

**KUZEY ANKARA GİRİŞİ (PROTOKOL YOLU) KENTSEL DÖNÜŞÜM
PROJESİNİN PEYZAJ MİMARLIĞI AÇISINDAN İRDELENMESİ**

Esra BAYULU

**Bartın Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalında
Yüksek Lisans Tezi
Olarak Hazırlanmıştır**

BARTIN

Nisan 2009

KABUL:

Esra BAYULU tarafından hazırlanan “KUZEY ANKARA GİRİŞİ (PROTOKOL YOLU) KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN PEYZAJ MİMARLIĞI AÇISINDAN İRDELENMESİ” başlıklı bu çalışma jürimiz tarafından değerlendirilerek, Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak oybirliğiyle / oyçokluğuyla kabul edilmiştir. 24/04/2009

Başkan : Yard. Doç. Dr. Latif Gürkan KAYA (BÜ)

Üye : Doç. Dr. Nilgöl KARADENİZ (AÜ)

Üye : Yard. Doç. Dr. Sebahat AÇIKSÖZ (BÜ)
(Tez Danışmanı)



ONAY:

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım. 25/05/2009


Doç. Dr. Ali Naci TANKUT
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

“Bu tezdeki tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak elde edildiğini ve sunulduğunu; ayrıca bu kuralların ve ilkelerin gerektirdiği şekilde, bu çalışmadan kaynaklanmayan bütün atıfları yaptığımı beyan ederim.”



Esra Bayulu

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KUZEY ANKARA GİRİŞİ (PROTOKOL YOLU) KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN PEYZAJ MİMARLIĞI AÇISINDAN İRDELENMESİ

Esra BAYULU

**Bartın Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı**

Tez Danışmanı: Yard. Doç. Dr. Sebahat AÇIKSÖZ

Nisan 2009, 123 sayfa

Türkiye’de 1950’li yıllardan itibaren çoğalan göç unsuru, kentsel sorunların oluşumundaki ana neden olarak göze çarpmaktadır. Göçle beraber ortaya çıkan ekonomik ve sosyal problemler, kişilerin yaşam mekânlarına da yansımış ve gecekondulaşma, hızlı bir şekilde ilerlemeye başlamıştır. Dolayısıyla gecekondulaşma, beraberinde kalitesiz yaşam mekânlarını getirmiştir. Kalitesiz yaşam mekânlarının sağlıklılaştırılması için de kentsel dönüşüm uygulamaları başlatılmıştır.

Bu çalışmada; Ankara’nın en kapsamlı kentsel dönüşüm projelerinden biri olan, Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi’nin alan kullanım kararlarının, peyzaj mimarlığı ilkelerine göre irdelenmesi amaçlanmıştır.

Çalışmada teorik çerçevede kentsel dönüşüm kavramı, alan kullanım standartları, kentsel dönüşümün tarihsel süreci hakkında literatür çalışması yapılmıştır. Bu çerçevede kentsel dönüşüm projelerinin Avrupa’daki ve Ankara’daki uygulamaları incelenmiş, benzer ve farklı

ÖZET (devam ediyor)

yönleri belirtilmiştir. Ayrıca Türkiye'deki kentsel dönüşüm yasa ve yönetmelikleri de incelenmiştir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'ne yönelik olarak yapılan çalışmada, alanın mevcut fiziksel ve sosyo-kültürel özellikleri ile teorik bilgiler proje üzerinde değerlendirilmiştir.

Araştırmanın sonucunda; Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulanan örneklerle ilişkilendirilmiş, yasal açıdan eksikleri belirtilmiş, proje alanının fiziksel özelliklerinden dolayı oluşacak hatalar saptanmış, fiziksel planlama boyutundaki hata ve eksiklikler belirlenerek çözüm önerileri geliştirilmiştir.

Çalışmada ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin sadece fiziksel olarak değil, ekonomik, kültürel ve sosyal açılardan da ele alınması gerektiği belirtilmiş, kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliğinin sağlanması için özellikle mekânsal dönüşümlerde ekolojik veri tabanlı fiziksel planlamaların yapılması önemle vurgulanmıştır.

Anahtar Sözcükler: Kentsel dönüşüm, protokol yolu, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara

Bilim Kodu: 502.11.01

ABSTRACT

M. Sc. Thesis

EVALUATION OF NORTH ANKARA ENTRANCE (VIP ROAD) URBAN REGENERATION PROJECT'S BY IN THE FRAME OF LANDSCAPE ARCHITECTURE

Esra BAYULU

Bartın University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Landscape Architecture

Thesis Advisor: Asst. Prof. Dr. Sebahat AÇIKSÖZ

April 2009, 123 pages

Since the 1950s, spawning migration in Turkey have been main reason for the elements of the formation of urban problems. The economic and social problems that have emerged along with emigration have revealed themselves in the habitations of people as well and the rise of shanty-towns has began to advance rapidly. Therefore, this shanty-town advancement has brought about inferior habitations. Moreover urban regeneration applications have been started in order to turn the inferior habitations into healthier ones.

It is aimed with this study to look, in the context of the principles of the landscape architecture, into the decisions for area utilization in the scope of the North Ankara Entrance (VIP Road) Urban Regeneration Project, which is one of the most comprehensive urban regeneration projects of Ankara.

ABSTRACT (Continued)

The study covers in theoretical context the concept of urban transition and area utilization standards as well as a literature review of the historical process of urban . The applications of urban regeneration projects in Europe and Ankara have been reviewed in this context and their similar and different aspects of have been specified. The urban regeneration laws and regulations in Turkey have been also examined.

Under the study carried out on the North Ankara Entrance Urban Regeneration Project, the existing physical and socio-cultural characteristics of the area have been evaluated on the project along with theoretical knowledge.

As the result of the study, the North Ankara Entrance Urban Regeneration Project has been associated with the exemplary applications, deficiencies have been defined from legal viewpoint, defects to stem from the physical characteristics of the project area have been detected and shortcomings and faults have been determined at the extent of physical planning, for which proposals of solution have been developed.

In addition, it is indicated in the study that the urban regeneration projects have to be handled not from the physical aspect only, but also in economic, social and cultural terms and it is preeminently emphasized, in order to ensure the sustainability of the urban regeneration projects that physical planning has to be made on the basis of ecologic data, especially for the habitation regenerations.

Key Words : Urban regeneration, VIP road, North Ankara Entrance Urban
Regeneration Project, Ankara

Science Code : 502.11.01

TEŞEKKÜR

Çalıőmalarım boyunca hiçbir koőulda desteğini ve bilgisini benden esirgemeyen danıőman hocam Yard. Doç. Dr. Sebahat AÇIKSÖZ'e ve manevî destekleri ile beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan aileme teőekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
KABUL	ii
ÖZET	iii
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xiii
TABLolar DİZİNİ	xv
EKLER DİZİNİ.....	xvii
KISALTMALAR DİZİNİ	xix
BÖLÜM 1 GİRİŞ	1
BÖLÜM 2 KURAMSAL TEMELLER	5
2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	5
2.1.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı.....	5
2.1.2 Kentsel Dönüşüm Projelerindeki Arazi Kullanım Standartları.....	7
2.1.2.1 Açık-Yeşil Alan Sistemi.....	7
2.1.2.2 Ulaşım	11
2.1.2.3 Konut Alanları.....	14
2.1.2.4 Ticaret ve Kent Merkezleri	18
2.1.2.5 Eğitim Alanları.....	19
2.1.2.6 Sosyal ve Kültürel Alanlar	24
2.1.2.7 Sağlık Hizmetleri.....	27
2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ	29
2.2.1 Kentsel Dönüşümün Dünyadaki Gelişimi	29
2.2.2 Uluslararası Kentsel Dönüşüm Örnekleri	32
2.2.2.1 İspanya - Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi	32

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
2.2.2.2 Fransa - Grenoble Dönüşüm Projesi	35
2.2.3 Kentsel Dönüşümün Türkiye'deki Gelişimi	37
2.2.4 Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Örnekleri	41
2.2.4.1 Ankara-Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	41
2.2.4.2 Ankara-Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	44
BÖLÜM 3 MATERYAL VE YÖNTEM.....	47
3.1 MATERYAL.....	47
3.2 YÖNTEM.....	48
BÖLÜM 4 ARAŞTIRMA BULGULARI.....	51
4.1 KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ALAN TANIMI	51
4.1.1 Kent Makroformu İçindeki Yeri	51
4.1.2 Konum ve Sınırları	52
4.1.3 Ulaşım Bağlantıları	52
4.2 KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	53
4.3 PROJE ALANININ FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	62
4.3.1 Topoğrafya	62
4.3.2 Jeolojik Yapı	62
4.3.3 Jeomorfolojik Yapı.....	66
4.3.4 İklimsel Etmenler	66
4.3.5 Bitki Örtüsü	67
4.3.6 Hidroloji ve Hidrojeoloji.....	68
4.4 PROJE ALANININ SOSYO-KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİ	69
4.5 KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNDEKİ ARAZİ KULLANIMLARI	70
4.5.1 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin Birinci Bölümü.....	70
4.5.2 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci Bölümü	73

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
4.5.3 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin Üçüncü Bölümü	75
BÖLÜM 5 SONUÇ VE ÖNERİLER.....	79
5.1 ÖRNEKLER KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME.....	79
5.2 YASAL AÇIDAN DEĞERLENDİRME	81
5.3 FİZİKSEL VERİLER AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	83
5.4 FİZİKSEL PLANLAMA AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	86
5.5 GENEL DEĞERLENDİRME.....	92
KAYNAKLAR.....	95
BİBLİYOGRAFYA	99
EK AÇIKLAMALAR A. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ...	101
EK AÇIKLAMALAR B. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği	107
EK AÇIKLAMALAR C. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun.....	117
ÖZGEÇMİŞ	123

ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
2.1 Erişilebilirlik ve alan büyüklüğü ilişkisi	15
2.2 Okul-konut ilişkisi.....	20
2.3 Koruyucu ve tedavi edici hizmet kurumları	28
2.4 Genel amaçlı yataklı tedavi kurumlarının hastahaneler sistemi ve örgütlenmesi	28
2.5 Barselona kenti içinde Poblenou alanının konumu	33
2.6 22@ Barselona Poblenou Dönüşüm Proje alanı	34
2.7 Grenoble'nin hava görüntüsü	35
2.8 Dikmen Vadisi proje alanı uydu görüntüsü.....	43
2.9 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişim Projesi.....	45
4.1 Proje alanının kent makroformu içindeki yeri.....	51
4.2 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu ile belirlenen proje alan sınırı	52
4.3 Protokol yol güzergâhı	53
4.4 Proje etap alanları.....	54
4.5 2005 yılı öncesi proje alanındaki gecekonduların görünümü	55
4.6 2005-2006 yılı proje alanının görünümü.....	56
4.7 Hak sahipleri konut alanları	57
4.8 2008 yılı proje alanındaki hak sahipleri konutlarının inşaat çalışmaları.....	58
4.9 2013 yılı projenin tasarlanan hali	59
4.10 2013 yılı konut alanlarının öneri hali	60
4.11 2013 yılı rekreasyon alanlarının öneri hali.....	61
4.12 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Jeoloji Haritası	63
4.13 Yerleşime Uygunluk Projesi	65
4.14 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin Birinci Bölümü.....	71
4.15 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci Bölümü	74
4.16 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin Üçüncü Bölümü	76
5.1 Proje alanının arazi yapısı	83
5.2 Jeolojik yapı analizi.....	85

ŞEKİLLER DİZİNİ (devam ediyor)

5.3 Yüksek katlı yapılar ve hâkim rüzgâr yönü	86
5.4 Konut-ulaşım bağlantısı	87
5.5 Konut-otopark ilişkisi.....	88
5.6 Konut alanları yer seçimi	89
5.7 İlköğretim alanının ulaşılabilirlik etki alanı	90
5.8 İlköğretim alanının yer seçimi.....	90
5.9 Anaokulu-yol ilişkisi.....	91

TABLULAR DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
2.1 Açık-yeşil alan standartları.....	11
2.2 İmar mevzuatında öngörülen eğitim alanı donatı standartları.....	22
2.3 Şube sayısına göre alan büyüklüğü	24
2.4 Sosyal ve kültürel yapılara ilişkin standartlar	25
2.5 Sosyal ve kültürel donatım türlerinin hizmet etkileri, optimal konut sayısı ve alan büyüklüğü.....	26
2.6 Sağlık tesisleri alan büyüklükleri	29
2.7 Kentsel dönüşüm süreci	30

EKLER DİZİNİ
(Aşağıdaki ekler arka kapaktaki ceptedir)

Ek I Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi

KISALTMALAR DİZİNİ

ABB	:	Ankara Büyükşehir Belediyesi
ASKİ	:	Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi
DPT	:	Devlet Planlama Teşkilatı
HKMO	:	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
JMO	:	Jeoloji Mühendisleri Odası
MEB	:	Milli Eğitim Bakanlığı
PORTAŞ	:	Portakal Çiçeği Vadisi Proje Geliştirme, İşletme ve Ticaret Anonim Şirketi
TOBAŞ	:	Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje Anonim Şirketi
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi
VIP	:	Very Important Person

BÖLÜM 1

GİRİŞ

Günümüz kentlerinde bugün aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, koşulsuz ve yanlış yer seçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenlere bağlı olarak çöküş yaşanmaktadır. Tüm dünyada ve ülkemizde hissedilen bu çöküş, yalnızca kentleşme sancuları çekmekte olan az gelişmiş ülkelerde değil, 19. yy'dan bu yana hızlı dönüşüm süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir. İşte bu çözüm arayışları “Kentsel Dönüşüm” kavramını ortaya çıkarmıştır (Kocamemi 2006).

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan, kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır (İnce 2006).

Kentsel dönüşüm; yörede yaşayan nüfus ile, nüfusun sosyo-kültürel ve ekonomik özellikleri ile, yapılan işin ekonomik çerçevesi ile alanda ortaya çıkan yasal-yönetimsel sorunları ile oldukça kapsamlı bir uygulamadır.

Kentsel dönüşüm, Türkiye’de, özellikle kırsal alanlardan kentlere göçün başladığı ve kentleşme olgusunun büyük hız kazandığı 1950’li yıllardan itibaren gündeme gelmiştir. 1980 sonrası planlamalarda ise, kentsel dönüşüm uygulamalarında katılımcı planlama yaklaşımı benimsenmiş, ancak ilerleyen zamanlarda yerini “tepeden inme” planlamaya bırakmıştır (İnce 2006).

Kentlerdeki dönüşüm sorunları fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenmiş, dönüşümün ekolojik, sosyal ve ekonomik boyutları göz ardı edilmiştir. Fiziksel mekânın dönüşümü olarak algılanan kentsel dönüşüm projeleri fiziksel planlama olarak incelendiğinde ise

planlama hatalarının olduğu ve çevrenin doğal dengesinin bozularak yüksek yapılara dönüştürüldüğü gözlenmiştir.

Bugüne kadar yapılan çalışmalarda kentsel dönüşüm kavramı farklı meslek grupları tarafından sosyal, ekonomik ve hukuksal açıdan ele alınırken, fiziksel planlama boyutu detaylı olarak ele alınmamıştır. Bu nedenle kentsel dönüşüm kapsamında Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmanın konusu olarak seçilmiştir.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi, Türkiye’de bugüne kadar yapılan en büyük kentsel dönüşüm projesi olması, prestij bölge özelliği taşıması ve proje adına hazırlanan 5104 sayılı yasa ile yürütülmesi nedeniyle çalışma alanı olarak seçilmiştir. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Ankara Esenboğa Havaalanı yolu üzerinde çevre yolu ile Çubuk Barajı girişi arasında kalan vadide yapılması düşünülen bir projedir. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi’nin kentsel tasarım projeleri Gelişim Mimarlık tarafından hazırlanmıştır. Projenin uygulama aşaması ise; Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi ortak girişimi ile kurulmuş olan Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. (TOBAŞ) adı verilen müşavir bir firma tarafından yürütülmektedir.

Araştırmada; fiziksel planlama boyutundaki alan kullanım standartları incelenerek, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’nde irdelenmesi, planlama hata ve eksikleri belirlenerek çözüm önerileri geliştirilmesi amaçlanmıştır. Yöntem olarak ise veri toplama, analiz, sentez ve değerlendirme işlemleri uygulanmıştır.

Bu amaçla; birinci bölümde; araştırmanın amacı ve kapsamı belirtilmiştir.

İkinci bölümde; kentsel dönüşüm kavramı tanımlanmış ve kentsel alanların alan kullanım standartları verilmiştir. Dünyada ve özellikle Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projeleri incelenmiş, seçkinleştirme ile ilgili tanımlar verilmiş ve Türkiye’deki kentsel dönüşümü kapsayan yasa ve yönetmelikler ile ilgili açıklamalar yapılmıştır.

Üçüncü bölümde; araştırmada yararlanılan materyal ile araştırmanın yöntemi açıklanmıştır.

Dördüncü bölümde; Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi'nin alan tanımı yapılarak, proje alanının mevcut fiziksel ve sosyo-kültürel özellikleri incelenmiş ve proje ile genel değerlendirmeler yapılmıştır.

Beşinci ve son bölümde; Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi uygulanan örneklerle karşılaştırılmış, yasal açıdan eksikleri belirtilmiş ve alan kullanımları incelenen standartlara göre proje üzerinden değerlendirilmiştir. Fiziksel planlama açısından hata ve eksiklikler belirlenmiş ve bunlara ilişkin çözüm önerileri getirilmiştir.

BÖLÜM 2

KURAMSAL TEMELLER

2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentler canlı bir organizma gibi doğar, büyür ve gelişirler. Bu yüzden kuruldukları andan itibaren üzerlerindeki toplumsal hareketliliğin devamı ve farklı dinamiklerin etkisiyle sürekli bir değişim ve dönüşüm içindedirler (Kılıç 2006; Yerebasmaz'dan 2006). Kentler fiziksel, toplumsal, çevresel, ekonomik, siyasal ve ideolojik faktörlerin etkisinde değişim ve dönüşüm gösterdikleri gibi, kendileri de birçok dönüşüme neden olabilirler. Kentsel mekânlardaki değişim kimi zaman yaşam kalitesini artırıcı, kimi zaman da mekânın fiziksel ve ekonomik açıdan çökme ve bozulması olarak kendini göstermektedir.

2.1.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı

Türk Dil Kurumu (2007), “dönüşüm” kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, transformasyon” olarak tanımlamaktadır. Bu tanımdan hareketle kentsel dönüşüm, kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlanabilir (Akkar 2006).

Kentsel dönüşüm; İngilizce “urban regeneration” kavramının Türkçe karşılığı olarak kullanılmıştır. İngilizce “regeneration” kavramının Türkçe sözcük karşılığı; yeniden hayat verme, canlandırma anlamı taşımaktadır. “Urban regeneration” kavramı, bazı kaynaklarda Türkçeye “kentsel yenileme” olarak çevrilmiştir. Ancak, Türkçe’de “kentsel yenileme”, “urban renewal” kavramının karşılığı olarak kent planlama teknolojisine girmiştir (İnce 2006).

Kentsel dönüşümün tanımı, uygulama amacına, stratejisine ve yöntemine bağlı olarak farklılıklar göstermektedir. Bu nedenle birçok kentsel dönüşüm tanımı bulunmaktadır. Lichfield'a (1992) göre, kentsel dönüşüm, kentsel bozulma sürecini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sorunların üzerinde bir uzlaşmadır.

Donnison'a (1993) göre ise, kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir.

Roberts (2000) kentsel dönüşümü, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanması olarak tanımlamaktadır.

Batı Avrupa ülkelerinde ve ABD'de kentsel dönüşüm, yürürlükteki yapılaşma koşullarına uymayan, eskimiş ve sağlıklı yaşama olanak vermeyen kent parçalarının yıkılıp yeniden inşâ edilmesinden, fiziksel olarak eskiyen konut sitelerinin iyileştirilip sağlıklılaştırılması, tarihî değeri olan binaların ve kentsel alanların koruma projeleri uyarınca restorasyonuna kadar uzayan geniş bir yelpazedeki eylemlere verilen isimdir (Türel 2006).

Kentsel dönüşüm dört temel kriteri sağlamayı hedeflemektedir (İnce 2006):

- Kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihî dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak: Kentlerde, özellikle tarihî merkezde yaşayan fiziksel çöküş ve kültürel mirasın yok olması sorunu karşısında kentsel dönüşüm, sürdürülebilir ve bütüncül bir yaklaşımla sorunlu dokuların iyileştirilmesini hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm sadece tarihi kent dokularındaki sorunlarla değil, terk edilmiş çöküntü alanları ile gecekondularının fiziksel sorunlarıyla da ilgilenmektedir.
- Ekonomik yaşamı canlandırmak: Kentsel dönüşüm, fiziksel ve sosyal çöküntü içinde olan alanların yeniden canlandırılması ve iyileştirilmesinde, yerel ekonominin canlandırılmasını bir araç olarak kullanmayı hedeflemektedir.
- Terk edilen alanlarda yeniden işlevlendirme: Çöküntü - konut alanlarında yerel ticareti ya da üretimi harekete geçirecek yeni mekânsal ya da örgütsel oluşumlar yaratma ya

da küresel ölçekte uluslararası finansı alana çekme gibi yöntemlerle ekonomiyi harekete geçirerek, fiziksel dönüşüme itici bir güç oluşturmayı hedeflemektedir.

- Kentsel yaşam kalitesini artırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmektir.

Kentsel dönüşümün üç ayrı bileşeni olmalıdır: Fiziksel, sosyal ve ekonomik. Bu üç dönüşüm bileşeni ortak bir zeminde ele alınmalıdır (Çakılcıoğlu ve Cebeci 2003). Kentsel dönüşüm sadece fiziksel dönüşüm olarak değil, fiziksel dönüşümün yanı sıra ekolojik, estetik, sosyal ve ekonomik açıdan da ele alınması gerekmektedir.

2.1.2 Kentsel Dönüşüm Projelerindeki Arazi Kullanım Standartları

Bu başlık altında kentsel dönüşüm projelerinde yer alan açık-yeşil alanlar, ulaşım sistemleri, konut alanları, ticaret merkezleri, eğitim alanları, sosyal ve kültürel alanları ile sağlık alanlarına ilişkin standartlar verilmiştir.

2.1.2.1 Açık-Yeşil Alan Sistemi

Açık alan kavramı, kent dokusunun önemli temel elemanlarından birisi olup, mimarî yapı ve ulaşım alanları dışında kalan açıklıklar veya boş alan olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir deyişle, dış mekân üzerinde herhangi bir amaca göre yapılaşmanın olmadığı ve herhangi bir rekreasyonel kullanım için uygun potansiyel olanağı bulunan alanlar olarak algılanmaktadır. Örneğin su yüzeyleri, üzerinde bitkisel eleman bulunmayan veya çok sınırlı sayıda bulunan meydanlar ve ulaşım alanları açık alan olarak tanımlanmaktadır (Gül ve Küçük 2001).

Yeşil alan kavramı ise, mevcut açık alanların bitkisel elemanlar ile kaplı veya kombine edilmiş yüzey alanları olarak tanımlanmaktadır (Gül ve Küçük 2001). Bu tanıma göre her yeşil alan bir açık alan niteliğindedir. Ancak her açık alan yeşil alan olmayabilmektedir.

23804 sayılı İmar Yönetmeliğinde, yeşil alan kavramı

“Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçeleri, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları toplamıdır. Interpol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ve bölgesel parklar da yeşil alan kapsamındadır”

Aktif yeşil alan kavramı ise,

“Kent ve mahalle parkı, çocuk bahçesi ve oyun alanlarının toplamıdır” (Gül ve Küçük 2001).

