işbirliği yapılarak ilçe genelinde çürük zeminli alanlar tespit edilecek, yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda riskli olarak görülen noktalar, hak sahipleri ile anlaşma yoluna gidilecektir. Bu kapsamda hak sahiplerinin buldukları alanları terk ederek yeni yapılan bu alana taşınması sağlanacaktır.

Ancak kamulaştırılacak alanların, ada bazında ve 6 veya 7 dönümden az olmamak üzere, bu adada bulunan bütün vatandaşların kabul etmesi ve anlaşma yoluna gidilmesi neticesinde oluşacak protokol sonucunda taşınmaları sağlanacaktır. Boşaltılan alanların tekrar kentsel dönüşüm alanı olarak kullanılması sağlanarak ilçe genelinde yenileme projeleri devam edecektir.

İlçede yapılacak olan kentsel dönüşüm projesi her ne kadar Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacak olsa da Bayrampaşa Belediyesi ile işbirliği içerisinde projenin yürütüleceği bilinmektedir. Bu kapsamda ilçe belediyesinde, Belediye Başkanı Başkanlığında ve başkana bağlı olarak Teknik Başkan Yardımcısı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Emlak İstimlak Müdürlüğü, Hukuk İşleri Müdürlüğü, Basın Yayın ve

Halkla İlişkiler Müdürlüğü gibi müdürlüklerin koordineli biçimde çalışma yapacağı ve projenin uygulanmasına yönelik olarak organizasyon şeması içerisinde çalışacaktır.

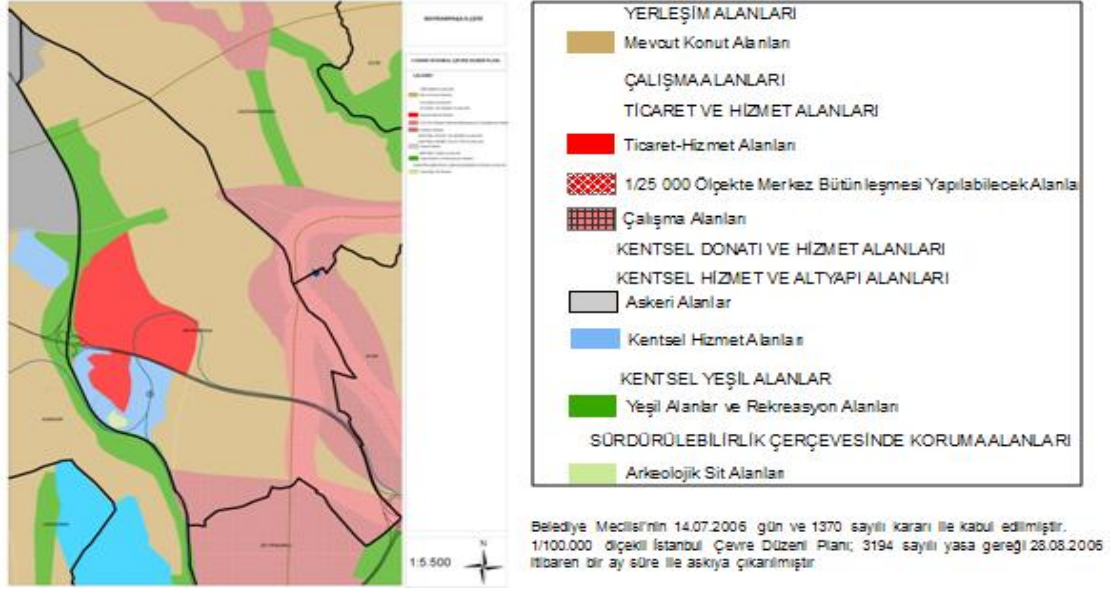
4.4 BAYRAMPAŞA İLÇESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Ülkemizde sağlıklı göç politikasının bulunmaması neticesinde oluşan karmaşık durum birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Özellikle büyükşehirlerde oluşan ve çarpık kentleşmenin sebebi sayılan plansız nüfus hareketleri, Bayrampaşa İlçesi içinde sağlıklı kentleşmenin oluşmasına sebep olmuştur.

2012 yılı verilerine baktığımızda Bayrampaşa sınırları içinde 21.431 bina bulunmakta ve ilçe genelinde toplamda 138.346 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bayrampaşa İlçesi, İstanbul'un en yüksek yoğunluk değerine sahip ilçelerinden birisi konumundadır. Donatı alanlarının da var olan yapıya hizmet edememesi, deprem faktörünün de eklenmesiyle, kentsel dönüşüm Bayrampaşa için kaçınılmaz bir gereklilik haline gelmiştir.

Son hazırlanan 14.07.2006 Onanlı, 1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı” çerçevesinde; Bayrampaşa sınırları için mekansal ve çevresel bütünleşmenin sağlanması ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi çoğunlukla niteliksiz ve yüksek yoğunluklu yapı stokunun sosyo-ekonomik ve fiziki çevre ilişkileri, kentsel rehabilitasyonun ve olası depremden de etkilenme yapısının, Bayrampaşa İlçesi ulaşım koridoru çevresinde örneklenmesi öngörülmektedir (Şekil 4.9).

Şekil 4.9: 1/100000 İstanbul çevre düzeni planı



Kaynak: Bayrampaşa Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

4.4.1 İsmetpaşa Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Proje alanı, İstanbul Avrupa yakasında, Bayrampaşa İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, eski Bayrampaşa Kapalı Cezaevi arazisi üzerinde, 112.000 metrekare alan ve bu alana ilave edilecek kamulaştırmalar ile toplamda 148.000 metrekarelik alandır (Şekil 4.10).

Şekil 4.10: Bayrampaşa İlçesi'nde dönüşüm alanının konumu



Kaynak: DB Architects

Proje alanının çevresi ilçenin birçok mahallesinde olduğu gibi depreme karşı risk teşkil eden yapıların yoğunlukta olduğu bir bölgededir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafınca belirlenen vizyon doğrultusunda, nüfusun depremde risk teşkil etmeyecek bir bölgeye aktarılması ve bu doğrultuda aynı uygulamanın benzer karakterdeki bölgelere entegre edilmesi ile kentsel ölçekte bir dönüşüm başlatılması planlanmaktadır.

Projenin amacı, Kamu mülkü olan proje alanını kullanarak oluşturulacak cazibe ile Bayrampaşa İlçesinde yaşam standardı yüksek bir kentsel alan sağlayacak dönüşümü gerçekleştirmektir. Projenin yöntemi, maksimum miktarda dönüşüm sağlamak için proje alanında kabul edilebilir en çok miktarda yapı inşa etmek ve bu yapıların gerektirdiği donatıları üretmektir.

Proje alanının yakın çevresindeki depreme dayanıklı olmayan, ekonomik ömrünü tamamlamış, yeterli donatı alanına sahip olmayan, çöküntü alanı haline gelmiş yapı stoklarını bina bazında uzlaşmak suretiyle, proje alanında üretilen yapılarla takas etmek, bu suretle elde edilen yeni alanlarda aynı işlemleri etaplar halinde devam ettirmektir.

Kentsel dönüşüm projesinin uygulanacağı alan, ilçenin merkezinde olduğu kadar il'in merkezinde de bulunuyor olması, ulaşım imkânlarının gerek kara yolu gerekse raylı sistem kullanımında kolay olması bu alana transfer edilecek vatandaşların projeye yaklaşımını olumlu kılacaktır. Ayrıca uygulama alanının konum olarak kot farkı incelendiğinde yüksek bir alanda bulunması nedeniyle proje tamamlandığında bölgeye ayrı bir değer katacağı ve hak sahipleri ile anlaşmanın kolay olacağı tahmin edilmektedir.

Cezaevi alanı haricinde bulunan 17.000 metrekarelik Türkiye Elektrik İşletmesi Anonim Şirketine (TEİAŞ) ait olan arazi ve 19.000 metrekarelik şahıs arazileri Büyükşehir Belediyesi tarafından toplamda 50.000.000 TL bedelle 2012 yılı sonuna kadar kamulaştırılacaktır (Şekil, 4.11).

Şekil 4.11: İsmetpaşa Mahallesi kentsel dönüşüm alanı



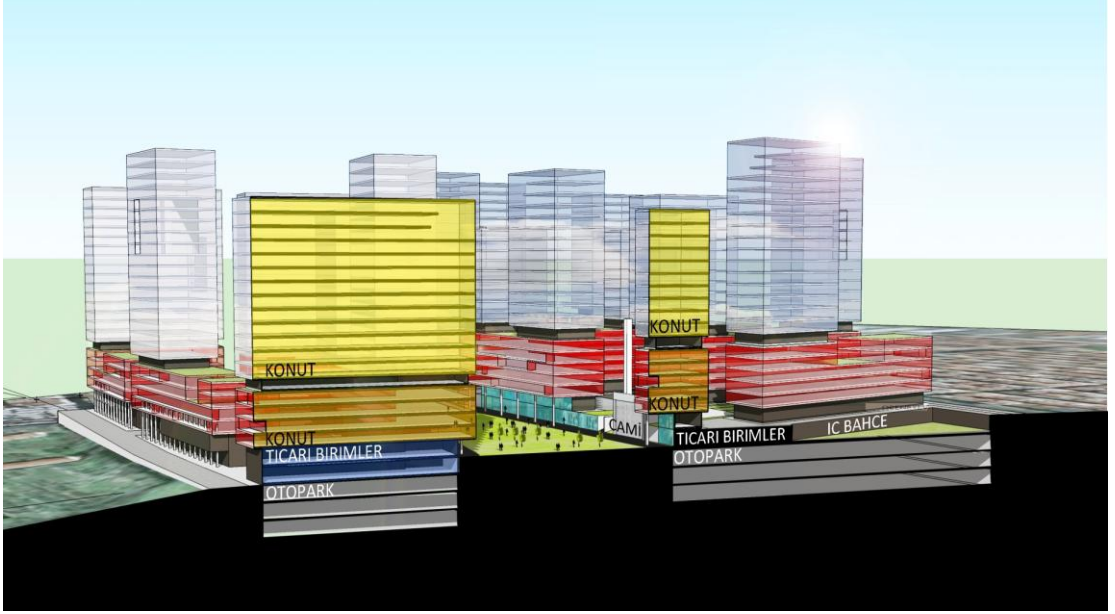
Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Bayrampaşa Eski Cezaevi Alanı, Kentsel İyileştirme Projesi

Proje alanında yaklaşık olarak, 3000-3200 adet konut yapılacak, 20-22 dönüm alan Hastane için ayrılarak 250-300 yataklı Eğitim Araştırma Hastanesi yapılması planlanmaktadır, 7 dönümlük alan okul alanı için ayrılacak ve bu alana gelecek olan nüfusa hizmet vermesi sağlanacaktır. Yine proje alanında, bir meydan, bir cami yapımı ve TEM bağlantı yolunun üzeri kapatılarak yine bu alana ilave olarak da ikinci bir meydan yapılması sağlanacaktır.

Projenin bir an önce başlaması ve uygulanması için ilçe belediyesi tarafından yoğun çaba sarf edilmekte ve belediye yöneticileri halk tarafından bu yöndeki sorularla karşılaşmaktadır. İlçe genelinde kentsel dönüşümle ilgili halkın bilinçlenmesi için, ziyaret edilen mahallelerde ve çeşitli derneklerde toplantılar yapılarak gelinen aşamalar vatandaşlara anlatılmaktadır. Bu tür toplantıların yeni yapılıyor olması ve vatandaşların bu konularda bilgilerinin eksik olması henüz kafa karışıklığını giderememiştir. İlçe belediye yöneticilerinin projenin bir an önce başlaması ve hayata geçmesi için 1/1000'lik plan yapma yetkisi 05.04.2012 tarihli Belediye Meclisi kararıyla Büyükşehir Belediye Başkanlığına devredilmiştir. Yapılacak olan kentsel dönüşüm projesinde, Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulama için seçilen proje modeline baktığımızda,

zemin altı otoparklar için kullanılacak ve zeminde bulunan alanlar ticari amaçlı ve zemin üstleri konut olarak kullanılacaktır (Şekil 4.12).

Şekil 4.12: Kentsel dönüşüm alanı projesinden bir görünüm



Kaynak: DB Architects

Uygulanacak projede, mümkün olan en fazla yeşil alan üretebilmesi için dikkatle seçilmiş olan uygulama planında, proje alanının dörde bölünmesi ve her adaya altı blok inşa edilmesi modeli seçilmiştir.

Proje vaziyet planında görüleceği üzere yeşil alanların bir bütünlük oluşturması bölge içinde ihtiyaç duyulan sosyal gezi alanları doğuracaktır. Yine proje vaziyet planına bakıldığında yapılacak olan kentsel dönüşüm alanının bitişiğinde bulunan hastane alanı genişletilerek ilçe ve bölge için ihtiyaç duyulan tam teşekküllü hastane şehre kazandırılmış olacaktır (Şekil 4.13).

Şekil 4.13: İsmetpaşa Mahallesinde uygulanması düşünülen proje vaziyet planı



Kaynak: DB Architects

İsmetpaşa Mahallesi olduğu gibi Bayrampaşa İlçesine de büyük değer katacak olan projenin uygulanması sonucunda, kentsel dönüşüm alanında yapılacak olan yeni oluşumları değerlendirirsek, yeni yapılacak çevre düzenlemesi, otoparklar, alışveriş merkezleri ve ulaşım için çevre yolu bağlantıları, metro hattı durak düzenlemesi ve okul yapılması gibi yeni oluşumlar bölgede ihtiyaç duyulan eksiklerin giderilmesi adına olumlu olmakla birlikte ayrıca da bölgeye değer katacaktır.

Ayrıca yapılan bu düzenlemeler bu tür uygulanan her projede olduğu gibi bu bölge içinde cazibe merkezi oluşturarak zamanla etrafında bulunan çevrenin değişmesi ve yenilenmesine etki edecektir. Kentsel dönüşüm alanına gelecek olan nüfus ilçe dışından olmadığı için ilçeye ek bir nüfus artışı yapmayacak çeşitli mahallelerdeki insan yoğunluğunun da azalmasını sağlayacaktır (Şekil 4.14).

Şekil 4.14: İsmetpaşa Mahallesi'nde uygulanması düşünülen projeden bir görünüm



Kaynak: DBArchitects

4.4.2 Planlama Süreci ve Yararları

İstanbul'da kentsel dönüşüm demek birçok projeden, farklı dönüşüm metodlarından, kentin her yerinde süren plan çalışmalarından bahsetmek anlamına geliyor. Bu anlamda İstanbul'da kentsel dönüşümden bahsetmek demek, tüm kenti içine alan bir yeniden yapılanma anlamına geliyor (Kahraman 2006).

İstanbul'un sanayileşme şekli günümüzde planlı bir şekilde geliştiği için şehir içinde kalan sanayi alanları da zamanla şehir dışına çıkarılmaktadır. Bu nedenle birçok bölge cazibe merkezi olma potansiyeline sahip olmuştur. Şehrin büyümesinin, şehir merkezinden dışa doğru devam etmesi ve bu büyüme neticesinde oluşan ek kamusal maliyetler, vatandaşlar için şehir merkezine geliş-gidişlerde harcanan zaman dikkate alındığında kamu ve özel sektör tarafından gözlerin kent merkezlerine çevrilmesine neden olmuştur. Bu nedenle günümüzde şehir merkezlerinde uygulanan birçok proje mevcuttur. Kamu kesiminin haricinde özel sektör tarafından yapılan ve şehrin canlanmasını sağlayacak yeni konut projeleri oldukça pahalı olmasına rağmen talep görmekte ve satın alınmaktadır.

İstanbul'da olduğu gibi birçok ilde de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde görüldüğü gibi, proje uygulamak sadece şehrin dışında boş alanlara konut yapmaktan ibaret olmayıp bu alanlarda yaşayan ve yaşayacak olan vatandaşların sosyo-ekonomik ihtiyaçlarının karşılanması da planlanması gerektiğini ortaya koymuştur. Bir çok uygulama bölgesine ulaşım imkanlarının kısıtlı olması ya da proje alanlarının yeterince yol bağlantılarının yapılmaması olumsuzluklar doğurmaktadır.