Bu iki kavramı, ayrı kavramlar olarak kullanmak mümkündür. Ancak uygulamada bu iki kavramı birbirinden kesin çizgilerle ayırmak mümkün olmayabilmektedir. Bu nedenle bu iki kavramı tez konusu içerisinde ayrı ayrı kullanmak yerine açık-yeşil alanlar olarak birlikte kullanılmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

Kentsel mekânda açık-yeşil alanlar, genelde bir bütünlük içinde yer almakta ve birbirini tamamlamaktadır. Bu nedenle açık-yeşil alanlar, kentin fiziksel yapısını ortaya koyan ve biçimlendiren temel alan kullanımlarından birisi olup diğer alan kullanımlarını bütünleştiren bir denge unsurudur (Uyar 1996).

Kent yerleşim planları incelendiğinde, kent içindeki açık-yeşil alanlar bazen belli planlar çerçevesinde bazen de plansız olarak kendiliğinden oluşabilmektedir. Her iki durumda da açık-yeşil alanlar kentin topoğrafyası, jeomorfolojisi, iklimi, kentin politik ve mimarî yapısı, en önemlisi de kent insanının sosyal, kültürel ve ekonomik yapısı bu konuda önemli rol oynamaktadır. Genel olarak yeşil doku sistemi, dağınık yeşil alanlar ve yeşil bandlar sistemi olarak iki ana kompozisyon içinde incelenebilir (Yaşlıca 1991):

- **Dağınık yeşil alanlar:** Kent içinde lekeler halinde ayrı ayrı büyük veya küçük birimler halinde yer almaktadırlar. Dağınık yeşil alanlar sistemi daha çok arazi politikasından yoksun ve plansız gelişen kentlerde yaygındır.
- **Yeşil bandlar sistemi:** Bu sistem kentin bölgelerini veya belli kısımlarını birleştiren bandlar şeklinde bütünlük arz eden ve organik bir yeşil dokudur. Yeşil band; kentin morfoloji, iklimik, jeomorfolojik kent karakteri gibi pek çok etkenlere bağlı olarak zincirleme eksen, yıldız veya kama şeklinde olabilmektedir.

Kentsel açık-yeşil alanlar, kullanım durumuna göre genel, yarı özel ve özel alanlar olarak üç grup altında toplanabilir (Gül ve Küçük 2001):

- **Kamusal (Genel) Açık-Yeşil Alanlar:** Toplumun yararlandığı veya tüm rekreasyonel ihtiyaçlarının karşılandığı kamusal alanlardır. Kent ve mahalle parkları, kent ormanları ve koruluklar, mezarlıklar, botanik bahçeleri, hayvanat bahçeleri, fuar ve sergi alanları, yol, bulvar ve refüjler, spor alanları gibi yerler sayılabilir.
- **Yarı-Özel Açık-Yeşil Alanlar:** Çoğunlukla toplumun tümüyle yararlanamadığı sadece kurum ve kuruluşların çalışanlarının yararlanabildiği veya belirli bir kesimin belli şartlarda kullanılabildiği açık alanlardır. Okullar, askerî alanlar, fabrika bahçeleri gibi.
- **Özel Açık-Yeşil Alanlar:** Sadece özel mülkiyetli alanlarda, sahipleri tarafından kullanılan alanlardır. Özel mülkiyetli konut veya toplu konutlar gibi.

Kent içindeki açık-yeşil alanlar, hizmet ettikleri kent birimine bağlı olarak işlev ve etkinliklerine göre bina düzeyinde, komşuluk düzeyinde, mahalle düzeyinde ve kent düzeyinde olmak üzere dört grup olarak sınıflandırılmaktadır (Gül ve Küçük 2001):

- **Konut Düzeyinde Yeşil Alanlar:** Yeşil alanların en küçük birimini oluşturmaktadırlar. Tek veya çok katlı konutların bahçeleri, teras ve çatı bahçeleri, balkon düzenlemeleri bu birim içinde değerlendirilmektedir. Bu düzeyde bina ile bahçe bütünlük arz etmektedir. Büyüklükleri, işlevleri ve estetik etkinlikleri, konut sahibinin kültür ve ekonomik durumu ile doğru orantılı olduğu kadar kentin fiziksel ve toplumsal özellikleri de önemli bir rol oynamaktadır.
- **Komşuluk Ünitesi Düzeyinde Yeşil Alanlar:** Yaklaşık olarak 6 ile 400 konutu içeren ve 30 ile 5.000 nüfusu barındıran kent birimidir. Alan olarak en fazla 150.000 m²'lik bir alanı kaplayabilmektedir. Bu düzeydeki yeşil alanlar, çocuk bahçeleri, spor ve oyun alanları ve toplu konut bahçelerinden oluşmaktadırlar.
- **Mahalle Düzeyinde Yeşil Alanlar:** Üç komşuluk ünitesi kapasitesi kadar nüfusu barındıran en az 15.000 nüfusu olan ve en az 150.000 m²'lik bir alanı kapsayan yeşil alanlardır. Mahalle parkları, spor alanları, çocuk bahçeleri, oyun alanları ve okul bahçelerinden oluşmaktadırlar.

- **Kent Düzeyinde Yeşil Alanlar:** Kent düzeyindeki yeşil alanların etki alanı, bütün bir kent halkına hizmet edecek büyüklükte bir işleve sahiptir. Yerleşim yerlerinin, nüfus ve yapı yoğunluğu arttıkça yeşil alan gereksinimi de büyümeye başlamaktadır. Bu nedenle mahalle düzeyindeki yeşil alanların en az 3 katı olacak şekilde 45.000 nüfusa, en az 130.000 m²'lik bir alana ve dekar başına en az 35 kişilik bir kapasiteye sahip olmalıdır. Kent düzeyindeki yeşil alanlar olarak; kent parkları, spor kompleksleri, rekreasyonel alanlar, hayvanat ve botanik bahçeleri, fuar ve sergi alanları, yaya yolları, kent ormanları, koruluklar ve mezarlıklar sayılmaktadır.

Açık-yeşil alan standartları, genellikle kişi başına düşen açık-yeşil alanların m² miktarı olarak, yani kent üzerinde yeşil doku barındıran alanların tümünün, kentin genel nüfusuna bölünmesi biçiminde ifade edilmektedir. Ancak bu ifade niceliksel bir yaklaşımdır. Açık-yeşil alanlar, kapladığı alan kadar sahip olduğu donanımlar, işlevsellik ve estetik özellikleri de önemlilik arz etmektedir (Gül ve Küçük 2001).

Açık-yeşil alan standartları, ülkeden ülkeye olduğu kadar ülkedeki kentler arasında da değişebilen bir olgudur. Çünkü kent insanının yaş, meslek ve ekonomik durumları farklı olacağından, yeşil alan gereksinimleri de farklılık göstermektedir. Açık-yeşil alan standartlarının saptanmasında, kentin fiziksel çevre özellikleri kadar sosyal, kültürel, ekonomik faktörler, kullanım yoğunluğu da önemli rol oynamaktadır. Açık-yeşil alanlar kent içindeki işlevlerini yerine getirebilmeleri için nitelik ve nicelik olarak yeterli olmalarının yanı sıra hizmet sundukları insanların oturdukları bölgelere yakın yani kolayca ulaşılabilir olmalarına da bağlıdır.

3194 sayılı İmar Kanununun, 1999 yılında çıkarılan 23804 sayılı yeni yönetmeliğine göre, belediye olan yerlerde nüfus ne olursa olsun kişi başına aktif yeşil alan miktarı 10 m² olarak belirlenmiştir. Ancak bu yönetmelik, yeşil alanların dağılımı, planlanması ve uygulanması konularında herhangi açıklayıcı hükümlere yer vermemektedir. Açık-yeşil alanların standartları Tablo 2.1'de belirtilmiştir (Gül ve Küçük 2001).

Tablo 2.1 Açık-yeşil alan standartları (Gül ve Küçük 2001).

Açık-yeşil alanlar	Nüfus standardı (da/kişi) en az / en uygun	Alan büyüklüğü (da) en az / en uygun
Çocuk bahçeleri	2 / 4	2 / 6
Çocuk oyun alanları	4 / 8	8 / 20
Spor alanları	2 / 6	40 / 60
Mahalle parkları	6 / 12	20 / 40
Semt parkları	6 / 14	200 / 400
Kent parkları	1 / 2	400 / 1.000

2.1.2.2 Ulaşım

Yollar, kent içinde yayaların ve taşıtların hareket ettiği her türlü teknik alt yapıyı barındıran arazi şeritleridir. Kent içinde buldukları yerlere göre (Aydemir vd. 1999);

- Yalnız yayalara açık olması,
- Gerekğinde taşıt girebilen yollar olması,
- Bisiklet yolları bulundurması,
- Sürekli park etmeye elverişli olması,
- Toplu taşıt araçlarının hareketine olanak verecek şeritler bulundurması,
- Diğer teknik altyapı tesislerini bulundurması gibi özellikler göstermektedirler.

Yollar, kenti oluşturan bölgelerin işlevlerine bağlı olarak, önce bölge içlerinde sonra bölgeler arasında ve kent bütününe yakın ve uzak çevre ile bağlantısını sağlamak bakımından sınıflandırılmaktadır. Bunlar transit yollar, çevre yolları, bölge bağlantı yolları, bölge içi toplayıcı yollar, bölge içi yolları ve yaya yolları olarak sıralanmaktadır.

Kent içi ulaşım taşıt ulaşımı ve yaya ulaşımı olmak üzere ikiye ayrılır. Taşıt ulaşımı ise hareketli ve duran trafik taşıt ulaşımı olarak ele alınmaktadır (Aydemir vd. 1999).

Hareketli Trafik (Taşıt Yolları): Taşıt yolları üç gruba ayrılmaktadır. Bunlar; ana trafik yolları-ana caddeler, toplayıcı ve dağıtıcı yollar ve konut yollarıdır (Aysan 1990). Yollar kademelerine göre boyut, eğim, detay tasarım ve zemin yapısı açısından farklı teknik standartlara sahiptir.

Yol ağı düzenlenirken kullanım emniyeti ve kolaylığı açısından yollar büyükten küçüğe kademeli bir şekilde düzenlenmelidir. Yaya yolları mümkün olduğunca yoğun trafikle

kesilmemeli, ana trafik yolları konut bölgelerinin içinden geçmemelidir. Trafiğin rahat işleyebilmesi açısından ana trafik yolları sık sık kavşaklarla kesilmemeli, yolların birbirine bağlantısı ise kademeli olarak yapılmalıdır (Aydemir vd. 1999). Yollar, imar mevzuatına göre 10 m'den dar olmamalı, çıkmaz sokaklar düzenlenmemeli, her parselin yola en az bir cephesi olmalıdır.

Duran Trafik: Kentlerimizde duran trafiğin yer sorunu hareketli trafik kadar büyük sorun olmaktadır. Duran trafik otopark alanlarını kapsamaktadır. Süre açısından baktığımızda üç türlü park yapılabilir (Aydemir vd. 1999):

- Duraklama: Yalnızca indirme-bindirme yapılır, sürücü aracını park etmez.
- Kısa süreli park: 1-2 saat kadar yapılan park türüdür.
- Devamlı park: Bir yerin bütün gün işgal edildiği durumdur.

Otoparklar: Yola göre konumlanma ve zemini kullanma biçimine göre yol üstü ve yol dışı parklar, çevre parkı ve gündüz garajları olarak sınıflandırılmaktadır (Aydemir vd. 1999):

- Yol üstü parklar: Kaldırım tarafında 2,50 m'lik bir iz kullanılarak yol boyu yapılan park türüdür.
- Yol dışı park: Yapı adaları içinde, yoldan ayrılmış biçimde düzenlenen otoparklardır. Cep otoparkları, park alanları bu tür park yerlerine örnektir.
- Çevre parkı: Kent çevre yolları ve toplu taşıma istasyonlarının olduğu yerlerde veya merkezi iş alanlarının çevresinde yer alan, katlı ya da zeminde düzenlenen park yerleridir.
- Gündüz garajları: Yerüstü ve yeraltında tek ya da çok katlı garajlardır.

Günümüzde kent içi yolların büyük bir kısmı park alanı olarak kullanılmaktadır. Ancak bu, yolları kullanım kapasitesini düşürmekte, trafik akışını zorlaştırmaktadır. Bir otomobil için 2,5x5,5 m yer ayrılmalıdır. Araçların manevra özellikleri de dikkate alındığında, park alanlarında, bir aracın kapladığı toplam alan 25 m² olarak hesaplanmalıdır (Aydemir vd. 1999).

Park yerlerinin seçiminde ve düzenlenmesinde dikkat edilmesi gereken ilkeler şöyle sıralanmaktadır (Günel 1983):

- Yürüme mesafesi göz önüne alınmalıdır. Araç sahipliği oranının yüksek olduğu ülkelerde yaklaşık 50-150 m öngörülmektedir.
- Birinci derece yola doğrudan açılan park yeri yapılmamalıdır. Eğer yapılma zorunluluğu varsa giriş-çıkışlar ayrı olmalı, hız azaltma ve artırma şeritleri düzenlenmelidir.
- Mümkün olduğunca giriş-çıkış için talî yollar kullanılmalıdır.
- Otopark giriş-çıkışları bir tür kavşaktır. Bu nedenle trafik güvenliği ve akışı açısından kavşaklara ve dönüş alanlarına uzaklığı en az 25 m olmalıdır.
- Park alanlarının eğimi %1-5 arasında olmalıdır.

İmar yönetmeliğine göre nüfusu 10.000'i geçen kentlerde her türlü bina için otopark yönetmeliğinde belirtilen miktarlarda otopark sağlama zorunluluğu getirilmiştir. Ancak, kent içinde otopark için yer ayırmak her zaman mümkün olmayabilir. Buna çözüm olarak da katlı ve yeraltı otoparkları tercih edilmelidir.

Yaya Yolları: Kullanım amacına ve kullanım yoğunluğuna göre sınıflandırılmaktadır. Kent merkezinde yaya bölgesi, mahalle merkezinde yaya alanı, komşuluk birimi merkezinde ana yaya yolu, yapı adalarında bağlayıcı yaya yolu olarak sıralanmaktadır.

Yaya yollarının düzenlenmesini etkileyen başlıca etmenler; teknik, iklimsel ve fiziksel etmenlerdir. Teknik etmenler yaya yolunun ölçülendirilmesinde, iklimsel etmenler tasarlanmasında, fiziksel etmenler ise yaya yolunun biçimlendirilmesinde etkilidir.

Yaya yolunun ölçülendirilmesi: Yayanın boyutları, hareket kabiliyeti, yürüme hızı vb özellikler yaya yolu tasarımına bazı sınırlar getirmektedir. İlke olarak kent içi yaya kaldırımlarında en az iki kişi yan yana yürüyebilmelidir. Bu nedenle genişliğin en az 1,35-1,55 m olmalıdır. Ancak bu ölçü yaya mekânı özelliğine göre değişmektedir. Yapıların giriş aldığı yaya yolları 7 m'den az olmamalıdır (Aydemir vd. 1999). Yaya yolları kent ve kent alt birimlerinin çeşitli donatılarını birbirine bağlamalı ve kentin yeşil sistemi ile uyumlu olmalıdır.

2.1.2.3 Konut Alanları

20. yy'daki nüfus patlaması ve hızlı kentleşme konuta olan ihtiyacı artırmış ve büyük bir konut açığı ortaya çıkmıştır. Planlı-plansız birçok yeni konut alanı kentlere eklenmiştir. Bunun yanında değişen yaşam şartları eski konut alanlarının hem ulaşım hem de kullanım açısından yetersizleşmesine neden olmuş, sağlıksız gelişen konut alanlarının düzenlenmesi, yeni baştan ele alınması gerekmiştir (Aydemir vd. 1999).

Konut açığının ortaya çıkışındaki en büyük neden kentlerdeki nüfus artışıdır. Nüfus artışının yanı sıra kırdan kente göç kırdaki konut fazlasına, kentte ise konut açığına neden olmaktadır. Özellikle büyük kentler daha fazla göç aldığından bu kentlerde konut sorunu bir gecekondu sorunu olarak ortaya çıkmaktadır.

Konut alanları sadece konutların bulunduğu alanlar değildir. Çok sayıda ailenin bir arada bulunduğu bu alanlarda günlük ihtiyaçların karşılandığı, insanların sosyal ilişkiler kurup boş zamanlarını değerlendirebileceği donatılar da bulunmalıdır.

Konut alanları; jeolojik olarak sakıncalı alanlarda, iyi nitelikli tarım alanlarında, özel ve korunması gereken alanlarda, nadir bitki ve hayvan barındıran alanlarda, heyelan ve sel baskınına açık alanlarda yerleşmeye açılmamalıdır (Aydemir vd. 1999).

Konutların tasarımına geçmeden önce yerleşeceği alanın çok iyi etüd edilmesi gerekmektedir. Öncelikle zemin kalitesi uygun olmayan alanlar, çok eğimli alanlar, su baskınına açık dere yatakları, hava kirliliğinin, nemin yoğunlaşacağı çukur alanlar, korunması gereken değerli alanlar işaretlenerek bu alanlara yapılaşma önerilmemelidir. Daha sonra eğim analizine geçilmelidir (Aydemir vd. 1999).

Genellikle %20'ye kadar eğimli alanlar yerleşme yönünden tercih edilmektedir. %20-40 eğimli yerlerde özel düzenlemeler gerekmektedir (Çetiner 1991). %40'ın üzerindeki eğimlerde ise artık yerleşme ekonomik olmaktan çıkmaktadır. Eğimin %1'in altına düştüğü alanlarda drenaj ve altyapı problemleri ortaya çıkmaktadır. Eğim %50'yi geçtiğinde ise erozyondan koruma önem kazanmaktadır (Ayan 1979).

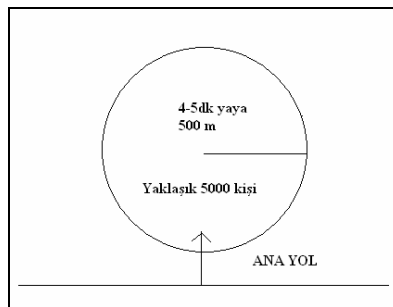
Arazi yer seçimindeki değerlendirme ölçütleri genel olarak iki grupta ele alınabilir. Ancak bu iki grubun birbirinde bağımsız değerlendirilmesi mümkün değildir (Aydemir vd. 1999):

- Birinci grup değerlendirme ölçütleri:
 - Plan kararlarına göre konum yeri (planlı ya da plan dışı alan),
 - Mülkiyet durumu (özel, kamu mülkiyeti),
 - Altyapı durumu (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.),
 - Ulaşım durumu (özel, kamu taşımacılığı).
- İkinci grup değerlendirme ölçütleri;
 - İklim,
 - Topoğrafya,
 - Arazi büyüklüğü,
 - Toprak yapısı,
 - Mevcut ve gelecekteki konut alanlarıyla ilişkisi,
 - Açık-yeşil alan ilişkisi.

Komşuluk Ünitesi Kavramı: Komşuluk ünitesinin nüfus büyüklüğü, çocuk nüfusunun oranına bağlı olarak değişmektedir. İlköğretim okulu temel donatı olarak alınırsa, yaklaşık 3.500-7.000 kişilik bir komşuluk ünitesi Türkiye için uygun büyüklük olmaktadır (Çetiner 1991).

Komşuluk ünitesinin alan büyüklüğünü belirlemek için iki ölçüt vardır. Bunlardan birincisi erişebilirlik diğeri ise yoğunluk olarak sıralanabilir.

Erişebilirlik mesafesi: Okul temel donatı olduğuna göre çocuğun yürüyebileceği mesafe olan 500 m yarıçap ünitenin sınırlarını belirlemektedir (Şekil 2.1).



Şekil 2.1 Erişebilirlik ve alan büyüklüğü ilişkisi (Aydemir vd. 1993).

Yoğunluk: 10 dekara düşen nüfus sayısı arttıkça gerekli olan alan azalacaktır. Alan büyüklüğü konut tiplerine ve yoğunluğa göre değişim göstermektedir. Bu durumda kent merkezine yakın, arazi maliyeti yüksek alanlar daha yoğun, kent eteklerinde daha az yoğun konut alanları düzenlenebilir. Ancak çok düşük ve çok yüksek yoğunluklar kullanımda bazı sorunlar getirmektedir. Çok düşük yoğunluklar arazi ve alt yapı maliyeti açısından ekonomik olmazlar. Çok yüksek yoğunluklu alanlar ise taban alanı arttıkça güneşlenme, aydınlanma vb. fiziksel sorunların yanında komşuluk ilişkilerinde de sorun olmaya başlamaktadır. Özdeş (1974), ikâmet yoğunluğu olarak ülkemiz koşulları için 30-100 kişi/da önermiştir (Aydemir vd'den 1999).

Konut alanları kent sisteminin temel işlevlerinden birini ve halkın hayatının büyük bir çoğunluğunu geçirdiği çevreyi oluşturmaktadır. Bu kadar çok sayıda konutun bir araya getirilmesinde özellikle dış mekân düzenlemeleri önem kazanmaktadır. Konut alanları tasarımında doğal ve yapay etmenler büyük rol oynamaktadır (Aydemir vd. 1999).

Doğal etmenler: Deprem, jeolojik yapı, topoğrafik yapı, iklim, toprak kalitesi gibi etmenlerdir.

- Ülkemizin %92 oranında bir kısmı aktif deprem kuşağında bulunduğu için depreme uygun düzenleme ve tasarımlar yapılmalıdır.
- Topoğrafik yapı ve eğim tasarımı etkileyen en önemli etmenlerden biridir. Konut tipleri, tiplerin yan yana gelişi, yoğunluklar ve yol güzergâhları topoğrafyadan etkilenmektedir.
- İklimle uygun yapılaşma enerji tasarrufu açısından önemlidir. Bitki ve hayvan topluluğu, toprak kalitesi gibi etmenler göz önüne alındığında çevre ile daha uyumlu konut alanları elde etmek mümkündür.

Günümüzde iklim faktörü göz önüne alınmadan konut alanları tasarlandığından büyük miktarda enerji israfı olmaktadır. Tasarımda esas olan konfor şartlarının sağlanması, ısı ve nem oranlarının uygun düzeylerde tutulmasının kolaylaştırılmasıdır. Bu yüzden soğuk alanlarda güneşten maksimum faydalanıp, soğuk rüzgârlardan kaçınırken sıcak alanlarda bunun tersi uygulanmaktadır. Nemli iklimlerde rutubeti azaltıcı, rüzgara açık yerleşmeler tasarlanırken kuru alanlarda rutubeti dengeleyici elemanlar kullanılmaktadır (Aydemir vd. 1999).

Yapay etmenler: Mevcut arazi kullanımı, ulaşım ağı, yoğunluk, altyapı, mevcut yapıların durumu gibi etmenlerdir.

Yoğunluk kavramı belirli bir birim alan üzerindeki obje sayısını belirlemektedir. Yoğunluk birimi net ve brüt olarak ikiye ayrılmaktadır (Aydemir vd. 1999):

Brüt yoğunluk = yerleşme nüfusu / yerleşme alanı (ha)

Net yoğunluk = yerleşme nüfusu / net konut alanı (ha) dır.

Net konut alanı; yerleşme alanındaki yeşil, kullanıma uygun olmayan alanlar, hizmet ve ulaşım alanları çıktıktan sonra geriye kalan alandır (Aydemir vd. 1999).

Konut alanları tasarımında ulaşım konusu çok önemlidir. Konut alanlarında araç sayısı ne olursa olsun yaya ağırlıklı bir ulaşım sistemi düzenlemek gerekmektedir. Gün boyu konut alanlarını kullananlar ağırlıklı olarak okul öncesi çağı çocukları, çalışmayan anneler, emekliler, engelliler gibi gruplar olduğundan ve bu kişiler konut yakın çevresini daha çok yaya olarak kullanacağından yayanın can güvenliğini ve kullanım rahatlığını ön plana alan, günlük donatılarının yaya erişebilirlik mesafesinde olduğu bir planlama yapılmalıdır (Aydemir vd. 1999).

Klâsik olarak bir komşuluk ünitesinin planlanmasında üç yol vardır (Aydemir vd. 1999):

- Çevreden beslenme,
- Ortadan beslenme,
- İçten beslenme.

Çevreden beslenme; yaya için en güvenli, ortadan beslenme ise daha ekonomiktir. Topoğrafyaya göre en uygun alanı, bazen de iki veya üçü karışık olarak kullanılabilir. Yayanın can güvenliği göz önüne alınarak birinci dereceden ana arterlerin veya toplayıcı, dağıtıcı yolların konut alanları içinden geçmemesine dikkat etmek gerekmektedir. Eğer zorunlu olarak böyle bir yol geçiyorsa yaya bağlantılarında ve donatıların yerleştirilmesinde buna göre önlemler alınmalı, yol kademelenmesi uygulanmalıdır.

Özellikle çocuk oyun alanları, okul çıkışları gibi çocukların yoğun olduğu alanlar trafikten uzak tutulmalı, düzenlenecek yaya arterinin tüm konutları ve donatıları birbirine bağlayacak

bir sürekliliği olmalıdır. Taşıtın yoğun olmadığı alanlarda yaya ve taşıtı kesin olarak ayırmak hem ekonomik hem de kullanım rahatlığı açısından çok uygun olmayabilir. Bu bölgelerde hız düşürücü önlemler alınarak yaya ve taşıtın bir arada bulunduğu paylaşımlı yollar düzenlenmelidir (Aydemir vd. 1999).

Konut alanlarında ihtiyaca uygun oranda otopark düzenlemek gerekmektedir. Az yoğun alanlarda yol boyu otoparklar, konut bahçelerinde garajlar rahatlıkla kullanılabilir. Ancak yoğunluk arttıkça otoparklar için yer bulmak sorun olmakta, çocuk oyun alanları, kaldırımlar araçlarla kullanılmakta ya da yeşil alanlar azaltılmaktadır. Bu nedenle çok yoğun alanlarda yeraltı veya katlı otopark çözümlerine gidilebilir (Aydemir vd. 1999).

2.1.2.4 Ticaret ve Kent Merkezleri

Çeşitli ürünlerin ve malların pazarlandığı, ticarî ilişkilerin kurulduğu yerler olarak tanımlanan ticaret ve kent merkezlerinin planlama ve tasarım ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

Kent merkezlerinin en belirgin özellikleri, alış verişin trafikten arınmış rahat dolaşılabilen iç meydanlarda yapılmasının sağlanıyor olmasıdır. Kent merkezleri genellikle dıştan ve çevreden yollarla beslenmekte, otobüs, otomobil ve servis araçları merkez alanın hemen dış çeperinde yer almakta ve yeterli otopark alanları ile donatılmaktadır (Aydemir vd. 1999).

Kent dışı ticaret alanlarında yüzey otoparkları daha kolaylıkla sağlanabilirken, kent içi ticaret alanlarında bu her zaman kolay olmayabilir. Bu nedenle yeraltı-yerüstü katlı otoparklar yapılması gerekmektedir.

Kent dışı ticaret merkezleri çoğunlukla otomobille alış verişe gelecekler olacağı varsayılarak ana güzergâh üzerinde, geniş yüzey otoparkları ile donatılacak şekilde planlanmalıdır.

Ticaret alanları, merkezlerin kent içindeki konumuna, erişilebilirliğine, merkezler kademelenmesi içindeki önemine göre yeteri kadar otopark alanları ile desteklenmeleri gerekmektedir (Aydemir vd. 1999).

Mevcut kent merkezlerinin düzenlenmesinde ve yeni yerleşme alanlarının merkezlerinin planlanmasında izlenmesi gereken ilkeler planlanacak merkezin özelliklerine göre aşağıdaki gibi sıralanabilir (Aydemir vd. 1999):

- Coğrafi olarak merkezi bir konumda olmalı,
- Bu bölgenin yaya-taşıtlı ulaşımı iyi çözülmeli,
- Yeterli otopark yerleri ile donatılmalı,
- İçinde bulunması gereken çeşitli tesislerin karşılıklı ilişkileri iyi araştırılmış olmalı ve bir bütünlük oluşturacak şekilde planlanmalıdır.

Kent merkezlerinin planlanmasında daha ayrıntılı olarak aşağıdaki kriterlere dikkat edilmesi gerekmektedir (Aydemir vd. 1999):

- Kent merkezinin çevresinde bir ring yolu veya güçlü, akıcı trafiği olan bir ulaşım sistemi olmalı, kentin ve merkezin büyüklüğü ile orantılı otopark yerleri ayrılmalıdır.
- Yaya- taşıtlı ayrımına dikkat edilmeli, çekici yaya mekânları yaratılmalıdır.
- Müşteri ile sürekli diyalog içinde olmayan kurum veya iş yerlerinin sadece büro bölümleri merkezde yer almalıdır.
- Kent merkezinde belirli oranda konutlar bulunmalıdır.
- Kent merkezi ve çevresinin teknik altyapısı iyi çözümlenmelidir.
- Kent merkezinin formu ve mimarîsi kentin genel görünümünü verecek şekilde ve vurgulayıcı olmalıdır.
- Kent merkezi ile konut alanları arası yürüme mesafesinde olmalıdır.
- Kent merkezi çok işlevli hale getirilmelidir.
- Toplu taşıma ile merkeze hizmet sağlanmalı ve gerekli yerlerde düğüm noktaları oluşturulmalıdır.

2.1.2.5 Eğitim Alanları

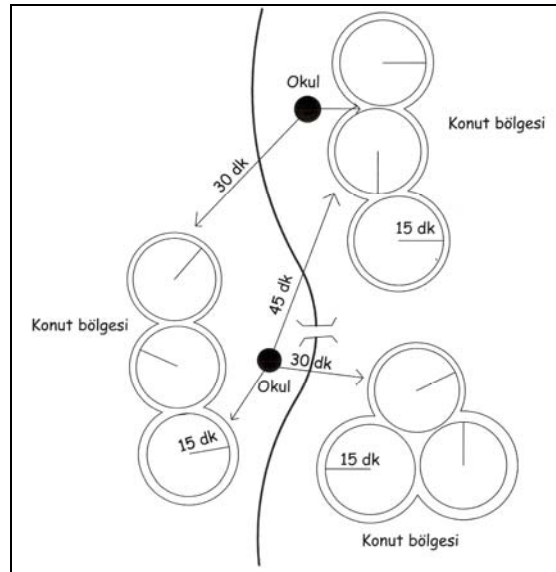
Eğitim alanları; kentlerin oluşum ve gelişim sürecinde ilk olarak kent merkezlerinde veya merkeze yakın alanlarda yer alırken, kentlerin gelişim sürecine bağlı olarak konut alanları içinde yerleştirilmeleri, hem sosyal ilişkiler hem de planlama ilkeleri gereği benimsenmiştir (Çetiner 1991).

Gelişmiş ülkelerin eğitimden beklentileri sadece bilgi aktarımını kapsamamaktadır. Öğrencinin sağlıklı yetişebilmesini, yeni gelişen teknolojileri takip edebilmesini, çevresini ve doğasını tanıyabilmesini ve bilgilenme açısından da kabul edilebilir standardı yakalayabilecek nitelikte eğitim tesislerinin kurulmasını amaçlamaktadır.

Fiziksel olarak yerleşme ünitelerinin boyutları, okullara gidiş-geliş mesafeleri ve süreleri ile ilişkili olmaktadır. Yerleşme biriminin boyutlarının belirlenmesinde, bu yerleşmede bulunması gereken ilkokulun en uzak konuta yaya erişebilir bir mesafede olmasına dikkat edilmelidir. Ancak, gidiş-geliş yolları olabildiğince, yoğun trafiği olan yollarla kesişmeyecek şekilde tasarlanmalıdır.

Kentlerde, gelişme alanlarında ya da mevcut dokuda tasarlanacak eğitim alanlarının yer seçiminde, planlama ilkeleri çerçevesinde belirlenen standartlar göz önünde bulundurulmalıdır.

Eğitim alanları nüfusa bağlı olarak planlı gelişen yerleşmelerde, donatım kapsamında, yönetmeliklerde ön görülmüş nüfus birimi kriterlerine göre belirlenip, planlama ölçütleri doğrultusunda, belirli uzaklıkta ve belirli büyüklükte oluşturulmaktadır (Şekil 2.2). Bu süreçte hem alan büyüklüğü, hem de konum açısından sağlıklı çözümlere ulaşması mümkündür (Ersoy 1994).



Şekil 2.2 Okul-konut ilişkisi (Altaban 1994).

Anaokulları (Kreş): Genel olarak 2,5-6 yaş grubuna hizmet veren kurumlardır. Anaokuluna gidecek çocuk nüfusunun yerleşim nüfusunun yaklaşık %12'si civarında olduğu, ancak kentten kentte değişiklik gösterebileceği göz önüne alınarak yer seçimi yapılmalıdır. Anaokullarına yer seçimi ve tasarım ilkeleri yönünden bakıldığında aşağıdaki ilkeler sıralanabilir:

- Mahalle veya semt içinde yer alacak olan anaokullarının, hizmet vereceği alandaki konutlardan 200-600 m mesafeler arasında yer alması üzerinde genel bir uzlaşma vardır. Bir anaokulunun etki alanı en fazla ~130 da'dır. Nüfus yoğunluğu 25 kişi/da olarak kabul edilirse, 3250 kişiye bir anaokulu planlanmış olacaktır (Çelikhan 1993).
- Mahalle ölçeğinde tasarlandığı varsayılan anaokullarına kolayca gidiş gelişi olan ve hiç bir taşıt yolu geçmeden, konutlardan bu tesislere yaya yolları ile ya da kaldırım boyunca yürüyerek ulaşabilir olmalıdır (Kantarcıoğlu 1992).
- Anaokulları, fiziksel konum itibarıyla çevresinde tehlikeli yükseklikler (uçurum, şev vb.) bulunmamalı, çocuk sağlığı açısından toprağında nem ve kayma olmamalıdır (Kantarcıoğlu 1992).
- Anaokulunun etrafı duvar veya parmaklıklarla çevrilerek kent hareketliliğinden korunmuş olmalıdır (Kantarcıoğlu 1992).
- Anaokulları mezarlıklardan en az 100-150 m uzaklıkta olmalıdır (Kantarcıoğlu 1992).
- Çocukların herhangi bir tehlikeye maruz kalmaması için bina tek katlı tasarlanmalıdır (Kantarcıoğlu 1992).

İlköğretim Okulları: Genel olarak 7-14 yaş grubuna hizmet veren eğitim kurumlarıdır. Temel eğitime hizmet edecek ilköğretim tesislerine ilişkin bazı standartlara bakacak olursak; yaklaşık 4.500-7.000 kişilik bir nüfusa hizmet edecek olan bu temel eğitim okulu çağ nüfusu, yerleşim nüfusunun %20'sini oluşturmaktadır. Nitelikli eğitim yapılabilmesi bu okulların kapasitesinin 900-1200 öğrenci arasında önerilmesinin yanında, dersliklerde öğrenci sayısı olarak benimsenen büyüklük ise 30-35 öğrenci arasında olmalıdır (Başaran 1982; Aydemir vd.'den 1999).

Türkiye'deki imar planlama sürecinde ilköğretim okulları için uygulanacak alan büyüklüğü ve nüfus başına düşen standartlar, 3194 sayılı İmar Kanununa dayalı olarak çıkarılan "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde

belirlenmektedir. Buna göre ilkokullar ve ortaokullar için ayrı ayrı belirlenen minimum alan büyüklükleri, ilk ve ortaöğretimin 1997 yılında çıkarılan 4306 sayılı kanunla birleştirilmesinden sonra, ancak 2 Eylül 1999 tarihinde çıkarılan yönetmelik değişikliği ile yeniden belirlenmiştir. Buna göre imar planlarında önerilecek ilkokullar için minimum alan büyüklüğü 3.500-5.000 m², ortaokullar için minimum alan büyüklüğü 5.700-8.800 m² iken, 2 Eylül 1999 tarihinde yapılan değişiklikle ilköğretim okulunun minimum alan büyüklüğü 8.000-15.000 m² olması hükmedilmiştir. Bunun yanında nüfus büyüklüğüne bakılmaksızın herhangi bir kentin imar planında ilkokullar için nüfus başına 2 m²'lik bir alan ve ortaokullar için de 1,8 m²'lik bir alan standardı öngörülürken, yönetmelikte yapılan değişiklikle, nüfusu 45.000'e kadar olan kentlerde ilköğretim için 4 m², nüfusu 45.000'den fazla olan kentler için ise nüfus başına 4,5 m²'lik bir alan standardı öngörülmüştür. Değiştirilen yönetmelikte ayrıca ortaöğretim için de nüfusuna bakılmaksızın kişi başına 3 m²'lik bir alan standardı konmuştur. Eski ve yeni yönetmeliğin öngördüğü alan büyüklüğü ve standartlar Tablo 2.2'de görülmektedir (Özyaba 2007).

Tablo 2.2 İmar mevzuatında öngörülen eğitim alanı donatı standartları (Özyaba 2007).

Eğitim Alanı Türü	Nüfusa Bağlı Alan Standardı (m ² /kişi)*	Nüfusa Bağlı Alan Standardı (m ² /kişi)**		En Az Alan Büyüklüğü (m ²)*	En Az Alan Büyüklüğü (m ²)**
		45000 Nüfusa Kadar	45000 + Nüfus		
Kreş + Ana Okulu	0.7	1	1	-	3000-5000
İlkokul	2.0	-	-	3500 - 5000	-
Ortaokul	1.8	3	3	5700 - 8800	-
İlköğretim Okulu	-	4	4.5	-	8000-15000

(*) 2.11.1985 gün ve 18916 Mükerrer no'lu Resmi Gazetede yayınlanan "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik" değerleri

(**) 2.9.1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yönetmelik değişiklikleri ile yeniden düzenlenen yönetmelik değerleri

Bir okulun etki alanı, o yerleşimin nüfus yoğunluğuna, o yerleşmedeki öğrenci sayısının toplam nüfusuna oranına, ulaşım imkânlarına ve politik kararlara bağlı olarak değişebilir. Bir öğrencinin yürüme uzaklığı olarak belirlenen 500-800 m'lik bir yarıçap kuramsal mahalle biriminin mekânsal büyüklüğünü vermektedir. Bu da ilkokulun etki alanının 500-800 m arasında, 15-20 dakikalık bir mesafede olduğunu göstermektedir (Aydemir vd. 1999).

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından belirlenen standartlara göre;

- Her ilköğretim okulunun en az 200 m², en fazla 1000 m²'lik bir uygulama bahçesi bulunmalıdır.
- İlköğretim okulunun arsa alanı; ilk 40 öğrenci için 20 m²/ öğ., ikinci 40 öğrenci için 15 m²/öğ., üçüncü 40 öğrenci için 10 m²/öğ., dördüncü ve beşinci 40 öğrenci için 5 m²/öğ., altıncı ve onuncu 40 öğrenciye kadar 2.5 m²/ öğ.olmalıdır.

Ülkemizde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın eğitim alanları için belirlemiş olduğu 15,8 m²'lik ölçüt, diğer ülkelere göre farklılıklar göstermektedir. Bulgaristan'da 40 m², Almanya'da 30 m², İngiltere'de 25 m², Fransa ve Çin'de ise bu ölçüt 15 m² olduğu bilinmektedir (Çetiner 1991).

İlköğretim okullarına tasarım ilkeleri açısından bakıldığında aşağıdaki konular dikkate alınmalıdır (Aydemir vd. 1999):

- Okul binaları; hapisane, meyhane, kahvehane, bar gibi yerlerden en az 100 m uzaklıkta olması gerekmektedir.
- Konutlardan ulaşımın, hiçbir taşıt yolunu zorunluluk olmadığı sürece kesmeden yaya yolu veya kaldırımını takiben ulaşılabilir olmalıdır. Zorunluluk durumunda, yol kademelenmesinde en alt sırada bulunan taşıt yolundan geçirilmesi gerekmektedir.
- Konum olarak, bulunduğu yerleşme biriminde konut alanlarına yakın veya toplumsal hizmetlere bitişik olmalıdır.
- Öğrenci sayısı ile orantılı olarak bina dışında tören yapılacak ve çeşitli oyunlar için tam donatımlı ve yoldan tümüyle arındırılmış oyun alanları (voleybol, basketbol vb.) olmalıdır.

İlköğretim alanlarında yer seçiminde dikkate alınacak kriterler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (MEB 1998):

- Mümkün olduğunca düz alanlarda veya eğimin %10 olduğu alanlarda tasarlanmalıdır.
- İlköğretim alanları taşkın ve sulak alanlarda kesinlikle olmamalıdır.
- Her türlü teknik hizmet birimleri (trafo, depo vb.) görünümü bozmayacak biçimde yerleştirilmelidir.
- Arsanın konumlanması ve binanın yerleşiminde bölgenin iklim koşulları dikkate alınmalıdır.

- Doğal kaynakları koruma veya ekolojiyi bozmamak için önlemler alınmalıdır.
- Binaya giriş yerleri sert iklimlerden ve değişen rüzgar durumu göz önüne alınarak tasarlanmalıdır.
- Bina yerleşiminde doğal aydınlatmadan maksimum yararlanmalıdır.

Milli Eğitim Bakanlığı'nın (MEB) belirlemiş olduğu ilköğretim okullarının şube sayılarına göre alan büyüklükleri Tablo 2.3'de belirtilen öğrenci başına düşen değerlerdir.

Tablo 2.3 Şube sayısına göre alan büyüklüğü (MEB 1998).

	1 Şubeli	2 Şubeli	3 Şubeli	4 Şubeli	5 Şubeli
Arsa büyüklüğü (m²)	3000/4000	5000/6000	7000/8000	9000/10000	11000/12000
Açık alan (m²/öğ)	~10	~8	~8	~8	~8
Bina alanı/açık alan	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Öğrenci sayısı	260	520	760	1000	1240

Liseler: Genel olarak 15-18 yaş grubuna hizmet veren bu kurumlar, genel eğitimin yanı sıra teknik eğitim veren meslek okullarını da içermektedir.

Nüfusun yaklaşık %12-15'ini içeren bu yaş grubu için; 10.000-20.000 nüfuslu yerleşmelerde birinci kademe, 15.000-35.000 nüfuslu yerleşmelerde ise ikinci kademe eğitim kurumu açılması önerilmektedir. Öğrenci sayısı olarak istenilen sınıf büyüklüğünün 30-35 kişi olması gerekmektedir. Okul büyüklüğünün ise, birinci kademe için 800-1600 öğrenci, ikinci kademe için ise 1000-1200 öğrenci olarak belirlenmiştir (Ersoy 1994).

Konum olarak, yerleşim merkezine yakın ya da konutların yoğun olduğu bölgelerde yer alması gereken bu kurumların, konut alanlarına olan uzaklığı 800-3.000 m (20-45 dakika arasında) yürüme mesafesinde olması gerekmektedir (Aydemir vd. 1999).

2.1.2.6 Sosyal ve Kültürel Alanlar

Kültürel yapılar; Halk eğitim merkezleri, kültür merkezleri, folklor, sanat galerileri, kütüphane, müzik, tiyatro, sinema gibi kültür ve sanat etkinliklerini içeren kuruluşları kapsamaktadır. Buna paralel olarak farklı inançlara yönelik kuruluşlar kültürel etkinlikler içinde sayılabilir.

Sosyal etkinlikler ise daha çok toplumsal dayanışmayı ve kurumlaşmayı içeren etkinliklerdir. Dernekler, okul aile birlikleri, sosyal yardım birlikleri, kulüpler, ruh ve beden sağlık kurumları, engellilere yönelik yardım dernekleri, yurtlar, sosyal yardım merkezleri kentlerdeki “sosyal donatımlar” kapsamı içinde yer alabilecek etkinliklerdir (Aydemir vd. 1999).

Ülkemizde kentsel gelişme ve yeni yerleşim alanlarında sosyal ve kültürel tesislerin standartları 3194 sayılı İmar Kanunu yönetmeliklerine göre Tablo 2.4’de verilmiştir. Planlamaya esas olan projeksiyon nüfus dikkate alınarak verilen asgari değerlerin mutlaka üstüne çıkılmalı; çağdaş ölçütlerde, ülkenin sosyal ve kültürel yapısına uygun olarak yükseltilmelidir (Aydemir vd. 1999).

Tablo 2.4 Sosyal ve kültürel yapılara ilişkin standartlar (Şakar 1990).

Nüfus	0-15.000	15.000-45.000	45.000-100.000	100.000+
Sos. ve Kül. Yapılar (m ² /kişi)	0.3	0.5	0.8	0.3

3194 sayılı İmar Kanunu ile getirilen sosyal ve kültürel donatı normları kentlerin gelişim biçimleri ile benzerlik sağlayacak ve diğer donatım alanları ile kentsel dokular yaratacak şekilde geliştirilmelidir (Şakar 1990).

Kültürel ve sosyal yapılar iç içe girmiş ve birbirini tamamlayan öğelerdir. Sosyal donatım türleri, dayanışmayı ve yardımlaşmayı toplum içinde yaygınlaştırarak, kişilerin ve kurumların topluma etkin katılımlarını ve sağlıklı bir toplum kurulmasını sağlamaktadır (Ersoy 1994).

Özdeş’in (1974) çalışmasında Türkiye için belirlemiş olduğu bazı sosyal ve kültürel donatım alanlarının hizmet ettiği konut sayısına göre büyüklükleri Tablo 2.5’de verilmiştir (Aydemir vd. 1999).

Tablo 2.5 Sosyal ve kültürel donatım türlerinin hizmet etkileri, optimal konut sayısı ve alan büyüklüğü (Özdeş 1974; Aydemir vd.'den 1999).

Sosyal donatım türleri	Hizmet ettiği konut sayısı	Alanlar (m ²)
Dini tesisler	1.000-2.000	3.000-5.000
Sosyal yardım dernekleri	10.000-12.000	-
Huzur evleri	20.000-25.000	2.500-3.000
Gençlik evleri	10.000-12.000	1.500-3.500
Kütüphaneler	10.000-15.000	1.750-2.000
Tiyatro	10.000-12.000	1.000
Konser ve Konferans Salonu	20.000-25.000	1.000
Toplantı salonu	2.000-2.500	300-400
Gençlik Kulübü	2.000-2.500	200-300

Huzur Evleri: Kendi kendine bakamayan, yalnız yaşayan bakım ve özenli bakıma ihtiyacı olan yaşlıların, 24 saat boyunca tüm gereksinimlerini karşılayacak bir ortamda yaşantılarını sürdürmelerini sağlayan kurumlardır.

Almanya'da yapılan bir araştırmaya göre, 70-120 kişilik bakım tesislerinin hizmet vermiş olduğu nüfus büyüklüğü 15.000-17.000 nüfus arasında değişmektedir. Aynı çalışmada, kent planlama çalışmalarında, 25.000-30.000 nüfuslu yerleşme merkezlerinde yaşlılara yönelik bu tesisler önerilmektedir. Bu ölçülerdeki bir tesis için ortalama 750-1000 m² arasında alan gerekmektedir (Altaban 1976; Aydemir vd.'den 1999).

Yerleşim alanının seçiminde göz önüne alınması gereken kriterler aşağıdaki gibi ifade edilebilir (Karaarslan 1983; Aydemir vd.'den 1999):

- Yer seçiminde, topoğrafya eğimi, rampayı ve merdiveni en aza indirecek şekilde olmalıdır. Yaşlıların yürüyüş yapmaları için düz alanlar çok önemlidir. Yerleşim alanları toplumsal servislere kolay erişebilen yerlerden seçilmelidir. Parklara ve alışveriş yerlerine yakın olmalıdır.
- Toplu taşıma araçlarından kolayca yararlanacak şekilde yer seçimi yapılarak, yaşlıların çevresiyle olan bağlantısını sağlamak gerekmektedir. Yaşlılar için gerekli olan acil tıp merkezlerine kolayca gidebilecek ulaşım ağı üzerinde olmalıdır.