Bütün bu olgular göz önüne alındığında, Bayrampaşa İlçesinde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesinin ulaşım imkanı, alt yapı durumu ve şehir merkezinde bulunması nedeniyle başarıyla uygulanabileceği göz önünde bulundurulmaktadır. Ayrıca proje alanının boş arazi konumunda olması nedeniyle, proje bitmeden hak sahiplerinin mevcut mülklerinden taşınması gibi olumsuz yönü bulunmamakta ve uygulama kolaylığı sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri uygulamada birçok sıkıntıyı getirebileceğinden süreçte birtakım planlama stratejileri uygulanmaktadır. Planlama stratejileri örneklerine baktığımızda, (Turgut ve Ceylan 2010) da, bu stratejileri aşağıdaki gibi sıralamıştır;

- a) Kentsel dönüşümün planlanması kapsamında ele alınan bölgelere bütüncül olarak kimlik verilmeli ve kimlik oluşturmaya yönelik eylemler gerçekleştirilmelidir,
- b) Gerçekleştirilecek olan projelerde vazgeçilmesi mümkün olmayan ilkeler saptanmalı ve öncelikler belirlenmelidir,
- c) Planlama ekonomik, sosyal ve ekolojik açılardan sürdürülebilirliği sağlayacak şekilde ele alınmalı ve bütündeki genel vizyon kaybedilmeden kentsel dönüşüm eylem alanları saptanmalıdır,
- d) Planlama aracı ile dinamik, demokratik ve müzakereci bir yol izlenmelidir. Kentsel dönüşüm, yalnızca dönüşümü konu alan alanları değil; çevredeki alanları da etkileyen bir süreçtir. Bu anlamda dönüşüm sadece içsel dinamiklerle değil, çevreden gelen dışsal dinamik ve potansiyeller ışığında değerlendirilmelidir,

- e) Açık alanların kalitesinin yükseltilmesi mekana bağlılık ve 'aidiyet' hissini yaratmak açısından önemlidir. Bu sebeple sosyo-kültürel donatı alanları öncelikli olarak düzenlenmelidir,
- f) Kentsel dönüşüm projelerinin sınırının uygun büyüklükte belirlenmesi modelin sürdürülebilirliği, kaynak yaratma kolaylığı ve hızlı hareket edebilme açısından önemlidir, Kentsel dönüşüm sürecinde doğal afetler örneğın depremsellik dönüşümünün başlaması için halkın ikna edilmesi ve kaynak sağlanması açısından potansiyel olarak değerlendirilmelidir,
- g) Deprem riskleri açısından öncelikli alanlar, kentsel dönüşümde de öncelikli alanlar olarak belirlenmelidir,
- h) Mevcut durum saptamaları yapılarak envanterler oluşturulmalıdır,
- i) Depreme dayanıklı konut standardına ulaşılmadıkça kat mülkiyeti kesinlikle verilmemelidir,

gibi önerileri sıralayan Turgut ve Ceylan, planlama aşamasında dikkat edilmesi gereken aşamaların olduğu dönüşüm projelerinin başlaması gereken alanların öncelikli olarak ele alınması gerektiğini belirterek dönüşümün sadece fiziksel anlamda ele alınamayacak kadar önemli bir süreç olduğu ve projelerin uygulanacak bölgeye yeni alışkanlıklar, kültür yapısı ve sosyo-ekonomik durumların da transfer edileceği tezlerini ortaya koymaktadır.

4.5 BAYRAMPAŞA İLÇESİNDE SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ OLUŞTURMAYA YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

Anket sözlük anlamı olarak; Herhangi bir konuyla ilgili durum ve tutumu belirlemek için düzenlenmiş ayrıntılı ve kapsamlı soru dizisi, sormaca, soruşturma anlamına gelmektedir. Anket, belli bir konuda saptanmış hipotezlere ya da sorulara bağlı olarak bir evren ya da örnekleme oluşturan kaynak kişilere sorular yöneltmek suretiyle sistemli veri toplama tekniği olarak tanımlanabilir. Arzu edilen bilgileri elde etmek için soru

listesinin, herkes tarafından aynı biçimde anlaşılmaya ve amaca uygun olarak cevap vermeye elverişli nitelikte olması gereklidir (Demir 2006).

Kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken uygulayıcılar tarafından projenin uygulanacağı kitlenin görüşlerinin alınması birçok avantajı da beraberinde getirecektir. Halkın uygulanacak projeden ne beklediği nasıl bir proje istediği, çekincelerinin neler olduğunun önceden öğrenilmesi için hemen hemen bütün önemli proje uygulamalarında anket çalışması yapılarak, planlama çalışmaları yapılan analizler sonucunda tamamlanır.

Çalışmanın bu bölümünde, Bayrampaşa İlçesinde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesinin başarıyla uygulanabilmesi için uygulanacak olan projeden mahalle halkının beklentileri ve çekincelerinin araştırılmasına yönelik olarak 43 sorudan oluşan anket “Bkz. EK 1: Anket soruları” çalışması yapılmış ve rastgele seçilen kişilerden 400 kişinin düşünceleri öğrenilmiştir. TÜİK verilerine göre 2012 yılına ait İsmetpaşa Mahallesi'nin nüfus toplamı 14,093 kişidir. Anket yapılan kişi sayısı ise, toplam mahalle nüfusunun yüzde 2.83'ünü kapsamaktadır. Anket çalışması esnasında mahalle halkının çoğunluğunun uygulanacak projeden yeterince bilgisinin olmadığı tespit edilmiş, yeterince bilgilendirilmedikleri konusunda eleştiriler getirdikleri görülmüştür.

Ankette vatandaşlara, Demografik yapıları hakkında 9 soru, Ekonomik yapıları hakkında 5 soru, Mekansal yapı, Çevre ilişkileri hakkında 5 soru, Kentsel dönüşüm düşünceleri hakkında 11 soru, Bilgi edinme başlığı altında 4 soru, Katılım başlığı altında 3 soru, Güvenilirlik başlığı altında 2 soru ve Aidiyet duygularını ölçmek için 4 soru olarak toplamda 43 soru sorularak görüşleri alınmıştır.

4.5.1 Araştırmanın Amacı ve Hareket Noktaları

Araştırma, ülkemizde planlı şehirleşme bilincinin olmaması, bu durumun ise, ekonomik, sosyo-kültürel bazı nedenlerinin yanında, ilgili kurumlarca vatandaşların yeterince bilinçlendirilmediği, yönlendirilmediği, karar mekanizmalarına dahil edilmedikleri temel varsayımları üzerine kurulmuştur.

Bu nedenle, araştırma, mahallenin demografik yapısı, mahalle sakinlerinin eğitim durumları, yaşam şekilleri, vatandaşların mahalleleri ile ilgili bilgilerinin neler olduğu, bilgi kaynakları, yeterince bilgilendirilip bilgilendirilmedikleri, yaşadıkları mahalleye karşı duyarlılıkları ve uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesine yönelik düşüncelerinin neler olduğu konusunda fikir edinmek adına yapılmıştır.

Bu anlamda araştırma sekiz başlık altında yapılarak vatandaşlara cevaplamaları için 43 soru sorulmuştur. Araştırmanın konu başlıklarını sıralayacak olursak aşağıdaki gibidir.

- a) Demografik Yapı Durumu
- b) Ekonomik Yapı Durumu
- c) Mekansal Yapı/Çevre İlişkileri
- d) Kentsel Dönüşüme Yönelik Araştırma
- e) Bilgi Edinme
- f) Katılım Durumu
- g) Güven Duygusu
- h) Aidiyetlik Bilinci

4.5.2 Araştırmanın Kapsamı ve Yöntemi

Tez çalışması kapsamında, ülkemizde özellikle Marmara Depreminden sonra oluşan kentsel dönüşüm bilincinin tüm toplum kesiminde kabul görmesine rağmen kentsel dönüşüm projeleri uygulanacak alanlarda yaşayan mülk sahiplerinin, projelerden yeterince bilgilerinin olmaması, düşüncelerinin öğrenilmeden proje planlaması yapılması uygulanacak projelere karşı çekincelerinin olmasına neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alanlarda yaşayan vatandaşların yetkili kurumlarca bilgilendirildiklerinde projelere yaklaşımlarının değişebileceğinin, katılımın daha fazla gerçekleşebileceğinin araştırılmasına yönelik olarak anket çalışması

yapılmıştır. Bu tespitlerden amaçlanan bulgular, halkın bilgilendirilmesinin katılıma olan etkileridir.

Ankette kullanılacak soru seçiminde, tek şıkkın işaretlenebileceği soru şeklinden, birkaç şıkkın işaretlenebileceği soru şekline ve devamında şıklarda sayısal değerlerde verilerek katılımcıların kendi öz durumlarının yansıtılması sağlanmıştır.

Anket yapılırken rastgele vatandaşlar seçilmiştir, bunun amacı, aynı sosyo-kültürel yapıda olan vatandaşların birbirine benzer cevaplar verebileceği çekincesidir. Anket çalışması, İsmetpaşa Mahallesinde homojen yapıda yapılmıştır, bundaki amaç, mahalle halkının birbirinden ayrı olarak soruları cevaplandırması, zaman zaman bir araya gelinen komşuluk ilişkilerinde bu tür konuların konuşulabileceği ve benzer cevapların verilebileceği çekincesidir.

4.5.3 Araştırmanın Bulguları

4.5.3.1 Demografik yapı durumu araştırması

Tablo 4.7: Araştırmaya katılanların cinsiyet oranları

	Frekans	Yüzde
Kadın	155	38,75
Erkek	245	61,25
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların cinsiyetlerine göre dağılımı Tablo 4.7' de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 155'i (yüzde 38,75) kadın, 245'i (yüzde 61, 25) erkektir. Araştırmaya katılanlardan erkeklerin oranı kadınların oranına göre yaklaşık iki katıdır.

Tablo 4.8: Araştırmaya katılanların yaş oranları

	Frekans	Yüzde (%)
15-25	100	25
26-35	107	26,75
36-50	108	27
51-70	73	18,25

71 ve Üzeri	7	1,75
Boş	5	1,25
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların yaşlarına göre dağılımı Tablo 4.8’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 100’ü (yüzde 25) 15-25, 107’si (yüzde 26,75) 26-35, 108’i (yüzde 27) 36-50, 73’ü (yüzde 18, 25) 51-70, 7’si (yüzde 1,75), 71 ve üzeri yaşta, 5’i (yüzde 1,25) yaş grubunu belirtmemiştir. Araştırmaya katılanların genelde genç nüfusa sahip olanlar olduğu 15-50 yaş arası kişilerden oluştuğu görülmektedir.

Tablo 4.9: Araştırmaya katılanların medeni durumları oranları

	Frekans	Yüzde (%)
Evli	250	62,50
Bekar	149	37,25
Boş	1	0,25
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların medeni durumlarına göre dağılımı Tablo 4.9’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 250’si (yüzde 62,50) evli, 149’u (yüzde 37,25) bekar, 1’i (yüzde 0,25) ise medeni durumunu belirtmemiştir. Araştırmaya katılanların çoğunluğunun evlilerden oluştuğu görülmektedir.

Tablo 4.10: Araştırmaya katılanların eğitim durumları

	Frekans	Yüzde (%)
Okuryazar Değil	5	1,25
Okuryazar-İlkokul	82	20,50
Orta Okul	76	19
Lise	144	36
Üniversite mezunu ve üzeri	75	18,75
Boş	18	4,50
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların eğitim durumlarına göre dağılımı Tablo 4.10’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 5’i (yüzde 1,25) okuryazar değil, 82’si (yüzde 20,50) okuryazar-İlkokul, 76’sı (yüzde 19) ortaokul, 144’ü (yüzde 36) lise, 75’i (yüzde 18-75) üniversite mezunu ve üzeri, 18’i (yüzde 4,50) eğitim durumlarını belirtmemiştir.

Araştırmaya katılanların tamamına yakınının eğitim aldığı çoğunluğunun lise mezunu olduğu görülmüştür.

Tablo 4.11: Araştırmaya katılanların ilçede yaşama süreleri

	Frekans	Yüzde (%)
1-5 Yıl	27	6,75
6-15 Yıl	67	16,75
16 Yıl ve Üzeri	298	74,5
Boş	8	2
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “kaç yıldır Bayrampaşa’da yaşıyorsunuz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.11’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 27’si (yüzde 6,75) 1-5, 67’si (yüzde 16,75) 6-15, 298’i (yüzde 74,5) 16 yıl ve üzeri Bayrampaşa’da yaşamaktadır. Araştırmaya katılanların çok büyük oranda ilçede uzun süredir ikamet ettiği görülmüştür.

Tablo 4.12: Araştırmaya katılanların ilçeye geldikleri bölgeler

	Frekans	Yüzde (%)
Balkan Ülkeleri	117	29,25
Karadeniz Bölgesi	102	25,5
Trakya Bölgesi	49	12,25
Marmara Bölgesi	44	11
İç Anadolu Bölgesi	21	5,25
Güneydoğu Anadolu Bölgesi	17	4,5
Akdeniz Bölgesi	9	2,25
Diğer	38	9,5
Boş	3	0,75
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların Bayrampaşa İlçesine geldikleri bölgelere göre dağılımı Tablo 4.12’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 117’si (yüzde 29,25) Balkan ülkeleri, 102’si (yüzde 25,5) Karadeniz Bölgesi, 49’u (yüzde 12,25) Trakya Bölgesi, 44’ü (yüzde 11) Marmara Bölgesi, 21’i (yüzde 5,25) İç Anadolu Bölgesi, 17’si (yüzde 4,5) Güneydoğu Anadolu Bölgesi, 9’u (yüzde 2,25) Akdeniz Bölgesi, 38’i (yüzde 9,5) diğer bölgeler, 3’ü (yüzde 0,75) ilçeye geldikleri bölgeyi belirtmemiştir. Araştırmaya katılanların ilçenin demografik yapısını yansıttığı ve ilk sırada Balkan kökenliler, ikinci

sırada Karadeniz Bölgesinden üçüncü sırada ise Trakya Bölgesinden oldukları görülmüştür.

Tablo 4.13: Araştırmaya katılanların İstanbul'a göç yılları

	Frekans	Yüzde (%)
Burada doğup büyüdüm	189	47,25
İstanbul'a 1950 öncesi yıllarda göç ettik	29	7,25
İstanbul'a 1960'lı yıllarda göç ettik	45	11,25
İstanbul'a 1970'li yıllarda göç ettik	24	6
İstanbul'a 1980'li yıllarda göç ettik	45	11,25
İstanbul'a 1990'lı yıllarda göç ettik	29	7,25
İstanbul'a 2000'li yıllarda göç ettik	22	5,50
Bilmiyor	12	3
Boş	5	1,25
Toplam	400	100

Katılımcıların “İstanbul'a ne zaman göç ettiniz” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.13'te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların oldukça büyük bölümünün burada doğup büyüdüğü görülmüştür. Katılımcılar, 189'u (yüzde 47,25) burada doğup büyüdüm, 29'u (yüzde 7,25) İstanbul'a 1950 öncesi yıllarda göç ettik, 45'i (yüzde 11,25) İstanbul'a 1960'lı yıllarda göç ettik, 24'ü (yüzde 6) İstanbul'a 1970'li yıllarda göç ettik, 45'i (yüzde 11,25) İstanbul'a 1980'li yıllarda göç ettik, 29'u (yüzde 7,25) İstanbul'a 1990'lı yıllarda göç ettik, 22'si (yüzde 5,50) İstanbul'a 2000'li yıllarda göç ettik, 12'si (yüzde 3) bilmiyorum yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların çoğunluğu ilçede doğup büyüyen kişilerden oluştuğu görülmüştür.

Tablo 4.14: Araştırmaya katılanların göç nedenleri

	Frekans	Yüzde (%)
Ekonomik sıkıntı/geçim sıkıntısı	70	17,5
İşsizlikten dolayı	45	11,25
Terör/anarşi/kan davası	15	3,75
Akrabaları/ailesi burada olduğu için	75	18,75
İş tayini	21	5,25
Doğal afet (deprem, sel vb.)	4	1
Herhangi bir sebebi yok	158	39,5
Boş	12	3
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “İstanbul’a ne zaman göç ettiniz” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.14’te incelenmiştir. Göç nedenleri arasında ekonomik sıkıntılar en büyük payı almaktadır. Buna göre araştırmaya katılanların 70’i (yüzde 17,5) ekonomik sıkıntı/geçim sıkıntısı, 45’i (yüzde 11,25) işsizlikten dolayı, 15’i (yüzde 3,75) Terör/anarşi/kan davası, 75’i (yüzde 18,75) akrabaları/ailesi burada olduğu için, 21’i (yüzde 5,25) İş tayini, 4’u (yüzde 1) doğal afet (deprem, sel vb.), 158’i (yüzde 39,5). Araştırmaya katılanların göç etme nedeni sorulduğunda çoğunluk herhangi sebebi yok dese de ekonomik nedenlerden dolayı önemli oranda göç edenler bulunmaktadır.