- Eğlenmek ve spor yapmak için uygun alanlar seçilerek, gürültü ve hava kirliliği olan bölgelerden kaçınılmalıdır. Seçilecek alanların geleceğe yönelik planlamaya uygun geniş alanlar olmasına dikkat edilmelidir.

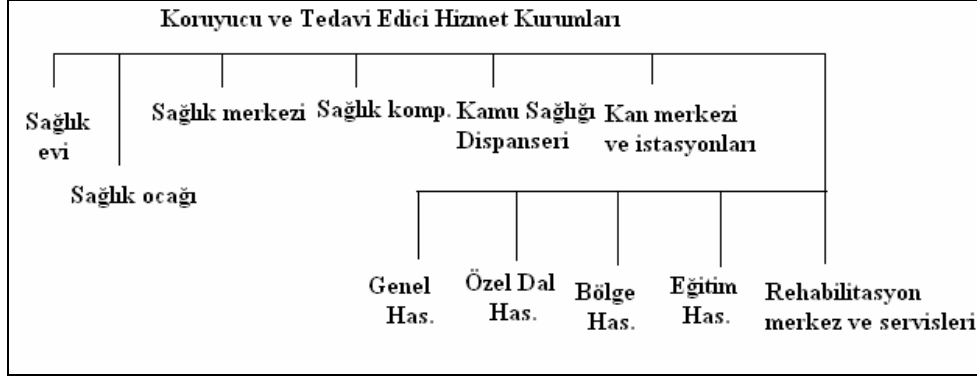
Camiler: Camilerin konum itibariyle her zaman yerleşmelerin merkezinde olmaları gerekmektedir. İlkokul yerleşme biriminin elemanlarından sayılan dinî tesis alanları, ilkokullar en uzak konuta olan mesafesi dikkate alınarak merkezî bir yere konumlandırılmalıdır. Ancak camilerin yer seçimi yapılırken bulunduğu bölgenin iklimsel ve topoğrafik yapısı da göz önünde bulundurulması gerekmektedir (Aydemir vd. 1999).

Topoğrafyası eğimli ve iklimi sert geçen bölgelerde konutlarla cami arasındaki mesafe 800 m'den daha kısa tutulabilir. Buna neden olarak camilerin daha çok yaşlılar tarafından kullanıldığı düşünülebilir. Camiler için belirlenen alan büyüklüğü ise, kişi başına 0.5 m²'dir (Çetiner 1991).

2.1.2.7 Sağlık Hizmetleri

Sağlık tesislerinin mevcut ve yeterli olması, toplumun ruh ve beden sağlığı içinde yaşaması yönünden gereklidir. Sağlık tesisleri kapsamına toplumun sağlık şartlarını koruyan, tedavi eden, bulaşıcı hastalıklarla mücadele eden hastahaneler, ayakta tedavi yapan poliklinikler, dispanserler, ana çocuk sağlığı merkezleri, sağlık ocakları ve verem savaş dernekleri girmektedir (Çetiner 1991).

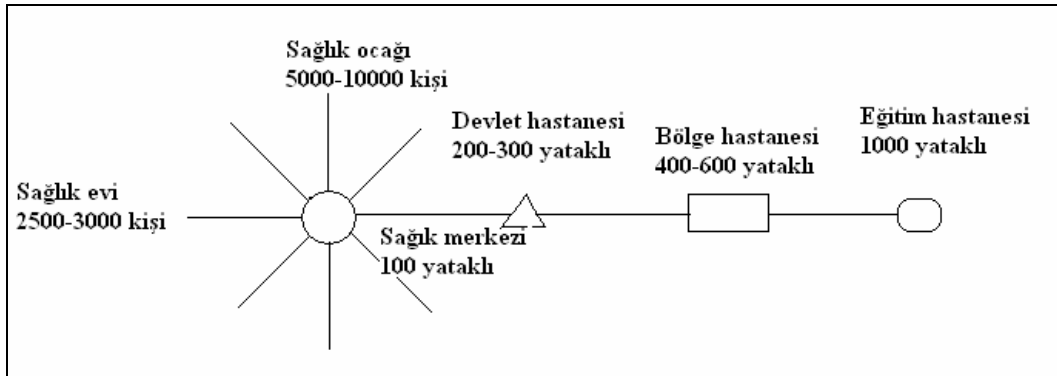
Sağlık örgütlerinin varlığı ve büyüklüğü nüfus ile orantılıdır. Amaç, en küçük nüfus grubuna sahip yerleşmede, sağlık yönünden çıkacak problemleri çözümlenektir. Koruyucu ve tedavi edici hizmet kurumları Şekil 2.3'de verilmiştir.



Şekil 2.3 Koruyucu ve tedavi edici hizmet kurumları (Tankut vd. 1988; Aydemir vd.'den 1999).

Türkiye’de yataklı tesislerde, her 372 kişiye 1 yatak bulunması öngörülmektedir (DPT 2009). Sağlık merkezleri: acil vakalar, doğumlar, ateşli hastalar, fiilen görev yapan uzmanların branşıyla ilgili hastaların kabul ve tedavi edildiği yerlerdir (Tankut vd. 1988; Aydemir vd.'den 1999). Sağlık tesisleri örgütlenme şemasına göre 100 yataklı bir sağlık merkezi 70.000 kişilik bir yerleşmeye hizmet verebilir (Özdemir 1974; Aydemir vd.'den 1999).

Sağlık ocağı ve sağlık evleri kırsal alanda ve küçük kent alanlarında yer alan, sağlık merkezine bağlı alt birimlerdir. Bir sağlık merkezine 7 sağlık ocağı ve 21 sağlık evi bağlanabilir (Şekil 2.4).



Şekil 2.4 Genel amaçlı yataklı tedavi kurumlarının hastahaneler sistemi ve örgütlenmesi (Özdemir 1974; Aydemir vd.'den 1999).

Hastahaneler: hasta ve yaralıların, hastalıktan şüphe edenlerin ve sağlık durumlarını kontrol ettirmek isteyenlerin, ayakta veya yatarak müşahade, muayene, teşhis, tedavi ve rehabilite edildikleri, aynı zamanda doğum yapılan kurumlardır (Tankut vd. 1988; Aydemir vd.'den 1999).

Sağlık tesisleri için en küçük alan gereksinimi imâr mevzuatında belirtilmiştir. Örneğin, kent tipi sağlık ocağı için en az 2.300 m² arsa alanı gerekirken 100 yataklı bir devlet hastanesinin alanı en az 7.600 m² olmalıdır (Tablo 2.6).

Tablo 2.6 Sağlık tesisleri alan büyüklükleri (Aydemir vd.1999).

Sağlık Tesisleri	Asgari Alan Büyüklüğü (m ²)	Azami Eğim (%)
Şehir tipi sağlık ocağı	2300	7
Tip sağlık evi	1050	7
Köy tipi sağlık ocağı	2240	7
Doğumevi (75-125 yataklı)	6950	7
Devlet hastanesi (50 yataklı)	5000	7
Devlet hastanesi (100 yataklı)	7600	7

2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ

Bu başlık altında kentsel dönüşümün dünyadaki ve Türkiye'deki gelişimi incelenmiştir.

2.2.1 Kentsel Dönüşümün Dünyadaki Gelişimi

Dünyada kentsel dönüşüm kavramı ilk olarak, 19. yy'da Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması şeklinde ortaya çıkmıştır (Polat 2008).

Avrupa kentleri, 1850'lerde kırsal alanlardan, kentlere yoğun bir göç ile karşı karşıya kalmışlardır. Bu göçler ile birlikte çeşitli sağlık ve yerleşim sorunları ekonomik ve sosyal sorunlarda kentleri etkisi altına almıştır. Bu durum kentlerde ciddi çöküntü alanlarına yol açmıştır. 1870-1880 tarihlerinde Avrupa'da tüm metropollerde yoğunlaşan geniş kapsamlı kent planları ile birlikte modern merkezlerin yaratılmaya başlandığı görülmektedir (Kocamemi 2006).

Avrupa kentlerinde diğer bir gelişme ise II. Dünya Savaşı'ndan sonra yaşanmıştır. Savaşın ardından yıkılıp kentlerin yeniden inşa edilmesi ve canlandırılması, Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşümü ortaya çıkaran temel nedenleri oluşturmaktadır. Avrupa kentlerinde yaşanan göçler, Kuzey Amerika kentlerini de benzer şekilde etkilemiştir. Bu kentlerde aynı deneyimleri geçirmek zorunda kalmışlardır (Kocamemi 2006).

1950'li yıllarda Avrupa'daki gelişme hareketleri, kent ve kasabaların çevresinde banliyö denilen yeni yerleşim birimlerinin oluşmasıyla belirginlik kazanmıştır. 1960'lara kadar

metropolitan alan sınırları içinde en fazla büyüme, merkezi kentlerin sınırları içinde gerçekleşmekte iken, bu tarihten sonra durumun değiştiği görülmektedir. Konut ve iş alanları merkezlerden banliyölere doğru gelişmiş ve dolayısıyla kent merkezlerinde çöküntü alanları oluşmaya başlamıştır. Banliyöleşmenin hızla artması ve kentsel yayılma sorunu özellikle Amerika’da kent merkezlerinin dönüşümünü gerekli kılmıştır (Polat 2008).

Roberts ve Sykes (2000), kentsel dönüşümün tarihsel sürecini 10 yıllık dönemler halinde değerlendirmişlerdir. Roberst ve Sykes’in (2000) tanımlarına bakıldığında; kentsel dönüşüm olgusunun fiziksel bir eylem olarak algılanması aşamasından, bütüncül bakış açısına kadar olan aşama kronolojik olarak Tablo 2.7’de verilmiştir (Demirsoy 2006).

Tablo 2.7 Kentsel dönüşüm süreci (Demirsoy 2006).

Dönem	Süreç
1950-1960 Yeniden İnşâ (Reconstruction)	Modası geçmiş alanların yeniden inşâsı ve banliyölerin oluşumu; merkezî ve yerel yönetime özel teşebbüsün katılımı ile birlikte yerleşik alanların geliştirilmesi ve kamu sektörünün yaşam standartlarını artırması ile kentsel merkeze yakın alanlar ve yakın komşuluk birimlerinin önem kazanması.
1960-1970 Canlandırma (Revitalisation)	Banliyölerin büyümesi; kamu ve özel sektör arasındaki dengenin kurulması; bölgesel alanlardaki eylemler ile özel sektörün öneminin artması, sosyal imkânların gelişmesi ve ferah, yaşanabilir alanların oluşumu.
1970-1980 Yenileme (Renewal)	Yenilemenin zorluğu ve katı projeler; özel sektörün öneminin gelişimi, yerel yönetimin ön plana çıkması, kamu ve özel sektörün kaynaklarının gelişimi, sosyal tabanlı eylemler, çevre öneminin artması.
1980-1990 Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	Yeniden geliştirme projeleri, uydu kent projeleri, özel sektöre önem verme, geniş açılı çevresel yaklaşım.
1990-2000 Yeniden Oluşum (Regeneration)	Uygulama ve politikalara detaylı yaklaşım eğilimi, bölgesel eylemlerin gelişimi, kamu ve özel sektör kuruluşları arasındaki denge, toplumun önem kazanması ve sürdürülebilir çevre.

1950 ile 1970 yılları arasındaki dönüşüm süreci, sadece sanayi devrimi sonrası ve yaşanan savaşlar neticesinde köhnemiş kent dokularının fizikî dönüşümü olarak gerçekleştirilmiştir. Bunun yanı sıra dönüşümün sosyal boyutu göz ardı edilmiştir. Ancak dönüşümün ilerleyen yıllarında sosyal yapı, teknolojik imkânlar ve çevresel değerler önem kazanmış ve dönüşüm süreci yeni bir şekillenme içerisine girmiştir. Kentsel dönüşüm süreci içinde 1964 yılında seçkinleştirme kavramı ortaya çıkmıştır. Seçkinleştirme kavramı ilk olarak Londra’daki bir örneğe referansla Glass (1964) tarafından tanımlanmıştır. Bu tanıma göre seçkinleştirme Londra’da işçi sınıfına ait yerleşimlerin orta sınıf tarafından işgal edilerek, pahalı konutlara

dönüştürülmesidir. 1970'lere gelindiğinde seçkinleştirme Boston, New York, Chicago, Washington gibi Amerikan kentlerinde de görülmeye başlanmıştır (Uzun 2006a).

Seçkinleştirme üzerine geliştirilen kuramları iki ana grupta toplamak mümkündür. İlk grupta seçkinleştirmeyi, kent içinde nüfusun yer değiştirmesine bağlı olarak farklılaşan rant düzeyleri ile açıklayan ekonomik kuramlar bulunmaktadır. Diğer grupta ise, tüketicinin yer seçim tercihlerinin altını çizen bireysel talep yaklaşımı bulunmaktadır.

Smith'e (1979) göre ise; arz açısından incelendiğinde rant farkı kuramı ortaya çıkmaktadır. Bu kurama göre seçkinleştirme çoğu zaman yüksek gelir grubunun kent dışında yaşamayı tercih etmesi sonucu boşalan eski ve bakımsız konutlara daha düşük gelir grubunun yerleşmesinin ardından, diğer bir deyişle süzülme süreci sonunda ortaya çıkmaktadır. Seçkinleştirme, süzülme sonunda ortaya çıkan değer kaybına karşı piyasanın geliştirdiği bir tepkidir. Buna bağlı olarak rant farkı çöküntü bölgesindeki bir alanın yenilendiğinde oluşacak potansiyel rant düzeyi ile mevcuttaki rant düzeyi arasında eşitsizliktir (Uzun 2006a).

Smith (1979), seçkinleştirmenin ekonomik açıdan değerlendirmesini yaparken, Ley (1996) insan boyutunu ön plana çıkartmaktadır. Demografik olarak bakıldığında daha çok yüksek eğitim düzeyi gerektiren profesyonel işlerde ve yönetim kademelerinde çalışan, tek başına yaşayan veya çocukları olmayan genç çiftler seçkinleştirme sürecinde yer almaktadır. Bu gruplarda yer alanların temel özelliği, ekonomik durumlarını iyileştirmekten çok yaşam kalitelerini artırmak istemeleridir (Uzun 2006a).

Seçkinleştirme sonucunda eski konut alanlarının fiziksel yapısı değişirken, yaşam kalitesi de yükselmektedir. Bunun yanı sıra seçkinleştirilen mahallede daha önce oturan birçok aile başka bir mahalleye yerleşmek durumunda kalırken, bu alanlarda düşük kirali konut sayısı da azalmaktadır. Bu alanlardaki nüfus yavaş bir başlangıcın ardından kademeli olarak değişebilmektedir. Seçkinleştirme sürecinin sosyal etkileri daha büyüktür. İstekleri dışında yer değiştirmek durumunda kalan ilk ailelerin kentte nereye gidecekleri önemsenmemekte ve çoğunlukla bu nüfus kentin daha düşük gelir gruplarının yaşadığı konut alanlarında kendilerine yer bulabilmektedirler (Uzun 2006a).

1970'lerin sonuna gelindiğinde ise merkezî ve yerel yönetimler, halkın daha katılımcı olabileceği sosyal tabanlı dönüşüm projeleri üretmeye başlamışlardır. 1980'li yıllarda ise özel

sektör ve uzman birimlere önem verilmesi ve yerel ölçekteki planlamalarda yoğunlaşma ön plana çıkmıştır. Dönüşüm sürecinde; politika ve uygulamalarda detaylı yaklaşımlar, kamu-özel sektör arasındaki denge, toplum rolünün önem kazanması gibi yaklaşımlar ise 1990'lı yıllarda gündeme gelmiştir (Kocamemi 2006).

1950'li yıllarda tamamen fiziksel yapıda meydana getirilebilecek eylemler olarak tanımlanan dönüşüm, 2000'li yıllarda ise çok faktörlü eylemlerin (ekonomik, sosyal, fizikî, teknolojik) bütüncül bakış açısı ile meydana konulabilecek bir kavram niteliği kazanmıştır (Demirsoy 2006).

2.2.2 Uluslararası Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Bu konu kapsamında dünya örneklerinden iki farklı dönüşüm projesi incelenmiştir. Örnekler kentsel dönüşümün ilk olarak gerçekleştiği Avrupa kentlerinden seçilmiştir.

Seçilen örnekler; kentsel dönüşüm kapsamında müdahale edilen alanların, amaçların, hedeflerin, konuların, kentsel sorunların, uygulama yöntemlerinin, aktörlerin ve ortaklıkların çok çeşitli olabildiklerinin görülmesini sağlarken, aynı zamanda kentsel dönüşümün çok boyutlu yapıya sahip bir kavram olduğunun, daha iyi anlaşılmasına yardımcı olmaktadır.

2.2.2.1 İspanya-Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi

Barselona tarihsel olarak İspanya'nın sanayi ve ticaret merkezi olmuştur. 19. yy'da İspanya sanayileşmenin çekirdeği iken bugün; 21. yy'da yeni bir kimliğe; yeni teknolojik devrimle bütünleşme ve bilgi kenti olarak yeniden oluşuma yönelmiştir (Kocamemi 2006).

Başkent olmadığı için kamusal yatırım konusunda dönem dönem sıkıntılar yaşayan Barselona'da uluslararası organizasyonlar, kent dokusunun dönüşümünde önemli bir rol oynamıştır. 1888 ve 1929 Uluslararası Sergileri, 1952 Eucharistic Kongresi, 1992 Olimpiyat Oyunları ve son olarak da 2004 Universal Forum, kentin yenilenmesinde önemli çıkış noktaları olmuştur (URL-1, 2007).

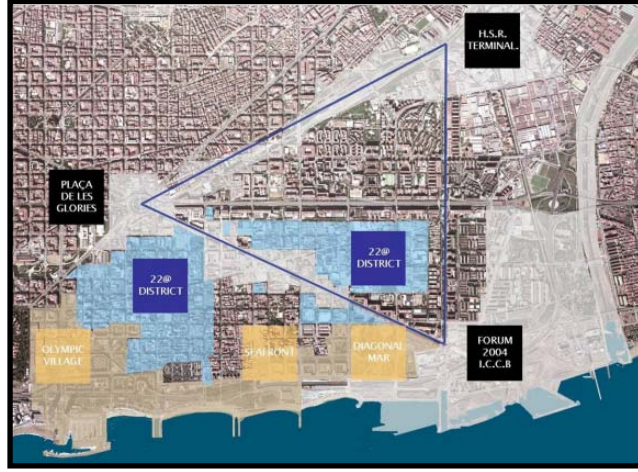
Barselona'nın kuzey doğusundaki körfezde yer alan Poblenou bölgesi; Diagonal Mar ile başlayıp Kültürlerin Evrensel Forumu ile sonlanan, geliştirilmek üzere belirlenmiş bir arazide yer alan kentin en büyük gelişme alanıdır (Şekil 2.5)



Şekil 2.5 Barselona kenti içinde Poblenou alanının konumu (URL-2, 2007).

22@ Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi' nin amacı eski bir sanayi merkezi olan Poblenou'yu teknolojik ve araştırmaya yönelik yeni fonksiyonlara açmaktır. Bu bölgenin zon numarası "22a" iken yeni durumda "22@"olarak tanımlanmaktadır. Bu da alanın yeni kimliğine uygun bir kodlamayı ifade etmektedir (Kocamemi 2006).

22@ Projesi, Barselona kent merkezine yakın eski sanayi alanlarını içeren Poblenou'daki 3.200.000 m²'lik alanda dönüşüm önermektedir. 22@ bölgesinin, bilgi ve iletişim teknolojilerine dayalı yeni ekonomik aktivite bölgesine dönüşmesini amaçlayan proje, öncelikle altyapının sağlıklılaştırılmasını hedeflemiştir. Üst yapıda ofis ve ticarî kullanımların bilişim yoğunluklu aktivitelere ayrılması planlanan proje alanı, Barselona'da yapılmış olan dönüşüm projelerini bir araya getirmesi nedeniyle doğu bölgesindeki dönüşüm alanları içerisinde stratejik bir konuma sahiptir (Şekil 2.6) (Demirtaş ve Esgin 2006).



Şekil 2.6 22@ Barselona Poblenou Dönüşüm Proje alanı (URL-2, 2007).

Proje, eski sanayi alanlarının temizlenmesiyle elde edilecek 3.200.000 m²'lik alanda 100.000 ile 300.000 arasında yeni iş alanları yaratarak, bölgedeki iş hacmini %4'den %15'lere çıkarmayı hedeflemiştir. Proje hedefleri arasında, yeni iş alanları yaratıcı ve istihdam sağlayıcı sektörleri hareketlendirmenin yanı sıra, sosyal altyapının iyileştirilmesi, yaşanabilir kentsel mekânlar yaratılması ve Poblenou'daki kullanımların bu yeni aktivitelerin merkezinde, kentsel kalitenin iyileştirilmesinde etkili olması da yer almaktadır (Demirtaş ve Esgin 2006).

22@ Barselona Projesi, konut kullanımına da olanak sağlamaktadır. Pholenou bölgesinde 4.600'ü endüstriyel bölgede olmak üzere toplam 23.000 geleneksel konut bulunmaktadır. Bu proje ile mevcut olan bazı geleneksel konutlar yenilenmiştir. Ayrıca 3.500 - 4.000 yeni toplu konut daha inşa edilmiştir. Projede barınma ihtiyacı için 800.000 m², yeşil alan için 220.000 m²'lik bir alan ayrılmıştır (Kocamemi 2006).

Pholenou projesinin iki temel özelliği vardır. Birincisi Pholenou alanının eski sakinlerinin bu alanın yeni kimliğinin oluşmasına katkısı olmaması ve çevrenin iyileştirilmesi sonrasında bu alanın sürdürülebilirliğinin sağlanmasını ekonomik olarak karşılayamayacakları gerekçesi ile kentin başka alanlarına taşınmalarıdır. Diğer temel özelliği ise projenin bir kent vizyonu geliştirme projesi olmasıdır (Kocamemi 2006).

2.2.2.2 Fransa-Grenoble Dönüşüm Projesi

Grenoble, Fransa'nın güneyinde, Rhein-Alpes bölgesinde yer alan, Alp Dağları ile çevrili, küçük bir dağ kentidir (Şekil 2.7). Kentin nüfusu, Fransa'daki kentlerle karşılaştırılmayacak kadar azdır, ancak nüfus yoğunluğu fazladır. Kilometrekareye düşen insan sayısı fazla olduğu için, nüfusu az olmasına rağmen kalabalık bir kenttir (Elgin 2008).



Şekil 2.7 Grenoble'nin hava görüntüsü (Elgin 2008).

Grenoble'nin kentsel problemlerinin, çözüme ulaşması için kentin güneybatı bölgesinde bir kentsel dönüşüm söz konusu olmuştur. Grenoble kentinde kentsel dönüşüm projesinin uygulanmasının birçok kültürel, sosyal ve ekonomik nedenleri bulunmaktadır. Ancak, önceliği olan ve kentin imajının yenilenmesi için kısa sürede uygulanması gereken kentsel dönüşüm projesinin üç önemli amacı aşağıdaki gibi belirtilmiştir (Elgin 2008):

- **Kentsel alanları yeni merkezler oluşturarak dönüştürmek:** Kentin içinde yeni odak noktaları, yeni merkezler oluşturarak, mevcut mahallelerdeki kültür, sanat ve ticaret fonksiyonlarının, yeni oluşturulan bölgelere çekilmesi hedeflenmiştir. Mahallelerin imajlarını yenilemek, buralara yeni istihdam olanaklarını getirmek, sosyal bakımdan olanakları daha az olan bireylerin iş imkânlarından faydalanmasının sağlanması diğer amaçlanan noktalardır.
- **Kentsel dokuyu geliştirmek, kentin çekiciliğini artırmak:** Mahalleler arasındaki farklılıkları ortadan kaldırmak, mevcut çevreyi kaldırmak, konut ve aktivite alanları arasında bağlantı kurmak ve alternatif ulaşım yolları için planlar hedeflenmiştir.

- **Kentsel ve sosyal bölünmüşlükle savaşmak, herkes için fırsat eşitliği sağlamak:** Kadın, erkek ayrımı yapılmadan herkesin iş olanaklarından yararlanması, kente uluslararası yeni firmaların gelmesinin teşvik edilmesi, spor ve kültürel aktiviteler için yeni merkezlerin kurulması hedeflenmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulanacak bölge, kentin diğer aktif ve imaja sahip olan bölgelerinden daha az gelişmiştir. Gürültü, çevre kirliliği, özelliğini yitirmiş, çökmeye başlamış konut ve endüstriyel alanlardan dolayı bölge bir takım sıkıntılar yaşamaya başlamıştır. Bölgede yüksek oranda olan işsizlik sosyal problemleri de beraberinde getirmiştir. Grenoble’da mevcut kentsel problemlerin ortadan kaldırılabilmesi için, dönüşüm projesini uygulamaya başlamadan önce, belediye ve özel bir mimarlık firması ortaklığı ile bölgenin mevcut durumunun envanteri oluşturulmuştur. Bu envanter üç ana başlık altında toplanmıştır. Bu başlıklar: Islah edilecek binalar, yeni binalar ve peyzaj planlamaya dönük envanter olarak sıralanmaktadır (Elgin 2008).

Islah Edilecek Binalar: Öncelikle, tarihî özelliklere göre tüm binalar sınıflandırılmıştır. Böylelikle “Eski Eserler Envanteri” oluşturulmuş ve koruma kuralları belirlenmiştir. Korumaya alınmış binalarda “Kuvvetli Koruma” ve “Orta Koruma” olmak üzere iki derece ortaya çıkarılmıştır. “Kuvvetli Koruma” altındaki yapıların yıkımı söz konusu değildir. “Orta Koruma” altındaki yapılar ise yıkılabilmekte ya da eski tarzlarına uygun bir şekilde yeniden yapılabilmektedir.

Kentin çevresinde yer alan verimli tarım alanlarının zarar görmemesi için kenti çeperlere doğru genişletmek istenmemektedir. Toprak rantının düşürülmesi, inşaat ve enerji maliyetlerinin indirilmesi için halk; kentin karakterini yansıtan, ekonomik konutlara yönlendirilmiştir.

Yeni Binalar: Grenoble kenti dağlarla çevrili olduğu için, yeni yapılandırılacak alanların ve kamusal alanların güneş ışığından nasıl faydalanacağını, hangi hâkim rüzgârlara maruz kalacağını tespit edilmesi önemli bir unsur olmuştur. Bu verilerin saptanabilmesi için, üç boyutlu simülasyonlar yapılmış, bu simülasyonlardan elde edilen verilerin ışığında, mevcut parseller yapılandırılmıştır.

Ayrıca; bir parsel yapılandırılmadan önce, çevrenin gürültü duyarlılığı ve çevrenin endüstriyel tesislere yakınlıkları da araştırılmıştır. Parselin çevresindeki ulaşım çıkışları ve ulaşım ağları önceden tespit edilmiştir.

Yeni yapıların doğru konumlandırılması kadar, yapıların morfolojik özellikleri ve iç tasarımlarına da önem verilmiştir. Havalandırma biçimi doğru, enerji tüketimi az olan binalar planlanmıştır. Bu da çevreye duyarlı, sürdürülebilir yapıların oluşmasını sağlamaktadır.

Peyzaj Planlamaya Dönük Envanter: Grenoble’da mevcut yapı stoğu ve yapılacak yeni bina stoklarının analizlerinin yanı sıra, peyzaj planlamalarına da önem verilmiştir. Toprak kaynaklarının tespit edilmesi, açık-yeşil alanlarla birlikte sosyal mekânların oluşturulması, toprak altı suyunun değerlerinin ölçülmesi, suyun devamlılığı, elektromanyetik kirlenmenin boyutları, sera etkisi yaratan gaz ve enerji emisyonları ve ulaşılabilirlik konularında da analizler ve geniş çaplı çalışmalar yürütülmüştür.

Özellikle, yerleşimdeki ulaşım ile ilgili noktalar dikkate alınmıştır. Ulaşım düzenlemelerindeki amaç, herkese uygun ulaşılabilirliği sağlamak olmuştur. Otomobil kullanımı, atmosferik kirlenmenin %35’ine sebep olduğu için, otomobille ulaşımın yerine, çevreyi daha az kirlenici ulaşım (bisiklet, motosiklet) ağlarının yaygınlaştırılması amaçlanmıştır. Park yerlerinin tasarlanması konusunda ise, otomobil park yerlerinin sayısı %10 azaltılarak, bisiklet ve motosiklet park yerlerine ağırlık verilmiştir.

2.2.3 Kentsel Dönüşümün Türkiye’deki Gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşümden söz edebilmek için öncelikle, ülkenin kentleşme ve kentsel gelişim özellikleri üzerinde durmak ve ardından bu gelişimi, yasal ve yönetsel düzenlemelerle birlikte değerlendirmek gerekmektedir.

Cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketlerinin, 1950’lerde, yoğun göçlerle birlikte hızlanması ve mevcut kentsel donanımların bu hızı yakalamada geri kalması, ülkemizde çarpık kentleşmenin yolunu açmıştır. 1950’lerde sanayi sektörü giderek önem kazanmıştır. Tarım sektörü ise tam aksine değer kaybetmiştir. Tarımda artan makineleşme, işgücü gereksinimini azaltmış, kentlere olan göçü artırmıştır (Şişman 2008).

Göçle birlikte büyük şehirlerde (Ankara, İstanbul, İzmir) artan nüfus, konut sorununu da beraberinde getirmiştir. Bu nedenle günlük iş olanaklarına yakın, yaşam kalitesi düşük gecekondular ortaya çıkmıştır. Başlarda kent çeperlerinde tek tek konumlandırılan gecekondular, ilerleyen süreç içinde büyüyerek birbirleriyle birleşmiş ve metropoliten kentlerin büyümesini sağlamışlardır (Ataöv ve Osmay 2007).

1953 tarihinde çıkarılan 6188 sayılı “Bina Yapımına Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun” ile bu yıla kadar yapılan bütün gecekondular yasallaştırılmış ve o tarihten sonra gecekonduların yapımı yasaklanmıştır. Daha sonra 1959 tarihinde çıkarılan 7367 sayılı kanun ise; gecekonduların yapımını önlemek amacıyla hazine arsalarından belediye sınırları içinde bulunanların karşılıksız olarak belediyelere geçmesini öngörmüştür.

Ayrıca bu dönemde, çok partili hayata geçiş ve ekonomide değişimin başlaması nedeni ile yeni imar hareketleri gündeme gelmiştir. Özellikle İstanbul’da eski kentsel doku yer yer yıkılarak apartmanlaşma başlatılmış, taşıt trafiğine uygun yollar açılabilmesi için tarihî yapılar ortadan kaldırılmıştır.

1970’lerde ise metropoliten alanların çeperlerinde konumlandırılmış ve hemen hemen bütün dokuyu kaçak yapıların oluşturduğu yerleşmelerin, hızla yatayda ve dikeyde gelişim gösterdiği görülmektedir. Bu dönemde, kırsal alanlardan kentlere göç tüm hızıyla devam ederken, sosyal ağırlıklı kentsel uygulamalar başlatılmış ancak dönemin hareketli ve karmaşık siyasî ortamı içerisinde yeterli kaynaklar bulunamamış, planlanan uygulamaların birçoğu hayata geçirilememiştir (Uzun 2006b).

Bu gelişmelere paralel olarak, 1966 tarihinde gecekonduların toplumsal, ekonomik ve diğer çevresel sorunlarını çözmeyi amaçlayan 775 sayılı “Gecekondular Kanunu” çıkarılmıştır. Bu kanun, 1976 tarihinde 1990 sayılı kanun ile değişikliklere uğramış, ancak temelde bütünlüğünü korumuştur.

1980’ler ise büyük çaplı toplu konut uygulamalarının hayata geçirildiği dönem olmuştur. Ayrıca, 1980’ler ve sonrası kentsel dönüşüm uygulamaları ve yerleşme açısından bir kırılma noktası oluşturmuştur. Özellikle 3194 sayılı yasa ile planlama yetkilerinin belediyeye devredilmesi ve belediyelere aktarılan kaynakların artırılması sonucunda büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar hareketleri başlatılmıştır. 1984 tarihinde çıkarılan ve 2805 sayılı

“İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ile muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıkılacak gecekonduların sınıflandırılması yapılmış ve bir yandan ıslah imar planları ile yapıldığı yöredeki ve tasfiye edilecek gecekondulara çözüm önerisi getirilmiştir. Diğer yandan da yasadışı bir şekilde oluşmuş hisseli şahıs arazilerinin de yasallaştırılması öngörülmüştür (Uzun 2006b).

1980’lerin sonunda ıslah imar planlarının yanı sıra dönüşüm projeleri de yerel yönetimlerin uygulamaları arasında yer almaya başlamıştır. 1980’lerle birlikte kentlerin gündeminde önemli bir yer tutmaya başlayan kentsel dönüşüm projeleri yerel yönetimler için önemli bir araç olarak ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, kentlerin çöküntü alanlarının iyileştirilmesi ve gecekondu alanlarının yerine daha sağlıklı yaşam çevreleri üretiminin kolaylaştırılması için büyük önem taşımaktadır.

Son yıllarda değişen yeni yasal düzenlemelerde kentsel dönüşüm kavramı, üç kanunla yürürlükte yer almaktadır. Bu kanunlar; 2004 yılında çıkarılan 5104 Sayılı “Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”, 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ve yine aynı yıl yürürlüğe giren 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun” olarak sıralanmaktadır.

- **5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu**

04.03.2004 tarihinde kabul edilen, 12.04.2004 tarih ve 25400 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Kuzey Ankara ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çevresinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yaşam düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

Bu kanun her ölçekte planların hazırlanması ve planlar doğrultusunda inşâ edilecek resmi özel her türlü yapı, altyapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemlerini kapsamaktadır. İlgili kurumlar ise idare olarak, Toplu Konut Dairesi Başkanlığı, belediye olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İlçe Belediyeleri Altındağ ve Keçiören

Belediyeleri olarak belirtilmektedir. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu daha geniş bir şekilde Ek I’de sunulmuştur.

Kanunun kabul edilmesinden iki yıl sonra uygulama usûl ve esaslarını düzenleme amacıyla 14.04.2006 tarih ve 26139 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik; 5104 sayılı Kanunun ekinde yer alan protokol yolu sınır krokisinde gösterilen proje alanındaki her ölçekteki planlar, inşâ edilecek her türlü yapı, altyapı ve sosyal donatı düzenlemeleri, hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalar ve kamulaştırma işlemlerinde uygulanacak usûl ve esasları kapsamaktadır (Ayrıntılı bilgi için Ek II bkz).

- **5393 sayılı Belediye Kanunu:**

03.07.2005 tarihinde kabul edilen, 13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı resmi gazetede yayınlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usûl ve esaslarını düzenlemek amacıyla çıkarılmıştır.

Belediye Kanunu’nun 73. maddesi Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ile ilgili aşağıdaki şekilde hüküm getirmektedir:

“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 tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanabilir. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır.”

- **5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun:**

16.06.2005 tarihinde kabul edilen, 05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı resmi gazete yayınlanan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunun amacı

“ ...yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilân edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenecek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” (Ek Açıklamalar C).

Bütün bu kanunlara ek olarak kentsel dönüşüm çalışmalarına ilişkin en kapsamlı düzenlemeyi gerçekleştirecek olan “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı”dır. Kanun tasarısı 22.06.2006 tarihinde meclise sevk edilmiştir; ancak henüz yasalaşmamıştır.

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı’nın amacı, imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşüm gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemek olarak ifade edilmektedir.

Yasa tasarısında dönüşüm alanı sınırları içinde 12.10.2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondü sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere de bedelini yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebileceği ifade edilmektedir (Kaynak 2006).

2.2.4 Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Bu başlık altında Türkiye’deki ilk kentsel dönüşüm örneklerinden olmaları nedeniyle Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği dönüşüm projeleri incelenmiştir.

2.2.4.1 Ankara-Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm projesi; batısında Dikmen Bölgesi, kuzeyinde Çetin Emeç Bulvarı, doğusunda Çankaya ve Ayrancı ile Turan Güneş Bulvarı, güneyinde ise Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) sitesi ile sınırlanmaktadır.

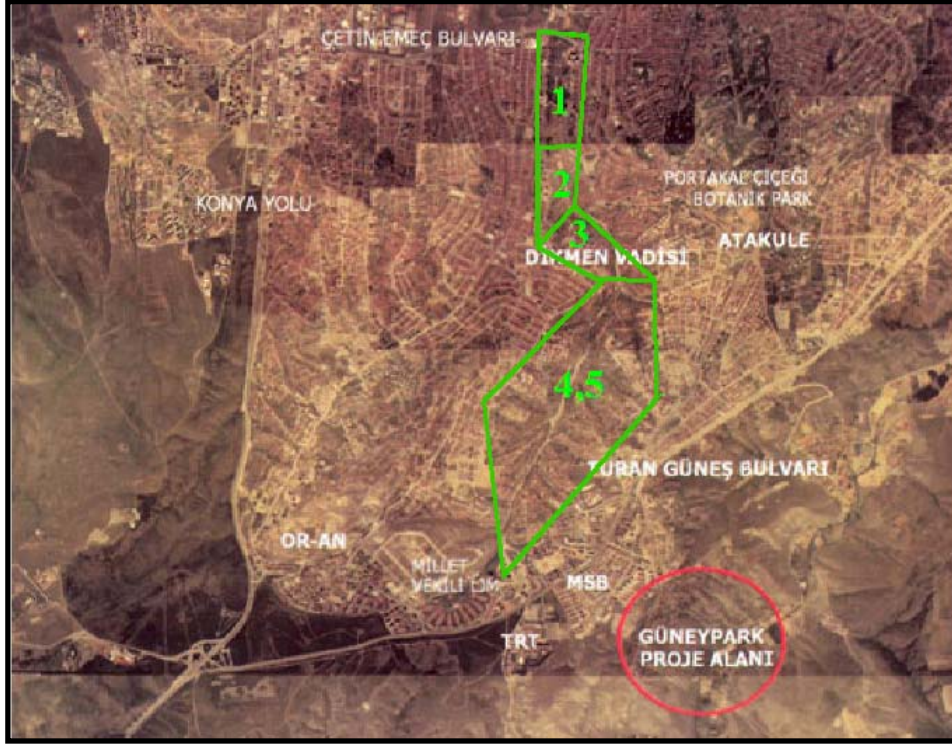
Türkiye'nin en kapsamlı kentsel dönüşüm projelerinden biri olan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin amacı; sağlıksız ve kontrolsüz yapılaşan vadinin, yeniden sağlıklı, modern ve yaşanabilir bir mekâna dönüştürülmesidir. Ankara kenti için önemli bir vadi olma özelliğini taşıyan Dikmen Vadisi, 1930'larda hazırlanan imâr planında imâr dışı bırakılırken, 1957'de imârlı alan içine alınmıştır (HKMO 2008).

1957'den sonraki uygulamalarda vadiler yavaş yavaş denetime alınmaya başlanarak kent parklarına dönüştürülmüş, ancak Dikmen Vadisi başıboş bırakılmış ve bölge ruhsatsız yapılaşmaya sahne olmuştur (Aras ve Alkan 2007).

Bölgeye bütüncül bir planlama anlayışı ile yaklaşılmamasından kaynaklanan çok boyutlu sorunları çözmek amacıyla, Dikmen Vadisi Projesi Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 1989 Ankara programına en öncelikli ve kapsamlı projelerden biri olarak dâhil edilmiştir (Aras ve Alkan 2007). 1989 yılında "Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi" olarak revize edilmiş ve 1990 yılında bu proje kapsamında Ankara'nın kültürel ve rekreasyon sisteminin çalışmalarına başlanmıştır (Uludağ ve Özer 2006).

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 vadede yaşayan hak sahibi gecekondü sahiplerinin de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır. Proje, Ankara Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri ve gecekondü sahiplerinin katılımı ile yapılmıştır (HKMO 2008).

Proje beş etap halinde planlanmıştır (Şekil 2.8). Projenin 1. ve 2. etapları tamamlanmış, 2006'nın Mart ayında başlanan 3. etap çalışmaları da tamamlanmak üzeredir. 2009 yılı içinde çalışmalarına başlanması düşünülen projenin son etabı olan 4. ve 5. etapta ise 8000'den fazla konut planlanmıştır (HKMO 2008).



Şekil 2.8 Dikmen Vadisi proje alanı uydu görüntüsü (URL-3, 2007).

Dikmen Vadisi Dönüşüm Projesi alanında önemli bir örnek olmasına karşın, proje detaylı incelendiğinde başlangıçta hedeflenenlerden birçoğunun gerçekleştirilemediği gözlenmektedir. Her ne kadar kamu-özel ortaklığı bu projede başlangıçta çok önemli yer tutsa da, süreç içinde yaşanan politik ve ekonomik bazı sorunlar, bu beklentilerin gerçekleşme olanağını düşürmüştür. Bu alanda yaşayan gecekondü sahipleri de, kiracılar da proje sonucunda beklentilerine kavuşamamıştır (HKMO 2008).

Vadi yamaçlarında oturan eski gecekondü sahipleri ile prestij konutlarda oturan kişiler arasında sosyal ve ekonomik açıdan kopukluklar ortaya çıkmıştır. Özel koruma görevlileriyle prestij konutlarda yaşayan üst gelir grubu, hem diğer apartmanlarda oturan hem de park içine gelen kişilerden kendilerini soyutlamışlardır (Aras ve Alkan 2007).

Ankara kenti için önemli ekolojik değere sahip vadilerden biri olan Dikmen Vadisi, sürdürülebilirlik yaklaşımıyla ele alınması gerekirken konut ağırlıklı planlarla özelliğini kaybetmekle yüz yüzedir (HKMO 2008).

2.2.4.2 Ankara-Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Portakal Çiçeği vadisi için önerilen proje; temelinde gecekondularla istilâ edilmiş bir vadi alanını başkentte yaraşır bir kentsel yeşil alan haline getirecek bir dönüşüm projesidir (Uslu ve Yetim 2006). Portakal Çiçeği Vadisi dönüşüm projesinde, alan düzenlenirken, vadinin %70'inin tüm Ankara halkı tarafından kullanılabilereği bir yeşil alan olarak ayrılması hedeflenmiştir. Ayrıca; konut, ticaret ve diğer sosyo-kültürel aktiviteler alan içinde hiçbir mülkiyet sorunu yaşanmadan yerleştirelmesi amaçlanmıştır (Aras ve Alkan 2007).

1990'lı yıllara kadar Portakal Çiçeği Vadisi için çok çeşitli kararlar alınmasına karşın, vadi kendi haline terk edilmiş ve gecekondularla dolu bakımsız bir alana dönüşmüştür. Bu dönemde, Ankara Büyükşehir Belediyesi (ABB) konuya çözüm getirmek için çalışmalar başlatmış, kamulaştırma yerine kendi kaynağını kendi temin eden bir model hedeflemiştir (Uslu ve Yetim 2006).

Belediye öncülüğünde, projeye katılan arsa sahipleri, konuyu projelendirecek ve yürütecek özel girişimciler ortaklığında, Haziran 1991 tarihinde, Portakal Çiçeği Vadisi Proje Geliştirme, İşletme ve Ticaret Anonim Şirketi (PORTAŞ) kurulmuştur (Aykut 2007).

Proje kapsamı 111.179 m² olup, bu alanın 80.000 m²'si yeşil alan olarak ayrılmıştır. Şekil 2.9'de Portakal Çiçeği Vadisi kentsel gelişim projesi yer almaktadır. Yeşil alan olarak ayrılan alanın 30.000 m²'si 1996 yılında tamamlanmıştır. Konut alan inşaatı ise 56.100 m²'dir. Bu alanın da 37.600 m²'si tamamlanmıştır.

Gerçekleştirilen proje kamu, özel ve arsa sahipleri ile gecekonduda yaşayanların bir araya gelerek ürettikleri bir uzlaşma yöntemi esasına dayanmaktadır. Amaç, kamu ve arsa sahiplerinin yatırım yapmadan, proje üzerinden, uzlaşma ilkeleri çerçevesinde pay almalarıdır (Sözer 2008).



2.9 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişim Projesi (Uslu ve Yetim 2006).

Planlama alanı 1. kısım ve 2. kısım olarak ikiye ayrılmıştır. Birinci kısım planlama alanı 30.000 m²'dir. Vadinin üst kısmını oluşturan bu alan içerisinde yürüme yolları, seyir terasları ve grup oturma alanları tasarlanmıştır. Birinci kısım planlama alanı 1997 yılında tamamlanmıştır.

İkinci kısım planlama alanında ise, 50.000 m²'lik yeşil alan düzenlemesi yapılması hedeflenmiştir. Projede vadi ve kent seyir terasları, Çankaya, Ayrancı, Dikmen semtleri arasında ulaşımı sağlayan geçitler, gölet ve şelaleler, vadi yapısına uygun vadi girişleri, mini futbol, basketbol ve tenis sahaları ile bu alanların alt kısmında kapalı otoparklara yer verilmiştir. Ayrıca ikinci etap dâhilinde mini arboretum projesinin tamamlanabilmesi için çeşitli türlerde, odunsu, yer örtücü, mevsimlik ve herdemyeşil bitkiler, Ankara meyve ağaçları ve gölet çevresine su içi, su kıyısı bitkilerinin dikiminin gerçekleştirilmesi de planlanmıştır. Ancak planlama alanının 2. kısmında yer alan yeşil alan düzenlenmesine, yönetimin el değiştirmesi nedeniyle başlanamamıştır (Uslu ve Yetim 2006).

BÖLÜM 3

MATERYAL VE YÖNTEM

3.1 MATERYAL

Bu çalışmada ana materyal olarak Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi ele alınmıştır. Araştırmanın kuramsal temellerini; kentsel dönüşüm kavramlarına ilişkin tanımlar, tarihi gelişim süreci kapsamında Avrupa'dan örnekler ve seçkinleştirme kavramı ile Ankara'daki örnekler, Türkiye'deki kentsel dönüşüm yasaları, arazi kullanım standartları ve yer seçim kriterleri konularında, çeşitli çalışmalardan elde edilen veriler oluşturmaktadır.

Araştırma bulguları kısmında kullanılan materyali ise; seçilen araştırma alanının mevcut durumunun tanımlanması ve değerlerin analiz edilebilmesine yönelik; literatür, harita, fotoğraf ve ilgili kurumlarla yapılan görüşmeler sonucu elde edilen veriler oluşturmaktadır. Bu kapsamda kullanılan materyal aşağıda verilmiştir:

- Araştırma alanı olarak seçilen yerin sınırlarını gösteren harita, uydu görüntüsü ve fotoğraflar,
- Araştırma alanına ilişkin yapılmış tezler, makaleler ve araştırmalar;
- Araştırma alanının coğrafi konumu, iklimsel özellikleri ve topoğrafyası hakkında yazılı kaynaklar,
- Araştırma alanının sosyo-kültrel ve ekonomik yapı analizi için İnce (2006) tarafından yapılan tez çalışması,
- İnternet ortamında yapılan taramalar sonucu TOBAŞ'ın sitesinden elde edilen fotoğraflar ve açıklama içeren dokümanlar,
- Araştırma alanında mevcut durumu yansıtmak amacıyla çekilen fotoğraflar,
- Eski ve öneri halindeki durumu karşılaştırmak amacıyla yerel gazetelerin arşivlerinden elde edilen fotoğraflar ve video kayıtları.