Tablo 4.15: Araştırmaya katılanların Bayrampaşa’da yaşama nedenleri

	Frekans	Yüzde (%)
Hemşeriler/Akrabalar burada olduğu için	78	19,5
İşimiz burada olduğu için	62	15,5
Evlenip buraya yerleştiğim için	55	13,75
Burada doğup büyüdüğüm için	117	29,25
En uygun fiyatlı evi burada satın aldığımız için	11	2,75
Sevdiğimiz için	39	9,75
Kiralar uygun olduğu için	5	1,25
Merkezi olduğu için	26	6,50
Boş	7	1,75
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Bayrampaşa’da yaşama nedeniniz nedir” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.15’te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 78’i (yüzde 19,5), hemşeriler/akrabalar burada olduğu için, 62’si (yüzde 15,5) işimiz burada olduğu için, 55’i (yüzde 13,75) evlenip buraya yerleştiğim için, 117’si (yüzde 29,25) burada doğup büyüdüğüm için, 11’i (yüzde 2,75) en uygun fiyatlı evi burada satın aldığımız için, 39’u (yüzde 9,75)sevdiğimiz için, 5’i (yüzde 1,25) kiralar uygun olduğu için, 26’sı (yüzde 6,50) merkezi olduğu için yanıtını vermişlerdir. Bu soruda tespit edilen bir olgu ise Bayrampaşa da yaşama nedeni burada doğup büyümenin yanında akrabalarının da bulunması bir başka yaşama nedeni olarak karşımıza çıkmaktadır.

4.5.3.2 Ekonomik yapı durumu araştırması

Tablo 4.16: Araştırmaya katılanların sosyal güvence durumları

	Frekans	Yüzde (%)
SSK	265	66,25
Emekli Sandığı	44	11
Bağkur	27	6,75
Sosyal güvence yok	54	13,5
Boş	10	2,5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların sosyal güvence durumlarına göre dağılımı Tablo 4.16'da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 265'i (yüzde 66,25) SSK, 44'ü (yüzde 11) Emekli Sandığı, 27'si (yüzde 6,75) Bağkur, 54'ü (yüzde 13,5) sosyal güvence yok, 10'u (yüzde 2,5) sosyal güvence durumlarını belirtmemiştir. Araştırmaya katılanların büyük çoğunluğunun sosyal güvencesinin SSK olduğu yüzde 13,5 oranının ise herhangi bir sosyal güvencesinin olmadığı tespit edilmiştir.

Tablo 4.17: Araştırmaya katılanların çalıştığı sektörler

	Frekans	Yüzde (%)
Kamu	63	15,75
Özel sektör	146	36,5
Kendi işi	81	20,25
Çalışmıyor	18	4,5
Öğrenci	74	18,5
Boş	18	4,5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların çalıştığı sektöre göre dağılımı Tablo 4.17'de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 63'ü (yüzde 15,75) kamu, 146'sı (yüzde 36,5) özel sektör, 81'i (yüzde 20,25) kendi işi, 18'i (yüzde 4,5) çalışmıyor, 74'u (yüzde 18,5) öğrencidir. Araştırmaya katılanların genelinin çalıştığı çalışmayan kişilerin oranının çok düşük olduğu ve araştırmaya katılanlardan öğrenim hayatı devam eden kişilerin olduğu da tespit edilmiştir.

Tablo 4.18: Araştırmaya katılanların konut sahipliği durumu

	Frekans	Yüzde (%)
Evet	250	62,5
Kiracı	118	29,5
Diğer	32	8
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların oturduğunuz konut kendinize mi ait/kiracı mısınız” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.18’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 250’si (yüzde 62,5) ev sahibi, 118’i (yüzde 29,5) kiracı, 32’si (yüzde 8) diğer yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılan kişilerin çoğunluğunun ev sahibi olması kentsel dönüşüm düşüncesinin öğrenilmesi adına olumlu görülmektedir.

Tablo 4.19: Araştırmaya katılanlardan kiracı olanların ödedikleri kira miktarları

	Frekans	Yüzde (%)
200 TL ve aşağısı	4	2,90
201-300 TL	3	2,08
301-400TL	12	9,68
401-500TL	44	36,80
501-750TL	45	37,65
750 TL üzeri	10	7,99
Boş	4	2,90
Toplam	118	100

Araştırmaya katılanların “ödediğiniz aylık kira miktarı ne kadar” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.19’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanlardan kiracı olanların 4’ü (yüzde 2,90) 200 TL ve aşağısı, 3’ü (yüzde 2,08) 201-300 TL, 12’si (yüzde 9,68) 301-400 TL, 44’u (yüzde 36,80) 401-500 TL, 45’i (yüzde 37,65) 501-750TL, 10’u (yüzde 7,99) 750 TL üzeri yanıtını vermişlerdir. Araştırma sonucuna göre mahallede kira oranları genelde 400 ile 750 TL arasında olduğu görülmektedir.

Tablo 4.20: Araştırmaya katılanların sahip oldukları konut değerleri

	Frekans	Yüzde (%)
50.000-100.000 TL arası	50	20
100.000-150.000 TL arası	101	40,4
150.000-200.000 TL arası	59	23,6
200.000 ve üzeri	38	15,2
Boş	2	0,8
Toplam	250	100

Araştırmaya katılanların “oturduğunuz konut size ait ise yaklaşık maddi değeri nedir” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.20’de incelenmiştir Buna göre araştırmaya katılanlardan ev sahibi olanların 50’si (yüzde 20) 50.000-100.000 TL arası, 101’i (yüzde 40,4) 100.000-150.000 TL arası, 59’u (yüzde 23,6) 150.000-200.000 TL arası, 38’i (yüzde 15,2) 200.000 TL ve üzeri yanıtını vermişlerdir. Bu soruda ilçe genelinde eskiye dayalı yerleşimin olması nedeniyle, ilçenin şehrin merkezinde olmasına rağmen küçük ve eski yapılardan dolayı ucuz konutların da olduğu belirlenmiştir.

4.5.3.3 Mekânsal yapı / çevre ilişkileri araştırması

Tablo 4.21: Araştırmaya katılanların mahallede karşılaştıkları olumsuzluklar

	Frekans	Yüzde (%)
Hırsızlık	225	27,27
Gasp	58	7,03
Taciz	69	8,36
Sokak kavgaları	212	25,69
Trafik kazaları	66	8
Karşılaşmadım	190	23,05
Boş	5	0,60
Toplam	825	100

Araştırmaya katılanların “İsmetpaşa Mahallesinde son 1 yılda yaşadığınız olumsuzluklar nelerdir” sorusuna birden fazla şikkın işaretlenebileceği soru şekline göre dağılımı Tablo 4.21’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 225’i (yüzde 27,27) hırsızlık, 58’i (yüzde 7,03) gasp, 69’u (yüzde 8,36) taciz, 212’si (yüzde 25,69) sokak kavgaları, 66’sı (yüzde 8) trafik kazaları, 190’ı (yüzde 23,05) karşılaşmadım yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların geneli bir olumsuzlukla karşılaştığını belirterek mahalle de yaşanan güvenlik endişelerinin olduğunu ortaya koymuştur.

Tablo 4.22: Araştırmaya katılanların mahalle ile ilgili olumlu düşünceleri

	Frekans	Yüzde (%)
Anne-babalar küçük çocuklarını oyun için gönül rahatlığıyla sokağa salabilirler	153	16,84
Sessiz, sakin ve gürültüsüz bir yerdir	97	10,01
Yaşayanlar arasında hemşehrilik ilişkileri çok kuvvetlidir	136	14,07
Yaşayanlar arasında komşuluk ilişkileri çok kuvvetlidir	159	16,47
İş yerlerine yakın oluşu evlerin değerini yükseltmiştir	108	11,14
Mahallem merkezi bir konuma sahiptir. Her yere kolay ulaşılır	291	30,26
Boş	13	1,21
Toplam	957	100

Araştırmaya katılanların “İsmetpaşa Mahallesiyle ilgili olumlu düşünceler nelerdir” sorusuna birden fazla şikkın işaretlenebileceği soru şekline göre dağılımı Tablo 4.22’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 153’ü (yüzde 16,84) anne-babalar küçük çocuklarını oyun için gönül rahatlığıyla sokağa salabilirler, 97’si (yüzde 10,01) sessiz, sakin ve gürültüsüz bir yerdir, 136’si (yüzde 14,07) yaşayanlar arasında hemşehrilik ilişkileri çok kuvvetlidir, 159’u (yüzde 16,47) yaşayanlar arasında komşuluk ilişkileri çok kuvvetlidir, 108’i (yüzde 11,14) iş yerlerine yakın oluşu evlerin değerini yükseltmiştir, 291’i (yüzde 30,26) mahallem merkezi bir konuma sahiptir. Her yere kolay ulaşılır yanıtını vermişlerdir.

Tablo 4.23: Araştırmaya katılanların mahalle ile ilgili olumsuz düşünceleri

	Frekans	Yüzde (%)
Kiracılar uzun süre oturmazlar	42	6,89
Binaların çoğu eski ve köhnedir. Deprem tehdidine açıktır	107	17,54
Gece geç saatlerde sokakta dolaşmak çok tehlikelidir	64	10,50
Bayrampaşa Belediyesi Yeterince yatırım yapmamıştır	59	9,68
Yaşayan gençlerin birçok sorunu vardır	141	23,12
Sokaklar çok dar ve ağaçlandırma yoktur	170	27,84
Boş	27	4,43
Toplam	610	100

Araştırmaya katılanların “İsmetpaşa Mahallesiyle ilgili olumsuz düşünceler nelerdir” sorusuna birden fazla şıkkın işaretlenebileceği soru şekline göre dağılımı Tablo 4.23’te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 42’si (yüzde 6,89) kiracılar uzun süre oturmazlar, 107’si (yüzde 17,54) binaların çoğu eski ve köhnedir. Deprem tehdidine açıktır, 64’ü (yüzde 10,50) gece geç saatlerde sokakta dolaşmak çok tehlikelidir, 59’u (yüzde 9,68) Bayrampaşa Belediyesi yeterince yatırım yapmamıştır, 141’i (yüzde 23,12) yaşayan gençlerin birçok sorunu vardır, 170’i (yüzde 27,84) sokaklar çok dar ve ağaçlandırma yoktur yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanlar mahallelerinde olumsuz olarak gördükleri en büyük sorunun, İstanbul’un da bir sorunu olan sokakların dar oluşu ve ağaçlandırılmayışı İsmetpaşa Mahallesi içinde söz konusu olmakta diğer bir sorun ise Türkiye genelinde olduğu gibi işsizliği göstermeleri çözülemeyen önemli bir diğer sorunun mahallede de yaşanıyor olmasıdır.

Tablo 4.24: Araştırmaya katılanların mahallede eksik olduğunu düşündükleri hizmetler

	Frekans	Yüzde (%)
Okul alanları	97	13,30
Park alanları	132	18,10
Sosyal donatı alanları	217	29,79
Kütüphane	173	23,73
Ulaşım imkanı	89	12,20
Boş	21	2,88
Toplam	729	100

Araştırmaya katılanların “İsmetpaşa Mahallesinde eksik olduğu düşünülen hizmetler nelerdir” sorusuna birden fazla şıkkın işaretlenebileceği soru şekline göre dağılımı Tablo 4.24’te incelenmiştir.

Buna göre araştırmaya katılanların 97’si (yüzde 13,30) okul alanları, 132’si (yüzde 18,10) park alanları, 217’si (yüzde 29,79) sosyal donatı alanları, 173’ü (yüzde 23,73) kütüphane, 89’u (yüzde 12,20) ulaşım imkanı yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanlar mahallede eksik olarak, şıklarda olmamasına rağmen önemli oranda Otopark sorununun da olduğunu belirtmişlerdir.

Tablo 4.25: Araştırmaya katılanların karşılaştıkları çevre sorunları

	Frekans	Yüzde (%)
Altyapı eksikliği	128	10,78
Yeşil alan eksikliği	86	7,24
Gürültü kirliliği	167	14,06
Hava kirliliği	102	8,59
Binaların bakımsızlığı/çirkinliği	198	16,70
Yolların bakımsızlığı	109	9,21
Güvenlik	99	8,34
Trafik	93	7,83
Otopark	127	10,69
Kalabalık	65	5,47
Boş	13	1,09
Toplam	1187	100

Araştırmaya katılanların “Çevre ile ilgili karşılaşılan sorunlar nelerdir” sorusuna birden fazla şikkın işaretlenebileceği soru şekline göre dağılımı Tablo 4.25’te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 128’i (yüzde 10,78) altyapı eksikliği, 86’si (yüzde 7,24) yeşil alan eksikliği, 167’si (yüzde 14,06) gürültü kirliliği, 102’si (yüzde 8,59) hava kirliliği, 198’i (yüzde 16,70) binaların bakımsızlığı/çirkinliği, 109’u (yüzde 9,21) yolların bakımsızlığı, 99’u (yüzde 8,34) güvenlik, 93’ü (yüzde 7,83) trafik, 127’si (yüzde 10,69) otopark, 65’i (yüzde 5,47) kalabalık yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların çoğunluğunun gürültü kirliliğinin bulunduğunu belirtmeleri mahallenin TEM bağlantı yolu kenarın da olması nedeniyle haklı bir gerçektir.

4.5.3.4 Kentsel dönüşüm araştırması

Tablo 4.26: Araştırmaya katılanların binalarında ki deprem hasar durumları

	Frekans	Yüzde (%)
Hiç hasar olmadı	255	63,75
Oturulamayacak kadar çok hasar oldu	8	2
Az hasar oldu	92	23
Bilmiyor	33	8,25
Boş	12	3
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “17 Ağustos 1999 Depreminde oturduğunuz binada hasar oluştu mu?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.26’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya

katılanların 255'i (yüzde 63,75) hiç hasar olmadı, 8'i (yüzde 2) oturulamayacak kadar çok hasar oldu, 92'si (yüzde 23) az hasar oldu, 33'ü (yüzde 8,25) bilmiyorum yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların büyük çoğunluğu yaşanan depremde hiç hasar olmadı yanıtını vermiş ancak mahallede az hasar olması ise dikkat edilmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır.

Tablo 4.27: Araştırmaya katılanların deprem sonrası mahalleden taşınanlarla ilgili düşünceleri

	Frekans	Yüzde (%)
Evet oldu	43	10,75
Hayır olmadı	197	49,25
Bilmiyor	147	36,75
Boş	13	3,25
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Deprem sonrası mahalleden taşınan çok kişi oldu mu?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.27’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 43’ü (yüzde 10,75) evet oldu, 197’si (yüzde 49,25) hayır olmadı, 147’si (yüzde 36,75) bilmiyorum yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların yarısı mahalleden taşınan olmadığını söylemesine rağmen taşınan olup olmadığını bilmeyenlerin sayısı ise fazla durumdadır.

Tablo 4.28: Araştırmaya katılanların deprem sonrası mahalleden taşınma düşünceleri

	Frekans	Yüzde (%)
Evet	36	9
Hayır	352	88
Boş	12	3
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Deprem sonrası taşınmayı düşündünüz mü?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.28’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 6’sı (yüzde 9) evet, 352’si (yüzde 88) hayır yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların çok büyük oranı deprem sonrası gerek zemin durumu gerek mülk sahibi olmaları gibi nedenlerden dolayı mahalleden taşınmayı düşünmemiştir.

Tablo 4.29: Araştırmaya katılanların mahalleden neden taşınmak istemedikleri

	Frekans	Yüzde (%)
Binamız sağlamdı, zarar görmedi	180	45
Burasının zemini sağlam	37	9,25
Bütün çevrem buradaydı	69	17,25
İşim buraya yakın	49	12,25
Çocuklarımın okulu burada	18	4,5
Ekonomik anlamda taşınmaya durumum müsait değil	28	7
Akıl veren, yönlendiren olmadı, ne yapacağımı bilemedim	9	2,25
Boş	10	2,5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Neden taşınmadınız?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.29’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 180’i (yüzde 45) binamız sağlamdı, zarar görmedi, 37’si (yüzde 9,25) burasının zemini sağlam, 69’u (yüzde 17,25) bütün çevrem buradaydı, 49’u (yüzde 12,25) işim buraya yakın, 18’i (yüzde 4,5) çocuklarımın okulu burada 28’i (yüzde 7) ekonomik anlamda taşınmaya durumum müsait değil, 9’u (yüzde 2,25) akıl veren, yönlendiren olmadı, ne yapacağımı bilemedim yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanlar taşınmama isteklerini mahallenin özelliklerinden ve soyo-kültürel nedenlerden dolayı belirtmişlerdir.

Tablo 4.30: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm çalışmalarına yönelik duyuları

	Frekans	Yüzde (%)
Zemin etütleri yapıp binalar güçlendirilecekmiş	41	10,25
Evlerin yıkılacağını ve yerine toplu konut yapılacağını duyduk	210	52,5
Bilmiyor/ fikrim yok	135	33,75
Boş	14	3,5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Mahallenizde kentsel çalışmalarına yönelik duyduklarınız nelerdir?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.30’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 41’i (yüzde 10,25) zemin etütleri yapıp binalar güçlendirilecekmiş, 210’u (yüzde 52,5) evlerin yıkılacağını ve yerine toplu konut yapılacağını duyduk, 135’i

(yüzde 33,75) bilmiyorum/ fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların kentsel dönüşümle ilgili bilgilerinin net olmadığı belirlenmiştir.