3.2 YÖNTEM

Bu araştırmada; yöntem olarak veri toplama, analiz, sentez ve değerlendirme işlemleri uygulanmıştır. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi, peyzaj mimarlığı ilkelerine göre irdelenmiş ve öneriler geliştirilmiştir.

İzlenen yöntem üç aşamada yürütölmüştür.

İlk aşama;

- Kentsel dönüşüm kavramının tanımı yapılarak, dönüşümü ortaya çıkaran nedenler irdelenmiştir.
- Kentsel dönüşüm alanlarında açık-yeşil alan kavramları tanımlanarak konu ile ilgili standartlar verilmiştir.
- Kentsel dönüşüm alanlarında kentsel donatı kullanımının konu ile ilgili standartları ve yer seçim kriterleri ifade edilmiştir.
- Kentsel dönüşümün tarihsel süreci kapsamında seçkinleştirme kavramı açıklanmıştır.
- Dış ölkelerde ve Türkiye’de yapılan dönüşüm uygulamaları incelenmiştir.
- Kentsel dönüşümü etkileyen yasa ve yönetmelikler incelenmiştir.

Araştırmanın ikinci aşamasında ise;

- Projenin konum ve sınırları tanımlanmış,
- Projenin bugüne kadar olan gelişim süreci açıklanmış,
- Proje alanının mevcut fiziksel ve sosyo-költürel özellikleri incelenmiştir.

Bunun yanı sıra proje, analiz çalışmalarının kolay yapılabilmesi amacıyla üç bölüme ayrılmıştır. Her bölüm kendi içinde analiz edilerek konut, ticaret, eğitim ve sağlık gibi alanların sayıları ve projedeki konumları belirtilmiştir.

Araştırmanın son aşamasında ise;

- Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Avrupa ve Ankara’daki örneklerle değerlendirilmiş, benzer ve farklı yönleri ortaya konulmuştur.
- Türkiye’deki kentsel dönüşüm ile ilgili yasa ve yönetmeliklerde eksikliklerin olduğu belirtilmiştir.

- Proje alanının mevcut fiziksel verileri Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi ile değerlendirilmiştir.
- Alan kullanım standart ve ilkeleri proje üzerinde değerlendirilerek, planlama hata ve eksikleri belirlenmiş ve çözüm önerileri getirilmiştir.
- Ayrıca edinilen bilgiler doğrultusunda kentsel dönüşüm projelerinin ve çalışma alanının genel değerlendirilmesi yapılmıştır.

BÖLÜM 4

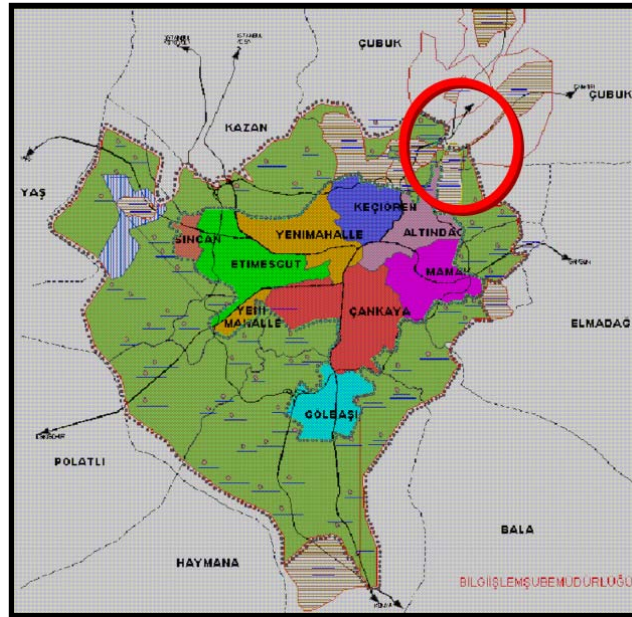
ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1 KUZAY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ALAN TANIMI

Bu başlık altında proje alanının; Ankara kentindeki yeri, alan sınırları ve alana olan ulaşım bağlantıları irdelenecektir.

4.1.1 Kent Makroformu İçindeki Yeri

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin alanı, Ankara protokol yolu üzerinde Esenboğa havaalanına 13 km, Ankara kent merkezine (Kızılay) 10 km mesafede yer almaktadır. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile 3.800 da'lık bir alan, öncelikli proje alanı olarak ilân edilmiştir (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 Proje alanının kent makroformu içindeki yeri (İnce 2006).

4.1.2 Konum ve Sınırları

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin alanı, Ankara kent merkezinin kuzeyinde Keçiören ve Altındağ (Pursaklar) İlçe sınırları içinde, Ankara-Esenboğa havaalanı arasında yer almaktadır (Şekil 4.2)

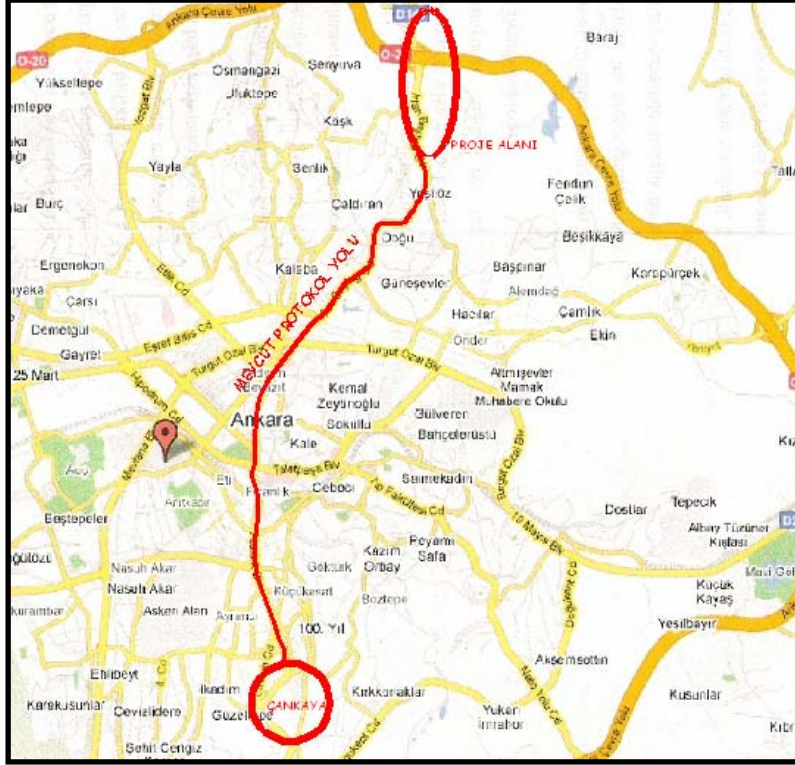


Şekil 4.2 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu ile belirlenen proje alan sınırı (TOBAŞ 2007)

4.1.3 Ulaşım Bağlantıları

Alan önemli ulaşım akslarıyla çevrelenmiştir. Bölgenin en önemli ulaşım aksı “Protokol Yolu” diye adlandırılan Esenboğa havaalanı yoludur. 1950’li yıllarda kullanıma açılan Esenboğa Havaalanı kentin Kuzey aksının önemini artırmıştır. Çağdaş dünyada ulaşımın uluslararası ve ulusal düzeyde birinci derecede havayolu ile sağlanması, havaalanının önemini kentin gelişmesinde çok önemli bir faktör haline getirmiştir. Bu nedenle kent girişlerinin içinde havaalanları girişi esas giriş konumuna gelmiştir. Böylece Esenboğa Havaalanından başlayıp Pursaklar, Dışkapı, Çankırı kapısı ile geleneksel tarihî merkez olan Ulus’tan geçerek Atatürk Bulvarı boyunca devam eden, Kızılay ve Bakanlıklar sitesini takiben, Çankaya köşküne kadar uzanan “Protokol Yolu” oluşmuştur. Protokol Yolu adlandırması, bu arterin yabancı ve yerli diplomatların, ticaret sektörünün, turistlerin yoğun kullanımının gereği sonucunda olmuştur. Ankara’nın bu arteri yabancılar tarafından ilk algılama noktası nedeniyle

önem kazanmıştır (Şekil 4.3). İkinci önemli yol ise alanın kuzeyinden geçen Ankara Çevre otoyoludur. Buradan da diğer illere ulaşım kent merkezine girmeden kolaylıkla sağlanmaktadır.



Şekil 4.3 Protokol yol güzergâhı (URL-4, 2007'den değiştirilerek).

4.2 KUZAY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, adına çıkarılan kanun kapsamında Kuzey Ankara Girişi'nde yer alan "Protokol Yolu" olarak adlandırılan alanda gerçekleştirilecek dönüşüm projesidir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesinin yönetimi için, projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla TOBAŞ adı verilen bir şirket kurulmuştur. Proje Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile ABB'nin birlikte yürüttüğü bir projedir.

İlgili kanunla sınırları belirlenmiş olan proje alanı 2 etap şeklinde uygulanacaktır. Karaören-Pursaklar tarafında 6.350 da, Keçiören-Altındağ tarafında ise 7.610 da olmak üzere toplam 13.960 da'lık alan, proje alanı olarak ilân edilmiştir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Proje etap alanları (TOBAŞ 2007'den değiştirilerek).

1. Etap öncelikli proje alanı yaklaşık 3.800.000 m²'lik bir alanı kapsamaktadır. Bu alanın uygulamalarına 2005 yılının mart ayında başlanmıştır (Şekil 4.5 - 4.6).



a. Gecekondu bölgesinin genel görünümü

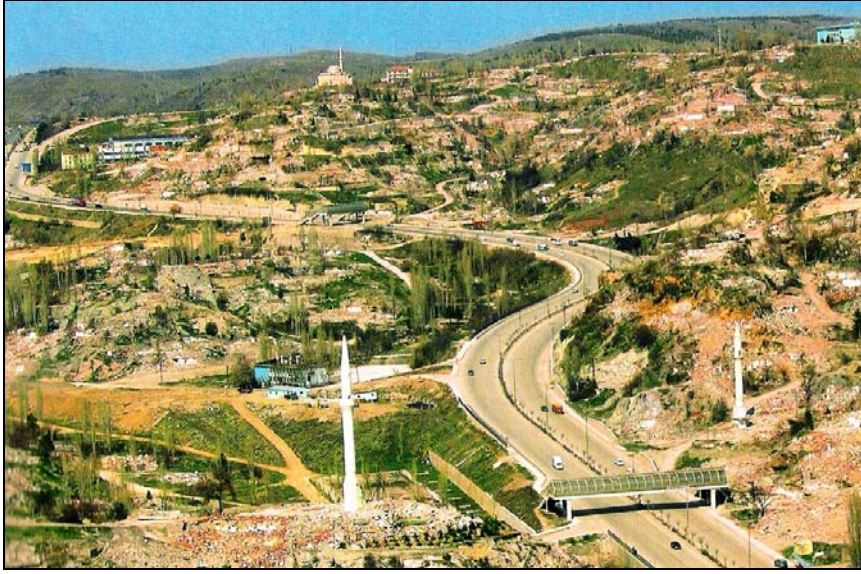


b. Protokol yolu ve çevresindeki gecekonduların görünümü

Şekil 4.5 2005 yılı öncesi proje alanındaki gecekonduların görünümü (ABB 2007a).



a. 2005 yılı kış dönemi proje alanının görünümü



b. 2006 yılı bahar dönemi proje alanının görünümü

Şekil 4.6 2005-2006 yılı proje alanının görünümü (ABB 2007a).

29 Ocak 2007 tarihi itibariyle projenin genel alt yapı ve yol uygulama çalışmaları başlamıştır. 1. Etap proje alanında 3,5 km uzunluğunda yol, tünel ve viyadükten oluşan yeni Protokol yolu planlanmıştır. Şu anda kullanılan Esenboğa Havalimanı Protokol yolunun, proje alanı içinden geçen kısmı, yapılacak yeni yolun hizmete girmesi ile servis yolu olarak kullanılacaktır.

Genel altyapı çalışmaları (Kanalizasyon, yağmur suyu, doğalgaz, elektrik, Telekom vb.), yol uygulamaları ve arazi tesviye çalışmalarının yapımı devam etmektedir (İşçi 2008).

Çalışmalar sırasında alanda bulunan 6.500 gecekondun yıkılmış, 5.600 hak sahibi ile sözleşme yapılmıştır. Proje kapsamında, 8.000'i hak sahiplerine, 10.000'i proje finansman konutu olmak üzere yaklaşık 18.000 konutun yapımı planlanmış ve projelendirilmiştir. Hak sahipleri ve finansman konutları proje alanında farklı bölgelerde yer almaktadır (Şekil 4.7). Öncelikli olarak hak sahiplerinin konutlarının yapımına başlanmıştır. Proje uygulama alanında %50'si tamamlanan hak sahibi konutlarının tamamı 2009 yılı içerisinde teslim edilecektir (Şekil 4.8).



Şekil 4.7 Hak sahipleri konut alanları (TOBAŞ 2007'den değiştirilerek).



Şekil 4.8 2008 yılı proje alanındaki hak sahipleri konutlarının inşaat çalışmalarından görünüm (Fotoğraf: Esra Bayulu 2009).

Proje alanına 18.000 konutun yanı sıra; 650 da'lık Özel Rekreasyon Alanı, ünite merkezleri, küçük ticaret merkezleri, sağlık ve eğitim alanları, dinî yapılar gibi sosyal donatılar inşa edilecektir.

Özel Rekreasyon Alanı'nda; yaklaşık 180.000 m²'lik suni göl ve göletler, 5000 kişi kapasiteli 1 adet kongre merkezi, restoranlar, 2 adet açık amfi, otel, kafeler, alışveriş merkezi, fitness center, tanıtım ve sergi salonu, düğün ve nikâh salonu, konuk evi, kabul salonu ve kültür merkezleri yapılması planlanmıştır.

Uygulama aşamasında olan projenin, saha çalışmalarının %30'u tamamlanmıştır. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin 2013 yılında bitirilmesi hedeflenmektedir (Şekil 4.9 - 4.11) (İşçi 2008).



a. Genel görünüş



b. Öneri protokol yolu

Şekil 4.9 2013 yılı projenin tasarlanan hali (ABB 2007a).



a. Projedeki konutların görünüşü

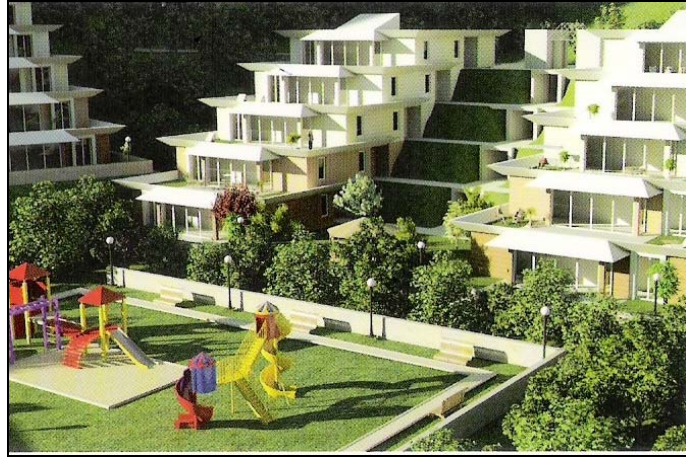


b. Rekreasyon alanı ve finansman konutları

Şekil 4.10 2013 yılı konut alanlarının öneri hali (ABB 2007a).



a. Nikâh Salonu



b. Çocuk Oyun Alanı ve Teras Evleri



c. Kongre Merkezi

Şekil 4.11 2013 yılı rekreasyon alanlarının öneri hali (ABB 2007a).

4.3 PROJE ALANININ FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Bu başlık altında proje alanının uygulama öncesindeki mevcut durumunun fiziksel özellikleri irdelenmiştir.

4.3.1 Topoğrafya

Çalışma alanı dere alanı olarak bilinen bir vadi ile Keçiören ve Altındağ bölümü olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Mevcut Esenboğa-Ankara Protokol yolu bu vadiden geçmektedir. Her iki bölüm de, eğimleri ve kazı (taş ocakları) dolguları nedeni ile elverişsiz yerleşim alanlarına sahiptir. Keçiören bölümü ile Altındağ bölümünün özellikle güney ve doğu yamaçları çok dik eğimli alanlara sahiptir.

Afet bölgeleri ile belirlenmiş, yapı yapılamayan alanlar dışında kalan kısımların, topoğrafik yapısı %10-30 arasındaki eğimli alanlar %25, %30-45 arasındaki eğimli alanlar %45, %45 eğimi aşan alanlar ise %30 oranındadır. Ancak konut yerleşimine uygun bakı noktaları ile iklim açısından uygun yönlere sahiptir. Bakı noktaları Çubuk Barajı, Ankara merkez ve proje ile önerilen rekreasyon ve peyzaj alanı olan ortadaki vadidir. Konutlar dikkate alındığında yönlerin Güney ve Güneydoğu oluşu önemli bir özelliktir (ABB 2007b).

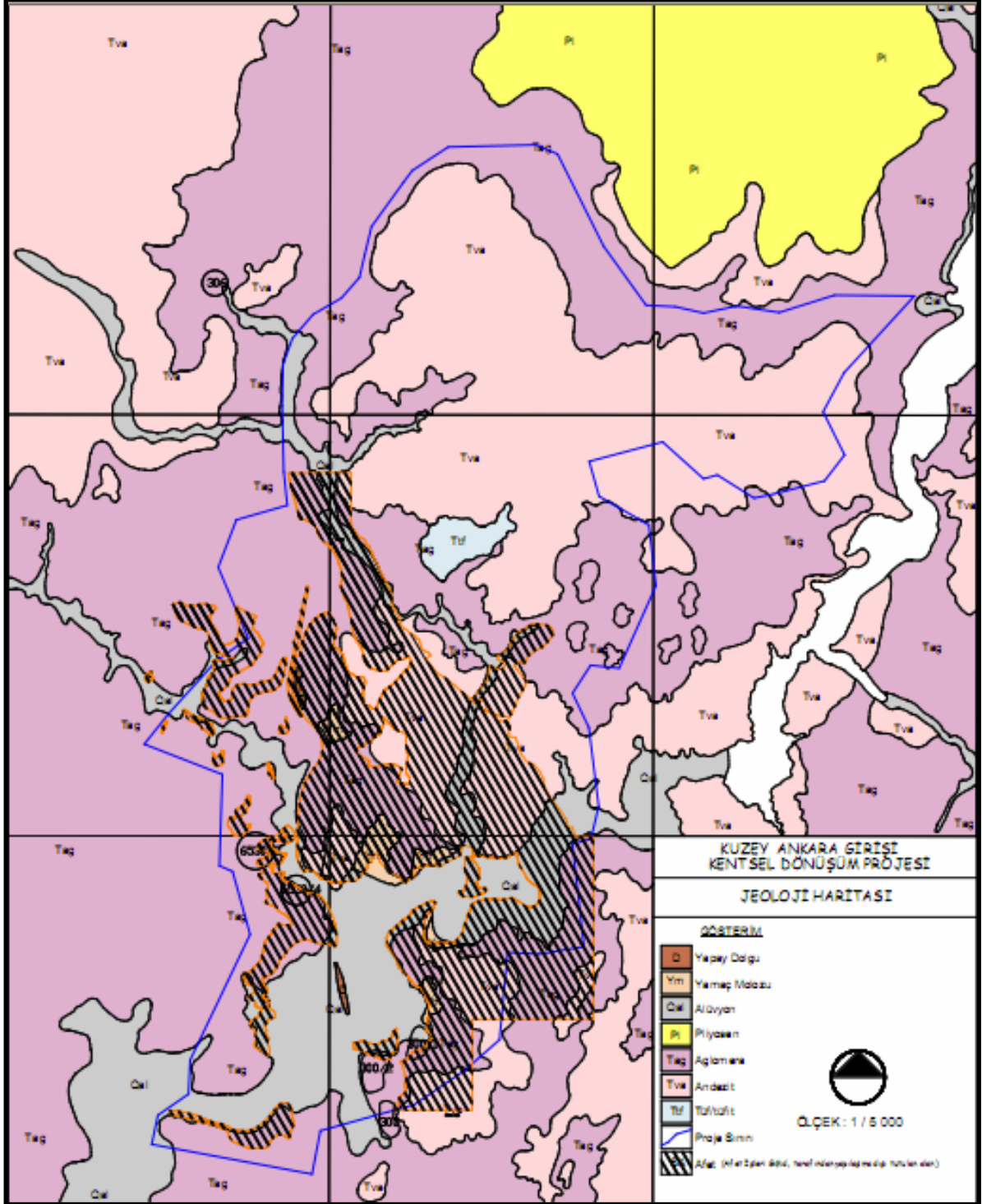
4.3.2 Jeolojik Yapı

Ankara il sınırları içinde kalan çalışma alanı Torid Anatolit Platformu ve Kırşehir Bloku üzerinde olup, farklı jeolojik özelliklere sahip kayalardan oluşmaktadır (ABB 2007b).

Sahada halk arasında Ankara taşı olarak bilinen andezitler içinde, yapı taşı üretmek amacıyla ile açılmış eski taş ocakları bulunmaktadır. Yoğun soğuma çatlakları ve eklem sistemleri içeren andezitler içinde açılmış bu ocaklarda, kayaç düşmesi ve blok kayması gibi sorunlara çok rastlanmaktadır.

Çalışma alanı ise Miyosen yaşlı andezit, aglomera, tuf (andezitik tuf), Kuvaterner yaşlı yamaç molozları, yapay dolgular ve alüvyonlar gözlenen jeolojik birimlerdir (Şekil 4.12).

Çalışma alanında Kuvaterner, alttaki birimler üzerine uyumsuz olarak gelen çökeller, yamaç molozları ve yapay dolgular ile temsil edilmektedir. Alüvyonlar, genellikle çakıl, kum ve silt içermektedir.



Şekil 4.12 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Jeoloji Haritası (ABB 2007b).

Yamaç molozları; yüksek eğimli yamaçlarda, ayrıışmış kaya parçaları, çakıl, kum, silt ve killerin, yamaç eteklerinde birikmesiyle oluşmuş malzemelerdir. Yapay dolgular da insan eli ile oluşturulmuş az çakıllı kumlu siltli killerden oluşmuştur. Çalışma alanını çok karışık bir tektoniğe sahiptir (JMO 2008).