Tablo 4.31: Araştırmaya katılanların bina güçlendirmelerine yaklaşımları

	Frekans	Yüzde (%)
Çok pahalı olur	49	12,25
Yeterli deprem güvenliği sağlar	36	9
Gerek yok	45	11,25
Güçlendirme iyi olur	69	17,25
Güçlendirme yapmak yerine yıkıp yeniden yapmak daha doğru olur	61	15,25
Mülk sahipleri aralarında anlaşamaz, dolayısıyla güçlendirme de yapılamaz	35	8,75
Binanın/evlerin değerini arttırır	9	2,25
Binada oturanlara uzun süre sıkıntı verir	9	2,25
Binanın değerini düşürür	2	0,5
Bilmiyor/ Fikrim yok	67	16,75
Boş	18	4,5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Oturduğunuz binada depreme karşı güçlendirme fikrine yaklaşımınız nasıl?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.31’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 49’u (yüzde 12,25) çok pahalı olur, 36’sı (yüzde 9) yeterli deprem güvenliği sağlar, 45’i (yüzde 11,25) gerek yok, 69’u (yüzde 17,25) güçlendirme iyi olur, 61’i (yüzde 15,25) güçlendirme yapmak yerine yıkıp yeniden yapmak daha doğru olur, 35’i (yüzde 8,75) mülk sahipleri aralarında anlaşamaz, dolayısıyla güçlendirme de yapılamaz, 9’u (yüzde 2,25) binanın/evlerin değerini arttırır, 9’u (yüzde 2,25) binada oturanlara uzun süre sıkıntı verir, 2’i (yüzde 0,5) binanın değerini düşürür, 67’si (yüzde 16,75) bilmiyor/ fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanlar bina güçlendirmesini mantıklı karşılamakta ancak maliyetli olduğu için yıkılıp yeniden yapmanın daha mantıklı olduğunu belirtmiş ve mülk sahiplerinin kendi aralarında anlaşma yapamayacağı gibi çekincesini de belirtmişlerdir.

Tablo 4.32: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm fikrine yaklaşımları

	Frekans	Yüzde (%)
Buna kesinlikle karşıyım	50	12,5
Buna kısmen karşıyım	55	13,75
Bunu kısmen destekliyorum	95	23,75
Bunu tamamen destekliyorum	98	24,5
Fikrim yok	85	21,25
Boş	17	4,25
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Mahallenin deprem riski sebebiyle kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri kapsamına alınması fikrine yaklaşımınız nedir?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.32’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 50’si (yüzde 12,5) buna kesinlikle karşıyım, 55’i (yüzde 13,75) buna kısmen karşıyım, 95’i (yüzde 23,75) bunu kısmen destekliyorum, 98’i (yüzde 24,5) bunu tamamen destekliyorum, 85’i (yüzde 21,25) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanlar kentsel dönüşüm projesine şartlı destek vererek çekincelerinin olduğunu ileri sürmektedirler ve projeye arşı kararsız olanlarında sayısı önemlidir.

Tablo 4.33: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm uygulanması halindeki düşünceleri

	Frekans	Yüzde (%)
Yıllardır oturduğum mahallemi terk etmek istemem	134	33,5
Bu tür projelerin ciddiyetine inanmıyorum	31	7,75
Bu tür projelerde hak sahiplerinin yanıldığını ve mağdur edildiğini düşünüyorum	49	12,25
Bu tür projelerin birilerini zengin etmek için ortaya atıldığını düşünüyorum	15	3,75
Başka yerde verilecek olan mülk buradakinden daha değersiz olacaktır	23	5,75
İnşaat devam ettiği sürece kiramın ödenmesini isterim	62	15,5
Başka bir yere yerleşme konusunda belediyenin yer göstermesini ve taşınma desteği sağlamasını beklerim	40	10
İnşaat bittikten sonra dönmek koşuluyla evimi kendi çabamla ve olanaklarımla başka yere taşıyım	13	3,25
Mülkümü satıp, başka yere taşınırım	8	2
Fikrim yok	2	0,5
Boş	23	5,75
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Yapılan teknik incelemelerden sonra evinizin/binanızın yıkılıp yeniden yapılması zorunlu görülürse, ne yaparsınız?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.33’te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 134’u (yüzde 33,5) yıllardır oturduğum mahallemi terk etmek istemem, 31’i (yüzde 7,75) bu tür projelerin ciddiyetine inanmıyorum, 49’u (yüzde 12,25) bu tür projelerde hak sahiplerinin yanıldığını ve mağdur edildiğini düşünüyorum, 15’i (yüzde 3,75) bu tür projelerin birilerini zengin etmek için ortaya atıldığını düşünüyorum, 23’ü (yüzde 5,75) başka yerde verilecek olan mülk buradakinden daha değersiz olacaktır, 62’si (yüzde 15,5) inşaat devam ettiği sürece kiramın ödenmesini isterim, 40’ı (yüzde 10) başka bir yere yerleşme konusunda belediyenin yer göstermesini ve taşınma desteği sağlamasını beklerim, 13’ü (yüzde 3,25) inşaat bittikten sonra dönmek koşuluyla evimi kendi çabamla ve olanaklarımla başka yere taşıyım, 8’i (yüzde 2) mülkümü satıp, başka yere taşıyım, 2’si (yüzde 0,5) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanlar mahallesine bağlılığını ortaya koyarak yıllardır oturulan mahalleden ve komşularından ayrılmak istememektedirler.

Tablo 4.34: Araştırmaya katılanların kabul edebileceği teklifler araştırması

	Frekans	Yüzde (%)
Hiçbir teklifi kabul etmem	66	16,5
Mülkiyetimdeki daire sayısı kadar daire verilmezse hiçbir teklife razı olmam	144	36
Ödeme gücüm yok; bedel ödemezsem daha küçük ama sağlam bir eve razı olurum	38	9,5
Belediye küçük bir bedel karşılığı mevcut evimin depreme karşı güçlendirmesini yapsın	22	5,5
Aynı büyüklükte yeni bir ev verilecekse ya da bedeli ödenecekse başka bir yere gitmeye razı olurum	44	11
Kredi kolaylığı sağlanırsa, aynı büyüklükte daire edinebilmek için ilave fark bedeli öderim	20	5
Fikrim yok	46	11,5
Boş	20	5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Aşağıdaki tekliflerinden hangisini kabul edersiniz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.34’te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 66’ı (yüzde 16,5) hiçbir teklifi kabul etmem, 144’u (yüzde 36) mülkiyetimdeki daire sayısı kadar daire verilmezse hiçbir teklife razı olmam, 38’i (yüzde 9,5) ödeme gücüm yok;

bedel ödemezsem daha küçük ama sağlam bir eve razı olurum, 22'si (yüzde5,5) belediye küçük bir bedel karşılığı mevcut evimin depreme karşı güçlendirmesini yapsın, 44'u (yüzde 11) aynı büyüklükte yeni bir ev verilecekse ya da bedeli ödenecekse başka bir yere gitmeye razı olurum, 20'si (yüzde 5) kredi kolaylığı sağlanırsa, aynı büyüklükte daire edinebilmek için ilave fark bedeli öderim, 46'sı (yüzde 11,5) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların çoğunluğu kentsel dönüşüm projelerinde ortak olan isteklerin bu bölgede de geçerli olduğu tezini ortaya koyarak, projelere çekincenin yanında, fark alınmamasını ve mülkiyetindeki daire sayısınca daire verilmesini istemiştir.

Tablo 4.35: Araştırmaya katılanların cezaevi arazisine ne yapılmasını gerektiği düşünceleri

	Frekans	Yüzde (%)
Eğitim/sağlık, vb hizmetler	155	38,75
Deprem için rezerv alan olarak tutulup, bölge parkı / yeşil alan olarak kullanılmalı	83	20,75
Konut	109	27,25
Alışveriş merkezi, ofis alanı	14	3,5
Cezaevi olarak kalmalı	8	2
Fikrim yok	18	4,5
Boş	13	3,25
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Cezaevi arazisinin yerine ne yapılmalı?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.35'te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 155'i (yüzde 38,75) eğitim/sağlık, vb hizmetler, 83'ü (yüzde 20,75) deprem için rezerv alan olarak tutulup, bölge parkı/yeşil alan olarak kullanılmalı, 109'u (yüzde 27,25) konut, 14'u (yüzde 3,5) alışveriş merkezi, ofis alanı, 8'i (yüzde 2) cezaevi olarak kalmalı, 18'i (yüzde 4,5) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların yarıya yakını Cezaevi arazisine kentsel dönüşüm amaçlı konutlar yapılsın demesine rağmen önemli bir kısmı ise bu alanın eğitim ve sağlık amaçlı kullanılması gerektiği fikrini ileri sürmüştür. Kentsel dönüşüm ilçe de ihtiyaç olmasına rağmen vatandaşların gönlünde ilçede Üniversite olması fikri hep var olmaktadır.

Tablo 4.36: Araştırmaya katılanların ilçede kentsel dönüşüm projesi yapılmasına yönelik düşünceleri

	Frekans	Yüzde (%)
Evet yapılmalı	214	53,5
Hayır yapılmamalı	48	12
Fikrim yok	119	29,75
Boş	19	4,75
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Bayrampaşa İlçesinde kentsel dönüşüm projesi yapılmalı mı?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.36’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 214’ü (yüzde 53,5) evet yapılmalı, 48’i (yüzde 12) hayır yapılmamalı, 119’u (yüzde 29,75) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların çoğunluğu ilçe de kentsel dönüşüm ihtiyacının olduğunu ortaya koyarak proje yapılmasını savunurken çok az bir oran ise projeye karşı olduğunu belirtmiştir.

4.5.3.5 Bilgi edinme araştırması

Tablo 4.37: Araştırmaya katılanların Cezaevi arazisi için duyuları

	Frekans	Yüzde (%)
Üniversite yapılacakmış	83	20,75
Toplu konut yapılacakmış	171	42,75
Özel şahıslara satılacakmış	18	4,5
Kentsel dönüşüm alanı olarak kullanılacakmış	80	20
Fikrim yok	40	10
Boş	8	2
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Cezaevi’nin kapatılmasının ardından bölge için duyduğunuz bir plan var mı?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.37’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 83’ü (yüzde 20,75) üniversite yapılacakmış, 171’i (yüzde 42,75) toplu konut yapılacakmış, 18’i (yüzde 4,5) özel şahıslara satılacakmış, 80’i (yüzde 20) kentsel dönüşüm alanı olarak kullanılacakmış, 40’ı (yüzde 10) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların Cezaevi arazisiyle ilgili duydukları kentsel dönüşüm alanı yapılacakmış gibi doğru bilgi olmasının yanında üniversite

yapılacakmış gibi yanlış bilgi de olması bu bölgede vatandaşların gerçek anlamda bilgilendirilmesi ihtiyacının olduğunu ortaya çıkartmıştır.

Tablo 4.38: Araştırmaya katılanların duyumları ile ilgili haber kaynakları araştırması

	Frekans	Yüzde (%)
Komşulardan	179	44,75
Belediyeden	92	23
Emlakçılardan	25	6,25
Muhtarlıktan	7	1,75
Basından	32	8
Fikrim yok	47	11,75
Boş	18	4,5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Bu haberi nereden duydunuz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.38’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 179’u (yüzde 44, 75) komşulardan, 92’si (yüzde 23) belediyeden, 25’i (yüzde 6,25) emlakçılardan, 7’si (yüzde 1,75) muhtarlıktan, 32’si (yüzde 8) basından, 47’si (yüzde 11,75) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların bilgi almasında ilgili kurumların yeterince etkili olamadığı ve vatandaşların güvenilir olmayan bilgi kaynaklarından duyduklarıyla yorum yaptıkları gerçeği ortaya çıkmaktadır.

Tablo 4.39: Araştırmaya katılanların belediye çalışmaları ile ilgili düşünceleri

	Frekans	Yüzde (%)
Evet, takip ediyorum	129	32,25
Hayır, hiç takip etmiyorum	212	53
Belediyenin internet adresini bilmiyorum	17	4,25
İnternet imkanım yok olsa takip ederim	31	7,75
Boş	11	2,75
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “İnternet üzerinden belediyenin çalışmalarını takip ediyor musunuz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.39’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 129’u (yüzde 32,25) evet, takip ediyorum, 212’si (yüzde 53) hayır, hiç takip etmiyorum, 17’si (yüzde 4,25) belediyenin internet adresini bilmiyorum, 31’i (yüzde 7,75) internet imkanım yok olsa takip ederim yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya

katılanların yarısından fazlasının belediye çalışmalarını takip etmemesi, belediyenin bu yönde önlem almasını ve vatandaşların çalışmalardan haberdar edilmesinin sağlanması gerektirmektedir.

Tablo 4.40: Araştırmaya katılanların yaptıkları şikâyet takipleri araştırması

	Frekans	Yüzde (%)
Evet, takip ederim	148	37
Hayır, takip etmem	97	24,25
Ben hiç şikâyet, öneri bildirmem	41	10,25
Sonucu bana ilgili kurumun bildirmesi gerekir	37	9,25
Şikâyet ve önerilerin giderileceğini düşünmüyorum	55	13,75
Fikrim yok	12	3
Boş	10	2,5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Resmi kurumlara bildirdiğiniz şikâyetlerinizin sonucunu takip ediyor musunuz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.40’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 148’i (yüzde 37) evet, takip ederim, 97’si (yüzde 24,25) hayır, takip etmem, 41’i (yüzde 10,25) ben hiç şikâyet, öneri bildirmem, 37’si, (yüzde 9,25) sonucu bana ilgili kurumun bildirmesi gerekir, 55’i (yüzde 13,75) şikâyet ve önerilerin giderileceğini düşünmüyorum, 12’si (yüzde 3) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların mahallesiyle ilgili şikâyetlerini takip etmesi çok yüksek oranda olmasa da bilinçli vatandaşların mahallede yaşıyor olması mahalle açısından olumludur.

4.5.3.6 Katılım araştırması

Tablo 4.41: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm toplantılarına katılma durumu

	Frekans	Yüzde (%)
Hayır	341	85,25
Evet	38	9,5
Boş	21	5,25
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Daha önce Bayrampaşa’da kentsel dönüşüm ile ilgili bir toplantıya katıldınız mı?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.41’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 341’i (yüzde 85,25) hayır, 38’i (yüzde 9,5) evet yanıtını

vermişlerdir. Araştırmaya katılanların çok büyük oranı bu tür toplantılara katılmadığını belirterek ilgisizliğini ortaya koymuştur ancak az bir bölüm olsa da bu tür toplantılara katılanlar olması mahallede böyle bir toplantının yapıldığını ortaya koymaktadır.

Tablo 4.42: Araştırmaya katılanların Belediye Meclisi toplantılarına katılma durumları

	Frekans	Yüzde (%)
Evet katılıyorum	37	9,25
Hayır katılmıyorum	253	63,25
Vatandaşlar katılabilir mi bilmiyorum	49	12,25
Meclis toplantıları nerde ne zaman haberim olmuyor	21	5,25
Katılmanın yararlı olacağını düşünmüyorum	20	5
Boş	20	5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Belediye Meclisi toplantılarına katılıyor musunuz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.42’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 37’si (yüzde 9,25) evet katılıyorum, 253’ü (yüzde 63,25) hayır katılmıyorum, 49’u (yüzde 12,25) vatandaşlar katılabilir mi bilmiyorum, 21’i (yüzde 5,25) meclis toplantıları nerde ne zaman haberim olmuyor, 20’si (yüzde 5) katılmanın yararlı olacağını düşünmüyorum yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların büyük çoğunluğu Belediye Meclisi toplantılarına katılmadıklarını belirtmiş katılabilmenin mümkün olduğunun bilgisinin de olmadığı gibi bu konuda bilgi eksikliğini ortaya koymuştur.

Tablo 4.43: Araştırmaya katılanların Belediye etkinliklerine katılma durumları

	Frekans	Yüzde (%)
Evet katılıyorum	125	31,25
Hayır katılmıyorum	152	38
Programlardan haberim olmuyor	116	29
Boş	7	1,75
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Belediyenin düzenlediği etkinliklere katılıyor musunuz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.43’te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 125’i (yüzde 31,25) evet katılıyorum, 152’si (yüzde 38) hayır katılmam, 116’si (yüzde 29) programlardan haberim olmuyor yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların

belediye etkinliklerine katılma durumları gerek programlardan haberlerinin olmaması gerekse katılmak istememeleri nedeniyle düşük orandadır.