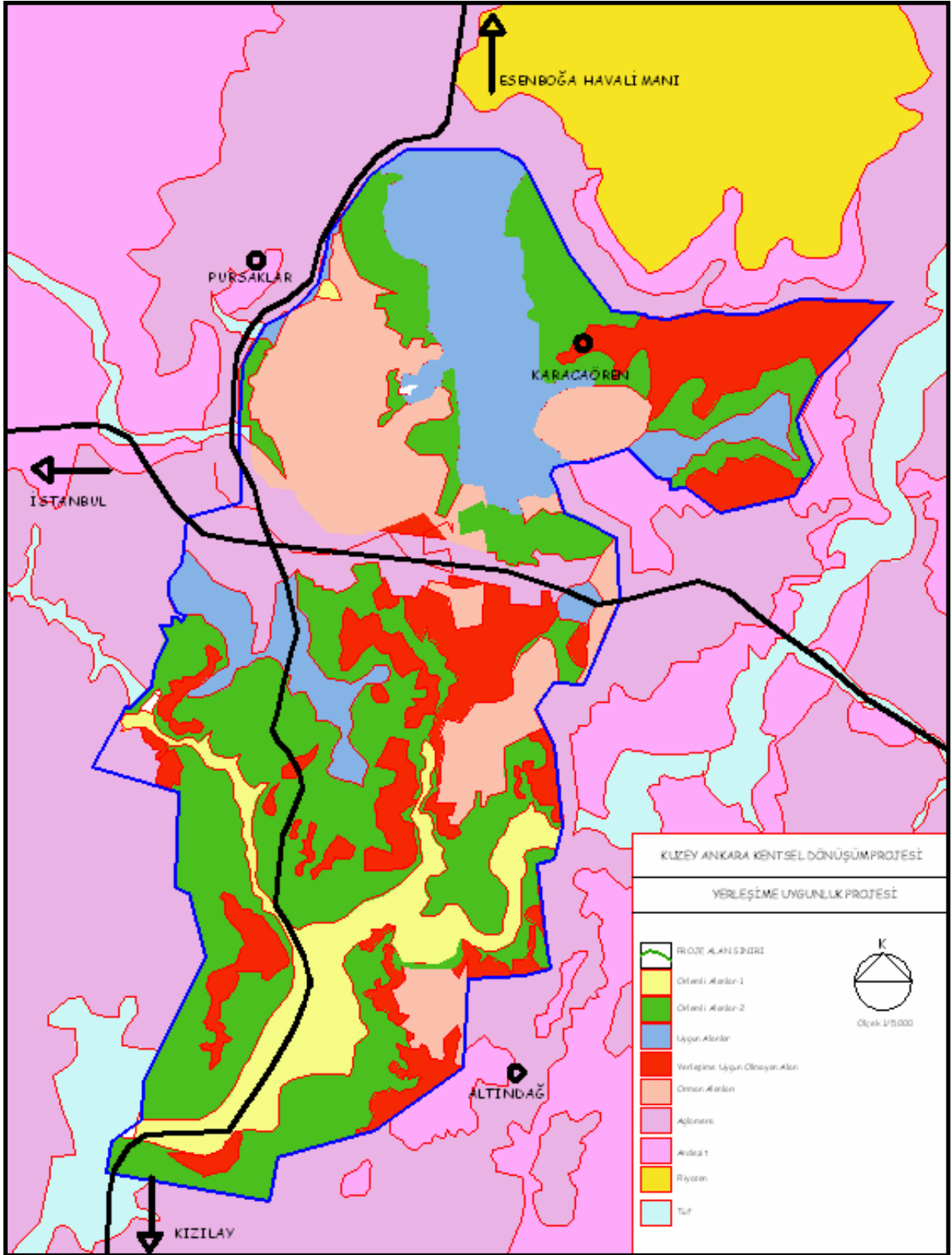
Çalışma alanı için jeolojik etüd çalışması yapılmıştır. Proje alanı içinde; morfolojik olarak %30 ve üzerinde eğim değerine sahip, aktif heyelan ve kaya düşmesi olaylarının izlendiği afet tehlikesi yüksek olan, ayrıışmanın etkili olduğu ve kalın moloz malzeme ile örtülü volkanosedimanterler veya süreksizliklerin kamalandığı volkanik kayaçların yayılım gösterdiği alanlar yerleşime uygunluk açısından “Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve paftalarda "U.O.A." simgesi ile işlenmiştir. Yerleşime uygun olmayan alanlar yapılaşma amaçlı kullanılmamalıdır (ABB 2007b).

Alüvyon biriminin yayılım gösterdiği, yer altı suyunun 2-4 m’lerde izlendiği alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alanlar-1 (ÖA-1) olarak değerlendirilmiştir.

Proje alanı içinde genellikle; morfolojik olarak %20-30 arası eğime sahip, ayrıışmış malzeme kalınlığının 1-4 m arasında değiştiği, kontrolsüz girişimlerde gerek heyelan gerekse kaya düşmesi türü stabilite sorunları ile karşılaşılabilen ancak risklerin azaltılabileceği sahalar Önlemlili Alanlar-2 (ÖA-2) olarak değerlendirilmiştir.

Çalışma alanında topoğrafik eğimin 0°-20° arasında değiştiği, heyelan, duyarsızlık vb. sorunların gözlenmediği kesimler yerleşime uygun alan (UA) olarak değerlendirilmiştir.

Projede UOA alanları kırmızı, ÖA1 alanları açık sarı, ÖA2 alanları yeşil, UA alanları ise mavi renkle gösterilmiştir (Şekil 4.13).



Şekil 4.13 Yerleşime Uygunluk Projesi (ABB 2007b).

4.3.3 Jeomorfolojik Yapı

Çalışma alanı içinde yer alan başlıca jeomorfolojik birimler; tepelik arazi, yamaç ve sırtlar, vadiler, alçak platolar, yüksek sekiler, alçak sekiler ve vadi tabanı düzlüklerinden oluşmaktadır.

Andezit-tüf-aglomera karmaşığının oluşturduğu kesimler Keçiören civarında 987 m, Baraj Mahallesi civarında 1040 m, Karacaören köyünde 1105 m kotuna kadar ulaşmaktadır. Hacıkadın Deresi, Ankara Çayı ve Gülbostan Deresi yaklaşık 850-870 m kotlarındaki düzlükleri oluşturmaktadırlar (JMO 2008).

4.3.4 İklimsel Etmenler

Ankara ilinin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülmektedir. Güneyde, İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kışları soğuk, yazları ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır (URL-5, 2008).

Bölgeye düşen yağış miktarları kuzey ve güney kesimlerde farklılık göstermektedir. Kuzeyde Kızılcahamam ve Çubuk, Karadeniz yağış rejimi özelliğini; güneyi ise İç Anadolu karakterini taşımaktadır. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülmekte ve hayatı etkilemektedir.

İl bazında ortalama sıcaklık 10-13°C arasında, aylık ortalama yağış miktarı da 11-55 mm arasındadır. En yüksek sıcaklık değeri 41,4°C ile Sarıyar istasyonunda; en düşük sıcaklık da sıfırın altında 32,2°C ile Esenboğa istasyonunda kaydedilmiştir. Donlu günler sayısı yılda ortalama 60-117 arasında, karla örtülü günler sayısı ise yılda toplam 10-70 gün arasında değişmektedir (URL-6, 2008).

İl merkezi ve istasyonların rüzgâr durumuna genel olarak bakıldığında; hâkim rüzgârın topoğrafik yapıya bağlı olarak değişim gösterdiği açıkça görülür. Buna göre hâkim rüzgâr Ankara (merkez), Esenboğa, Çubuk, Ayaş ve Yenimahalle'de kuzeydoğu, Haymana (İkizce), Sincan, Dikmen ve Nallıhan'da batı, Polatlı ve Şereflikoçhisar'da kuzey, Etimesgut ve Elmadağ'da güneybatı, Kızılcahamam'da güneydoğu ve Beypazarı'nda kuzey-kuzeydoğudandır.

Yerleşme alanlarının planlanmasında hâkim rüzgâr yönü göz önüne alınarak planlamalar yapılmalıdır. Hava akımlarının sürekliliğini sağlayacak yeşil akslar ya da koridorlar oluşturulmalıdır. Vadi tabanları ve topoğrafyanın bu amaçla değerlendirilmesi, yol sistemi ve yapı kitlelerinin tasarımı aşamasında bu faktörlerin göz önüne alınması gerekmektedir.

Vadilerin en önemli özellikleri, sürekli olarak bir hava sirkülasyonu içinde olmalarıdır. Ankara kentinin de çanak şeklindeki jeomorfolojik yapısı göz önünde bulundurulduğunda hava kirliliği açısından doğal hava sirkülasyonu oluşturan vadi sistemlerinin önemi büyüktür. Morfolojik yapıya bağlı olarak çevrelerine oranla farklı iklimsel karaktere sahip olan vadiler lokal hava akımlarının oluşmasına neden olmaktadır. Vadi sisteminin temel elemanı olan yüzey suları aynı zamanda yeraltı suları açısından da önem taşımaktadırlar. Bu özelliklerine ek olarak vadi koridorları, flora ve fauna için farklı habitatlar sunarak, birbirinden soyutlanmış habitatlar arasında bağlantıların kurulması açısından önemli bir işleve sahiptirler (Yılmaz ve Memlük 2008).

4.3.5 Bitki Örtüsü

Ankara'nın iklim koşulları ve topoğrafik yapısı, step ve orman alanları olmak üzere iki ayrı bitki topluluğunun gelişmesine neden olmuştur. Ankara ili esas olarak bitki kuşaklarından step floru bölgesi içinde bulunmaktadır. Aynı zamanda Kuzey Anadolu orman bölgesine geçiş kuşağı üzerinde bulunuşu doğal orman bölgelerinin oluşmasını sağlamıştır (URL-7, 2008).

Step bölgesi bitki örtüsü oldukça geniş alanları kaplamakta ve üç grupta toplanmaktadır: 1. grup, yüksek dağlar ve yamaçlar ile arızalı seki düzlüklerindeki step alanlarıdır. Ankara Çayı Vadisinin güney ve kuzeyindeki sekiler ve arazi yükselmeleri, Çubuk Çayı Havzası ve çevresinde yükselen sekilerle Kuyumcu dağlarının yamaçları, Mürted Ovasının kuzeybatısı ile Ayaş Dağı sıraları 1. grubun belirgin özelliğini taşımaktadır. Ağaçlıklar seyrek bünye göstermektedir ve yüksek ağaç kitlelerine hemen hiç rastlanmamaktadır. 2. grup step bölgesi; akarsu yatakları çevrelerindeki düzlüklerdir. Ankara Çayı, Çubuk Çayı ve Ova Çayının oluşturduğu geniş vadiler bu gruptadır. Bu grup çok geniş alanları kapsamamaktadır. 3. grup step bölgesi; akarsu yatakları ve kaynak sızıntıları bulunan dere yataklarından oluşmaktadır. Dere yataklarında ağaçlar birkaç taneden oluşan gruplar halindedir. Çalı türleri ise tek veya iki cins olarak geniş alanları kaplamaktadırlar. Dere içlerinin oldukça sık ve yoğun görünen yeşilliği yamaçlara doğru azalmaktadır (URL-7, 2008).

Çalışma alanı ise step bölgesinin 1. grubunda yer almaktadır. Bu bitki topluluğu içinde ağaç yok denecek kadar azdır. Genellikle dikenli çalılar dikkati çekmektedir. Bunun yanı sıra akarsu boylarında sıralar halinde görülen İğde (*Elaeagnus sp.*), Söğüt (*Salix sp.*) ve Kavak (*Populus sp.*) ağaçları step içerisinde yer almaktadır. Step bitki örtüsünün en yaygın türlerini otlar oluşturmaktadır. Çoğu küçük boylu olan bu bitkiler birbiri yanında ve kümeler halinde toplanmıştır. Step bitki topluluğunun başlıca türlerini kısa boylu çayırliklar, Ayrıkotu (*Agropyrum repens*), Keven (*Astragalus inanea*), Üzerlik otu (*Peganum harmala*), Katırtırnağı (*Genista luncea*), Yabani arpa (*Elymus repens*), Hardalotu (*Sinapis sp.*), Gelincik (*Papaver rhoeas*), Papatya (*Matricaria chamomilla*), Hatmi (*Althaea officinalis*), Kekik (*Thymus serpyllum*), Sütleğen (*Euphorbia cyparissias*), Ballıbaba (*Lamium sp.*), Yabani gül (*Rosa canina*), Böğürtlen (*Rubus caesius*) vb. bitkiler oluşturmaktadır (URL-7, 2008).

4.3.6 Hidroloji ve Hidrojeoloji

Ankara kenti, doğuda Hasanoğlan'dan batıda Sincan'a kadar dar bir şerit halinde uzanan, drenaj alanı 1166 km², yüzölçümü 57 km² olan Hatip Ovası'nın ortasında yer almaktadır.

Ovanın en önemli akarsuyu olan Hatip Çayı, Ankara kenti içinde, kuzeyden gelen Çubuk Çayı ve güneyden gelen İncesu Deresi ile birleşerek, Ankara Çayı adını almaktadır. Batıya doğru akışını sürdüren Ankara Çayı, drenaj alanı içinde doğan ve başlıca yan kolları olan kuzeydeki Macun Deresi ve güneydeki Kutlugün Çayı'nı alarak, Sincan'ın batısında ovadan çıkmakta ve Mürted Çayı ile birleşerek, Sakarya Nehri'ne karışmaktadır (JMO 2008).

Proje bölgesi içinde yer alan Ankara Çayı, Hacıkadın Deresi ve Gülbostan Deresi'nin oluşturduğu alüvyon birim akifer olarak nitelendirilebilecek tek birimdir (ABB 2007b).

Volkanik birimler içinde gelişen çatlaklar boyunca lokal olarak su ile karşılaşılması olası olsa da bu kayaçların yayılım gösterdiği alanlarda yeraltı suyu olarak nitelendirilebilecek su varlığı söz konusu olmayıp, yapılan araştırmalarla bu durum belirlenmiştir.

Altındağ ve Keçiören ilçe sınırları içerisinde geçen Çubuk Çayı proje alanında gözlenen akış halindeki en önemli akarsudur. Bu da alanın yerüstü su kaynaklarının büyük ve önemli bir kaynağını oluşturmaktadır (ABB 2007b).

4.4 PROJE ALANININ SOSYO-KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİ

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olması için alan sakinleri hakkında bilgi sahibi olunması gereken en önemli unsurlardandır. Alan sakinlerinin eğitim durumu, kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği dönüşüm uygulamalarının başından itibaren alınacak kararları etkilemekte, biçimlendirmekte ve yönlendirmektedir.

5104 Sayılı Kanun onaylanmadan önce; proje alanı olarak seçilen bölgede imârlı-imârsız, plansız bir şekilde yapılmış gecekondular yer alıyordu. Kanunun onaylanmasıyla birlikte yapım çalışmaları başlayan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında alanda bulunan yaklaşık 6.500 adet gecekondunun belediye tarafından yıkımı gerçekleştirildi. Yıkılan gecekonduların sahiplerine kentin başka bir alanında yerleşim olanağı sağlandı. Gecekonduların yıkılan hak sahiplerine, yeni konutlarını teslim alıncaya kadar belediye tarafından kira yardımı yapılacağı belirtildi.

Proje alanı 2007 yılı itibariyle bütün gecekondulardan arındırılmıştır. Bu nedenle çalışma alanında alan sakinleri olmadığı için alan sakinlerinin sosyo-kültürel özellikleri daha önce çalışılmış olan bir tezden yararlanarak irdelenmek zorunda kalmıştır.

İnce (2006) tarafından hazırlanan tez çalışmasında; Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje alanının sosyo-ekonomik özelliklerini, projeye yönelik düşünce, tutum ve davranış kalıplarını tespit etmek amacıyla 200 kişiye yönelik bir anket çalışması yapılmıştır.

Yapılan çalışmada gecekonduların ailesinin; demografik yapısı, ortalama aile büyüklüğü, hane halkı büyüklüğü ve aile yapısı ile kırsal ve metropol nüfus arasında bir geçiş ailesi özelliği taşıdığı ortaya çıkmıştır. Gecekonduların nüfus genç bir yaş yapısına sahiptir. Hane halkı reislerinin yaş ortalaması 40'tır. Gecekondularda mahalle bazında yerleşim, belirli bir yöreden gelenlerin bir araya gelmesiyle oluşmaktadır. Nitekim görüşmecilerin %75'i hemşerileriyle ve akrabalarıyla aynı mahallede oturduklarını belirtmişlerdir. Bölgede nüfusun büyük bir kısmı Ankara'nın köylerinden ve çevre illerden (Çankırı, Çorum, Yozgat, Sivas, Kırşehir) gelmişlerdir. Bölgede, okuma yazma bilenlerin sayısı çok azdır. Çoğunluğu ilköğretim mezunudur. Kadınların eğitim durumu erkeklere göre daha da düşüktür. Hane halkı reislerinin işgücüne katılma oranları %75'tir. Başlıca çalışmama sebepleri ev hanımı olmak, emekli

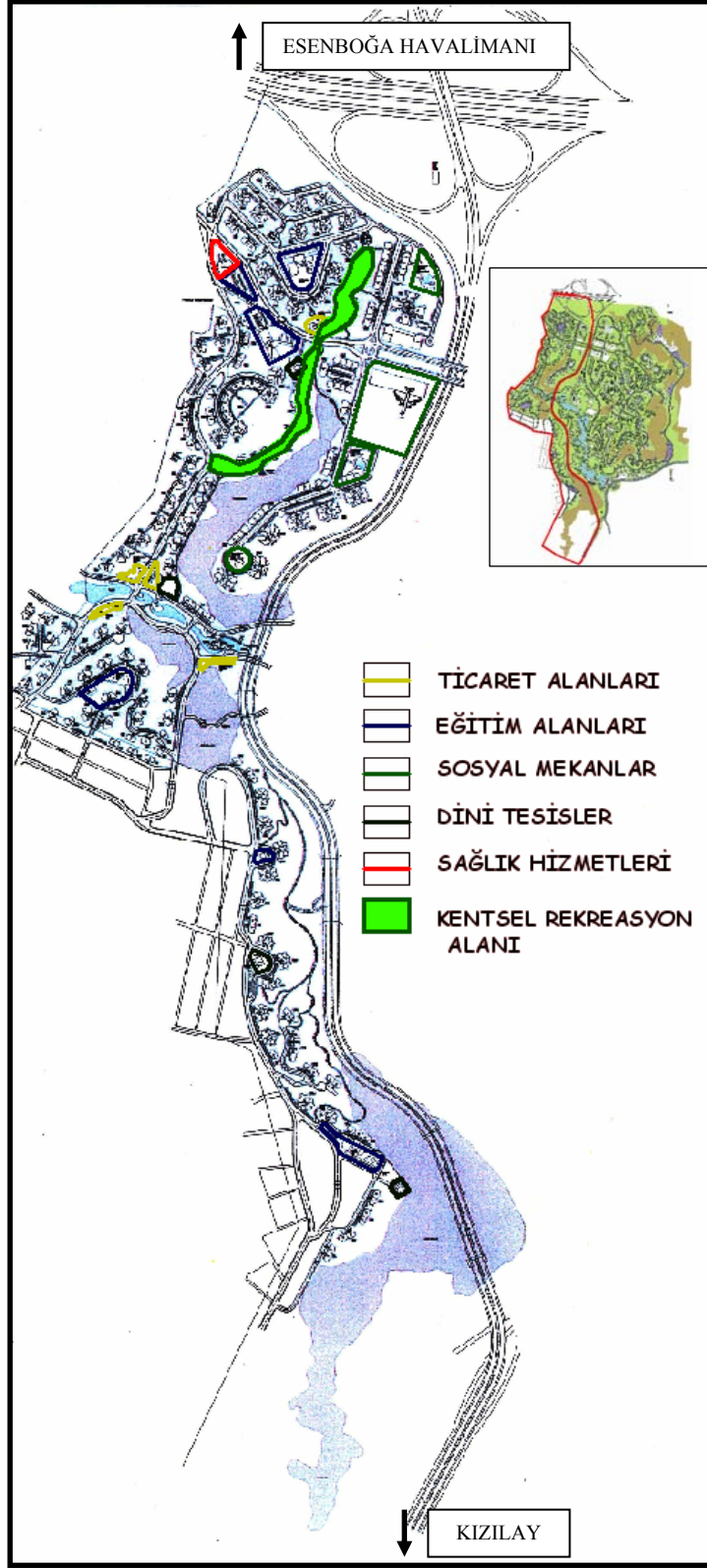
olmak ve işsizliktir. Çalışanların sadece üçte biri sosyal güvenceye sahiptir. Ekonomik koşulların ağırlığı nedeniyle gecekonducularda, çekirdek aile tipinin yaygın olduğu görülmektedir. Kentin sağladığı sosyo-kültürel hizmetlerden yararlanma oranı, belirli bir gelir düzeyine sahip olmayı gerektirdiği için düşüktür. Alan sakinlerinin boş vakitlerini değerlendirme biçimi kadınlar için elişi yapmak, erkekler için ise köy derneğinde arkadaşlarıyla sohbet etmek ya da kahveye gitmekten ibarettir. Hak sahipleri dönüşümle kazanacağı konutta oturmaya devam edeceğini ya da çocuklarına vereceğini dile getirmişlerdir. Dikkati çeken önemli bir nokta da; proje nüfusunun yarıya yakınının projeden dolayı mağdur olduğu, yıkılan hiçbir şeyin yapılmadığını düşünerek projeye olan güvensizlikleridir. Ayrıca, projeye pasif halk katılımı söz konusudur. Proje hakkında bilgi halkı pazaryeri veya stadyumda toplayarak verilmiştir. Verilen bu bilgi de gecekondu tarafından yetersiz bulunmuştur (İnce 2006).

4.5 KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ'NDEKİ ARAZİ KULLANIMLARI

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi çok kapsamlı ve çok büyük bir proje olması nedeni ile üç bölüm olarak ele alınmıştır. Her bölümün kendi içinde; konut alanları, ticaret ve kent merkezleri, eğitim alanları, sosyal ve kültürel alanlar, sağlık hizmetleri gibi arazi kullanımları ile yeşil alan kullanımları irdelenmiştir.

4.5.1 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin Birinci Bölümü

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin birinci bölümü alanın batı yönünde yer almaktadır. Bölgenin kuzey kısımlarında, daha fazla yerleşime uygun tepeler mevcuttur. Kuzey ucu çevre yoluna bitişik, batısı 5104 Sayılı yasa sınırları ile kesilmiş, güneyi etkili bir tepe ile doğusu dere yatağı denilen vadi ile sınırlı bir alandır (Şekil 4.14). Bu bölgenin, 5104 Sayılı yasa ile çizilmiş sınırına kadar imârlı-imârsız alanlarda, düzensiz yollar ve alt yapı ile çarpık yapılaşmalar mevcuttur. Proje uygulamalarına ilk olarak birinci bölümden yapılmaya başlanmıştır. Bu nedenle bu bölgedeki kullanımların çoğu netlik kazanmıştır (ABB 2008).



Şekil 4.14 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin Birinci Bölümü (ABB 2007c'den değiştirilerek).

Konut Alanları: Bu alanın konutları Özel Rekreasyon ve Peyzaj Alanı ile Çubuk Barajı'na yönlendirilmiştir. Bu kısım, düşük m²'li konutlar ile üst gelir gruplarına yönelik konutları da bünyesinde barındırmaktadır. Bu bölgedeki konutların çoğunluğunu hak sahiplerine verilecek konutlar oluşturmaktadır. Alanda 6619 adet konut yapılması planlanmaktadır. Konutların otopark alanları açık otopark olarak çözümlenmiştir.

Ticaret ve Kent Merkezleri: Birinci bölümde 5 adet ticaret ve hizmet merkez alanlarına yer verilmiştir. Projede sadece konum olarak belirtilmiş, detaylı olarak projelendirilmemiştir. Ticaret alanları merkezi olarak, kolay ulaşım sağlanabilecek şekilde planlanmıştır.

Eğitim alanları: Bu alanda 1 adet lise, 3 adet ilköğretim okulu, 2 adet de anaokulu eğitim alanı olarak ayrılmıştır. Konumlandırma açısından bakıldığında ise okullar yol kenarlarında, bina yoğunluklarının merkezlerinin dışında yer almaktadır. İlköğretim okulları 24 ya da 32 derslikten oluşacak şekilde projelendirilmiştir.

Sosyal ve Kültürel Alanlar: Birinci bölüm olarak adlandırdığımız bu alanda 3 adet sosyal tesis alanı ayrılmıştır. Sosyal tesis adı verilen alanlarda; çeşitli alış-veriş merkezleri, fitness merkezi, açık-kapalı yüzme havuzu gibi aktivitelerin bulunduğu mekânlar tasarlanmıştır. Bu mekânlara yakın bir mesafede ise bir otel alanı planlanmıştır. Otel alanı Esenboğa havalimanı ile Ankara yolu üzerinde yer almaktadır. Otel çevresinde ise yüksek teknolojiye sahip akıllı konutlar yer alacaktır. Bu bölümdeki sosyal tesisler protokol yoluna yakın yerlerde tasarlanmıştır. Ayrıca bu alan için 4 adet dini tesise yer verilmiştir. Proje genelinde dini tesislerin bazıları korunmuş, bazıları ise yeniden inşa edilecektir.