4.5.3.7 Güvenilirlik araştırması

Tablo 4.44: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm çalışmalarında güven duyduğu kurumlar

	Frekans	Yüzde (%)
Belediye	149	37,25
TOKİ	138	34,5
Özel sektör	16	4
Kimseye güvenmiyorum	92	23
Boş	5	1,25
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Kentsel dönüşüm çalışmalarında kime güveniyorsunuz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.44’te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 149’u (yüzde 37,25) belediye, 138’i (yüzde 34,5) TOKİ, 16’sı (yüzde 4) özel sektör, 92’si (yüzde 23) kimseye güvenmiyorum yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların çoğunluğu güven duyduğu kurumları Belediye ve TOKİ olarak belirtse de kimseye güvenmeyenlerin oranı önemli sayıda çıkmış dikkat edilmesi gereken bir güvensizlik durumunun olduğunu göstermektedir.

Tablo 4.45: Araştırmaya katılanların kentsel dönüşüm çalışmalarında doğru bilgi alacağı kurumlar

	Frekans	Yüzde (%)
Belediye	239	43,77
Emlakçılar	10	1,85
Komşular	9	1,64
Meslek odaları ve dernekler	13	2,38
Üniversiteler	50	9,17
Televizyon ve gazete haberleri	46	8,42
TOKİ	127	23,26
Hiç kimse	33	6,04
Diğer	7	1,28
Boş	12	2,19
Toplam	546	100

Araştırmaya katılanların “Kentsel dönüşüm çalışmalarında en doğru bilgiyi kimden alacağınızı düşünüyorsunuz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.45’te incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanların 239’u (yüzde 43,77) belediye, 10’u (yüzde 1,85) emlakçılar, 9’u (yüzde 1,64) komşular, 13’ü (yüzde 2,38) meslek odaları ve dernekler, 50’si (yüzde 9,17) üniversiteler, 46’si (yüzde 8,42) televizyon ve gazete haberleri, 127’si (yüzde 23,26) TOKİ, 33’ü (yüzde 6,04) hiç kimse, 7’si (yüzde 1,28) diğer yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanlar her ne kadar yeterince bilgilendirilmiyoruz diye sitem etmiş olsalar da kentsel dönüşüm çalışmalarında doğru bilgiyi Belediye ve TOKİ den alabileceklerini belirtmişlerdir.

4.5.3.8 Aidiyetlik duygusu araştırması

Tablo 4.46: Araştırmaya katılanların gördüğü olumsuzlukları ilgili kurumlara bildirme istekleri

	Frekans	Yüzde (%)
Evet bildiririm	255	63,75
Hayır bildirmem	26	6,5
Beni ilgilendirmez	21	5,25
Nereye başvuracağımı bilmiyorum	36	9
Fikrim yok	46	11,5
Boş	16	4
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Mahallenizde çöp birikintisi, kaldırım ve yolda bozulmalar, kaçak inşaat ya da herhangi bir suç olayına tanık olursanız ilgili kurumlara bildirir misiniz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.46’da incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanları 255’i (yüzde 63,75) evet bildiririm, 26’sı (yüzde 6,5) hayır bildirmem, 21’i (yüzde 5,25) beni ilgilendirmez, 36’sı (yüzde 9) nereye başvuracağımı bilmiyorum, 46’sı (yüzde 11,5) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanların büyük çoğunluğu mahallesiyile ilgili olumsuzlukları ilgili kurumlara bildirmesine rağmen çok az oranda bildirmeyen vatandaşların olduğu da bir gerçektir.

Tablo 4.47: Araştırmaya katılanların mahalledeki komşuluk ilişkileri hakkındaki düşünceleri

	Frekans	Yüzde (%)
Komşuluk ilişkilerimiz çok iyi	271	67,75
Komşuluk ilişkileri çok zayıf kimse kimseyle ilgilenmez	31	7,75
Sadece oturduğumuz binada komşuluk ilişkilerimiz var	33	8,25
Güvenlik endişesiyle kimseyle komşuluk yapmıyorum	6	1,5
Yoğun işlerimden dolayı komşuluk ilişkilerim olmuyor	36	9
Fikrim yok	13	3,25
Boş	10	2,5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Mahallenizde komşuluk ilişkileri nasıl?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.47’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanları 271’i (yüzde 67,75) komşuluk ilişkilerimiz çok iyi, 31’i (yüzde 7,75) komşuluk ilişkileri çok zayıf kimse kimseyle ilgilenmez, 33’ü (yüzde 8,25) sadece oturduğumuz binada komşuluk ilişkilerimiz var, 6’si (yüzde 1,5) güvenlik endişesiyle kimseyle komşuluk yapmıyorum, 36’sı (yüzde 9) yoğun işlerimden dolayı komşuluk ilişkilerim olmuyor, 13’ü (yüzde 3,25) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmada bir başka bulgu ise mahallede komşuluk ilişkileri çok iyi durumda görülmektedir.

Tablo 4.48: Araştırmaya katılanların mahallesine bağlılık durumu

	Frekans	Yüzde (%)
Evet, hissediyorum, severek oturuyorum	304	76
Hayır, hissetmiyorum	19	4,75
Benim için fark etmez	45	11,25
Buradan başka bir yere taşınmak istiyorum	8	2
Fikrim yok	13	3,25
Boş	11	2,75
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Kendinizi bu mahalleye ait hissediyor musunuz?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.48’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanları 304’u (yüzde 76), evet, hissediyorum, severek oturuyorum, 19’u (yüzde 4,75) hayır, hissetmiyorum, 45’i (yüzde 11,25) benim için fark etmez, 8’i (yüzde 2) buradan başka bir yere taşınmak istiyorum, 13’ü (yüzde 3,25) fikrim yok yanıtını vermişlerdir.

Araştırmaya katılanların büyük çoğunluğu mahallede severek oturmakta ve kendisini mahalleye ait hissetmektedir.

Tablo 4.49: Araştırmaya katılanların ilgili kurumlara mahalle ile ilgili öneri verme durumları

	Frekans	Yüzde (%)
Evet	262	65,5
Hayır	107	26,75
Fikrim yok	21	5,25
Boş	10	0,5
Toplam	400	100

Araştırmaya katılanların “Belediyenin, mahallenizle ilgili daha iyi hizmet yapması için öneriniz oluyor mu?” sorusuna göre dağılımı Tablo 4.49’de incelenmiştir. Buna göre araştırmaya katılanları 262’si (yüzde 65,5) evet, 107’si (yüzde 26,75) hayır, 21’i (yüzde 5,25) fikrim yok yanıtını vermişlerdir. Araştırmaya katılanlar büyük oranda mahallesiyle ilgili öneriler sunmaktadır.

4.5.4 Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bayrampaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan İsmetpaşa Mahallesinde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesi hakkında mahalle sakinlerinin görüşlerini belirlemek amacıyla yapılan anket çalışmasından aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

Katılımcıların demografik özelliklerine ilişkin sonuçlar:

Araştırmada öncelikle mahalle sakinlerinin demografik özellikleri araştırılmıştır. Araştırmaya katılan 400 kişinin yüzde 61,25’ini erkekler, yüzde 38,75’ini bayanlar oluşturmuştur. Katılımcıların yüzde 27’sini 36-50 yaş aralığındakiler, yüzde 26,75’ini 26-35 yaş aralığındakiler ve yüzde 25’ini 15-25 yaş aralığındakiler oluştururken, yüzde 20’sini ise 51 ve üzeri yaşlardakilerden oluşturmuştur. Katılımcıların çoğunluğu evli olup (yüzde 62,50), lise mezunu olanlar (yüzde 36) diğer eğitim düzeyinde olanlardan oran olarak fazladır. Katılımcılardan üniversite ve üzeri eğitim düzeyinde olanların

oranı sadece yüzde 18,75'dir. Bu sonuçların ilçede yaşayan halkın genel eğitim düzeyini yansıttığı düşünülmektedir.

Araştırmaya katılanların çoğunluğu (yüzde 74,5) Bayrampaşa'da 16 yıl ve üzeri yıldır yaşamakta olup, Bayrampaşa'ya yüzde 29,25'i Balkan ülkelerinden, yüzde 25,5'i ise Karadeniz bölgesinden göç etmiştir. Ancak yarısına yakını (yüzde 47,25) Bayrampaşa'da doğup büyümüş olup, yüzde 11,25'eri 1960'lı yıllarda ve 1980'li yıllarda İstanbul'a göç etmişlerdir. Göç etme nedenleri incelendiğinde ise; herhangi bir sebebi olmadan göç edenlerin oranı fazladır (yüzde 39,5), sonrasında ise; akrabaları/ailesi burada olduğu için (yüzde 18,75), ekonomik sıkıntı (yüzde 17,5) ve işsizlik (yüzde 11,25) katılımcıların göç etme nedenleri arasındadır. Katılımcıların Bayrampaşa'da yaşama nedenleri sorgulandığında yüzde 29,25'i burada doğup büyüdüğüm için yanıtını verirlerken, yüzde 19,5'i akrabaları burada olduğu için ve yüzde 15,5'i işimiz burada olduğu için yanıtlarını vermişlerdir.

Araştırmaya katılanların demografik özellikleri ile elde edilen sonuçlar genel olarak değerlendirildiğinde; katılımcıların çoğunluğunun Bayrampaşa'da doğup büyümesine rağmen, ailelerinin Balkan ülkelerinden veya Karadeniz bölgesinden göç edenlerin oluşturduğu, hemşerilik ve akraba bağlarının güçlü olmasından dolayı Bayrampaşa'da yaşamak için tercih edildiği belirlenmiştir.

Katılımcıların ekonomik yapılarına ilişkin sonuçlar:

Katılımcıların çoğunluğunun (yüzde 66,25) sosyal güvencesi SSK olup, bunu Emekli Sandığı (yüzde 11) ve Bağ-kur'lular (yüzde 6,75) takip etmektedir. Sosyal güvencesi olmayanların oranı ise yüzde 13,5'tir. Katılımcıların çoğunluğu özel sektörde (yüzde 36,5) veya kendi işinde (yüzde 20,25) çalışmakta olup, kamuda çalışanların oranı yüzde 15,75'dir. Katılımcıların çoğunluğunun (yüzde 62,5) oturduğu konut kendilerine ait iken yüzde 29,5'i kiracıdır. Kirada oturanların yüzde 37,65'inin kirası 501-750 TL arasında iken yüzde 36,80'inin 401-500 TL arasındadır. Konut sahibi olanların ise yüzde 40,4'ünün konutunun maddi değeri 100.000-15000 TL arasında, yüzde 23,6'sının yüzde 150.000-2000 TL arasındadır.

Katılımcıların ekonomik özelliklerine ilişkin sonuçlar bütün olarak değerlendirildiğinde; özel sektörde ve kendi işinde olanların çoğunlukta olduğu ve çoğunluğunun sosyal güvencesinin bulunduğu, ev sahibi olanların oranının çoğunlukta olduğu belirlenmiştir. ayrıca katılımcılardan alınan yanıtlar doğrultusunda Bayrampaşa'da kiraların genellikle 400-750 TL arasında olduğu ve konut fiyatlarının da 100.000 ile 200.000 arasında olduğu söylenebilir.

Katılımcıların mekânsal yapı / çevre ilişkilerine ilişkin sonuçlar:

Araştırmaya katılanlara göre İsmetpaşa Mahallesinde son 1 yılda yaşanan olumsuzluklar oranlarına göre şu şekilde sıralanmaktadır: Hırsızlık (yüzde 27,27), sokak kavgaları (yüzde 25,69) taciz (yüzde 8,36), trafik kazaları (yüzde 8), gasp (yüzde 7,03), herhangi bir olumsuzlukla karşılaşmayanların oranı ise yüzde 23,05'tir. Katılımcıların İsmetpaşa Mahallesiyle ilgili olumlu değerlendirmeleri başlıca şu şekilde sıralanmaktadır: Mahallem merkezi bir konuma sahiptir. Her yere kolay ulaşılır (yüzde 30,26), anne-babalar küçük çocuklarını oyun için gönül rahatlığıyla sokağa salabilirler (yüzde 16,84), yaşayanlar arasında komşuluk ilişkileri çok kuvvetlidir (yüzde 16,47). Olumsuz değerlendirmeleri ise başlıca; sokaklar çok dar ve ağaçlandırma yoktur (yüzde 27,84), Yaşayan gençlerin birçok sorunu vardır (yüzde 23,12), Binaların çoğu eski ve köhnedir. Deprem tehdidine açıktır (yüzde 17,54) ifadelerine ilişkin gerçekleşmiştir.

Katılımcılara göre mahallede eksik olan hizmetlerde ön plana çıkanlar sosyal donatı alanları eksik (yüzde 29,79), kütüphane (yüzde 23,73) ve park alanlarıdır (yüzde 18,10). En fazla karşılaşılan sorunların başında ise Binaların bakımsızlığı/çirkinliği (yüzde 16,70) ve gürültü kirliliği (yüzde 14,06) gelmektedir.

Araştırmaya katılanların mekansal yapı ve çevre ilişkilerine verdikleri yanıtlar genel olarak değerlendirildiğinde; İsmetpaşa Mahallesinde yaşanan hırsızlık ve sokak kavgalarının mahalle sakinlerini huzursuz ettiği, sokakların dar ve ağaçlandırmanın yetersiz oluşu, binaların bakımsız ve eski oluşu, gençliğin sorunları katılımcıların Mahallelerini olumsuz değerlendirmelerine neden olduğu, mahallenin merkezi konuma sahip olması ve komşuluk ilişkilerinin iyi olması ise mahallenin olumlu yönlerini

oluşturmaktadır. Mahallede sosyal donatı alanları, park alanları önemli eksiklikler olup, ayrıca bir kütüphaneye ihtiyaç bulunmaktadır.

Katılımcıların kentsel dönüşümle ilgili görüşlerine ilişkin sonuçlar:

Araştırmaya katılanların 17 ağustos depreminde yüzde 2'sinin evinde oturulamayacak kadar hasar meydana gelmiş, yüzde 23'inin ise az hasar meydana gelmiştir. Çoğunluğunun (yüzde 63,75) depremde oturduğu binada hasar oluşmamıştır. Depremden sonra mahalleden taşınanların oranı yüzde 10,75'tir. Deprem sonrası çoğunluk (yüzde 88) mahalleden taşınmayı düşünmemiş olup, taşınmama nedenlerinin başında binalarının zarar görmemiş olması (yüzde 45) gelmektedir. Katılımcılar mahallerinde yapılacak bine güçlendirmeleri, onarımları ve yıkımları ya da yenilemeleriyle ilgili en çok (yüzde 52,5) evlerin yıkılacağını ve yerlerine toplu konut yapılacaklarını duymuşlardır. Yüzde 33,75'inin ise bu konuyla ilgili fikri bulunmamaktadır. Oturdukları binada depreme karşı güçlendirme fikri ile ilgili olarak da farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Buna göre yüzde 17,25 güçlendirmenin iyi olacağı görüşünde, yüzde 15,25'i ise güçlendirme yerine yıkıp, yeniden yapmanın daha doğru olacağı görüşünde, yüzde 12,25'i çok pahalı olacağı görüşünde ve yüzde 11,25'i güçlendirmeye gerek olmadığı görüşlerindedirler.

Katılımcılar; mahallerinin deprem riski sebebiyle kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri kapsamına alınmasına yüzde 12,5'i dışında kesinlikle karşı değildiler. Yapılacak teknik incelemelerden sonra evlerinin yıkılıp yeniden yapılması zorunlu görülürse ne yapacakları konusunda öne çıkan görüşler; mahallerini terk etmek istemedikleri (yüzde 33,5), inşaat devam ettiği sürece kira bedellerinin ödenmesini istedikleri, bu tür projelerde hak sahiplerinin yanıltıldığını ve mağdur edildiğidir (yüzde 12,25). Kentsel dönüşüm sırasında kendilerine teklif edilen görüşlerden öne çıkanların; mülkiyetimdeki daire sayısı kadar daire verilmezse hiçbir teklife razı olmam (yüzde 36), hiçbir teklifi kabul etmem (yüzde 16,5) ve ödeme gücüm yok; bedel ödemezsem daha küçük ama sağlam bir eve razı olurum (yüzde 9,5) olduğu belirlenmiştir.

Katılımcıların kentsel dönüşümle ilgili görüşleri genel olarak değerlendirildiğinde; binaların çoğunluğunun depremden hasar almamış olması, katılımcıların depreme karşı binaların güçlendirilmesine çok sıcak bakmamalarına neden olmaktadır. Depremden binaların ciddi hasar görmemesi, katılımcıları mahallerinden taşınma düşüncesine itmemiştir. Yapılacak bir kentsel dönüşüme katılımcılar olumsuz yaklaşmamakta, mahalleli yapılacak kentsel dönüşüm projesi için mahallerini terk etmek istememekte ve mülkiyetlerindeki daire sayısı kadar daire istemektedirler.

Katılımcıların bilgi edinme ile ilgili görüşlerine ilişkin sonuçlar:

Araştırmaya katılanlar cezaevinin yerine ne yapılması konusunda farklı görüşlere sahiptirler. Ancak en fazla eğitim/sağlık vb. hizmetlerin (yüzde 38,75), konut ve deprem için rezerv alan olarak tutulup, bölge parkı / yeşil alan olarak kullanılmalı (yüzde 20,75) görüşleri ön plana çıkmıştır. Katılımcıların yarısından fazlası (yüzde 53,5) Bayrampaşa ilçesinde kentsel dönüşüm projesinin yapılması düşüncesinde olup, azımsanmayacak oranda yüzde 29,75'inin bu konuda fikri yoktur. Cezaevinin kaldırılmasının ardından bölge için toplu konut yapılacakmış (yüzde 42,75), üniversite yapılacakmış (yüzde 20,75) ve kentsel dönüşüm alanı olarak kullanılacakmış (yüzde 20) planlarını katılımcılar duymuşlardır ve bu haberi komşulardan (yüzde 44,75) ve Belediyeden (yüzde 23) duyduklarını ifade etmişlerdir.

Araştırmaya katılanların yarısından fazlası (yüzde 53) internet üzerinden belediyenin çalışmalarını takip etmezken, yüzde 32,25'i belediyenin çalışmalarını internet üzerinden takip etmektedir. Katılımcıların yüzde 37'si resmi kurumlara bildirdikleri şikâyetlerin sonucunu takip etmekte yüzde 24,25'i ise takip etmemekte, yüzde 13,75'i ise şikâyet ve önerilerinin giderileceğini düşünmemektedirler.

Katılımcıların bilgi edinme ile ilgili görüşleri genel olarak değerlendirildiğinde; kentsel dönüşümle ilgili farklı görüşlerin ağırlık kazandığı, bu görüşlerinde komşuların etkisinin yüksek olduğu belirlenmiştir. Ayrıca belediyenin çalışmalarını internet takip etme oranının ve yapılan şikâyetlerin takip etme oranının düşük olduğu ortaya çıkmıştır.

Katılımcıların kentsel dönüşüme katılımlarına ilişkin sonuçlar:

Araştırmaya katılanların çoğunluğu (yüzde 85,25) Bayrampaşa'da kentsel dönüşümle ilgili bir toplantıya katılmamış, aynı şekilde (yüzde 63,25) Belediye Meclis toplantılarına da katılmamaktadırlar. Katılımcıların yüzde 31,25'i belediye etkinliklerine katılırlarken, yüzde 38'i katılmamakta, yüzde 29'unun ise belediyenin etkinliklerinden haberi olmamaktadır.

Sonuçlar genel olarak değerlendirildiğinde katılımcıların; kentsel dönüşüm projelerine katılım konusunda yeterince bilgisinin olmadığı ve projelere karşı oldukça isteksiz veya ilgisiz oldukları söylenebilir.

Katılımcıların kentsel dönüşüm çalışmalarına güvenilirliklerine ilişkin sonuçlar:

Araştırmaya katılanların yüzde 37,25'i kentsel dönüşüm çalışmalarında Belediye'ye, yüzde 34,5'i TOKİ'ye güvenirken, yüzde 23'ü kimseye güvenmemektedir. En doğru bilgiyi kimden alacakları konusunda ise en fazla Belediye'ye (yüzde 43,77), TOKİ'ye (yüzde 23,26) ve Üniversitelere (yüzde 9,17) güvenmektedirler. Sonuç olarak; kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili olarak Belediyelerin ve TOKİ'nin halk üzerinde olumlu ve güvenilir bir imajı olduğu ifade edilebilir.

Katılımcıların mahallelerine karşı aidiyetlik duygusuna ilişkin sonuçlar:

Araştırmaya katılanların çoğunluğu (yüzde 63,75) mahallerinde çöp birikintisi, kaldırım ve yolda bozulmalar gibi olumsuzluklarla karşılaşırlarsa ilgili kurumlara bildireceklerini, katılımcıların çoğunluğunun (yüzde 67,75) komşuluk ilişkilerinin çok iyi olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcıların çoğunluğu (yüzde 76) kendilerini mahalleye ait olduğunu hissetmekte ve yüzde 65,5'i mahallelerinin daha iyi hizmet alabilmesi için ilgili kurumlara öneri verdiklerini belirtmişlerdir. Sonuç olarak; katılımcıların kendilerini mahallerine ait hissettikleri ve mahallerindeki herhangi bir sorunla ilgili olup, gerekli durumlarda ilgili kurumlara öneriler sunabildikleri söylenebilir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm kavramı, son yıllarda gerek belediyelerin gerekse vatandaşların gündeminde olup, siyasetçilerin de dillerinden düşürmediği konuların başlarında gelmektedir. Kentsel dönüşüm uygulama alanına göre; kentsel koruma, kentsel yeniden dönüş, kentsel yenileme ve kentsel yeniden oluşum gibi farklı uygulamalarla gerçekleştirilebilmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri ile kentsel mekânlarda farklı nedenlerle ortaya çıkan fiziksel sorunların ortadan kaldırılması, uygulama alanına göre kullanılmayan veya çöküntü alanına dönüşmüş bölgelerin kente kazandırılması amaçlanmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm projeleri planlanmasından, uygulanmasına kadar ciddi ve uzun zamanlı bir süreçte ortaya çıkmakta, iyi bir planlama ve uygulama yapılmazsa ciddi anlamda, sosyo-kültürel ve ekonomik sorunlara neden olabilmektedir. Bu nedenle sosyal dönüşüm projelerinin, dönüşüm yapılacak alanda yaşayan bireylerin görüşleri alınarak, planlanması ve uygulanması projenin en az sorunla hayata geçirilmesi açısından büyük önem arz etmektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının geçmişi Tanzimat dönemine kadar uzansa da ciddi anlamda kentsel dönüşüm projelerine 17 Ağustos 1999 Marmara depreminden sonra ağırlık verilmiştir. Özellikle 2000'li yıllardan sonra yerel yönetimlerin güçlendirilerek, kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirebilmeleri için yasal düzenlemeler yapılmıştır. İlk önemli uygulamalar Ankara'da hayat bulmuş ve diğer illerde de kentsel dönüşüm proje uygulamalarına başlanmıştır. Ancak bu süreçte gerek uygulayıcılar, gerekse proje alanında yaşayan vatandaşlar çeşitli sorunlarla karşı karşıya kalmaktadırlar. Bu sorunların ağırlıklı olanları yasal ve yönetsel kaynaklı olup, son yıllarda yapılan düzenlemelerle bu sorunlar giderilmeye çalışılmaktadır.

Diğer taraftan kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında sosyal ve ekonomik sorunlarda vatandaşların sosyal dönüşüm projelerine olumlu bakmamalarına neden olmaktadır. Yaşadıkları bölgeyi terk etmek istememek, projede konutları için verilen alternatiflerin beklentilerini karşılamaması, bozulan komşuluk ilişkileri, yıllardır

oturulan mahallede akrabalık, yakın komşuluk gibi güven veren unsurların kaybedilme endişesi, yeni taşınan çevreye adapte olamamak gibi nedenler kentsel dönüşüm vatandaşların olumlu bakmamalarının altında yatan nedenler arasındadır. Ayrıca toplumsal dokunun bozulması, ekonomik anlamda canlandırmanın kentsel dönüşüm alanlarında yeterli düzeyde hayata geçirilememesi de kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında karşılaşılan diğer sorunlardandır.

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde hayata geçirilebilmesi için, dönüşüm alanında yaşayan vatandaşların görüşleri alınmalı, katılımcı bir anlayışla proje uygulamaya geçirilmelidir. Nitekim Bayrampaşa İlçesi, İsmetpaşa Mahallesiinde gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm projesi hakkında mahalle halkının görüşlerinin belirlenmesi amacıyla yapılan araştırmada; halkın kentsel dönüşüm projeleri ile yapılan çalışmalara yeterince ilgi göstermediği belirlenmiştir. Bu noktada belediyeye önemli görevler düşmektedir. Halkın yapılacak kentsel dönüşüm projesi hakkında bilgilendirilmesi için seminerler düzenlenmesi, bilgilendirici kitapçıklar veya broşürler dağıtması ve bu süreçte görüşlerinin alınmasına yönelik anket çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Ayrıca yapılan ankette anlaşıldığı kadarıyla vatandaşların ciddi projeleri sağlıklı olarak güvenilir kaynaklardan duymadıkları kulaktan duyma bilgilerle konu hakkında bilgi edindikleri tespit edilmiştir.

Yetkili organların özellikle belediyelerin kentsel dönüşüm projesi uygulama düşüncesi veya planı var ise bizzat vatandaşları bilgilendirmesi gerekmekte ve vatandaşların sağlıklı bilgi almalarını sağlaması gerekmektedir. Başarılı ve sorunsuz bir kentsel dönüşüm için mutlaka halkın katılımı sağlanmalı, ortaya çıkabilecek sorunlar tartışılarak, nasıl giderilebileceği konusunda görüşler alınarak değerlendirilmelidir. Aksi takdirde dönüşüm gerçekleşecek ama dönüşümde kaynaklanan sorunların ardı arkası kesilmeyecektir.

Kentsel dönüşüm projelerine yönelik öneriler:

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasının getirdiği avantajların yanında birçok sosyo-kültürel sorunları da getirdiği bilinmeli bu sorunların çözümüne yönelik adımlar

atılmalıdır. Uygulanan kentsel dönüşüm projelerine baktığımızda, proje alanına okul, alışveriş merkezi, cami, sosyal donatı alanlarının yapılması bu alanda yaşayanlara getirdiği birçok avantajın yanında toplumsal kaynaşmayı önlemesi bakımından olumsuz yönü de bulunmaktadır, bu alanlarda yaşayan vatandaşların toplumun diğer kesimlerinden soyutlanarak yaşamaları neticesinde sosyal sınıf farklılıkları oluşmaktadır. Ayrıca aynı alanda yaşayan kişilerinde ilk defa bir araya geliyor olması proje alanlarında da içe kapalı bir yaşam tarzı doğurmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri planlama aşamasında sosyolojik ve psikolojiklerin planlama içerisinde yer alması sorunların çözümüne katkı sağlayacaktır. Ayrıca projelerin uygulandığı alanlarda ki vatandaşlara yönelik olarak en az bir yıl süre ile psikolojik danışmanlık hizmeti verilmelidir.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında birçok sorunun yanında projelerin ekonomik boyutu önemli ölçüde sorun oluşturmakta ve projelerin uygulanamamasına neden olmaktadır. Projeler her ne kadar TOKİ kanalıyla, büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri tarafından hayata geçirilse de çok maliyetli bir yatırım gerektirdiği için yaygın olarak uygulanamamaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri üretme sürecine özel sektörlerin girmesine yasal olanak sağlanmalı sürece özel sektörlerin girmesinin önü açılmalıdır. Belediyeler kendi bünyelerinde 'Kentsel Dönüşüm Buluşturma-Uzlaştırma' masaları kurarak, sınırları içerisinde kentsel dönüşüm alanı olarak belirlediği noktalar için, vatandaşlar ile özel sektörü bir araya getirebilmeli anlaşma zemini sağlanmasına yardımcı olmalıdır. Özellikle ilçe belediyeleri bu düşünceye öncülük ederek ilçesinde sağlıklı şehirleşmenin önünü açmalıdır. Özel sektör kanalıyla son yıllarda İstanbul da olduğu gibi, şehir merkezi olan yerlerde uygulanan büyük ölçekli birçok proje bulunmakta ve vatandaşlar tarafından ilgi görmektedir. 2000'li yıllar sonrasında şehrin çeperlerine doğru yapılan konut siteleri artık yerini şehir içinde yapılan sitelere devretmektedir bir nevi tersine dönüş başlamıştır. Belediyeler sınırları alanında bulunan çarpık yapılaşmayı büyük bir sorun olarak kabul etmenin yanında aynı zamanda değişen yaşam koşulları ve mimari

anlayışın getirdiği yeniliklere göre Őhrin yeniden yapılanmasının mümkün olabileceği fırsatını da düŐünmelidir.

Dönüşüm sadece binaların dönüşümü olarak algılanmamalı, sosyo-kültürel yapının da deđiŐtiđinin öneminin bilinmesi gereklidir. Uzun yıllar aynı mahallede, aynı sokakta yaşayan, gerek mülk sahipleri gerekse kiracıların yıllarca yapmış oldukları komşuluk ilişkileri, akrabalık bağları gibi toplumu kaynaŐtıran değerlerin dönüşüm sonucunda birbirinden ayrılmalarının önüne geçilmesi sağlanmalı, kura çekilmelerinde bu konuya önem verilerek kurallar gerekirse aynı bina olarak yada aynı sokak bazında düzenlenerek proje alanına birlikte geçiŐin sağlanması oluşacak psikolojik sorunların önüne geçilmesi adına olumlu olacaktır.

Kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken bir diğer önemli sorun ise dönüşüm alanında yaşayan mülk sahibi olmayan kiracılarıdır. Projeler uygulanırken anlaşma, mülk sahipleri ile yapılarak kiracılar dikkate alınmamakta ve kiracılar bu süreçte mağdur duruma düşmektedir. Proje alanında yaşayan ve mülk sahibi ile yasal olarak süreli kira kontratı yapmış olan vatandaşlar, kontrat süreleri dolmamıŐken proje uygulanması nedeniyle hukuki olarak da ayrıca haklı durumda olmasına rağmen mağdur duruma düŐebilecektir. Bu olumsuzlukların yaŐanmaması ve kiracı olan vatandaşların mağdur edilmelerinin önlenmesi adına proje alanında kiracı olan vatandaşlar için ödedikleri kira miktarını aŐmamak kaydıyla belli bir süre ile kirasını ödeyerek oturabilecekleri konutların da üretilmesi gereklidir. Bu konutlar kiracılardan belli süre sonunda alınarak bir başka kentsel dönüşüm amaçlı olarak kullanılabilir. Ayrıca sosyal sorumluluk gereği olarak devletin, TOKİ kanalıyla kiracılara yönelik olarak kiraların belli bir seviyede tutulmasını sağlamak adına vatandaşların kirasını ödeyerek oturabilecekleri konutlar üretmesinin de sağlanması gereklidir.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı alanlardaki diğer bir sorun ise proje alanında bulunan esnaf'ın durumudur. Hayatını belli bir iş yaparak sürdüren esnaf proje alanında mülk sahibi olsa bile proje ile yapmış olduğu iÇinden olmakta bu durum ekonomik olarak başka bir sorun oluşturmaktadır. Esnafların mağduriyetinin giderilmesi için proje

alanlarında iş ve çalışma hayatını sürdürebilecekleri imkanlar düşünölmeli ve mağdur olmalarının önüne geçilmelidir.

Kentsel dönüşüm projelerinde en önemli sorunlardan biri belki de en önemlisi proje alanına transfer edilen vatandaşlardan mülklerinin yerine verilen konuttan fark alınmasıdır. Bu durum ödeme gücü olmayan vatandaşların projelere olumsuz yaklaşımlarını ortaya çıkarmakta, projeler vatandaşlar tarafından kabul görmemektedir. Kentsel dönüşüm alanında yapılan konutlar, sosyal donatı alanlarıyla birlikte düşünüldüğünde terk edilen mülkten değerli olabilir ancak, vatandaşların ödeme imkanları düşünüldüğünde ek mali külfetler getirmektedir. Yine kentsel dönüşüm alanı ilan edilen noktalarda henüz borçlanarak yeni ev almış vatandaşların tekrar borç ödeme imkanlarının olmayabileceği de ayrı bir gerçektir.

Projelerin bir an önce hayata geçirilmesi adına kurumlar, sosyal sorumluluk gereği vatandaşlardan ek ödeme talep etmemeli, vatandaşların terk ettiği mülkünün metrekaresi ne kadar ise aynı metrekarede konut verilmelidir, yine proje alanında vatandaşların isteği olması halinde mülkü ile aradaki metrekafe farkını ödemek koşuluyla, vatandaşların daha geniş konutlar alması sağlanmalıdır. Bu yöntem vatandaşların büyük bir memnuniyetini kazandıracak ve projeyi uygulayan kurum'a bakışını olumlu yöne çevirecektir. Yapılacak olan projeler her ne kadar kamu kanalıyla yapılmış olsa da vatandaşların terk ettiği araziler üzerinde hayata geçirildiği unutulmamalıdır.

Bayrampaşa İlçesinde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesi düşünüldüğünde ise, projede harcanan maliyeti, ilçenin arsa değeri göz önüne alındığında vatandaşların terk ettiği arazilerin karşılayabileceği ekonomik hesaplamayla ileri sürülebilecektir. Bu yöntem maliyetin getirdiği külfet düşünölsürse, kamu açısından olumsuz karşılanırsa da sürece özel sektörün girmesiyle hayata geçirilebilecektir.

Bayrampaşa İlçesi, İsmetpaşa Mahallesiinde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesini incelediğimizde; proje ilçede ilk uygulama olması nedeniyle olumlu bulunmaktadır, ancak proje alanında yaklaşık 12.000 kişilik nüfus planlanması bölgede bazı ihtiyaçları da doğuracaktır. Proje alanında okul için 7 dönüm arazi ayrılacak olması

tahmini öğrenci potansiyeli düşünüldüğünde yeterli olmayacaktır, okul için ayrılan arazinin artırılması ileride doğabilecek sıkıntının giderilmesi adına olumlu olacaktır. Yine proje alanında 250-300 yataklı Eğitim Araştırma Hastanesi için 22 dönüm arazi ayrılması olumlu görülmekte ancak hastaneye ilçe dışından vatandaşların da geleceği düşünüldüğünde bölgeye ek trafik yükünün geleceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Bayrampaşa İlçesi 1950'li yıllar sonrası hızla yapılaşmanın olduğu bir bölgedir. İlçede plansız yapılaşma sonucu günümüzde ihtiyaç duyulan büyük ölçekli park alanları, diğer ilçelere göre fazla olmasına rağmen Dünya standartlarının altında bulunmaktadır. Bu amaçla; zamanla şehrin içinde kalmış ve trafik problemine sebep olan Bayrampaşa Çetin Emeç Stadının başka bir alana taşınması sağlanarak boşalacak olan bu alanın bölge parkı olarak düzenlenmesi yaşanabilir şehirleşme adına olumlu olacaktır. İlçede ihtiyaç duyulan kentsel dönüşüm alanlarından biri olarak görülebilecek Çetin Emeç Stadı arazisi, dere yatağı üzerinde kurulmuş olması da göz önünde bulundurularak bu alanın kentsel dönüşümde konut alanı olarak değil yeşil alan, bölge parkı olarak kullanılmalıdır.

Yine ilçenin bir diğer eksiği olan meydan alanlarının olmayışı ilçe için bir eksiklik oluşturmaktadır. Bu amaçla ilçenin çeşitli noktalarında kamulaştırmalar yapılarak meydanların oluşturulması şehre ayrı bir değer katacaktır.

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, sanayi alanlarının, sınırlarının bir bölümünü sarmış olduğu Muratpaşa Mahallesi'nin zaman içinde sanayiden arındırılmasının planlaması şimdiden yapılmalıdır. Uzun vadede Yenidoğan Mahallesinde bulunan sanayi alanlarının da dönüşümü sağlanmalıdır.

İlçe için önemli sayılacak olan bir başka kentsel dönüşüm alanı olarak kabul edilebilecek nokta ise, Bayrampaşa Yaş Sebze ve Meyve Hali'nin bulunduğu 320 dönümlük alandır. Şehir merkezinde sayılabilecek İstanbul Halinin, bulunduğu alandan başka bir yere nakli sağlandığı takdirde ciddi bir kamyon trafiğinin önüne geçilmiş olmanın yanında uzun vadede Bayrampaşa İlçesi için ciddi bir kentsel dönüşüm alanı da kazanılmış olacaktır.

Kentsel dönüşüm projeleri, yıllardır oluşan sağlıksız yapılaşmanın giderilmesi ve deprem gerçeğinin de göz önünde bulundurulmasıyla güvenli konutlar üretilmesi adına kaçınılmaz bir çözüm yolu olmakla beraber dönüşüm sürecinin oldukça zahmetli bir süreç olduğu bilinmeli ancak dönüşümün mümkün olduğu unutulmamalıdır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Adcock, E. P., 2011. *Kütüphane malzemesinin bakım ve kullanımında ifla ilkeleri*. Şekibe Nihal Somer (Çev.), İstanbul.
- Afetlere Hazırlık ve Kentsel Risk Yönetimi Komisyon Raporları, 2009. *Kentleşme Şûrası*. Nisan, Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.
- Akın, O., Özdemir, D., 2010. *Konut üretim sürecinde Türkiye ve Avrupa Birliği Üzerine Karşılaştırmalı bir değerlendirme ve TOKİ uygulamaları*. Kentsel Dönüşümde politika, mevzuat, uygulama Drl: Dilek Özdemir, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım
- Bailey, A., Barker, A. ve McDonald, K., 1995. *Partnership agencies in british urban policy*. London: UCL Press
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kentsel Teknik Altyapı ve Ulaşım Komisyonu, 2009. *Kentleşme Şûrası*. Nisan, Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.
- Cengizkan, A., 2004. *Ankara'nın ilk planı 1924-25 Lörcher planı: kentsel mekan özellikleri. 1932 Jansen planına ve bugüne katkıları, etki ve kalıntıları*. Ankara: Ankara Enstitüsü Vakfı ve Arkadaş Yayıncılık Ltd. Ortak Yayını.
- Cezar, M., 2002. *Osmanlı başkenti İstanbul*. İstanbul: Erol Kerim Aksoy Kültür, Spor ve Sağlık Vakfı Yayını
- Çelik, Z., 1996. *19. Yüzyılda Osmanlı başkenti değişen İstanbul*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Erden, D., 2006. *Kentsel yenileşme projelerinin gentrification hedefleri ve etkileri”, İstanbul’da “soylulaştırma*. D. Behar ve T. İslam (Derl.). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Ergün, N., 2006. *Gentrification kuramlarının İstanbul’da uygulanabilirliği, İstanbul’da soylulaştırma eski kentin yeni sahipleri*. D. Behar ve T.İslam (Drl.). İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Güney, S., 2000. *Yönetim ve organizasyon el kitabı*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım
- Karasar, N., 2009. *Bilimsel araştırma yöntemi*. Ankara: Nobel Yayınları.
- Kaya, E., 2004. *Kentleşme ve kentlileşme*. İstanbul: İlke Yayıncılık
- Kaya, E., 2007. *Modern Kent Yönetimi*, Okutan Yayıncılık.
- Keleş, R., 2000. *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Yayınevi.

- Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları, 2009. Kentleşme Şûrası. Nisan, Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.
- Kentsel Miras, Mekân Kalitesi ve Kentsel Tasarım Komisyon Raporu, 2009. *Kentleşme Şûrası*. Nisan, Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.
- Kentsel Teknik Altyapı ve Ulaşım Komisyonu Raporu, 2009. *Kentleşme Şûrası*. Nisan, Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Komisyon Raporu, 2009. *Kentleşme Şûrası*. Nisan, Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- Kuban, D., 1996. *İstanbul bir kent tarihi Bizantion, Konstantinopolis*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı.
- Özden, P. P., 2008. *Kentsel yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi
- Roberts, P. ve Sykes, H., 2000. *Urban regeneration: a handbook*, London: Sage.
- Şahin, S.Z., 2006. *Kentsel dönüşümün kentsel planlamadan bağımsızlaştırılması/ayrılması sürecinde*. Ankara: Planlama TMMOB Şehir Plancılar Odası Yayını.
- Şenyapılı, T., 2004. *Baraka'dan gecekonduya Ankara'da kentsel mekanın dönüşümü: 1923-1960*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Tekeli, İ., 1980. *Türkiye'de imar planlaması*. Ankara: ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Yayını.
- Tekeli, İ., 1996. *Türkiye'de çoğulculuk arayışları ve kent yönetimi üzerine*, *kentte birlikte yaşamak üstüne*. (Ed: Ferzan Bayramoğlu Yıldırım), İstanbul: WALD Yayını.
- Tekeli, İ., 1998. *Türkiye'de Cumhuriyet döneminde kentsel gelişme ve kent planlaması*. İstanbul: 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık. Tarih Vakfı Yayınları.
- Turgut, S., Ceylan, E., 2010. *Bir yerel yönetim deneyiminin ardından*. İstanbul: Alfa Yayınları.
- Üstün, G., 2009. *Kentsel dönüşümün hukuki boyutu*. İstanbul: 12 Levha Yayıncılık

Sürekli Yayınlar

- Ataöv, A. ve Osmay, S., 2007. Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *METU JFA*. **2** (24: 2) ss. 1-32-57-82.
- Aydemir, I., 2008. İki Fransız mimarı Henri Prost ve August Perre’nin İstanbul ile ilgili çalışmaları. *Megaron, YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*. **3** (1),ss. 104-111.
- Başaran, İ., 2008. Kent planlamasında kentsel dönüşümün zorunluluğu. *Yerel Siyaset Dergisi*. Temmuz, (31), ss. 21-24.
- Çakır, Ö., 2002. Sosyal dışlanma. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*. **4** (3), ss. 83-104.
- Ergan G. N. ve Şahin, B., 2007. Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirildiği alanlarda yaşayanların bu projelere bakışları. *Sosyoloji Araştırmaları Dergisi*. **10** (2), ss. 53-73.
- Ergün, Nilgün, “Gentrification Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği”, İstanbul’da Soylulaştırma Eski Kentin Yeni Sahipleri, Derleyenler David Behar, Tolga İslam, İstanbul, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2006
- Ertaş, M., 2011. Kentsel dönüşüm çelişmelerinde sosyal boyutun incelenmesi, Ankara ve Londra örnekleri. *Selçuk Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Selçuk Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik-Online Dergisi*. **10** (1), ss. 1-18.
- Genç, F. N., 2008. Türkiye’de kentsel dönüşüm: mevzuat ve uygulamaların genel görünümü. *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Yönetim ve Ekonomi*. **15** (1), ss. 115-130.
- Göksu, A.F., 2004. Kentsel dönüşüm: yeni yaklaşımlar ve yenilikçi modeller. *Mimarist*, **12**, 81-86.
- İslam, Tolga, “Tartışmalar” İstanbul’da Soylulaştırma Eski Kentin Yeni Sahipleri içinde. Derleyenler David Behar, Tolga İslam, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2006
- Kahraman, T., 2006. İstanbul kentinde kentsel dönüşüm projeleri ve planlama süreçleri. *Planlama*, **2**, ss. 93-101.
- Kalabalık, H., 1997. İdare hukukunda takdir yetkisi kavramı ve benzer kurumlarla karşılaştırılması. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, **1**(2), ss. 205- 232.
- Koçak, H. ve Tolanlar, M., 2008. Kentsel dönüşüm uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar örnekleri). *Afyon Kocatepe Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*. **10** (2), ss. 397- 415.

- Kompil, M. ve Çelik, H. M., 2009. Türkiye’de batı tarzı büyük ölçekli tüketim mekânlarının gelişimi ve kentsel perakende alanlarının yasal ve yapısal olarak düzenlenmesi gayretleri. *MEGARON*. **4** (2), ss. 90-100.
- Kreukels, A. M.J. ve Spit , T.J.M., 1990. Public-private partnerships in the netherlands. in: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*. **392**.
- Özcan, K., 2006. Tanzimat’ın kent reformları: Türk imar sisteminin kuruluş sürecinde erken plânlama deneyimleri (1839–1908). *Osmanlı Bilimi Araştırmaları*, **7** (2), ss. 149-180.
- Özdemir, D., Özden, P. P. ve Turgut, S., 2005. Kentsel dönüşümde Avrupa deneyimi: Kuram ve uygulamaya ilişkin bir değerlendirme. *Ege Mimarlık*, Mart, ss. 22-29
- Özden, P. P. ve Kubat, A. S., 2003. Türkiye’de şehir yenilemenin uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *itüdergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*. **2** (1), ss. 77-88.
- Özden, P. P., 2001. Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği. *İ.Ü.Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*. Ekim 2000-Mart, (23-24).
- Özden, P. P., 2006. Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*. Ekim (35), ss. 315-233.
- Özden, P. P., 2010. Sosyal politika bağlamında Türkiye de sosyal konut kavramına bir bakış, *Ölçü Dergisi*. Temmuz, ss.111-116
- Sağır, A., 2009. Kentsel dönüşümlerden sosyal değişmelere: Pendik belediyesi örneği. *Akademik İncelemeler*. **4** (2), ss. 57-80.
- Seyidhanlıoğlu, M., 1997. Yerel yönetim metinleri (X), rıhtım hakkında nizamname. *Çağdaş Yerel Yönetimler*. **6** (3), ss. 127-129
- Sönmez, İ. O., 2005. Kentsel donuşum süreçlerinde aktörler-beklentiler-riskler. *Ege Mimarlık*. **53**, ss.16-21
- Uslu, A. ve Yetim, L., 2006. Çağdaş kentsel çevre yaratma çabalarına bir örnek: ‘Ankara/portakal çiçeği vadisi kentsel dönüşüm projesi. *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, **3**(2), ss. 69-79.
- Uzun, C., 2006. *Yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüme etkileri. Planlama Dergisi*. **2** (36).
- Yasin, M., 2005. Kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki boyutu. *TBB Dergisi*. (60), ss. 105-138.
- Yılmaz, A. ve Bozkurt, Y., 2008. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları ve Kütahya TOKİ örneği. *Çağdaş Yerel Yönetimler*. **17** (2), ss. 5-21.
- Yılmaz, E. ve Çitçi, S., 2011. Kentlerin ortaya çıkışı ve sosyo-politik açıdan Türkiye’de kentleşme dönemleri. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*. **10** (35), ss. 252-267.

Diğer Yayınlar

Afetlere Hazırlık ve Kentsel Risk Yönetimi Komisyon Raporları, 2009.

ankara.spo.org.tr/ankara/img/plan_jansen.jpg

Aras, M. Ö. ve Alkan L., 2007. Kentsel dönüşüm uygulamalarının Ankara kent makroformu üzerinde ekonomik, politik, sosyo-kültürel etkilerinin irdelenmesi. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 2-6 Nisan, Ankara

Ayhan, B., (2005). Olağanüstü durumlarda toplumsal dayanışma ve bütünleşmeye basının katkısı: millî mücadele dönemi Türk basını. *Doktora Tezi*. Konya: Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Başarır, A., (2010). Kentsel dönüşüm uygulamalarında çok amaçlı yaklaşım İnegöl kenti örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Konya: Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kentsel Teknik Altyapı Ve Ulaşım Komisyonu Raporu, 2009.

Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları, İzah Rapor

Dayıoğlu, O., (2006) Kentsel gelişimde dönüşüm projeleri: süreç ve aktörlerin tanımlanması, zeytinburnu örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi.

DB Architects

Demir, A. Ş., (2006). Veri toplama teknikleri anket: *araştırma*. Ankara Üniversitesi Eğitim Bilimleri Fakültesi, Eytepe Ana Bilim Dalı

Dikmen Vadisi 3. Etap'a Ebru Gündes'li açılış,
<http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/ShowNew.aspx?id=12652040>

Göksu, A .F., 1994. Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, İmar Haklarının Toplulaştırılması Modeli, Bayrampaşa Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok01.doc

Hauge, C., 2004,. Konut alanlarının dönüşüm ve yenileme projelerinde başarı. (Ed: D. Özdemir, S. Turgut, P. Özden), *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul

<http://www.akmerkez.com.tr/fotograflar>

<http://www.bayrampasa.gov.tr>

<http://www.ibb.gov.tr>

<http://www.kentselyenileme.org>

İlkme, M., 2008. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi. *Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*, Bursa

İmar Kanunu, <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/711.html>.

İncekara, A., 2011. Türkiye’de kentsel dönüşümde darboğazlar ve yeni fırsatlar. *Konut Kurultayı*, 4-5 Mart, İstanbul.

İstanbul Araştırmalar Enstitüsü.

Işıkkaya, D., 2008. Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı. *Doktora Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Bayrampaşa Eski Cezaevi Alanı, Kentsel İyileştirme Projesi

Kalkan, S., Çetiz, S. ve Akay, Z., İstanbul Metropolitan Alanı Ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişim, <http://www.kentli.org/makale/yapisal.htm>

Kara, G., 2007. Kentsel dönüşüm uygulamaları. TMMOB harita ve kadastro mühendisleri odası. *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 2-6 Nisan, Ankara.

Kara, İ. ve Gönülalan, T., 2011. Modernleşme Sürecinde Osmanlı Kentleri <http://www.tarihonline.com/k219-modernlesme-surecinde-osmanli-kentleri.html>.

Kentsel Dönüşüm, <http://www.idarehukuku.net/makale/Kentsel-Donusum.html>

Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyon Raporu, 2009.

Kentsel Miras, Mekan Kalitesi ve Kentsel Tasarım Komisyon Raporu, 2009.

Kentsel Teknik Altyapı ve Ulaşım Komisyonu Raporu, 2009.

Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Komisyon Raporu, 2009.

Polat, S., (2005). Mimarlık ve kentsel yaşam kalitesinin sağlanmasında dönüşüm projelerinin rolü: Bursa-Santral Garaj bölgesi örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Manisa: Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi.

Sözer, S., b.t. Kentsel Dönüşüm: Neyin Dönüşümü? Isparta Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, <http://www.ziyaguney.com/dosyalar/dokumanlar/kentseldonusum.pdf>, ss. 27-30.

Şahin, Z., 2003. İmar planı değişiklikleri ve imar hakları aracılığıyla yanıltıcı (pseudo) kentsel dönüşüm senaryoları: Ankara Altındağ ilçesi örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul, YTÜ, ss. 92- 96.

- Şahingür, A. ve Müderrisoğlu, B., 2005. AB'nin toplum tabanlı kentsel dönüşüme yaklaşımı ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının etkinliği: İstanbul özelinde Türkiye. (İçinde) Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB İPO Ortak Yayını, Cilt 1, ss. 507-519.
- Tekeli, İ., 2003. Kentleri dönüşüm mekanı olarak düşünmek. *TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, 11-13 Haziran, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2006. Türkiye'de kent planlaması düşüncesinin gelişimi. *Yapı Dergisi*, 291, Şubat,
http://www.planlama.org/index.php?option=com_content&task=view&id=197&Itemid=133
- TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr>
- Türk Dil Kurumu, Kentsel Dönüşüm,
www.tdk.gov.tr/TR/.../SozBul.aspx?...kentsel%20dönüşüm...kentsel
- Üstün, G., (2008). Kentsel dönüşüm. *Doktora Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- v3.arkitera.com
- www.bayrampasa.bel.tr
- www.bayrampasaportal.com
- www.istanbul.gov.tr
- <http://www.otogaristanbul.com>
- Yirmibeşoğlu, F. ve Yiğiter, R. G., 2003. Kentsel dönüşüm sürecinde “yerel gündem 21” in rolünün Türkiye’deki uygulamaları ile değerlendirilmesi” (Ed: Özden, P. P., Karakaş, İ., Turgut, S., Yakar, H., Erdem, D. ve Palaoğlu, N.), *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-Bildiriler*, 11-13 Haziran, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul: YTÜ Basım- Yayın Merkezi, ss. 29-35.
- 2011 Kentges Belediyeler Anketi Özet Raporu,
http://www.kentges.gov.tr/_dosyalar/anket_381.pdf

EKLER

EK

EK 1: İsmetpaşa Mahallesinde kentsel dönüşüm yaklaşımına yönelik vatandaş görüşlerinin araştırılması için düzenlenen anket formu

1.Cinsiyetiniz?

- a) Kadın b) Erkek

2.Yaşınız?

- a) 15-25 b) 26-35 c) 36-50 d) 51-70 e) 71 ve üzeri

3.Medeni Durumunuz?

- a) Evli b) Bekar

4. Eğitim Durumunuz?

- a) Okuryazar değil
b) Okuryazar- İlkokul
c) Ortaokul
d) Lise
e) Üniversite mezunu ve üzeri

5.Kaç yıldır Bayrampaşa'da yaşıyorsunuz?

- a) 1-5 yıl b) 6-15 yıl c) 16 yıl ve üzeri

6. İstanbul'a nereden göç ettiniz?

- a) Balkan ülkeleri
b) Karadeniz Bölgesi
c) Trakya Bölgesi
d) Marmara Bölgesi
e) İç Anadolu Bölgesi
f) Güneydoğu Anadolu Bölgesi
g) Akdeniz Bölgesi
h) Diğer

7. İstanbul'a ne zaman göç ettiniz ?

- a) Burada doğup büyüdüm
b) İstanbul'a 1950 öncesi yıllarda göç ettik
c) İstanbul'a 1960'lı yıllarda göç ettik
d) İstanbul'a 1970'li yıllarda göç ettik
e) İstanbul'a 1980'li yıllarda göç ettik
f) İstanbul'a 1990'lı yıllarda göç ettik
g) İstanbul'a 2000'li yıllarda göç ettik
h) Bilmiyor

8.İstanbul'a göç etme sebebiniz nedir?

- a) Ekonomik sıkıntı/ geçim sıkıntısı
b) İşsizlikten dolayı

- c) Terör/anarşi/ kan davası
- d) Akrabaları/ ailesi burada olduğu için
- e) İş tayini
- f) Doğal afet (deprem, sel vb.)
- g) Herhangi bir sebebi yok

9. Bayrampaşa'da yaşama nedeniniz nedir?

- a) Hemşeriler/ Akrabalar burada olduğu için
- b) İşimiz burada olduğu için
- c) Evlenip buraya yerleştiğim için
- d) Burada doğup büyüdüğüm için
- e) En uygun fiyatlı evi burada satın aldığımız için
- f) Sevdiğimiz için
- g) Kiralar uygun olduğu için
- h) Merkezi olduğu için

10. Sosyal güvence durumunuz?

- a) SSK
- b) Emekli Sandığı
- c) Bağkur
- d) Sosyal güvence yok

11. Hangi sektörde çalışıyorsunuz?

- a) Kamu
- b) Özel sektör
- c) Kendi işi
- d) Çalışmıyor
- e) Öğrenci

12. Oturduğunuz konut kendinize mi ait/ kiracı mısınız?

- a) Evet
- b) Kiracı
- c) Diğer

13. Kirada oturuyorsanız ödediğiniz aylık kira miktarı (TL)?

- a) 200 TL ve aşağısı
- b) 201-300 TL
- c) 301-400TL
- d) 401-500TL
- e) 501-750TL
- f) 750 TL üzeri

14. Oturduğunuz konut size ait ise yaklaşık maddi değeri nedir ?

- a) 50.000-100.000 TL arası
- b) 100.000-150.000 TL arası
- c) 150.000-200.000 TL arası
- d) 200.000 ve üzeri

15. İsmetpaşa Mahallesi'nde son 1 yılda yaşadığınız olumsuzluklar nelerdir?
(birden fazla şık işaretlenebilir)
- Hırsızlık
 - Gasp
 - Taciz
 - Sokak kavgaları
 - Trafik kazaları
 - Karşılaşmadım
16. İsmetpaşa Mahallesiyle ilgili Olumlu değerlendirmeler?
(birden fazla şık işaretlenebilir)
- Anne- babalar küçük çocuklarını oyun için gönül rahatlığıyla sokağa salabilirler.
 - Sessiz, sakin ve gürültüsüz bir yerdir.
 - Yaşayanlar arasında hemşehrilik ilişkileri çok kuvvetlidir.
 - Yaşayanlar arasında komşuluk ilişkileri çok kuvvetlidir.
 - İş yerlerine yakın oluşu evlerin değerini yükseltmiştir.
 - Mahallem merkezi bir konuma sahiptir. Her yere kolay ulaşılır.
17. İsmetpaşa Mahallesiyle ilgili Olumsuz değerlendirmeler?
(birden fazla şık işaretlenebilir)
- Kiracılar uzun süre oturmazlar.
 - Binaların çoğu eski ve köhnedir. Deprem tehdidine açıktır.
 - Gece geç saatlerde sokakta dolaşmak çok tehlikelidir.
 - Bayrampaşa Belediyesi Yeterince yatırım yapmamıştır.
 - Yaşayan gençlerin birçok sorunu vardır.
 - Sokaklar çok dar ve ağaçlandırma yoktur.
18. İsmetpaşa Mahallesi'nde eksik olduğu düşünülen hizmetler nelerdir?
(birden fazla şık işaretlenebilir)
- Okul alanları
 - Park alanları
 - Sosyal donatı alanları
 - Kütüphane
 - Ulaşım imkanı
19. Çevre ile ilgili karşılaşılan sorunlar nelerdir?
(birden fazla şık işaretlenebilir)
- Altyapı eksikliği
 - Yeşil alan eksikliği
 - Gürültü kirliliği
 - Hava kirliliği

- e) Binaların bakımsızlığı/çirkinliği
 - f) Yolların bakımsızlığı
 - g) Güvenlik
 - h) Trafik
 - i) Otopark
 - j) Kalabalık
20. 17 Ağustos 1999 Depreminde oturduğunuz binada hasar oluştu mu?
- a) Hiç hasar olmadı
 - b) Oturulamayacak kadar çok hasar oldu
 - c) Az hasar oldu
 - d) Bilmiyor
21. Deprem sonrası Mahalleden taşınan çok kişi oldumu?
- a) Evet oldu
 - b) Hayır olmadı
 - c) Bilmiyor
22. Deprem sonrası taşınmayı düşündünüz mü?
- a) Evet
 - b) Hayır
23. Neden taşınmadınız?
- a) Binamız sağlamdı, zarar görmedi
 - b) Burasının zemini sağlam
 - c) Bütün çevrem buradaydı
 - d) İşim buraya yakın
 - e) Çocuklarımın okulu burada
 - f) Ekonomik anlamda taşınmaya durumum müsait değil
 - g) Akıl veren, yönlendiren olmadı, ne yapacağımı bilemedim
24. Mahallenizde yapılacak bina güçlendirmeleri, onarımları, yıkımları ya da yenilemeleriyle ilgili duyduklarınız nelerdir ?
- a) Zemin etütleri yapıp binalar güçlendirilecekmiş
 - b) Evlerin yıkılacağını ve yerine toplu konut yapılacağını duyduk
 - c) Bilmiyor/ fikrim yok
25. Oturduğunuz binada depreme karşı güçlendirme fikrine yaklaşımınız nasıl?
- a) Çok pahalı olur
 - b) Yeterli deprem güvenliği sağlar
 - c) Gerek yok
 - d) Güçlendirme iyi olur
 - e) Güçlendirme yapmak yerine yıkıp yeniden yapmak daha doğru olur

- f) Mülk sahipleri aralarında anlaşamaz, dolayısıyla güçlendirme de yapılamaz
- g) Binanın/ evlerin değerini arttırır
- h) Binada oturanlara uzun süre sıkıntı verir
- i) Binanın değerini düşündür
- j) Bilmiyor/ Fikrim yok

26. Mahallenin deprem riski sebebiyle kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri kapsamına alınması fikrine yaklaşımınız ne dir?

- a) Buna kesinlikle karşıyım
- b) Buna kısmen karşıyım
- c) Bunu kısmen destekliyorum
- d) Bunu tamamen destekliyorum
- e) Fikrim yok

27. Yapılan teknik incelemelerden sonra evinizin/binanızın yıkılıp yeniden yapılması zorunlu görülürse, ne yaparsınız?

- a) Yıllardır oturduğum mahallemi terk etmek istemem
- b) Bu tür projelerin ciddiyetine inanmıyorum
- c) Bu tür projelerde hak sahiplerinin yanıldığını ve mağdur edildiğini düşünüyorum
- d) Bu tür projelerin birilerini zengin etmek için ortaya atıldığını düşünüyorum
- e) Başka yerde verilecek olan mülk buradakinden daha değersiz olacaktır
- f) İnşaat devam ettiği sürece kiramın ödenmesini isterim
- g) Başka bir yere yerleşme konusunda belediyenin yer göstermesini ve taşınma desteği sağlamasını beklerim
- h) İnşaat bittikten sonra dönmek koşuluyla evimi kendi çabamla ve olanaklarımla başka yere taşırım
- ı) Mülkümü satıp, başka yere taşınırım
- j) Fikrim yok

28. Aşağıdaki tekliflerinden hangisini kabul edersiniz?

- a) Hiçbir teklifi kabul etmem
- b) Mülkiyetimdeki daire sayısı kadar daire verilmezse hiçbir teklife razı olmam
- c) Ödeme gücüm yok; bedel ödemezsem daha küçük ama sağlam bir eve razı olurum
- d) Belediye küçük bir bedel karşılığı mevcut evimin depreme karşı güçlendirmesini yapsın
- e) Aynı büyüklükte yeni bir ev verilecekse ya da bedeli ödenecekse başka bir yere gitmeye razı olurum

- f) Kredi kolaylığı sağlanırsa, aynı büyüklükte daire edinebilmek için ilave fark bedeli öderim
- g) Fikrim yok
29. Cezaevi arazisinin yerine ne yapılmalı?
- a) Eğitim/ sağlık, vb hizmetler
- b) Deprem için rezerv alan olarak tutulup, bölge parkı / yeşil alan olarak kullanılmalı
- c) Konut
- d) Alışveriş merkezi, ofis alanı
- e) Cezaevi olarak kalmalı
- f) Fikrim yok
30. Bayrampaşa ilçesinde Kentsel dönüşüm projesi yapılmalı mı?
- a) Evet yapılmalı
- b) Hayır yapılmamalı
- c) Fikrim yok
31. Cezaevi'nin kapatılmasının ardından bölge için duyduğunuz bir plan var mı?
- a) Üniversite yapılacakmış
- b) Toplu konut yapılacakmış
- c) Özel şahıslara satılacakmış
- d) Kentsel dönüşüm alanı olarak kullanılacakmış
- e) Fikrim yok
32. Bu haberi nereden duydunuz?
- a) Komşulardan
- b) Belediyeden
- c) Emlakçılardan
- d) Muhtarlıktan
- e) Basından
- f) Fikrim yok
33. İnternet üzerinden belediyenin çalışmalarını takip ediyor musunuz?
- a) Evet takip ediyorum
- b) Hayır hiç takip etmiyorum
- c) Belediyenin internet adresini bilmiyorum
- d) İnternet imkanım yok olsa takip ederim

34. Resmi kurumlara bildirdiğiniz şikayetlerinizin sonucunu takip ediyor musunuz?
- a) Evet takip ederim
 - b) Hayır takip etmem
 - c) Ben hiç şikayet, öneri bildirmem
 - d) Sonucu bana ilgili kurumun bildirmesi gerekir
 - e) Şikayet ve önerilerin giderileceğini düşünmüyorum
 - f) Fikrim yok
35. Daha önce Bayrampaşa’da kentsel dönüşüm ile ilgili bir toplantıya katıldınız mı?
- a) Hayır
 - b) Evet
36. Belediye Meclisi toplantılarına katılıyor musunuz?
- a) Evet katılıyorum
 - b) Hayır katılmıyorum
 - c) Vatandaşlar katılabilir mi bilmiyorum
 - d) Meclis toplantıları nerde ne zaman haberim olmuyor
 - e) Katılmanın yararlı olacağını düşünmüyorum
37. Belediyenin düzenlediği etkinliklere katılıyor musunuz?
- a) Evet katılıyorum
 - b) Hayır katılmıyorum
 - c) Programlardan haberim ol mu yor
38. Kentsel dönüşüm çalışmalarında kime güveniyorsunuz?
(birden fazla şık işaretlenebilir)
- a) Belediye
 - b) TOKİ
 - c) Özel sektör
 - d) Kimseye güvenmiyorum
39. Kentsel dönüşüm çalışmalarında en doğru bilgiyi kimden alacağınızı düşünüyorsunuz? (Önem sırasına göre sıralayınız)
- a) Belediye
 - b) Emlakçılar
 - c) Komşular
 - d) Meslek odaları ve dernekler
 - e) Üniversiteler
 - f) Televizyon ve gazete haberleri
 - g) TOKİ

h) Hiç kimse

ı) Diğer

40. Mahallenizde çöp birikintisi, kaldırım ve yolda bozulmalar, kaçak inşaat ya da herhangi bir suç olayına tanık olursanız ilgili kurumlara bildirir misiniz?

a) Evet bildiririm

b) Hayır bildirmem

c) Beni ilgilendirmez

d) Nereye başvuracağımı bilmiyorum

e) Fikrim yok

41. Mahallenizde komşuluk ilişkileri nasıl?

a) Komşuluk ilişkilerimiz çok iyi

b) Komşuluk ilişkileri çok zayıf kimse kimseyle ilgilenmez

c) Sadece oturduğumuz binada komşuluk ilişkilerimiz var

d) Güvenlik endişesiyle kimseyle komşuluk yapmıyorum

e) Yoğun işlerimden dolayı komşuluk ilişkilerim olmuyor

f) Fikrim yok

42. Kendinizi bu Mahalleye ait hissediyor musunuz?

a) Evet hissediyorum, severek oturuyorum

b) Hayır hissetmiyorum

c) Benim için fark etmez

d) Buradan başka bir yere taşınmak istiyorum

E) Fikrim yok

43. Belediyenin, Mahallenizle ilgili daha iyi hizmet yapması için öneriniz oluyor mu?

a) Evet

b) Hayır

c) Fikrim yok

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı: Vedat AY

Sürekli Adresi: Bayrampaşa Belediye Başkanlığı, Bayrampaşa/İstanbul

Doğum Yeri ve Yılı: Bulancak 1975

Yabancı Dili: İngilizce

İlk Öğretim: Bahçeli Köyü İlkokulu 1987

Orta Öğretim: Bulancak Atatürk İlköğretim Okulu/Piraziz Endüstri Meslek Lisesi

Lisans: Anadolu Üniversitesi

Yüksek Lisans: Bahçeşehir Üniversitesi

Enstitü Adı: Fen Bilimleri Enstitüsü

Program Adı: Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Yayımları: Yok

Çalışma Hayatı: Bayrampaşa Belediyesi 1998/Devam Ediyor

Kuş Makine 1994/1998