Sağlık Hizmetleri: Bu alanda sadece 1 adet sağlık tesisine yer verilmiştir. Yapılması düşünülen sağlık tesisi birinci bölümün kuzey kısmında planlanmıştır.

Birinci bölümde ayrıca kentsel rekreasyon alanı olarak aktif rekreasyon alanı tasarlanmıştır. Kentsel rekreasyon alanı içinde çok sayıda kafe, büfe, çay bahçesi, spor alanı, çocuk oyun alanına yer verilmiştir. Ayrıca gençlik merkezi ve hanımlar lokali gibi sosyal aktiviteler için de mekânlar ayrılmıştır.

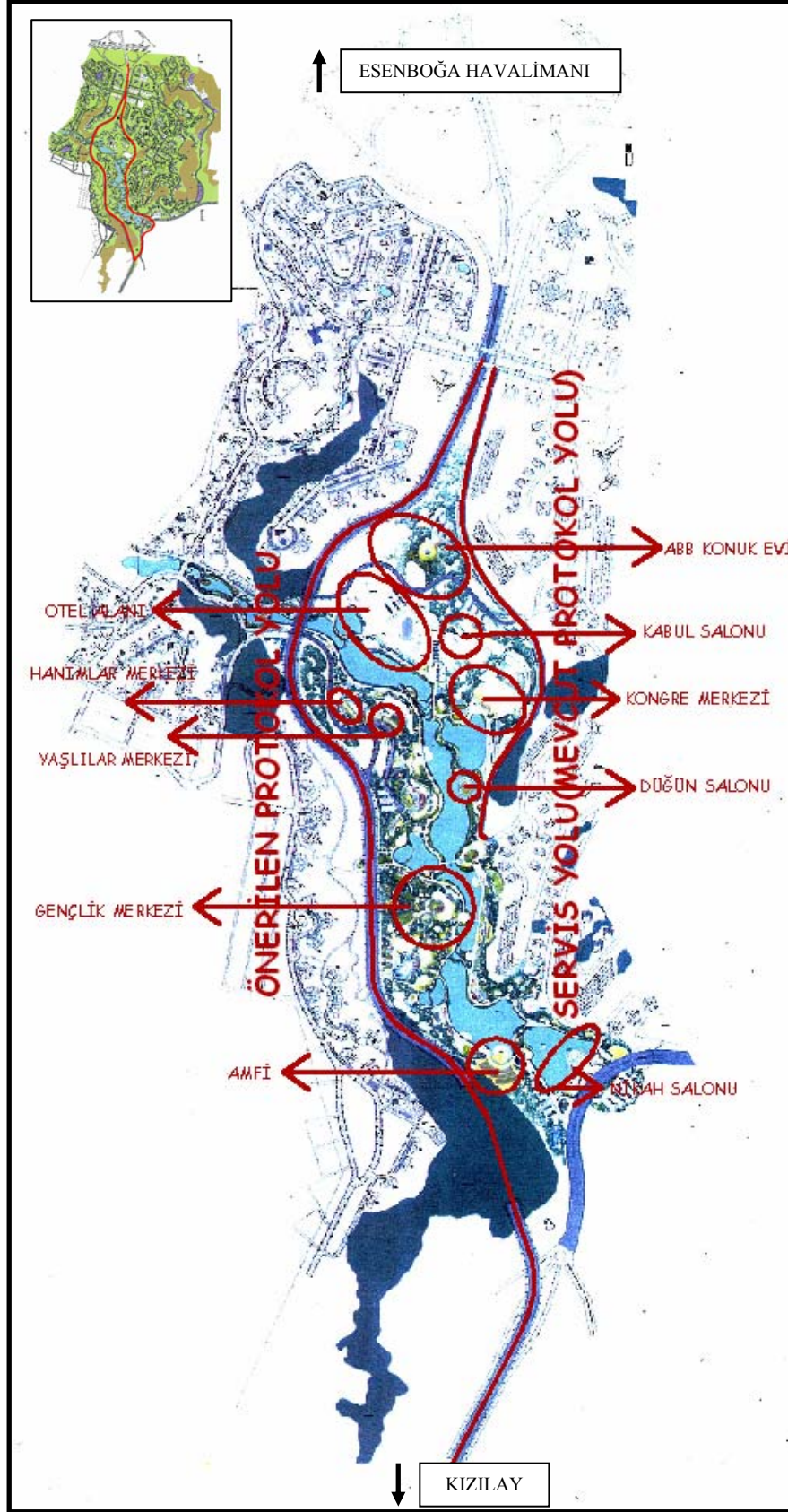
4.5.2 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci Bölümü

Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinin ikinci bölümü; Esenboğa Havalimanı ile Ankara bağlantı yolları (mevcut ve önerilen yol) arasında kalan vadidir (Şekil 4.15). Bu alan yaklaşık 650 da'lık özel rekreasyon alanı olarak planlanacaktır. Burada farklı kotlarda göletler (180 da) oluşturulmuş, göletler çevresinde ise çok sayıda oturma ve seyir terasları, amfiler, çay bahçeleri, lokantalar ve kafeler tasarlanmıştır (ABB 2008).

Alanın kuzey tarafına mevcut ve önerilen protokol yolu ile irtibatlı 40 da'lık arsa alanına sahip, turistik tesis amaçlı bir otel alanı planlanmıştır. Bu otelin hemen yanına ise 8.200 m²'lik arsa alanına sahip 5000 kişilik bir Kongre Merkezi tasarlanmıştır. Ayrıca Kongre Merkezi için yaklaşık 190 araçlık açık otopark alanı ayrılmıştır. Bunun yanı sıra 75 araçlık açık otopark alanı ile 3.230 m²'lik Kabul Salonu ve yaklaşık 125 araçlık otopark ile 3.000 m²'lik ABB Konuk Evi planlanmıştır. Böylece yabancı konukların misafir edileceği alanlar içerisinde her şey düşünülerek prestij bir bölüm oluşturulmuştur.

İkinci bölümün güney tarafına doğru ise daha çok alan sakinlerinin kullanabileceği Hanımlar Merkezi, Yaşlılar Merkezi ve Gençlik Merkezi gibi sosyal mekânlar yaratılmıştır. Sosyal mekânlar için toplamda yaklaşık 6000 m²'lik bir alan ayrılmıştır. Sosyal mekânların etrafındaki alanlar çok sayıda büfe, kafe, çay bahçesi ve lokanta gibi kullanımlarla değerlendirilmiştir. Alanda ayrıca gölet çevresinde 1500 m²'lik Düğün Salonu ve 1900 m²'lik Nikâh Salonu planlanmıştır. Ayrıca alanda biri Gençlik Merkezinin yanında, diğeri ise gölet kenarında olmak üzere amfi alanları ayrılmıştır. Bütün bunların yanında arazi plastiği nedeni ile tepeler, seyir terasları ve bakı noktaları oluşturulmuştur.

Bu bölüm için rekreasyon alan düzenleme çalışmaları henüz tamamlanmamıştır ve uygulama aşamasında karşılaşılan sorunlar nedeni ile proje değişikliğine uğrayabileceği belirtilmiştir (Kara 2008).



Şekil 4.15 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci Bölümü (ABB 2007c'den değiştirilerek).

4.5.3 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinin Üçüncü Bölümü

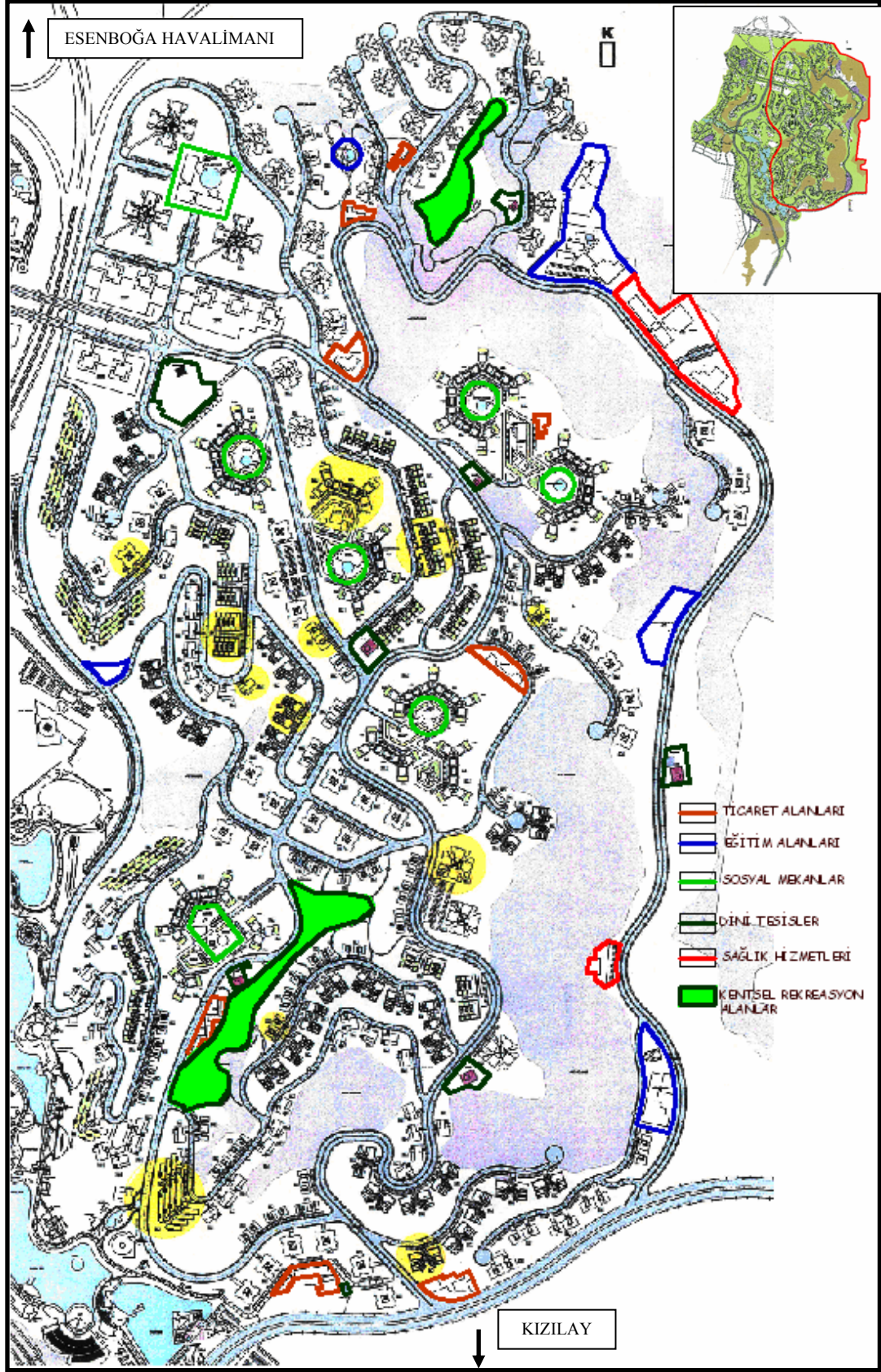
Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinin üçüncü bölümü alanın doğu yönünde yer almaktadır. Alanın Kuzeyinde çevre yolunun üst kısmında Karacaören hak sahipleri konutları, Batısında özel rekreasyon ve peyzaj alanı, Doğusunda sınır boyunca dar bir vadi ile, Güneyinde Çubuk Barajı giriş vadisi yer almaktadır (Şekil 4.16). Bu bölümün topoğrafik yapısı eğimlidir. Yapı yapılamayan alan olarak belirlenen afet bölgeleri de bu bölümde geniş bir yer tutmaktadır (ABB 2008).

Konut Alanları: Bu alanın konutları özel rekreasyon ve peyzaj alanına doğru yönlendirilmiştir. Bu kısımda daha çok finansman amaçlı konutlar planlanmıştır. Çevre yoluna yakın üst kotlarda bazı alanlarda, çok yüksek katlı konutlar yer alacaktır. Diğer eğimli alanlarda ise teras evler planlanarak çözümlenmiştir. Alanda 11.381 adet konut yapılması planlanmaktadır. Bunların 2.462 adeti Karacaören'de yapılan hak sahipleri konutlarıdır.

Ticaret ve Kent Merkezleri: Üçüncü bölümde 8 adet ticaret alanına yer verilmiştir. Bu bölümdeki ticaret alanları konum olarak dış çepelere yakın olarak tasarlanmıştır.

Eğitim alanları: Bu alanda 1 adet lise, 3 adet ilköğretim okulu, 2 adet anaokulu, 2 adet kreş eğitim alanı olarak planlanmıştır. Yer seçimi açısından bakıldığında eğitim alanları doğu sınırına yakın yerlerde ve üst kotlarda çözümlenmiştir. Bu bölümdeki okullar afet bölgelerine yakın olmaları açısından dikkat çekmektedir. Okulların şube ve derslik sayıları henüz belirlenmemiştir. Bu nedenle öğrenci başına düşen açık alan miktarları hesaplanamamıştır. Projede sadece arsa büyüklükleri ve yerleri belirlenmiştir. Okullar ulaşılabilirlik mesafe açısından etki alanı içerisinde, ancak merkezi açıdan konutların dışında planlanmıştır.

Sosyal ve Kültürel Alanlar: Üçüncü bölümde 7 adet sosyal tesis alanı planlanmıştır. Ancak bu alanlar birinci bölümden biraz daha farklı olarak düşünülmüştür. Sosyal tesisler daha çok konutlar arasında konumlandırılmıştır. Sosyal tesisler ile açık- kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi, alışveriş merkezi, kafe ve banka gibi ihtiyaçlara cevap verecek mekânlar oluşturulmuştur.



Şekil 4.16 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin Üçüncü Bölümü (ABB 2007c'den değiştirilerek).

Sağlık Hizmetleri: Üçüncü bölümde 1 adet hastahane ve 1 adet sağlık ocağı planlanmıştır. Bu bölüm içerisinde sağlık hizmetlerine, doğu sınırına yakın alanlarda yer ayrılmıştır. Hastahane alanı olarak ayrılan alan afet bölgesi olarak belirlenen alan içerisinde bulunmaktadır. Karşı tarafında ise ilköğretim alanı yer almaktadır. Sağlık ocağı ise afet bölgesinin hemen önünde planlanmıştır.

Bu bölümde de birinci bölümde olduğu gibi kentsel rekreasyon alanları tasarlanmıştır. Kentsel rekreasyon alanı içinde çok sayıda kafe, büfe, çay bahçesi, spor alanı, çocuk oyun alanına yer verilmiştir.

1. Etap Öncelikli Proje Alanı toplam olarak 3.800.000 m²'lik bir alandır. Bu alanda; göletler 180.000 m²'lik, özel rekreasyon ve peyzaj alanı 650.000 m²'lik, yollar ve meydanlar 650.000 m²'lik, afet bölgesi alanları ise 430.000 m²'lik bir alanı kapsamaktadır.

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER

5.1 ÖRNEKLER KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME

Tez kapsamında kentsel dönüşüm sürecinin daha iyi anlaşılabilmesi için Avrupa kentlerinden İspanya ve Fransa örnekleri, Türkiye’den de Ankara örnekleri seçilmiştir. Seçilen örneklerin uygulama biçimleri, hedefleri, amaçları vb Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm projesinde değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler sonucunda, seçilen örneklerin Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi ile benzerlikleri ve farklılıkları olduğu gözlenmiştir.

Avrupa’daki örneklerden İspanya’da gerçekleşen 22@ Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi, eski sanayi merkezi olan Poblenou bölgesini bilgi teknolojilerine açmayı ve kent vizyonunu geliştirmeyi hedefleyen bir dönüşüm projesidir. Fransa Grenoble Dönüşüm Projesi ise kentsel sorunlara çözüm üretmek ve kent imajını yenilemek amacıyla gerçekleştiren bir dönüşüm projesidir. Her iki örnekte de farklı amaçlar doğrultusunda dönüşüm gerçekleştirilmiştir.

İspanya ve Fransa örneklerinin en önemli ortak özelliği, ekonomik açıdan istihdam olanakları yaratarak, işsizlik gibi sorunlara çözüm üretmeleridir. Ortak özelliklerin yanı sıra iki örnek arasında farklılıklar da bulunmaktadır. Fransa Grenoble Dönüşüm Projesi sosyal ve ekolojik planlama açısından farklılık göstermektedir.

Grenoble Dönüşüm Projesi’nin uygulama aşamasında bölgedeki yerel halkın katılımı sağlanmıştır. Yerel halkın katılımıyla gerçekleşen proje eşitlik ilkesini ön plana çıkararak kadın ve erkeklere çalışma olanağı sunmuştur. Proje, ekolojik planlama konusunda da başarılı olarak ifade edilmektedir. Çevresel etkiler düşünülerek ve korunarak gerçekleştirilen proje ile sürdürülebilir bir dönüşüm gerçekleştirilmiştir.

Bunun aksine 22@ Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi'nde sosyal planlama göz ardı edilmiştir. Proje getirdiği yeni ve kalifiye alan kullanımlarını bölgede daha önce yaşayan yerel halk için ve yerel halk ile birlikte gerçekleştirememiştir. Yerel halk projeyi desteklemediği ve istemediği halde proje gerçekleştirilmiş ve sonuçta, nitelikli iş gücünün, turistlerin ve sanatçıların yaşam alanı haline dönüşmüştür. Böylece proje kapsamında bir anlamda seçkinleştirme yaşanmıştır. 22@ Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi'nde ekolojik planlamadan söz etmek pek mümkün değildir. Çünkü dönüşüm projesiyle sadece sanayi alanlarının kirlilik etkeni ortadan kaldırılmıştır.

Türkiye'deki dönüşüm stratejileri dünyadaki dönüşüm stratejilerine göre farklılıklar göstermektedir. Ankara'daki dönüşüm örnekleri incelendiğinde dönüşüm projelerinde benzer amaç ve hedeflerin belirlendiği gözlenmiştir. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin asıl amacı, gecekonduların yeniden yaşanabilir hale dönüştürülmesidir. Her iki örnekte de benzer uygulama şekilleri gerçekleştirilmiştir.

Ankara'da "Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi" ve "Portakal Çiçeği Vadisi Projesi" kapsamında ilk kez yerel hak sahiplerinin karar alma sürecine katılımı sağlanmıştır. Bu projelerde kamulaştırma yerine, hak sahipliliğinin korunmasına, gecekonduların sahipleri ile taşınmazları karşılığı proje içinde yapılacak konut sahibi olma anlaşmasına ve diğer ticari yatırımlar ile kaynak yaratma ilkelerine dayanan bir model oluşturulmuştur. Ancak hak sahipleri dönüşüm projelerinden konut sahibi olmayı finansman olarak değerlendirmişler ve dolaylı olarak yaşadıkları yerlerden vazgeçmek zorunda kalmışlardır. Bu da zaman içinde seçkinleştirmenin yaşandığını ortaya çıkarmaktadır.

Türkiye'deki dönüşüm projelerinin biçimlenmesi ve uygulamasında en temel sorunlardan biri, yerel yönetimlerin değişmesi ile dönüşüm projelerinde kopuklukların yaşanmasıdır. Uzun bir süreci kapsayan dönüşüm projeleri, yerel yönetimlerin el değiştirmesi ile amaç ve hedeflerinden saparak farklı boyutlarda uygulanmaktadır. Nitekim "Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi" ve "Portakal Çiçeği Vadisi Projesi" örneklerinde de bu şekilde bir uygulama gerçekleştirilmiştir. Yerel halkın katılımını sağlayan ve ekolojik planlamayı hedefleyen örnekler istenilen noktaya ulaşamamıştır.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nde de amaç gecekondü alanlarının sağlıklılaştırılması, iyileştirilmesi ve yaşanabilir kılınmasıdır. Bir tek prestij bölge ve protokol yolu olması nedeniyle diğer örneklerden önemli bir farkla ayrılmaktadır.

Projede, “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” ve “Portakal Çiçeği Vadisi Projesi” örneklerinde olduğu gibi yerel halkın katılımı söz konusu değildir. Mülkiyeti olan yerel halka sadece projeden konut sahibi olma imkânı tanınmıştır.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Avrupa örnekleriyle karşılaştırıldığında ise Fransa örneği ile “iyileştirme, sağlıklılaştırma, sorulara çözüm bulma ve imaj kazandırma” konularında benzerlikler göstermektedir. Ayrıca İspanya örneğindeki yerel halkın katılımının sağlanmadığı ve sadece ekolojik anlamda çöküntü alanlarının yenilenmesi konularında da benzerliklerin olduğu düşünülmektedir.

5.2 YASAL AÇIDAN DEĞERLENDİRME

Kentsel dönüşüm konusunda 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununda düzenlemeler yer almaktadır. Ancak kentsel dönüşüm konusunda yasal çerçevede yapılan düzenlemelerde bazı eksiklikler bulunmaktadır.

5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, projenin uygulanması için hazırlanan yasal bir düzenlemedir. Bu kanunun en önemli özelliği 04 Mart 2004 tarihinde kabul edildikten sonra, 05 Nisan 2006 tarihinde değişikliğe uğramış olmasıdır. Bu değişikliğin en önemli kısmını ise kanunun ilk halinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na verilen onama yetkisinin Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne verilmesi olmuştur (Aras 2008).

Kentsel dönüşümü kapsayan bir diğer kanun ise 5393 sayılı Belediye Kanunu'dur. Bu kanunun 73. maddesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ile ilgili hükümleri ifade etmektedir. Bu maddede kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar göreceli olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmıştır. Ancak bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilmesi için sadece alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir kısıtlama getirilmiştir. Bunun

yanı sıra, eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır (Uzun 2006b).

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu'nda belirtilen amacın tarihî kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Ancak bu yasada da yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır.

Son yıllarda çıkartılan çeşitli yasalarla kentsel dönüşüm plan ve projeleri için yasal çerçeve oluşmaya başlamıştır. Ancak çıkarılan yasalar ve üzerinde tartışılmakta olan Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı kentsel dönüşüm sürecini kapsamlı bir şekilde içermemektedir. Alanların belirlenmesi ile ilgili kurallar ve ilkeler yetersiz kalmaktadır (Kaynak 2007).

Bunun yanı sıra tasarıda yer alan

“Tasfiye, sağlıklılaştırma, gelişme ve yeni yatırımlar nedeniyle; dönüşüme konu alanın yetersiz olması halinde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili bulunmak, aynı meclis kararında belirtilmek ve toplam alan beş hektardan az olmamak kaydıyla, birbirinden ayrı ve birden fazla alan, tek dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.”

ifadesi burada da bütüncül bir planlama yaklaşımının bulunmadığını göstermektedir.

Yasa tasarısında dönüşüm alanı sınırları içinde 12.10.2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondü sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere de bedelini yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebileceği ifade edilmektedir. Bu durumda 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı yasa ile getirilen son gecekondü affi göz ardı edilerek yeni bir af gündeme getirmektedir (Kaynak 2006).

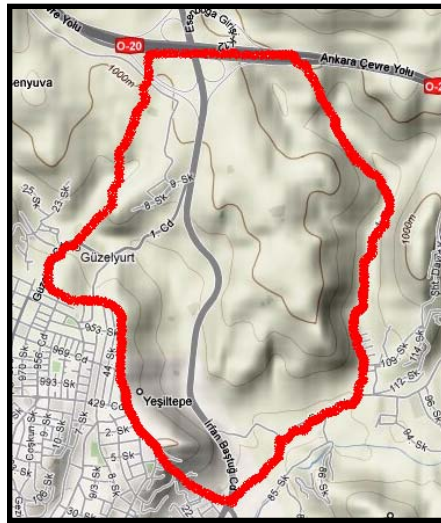
Günümüzde gecekondü artık bir barınma amacı olmaktan çok kentte yaşayanların belirli bir bölümü için yatırım aracı niteliği kazanmıştır. Böylesi bir af, önümüzdeki yıllarda yatırım amaçlı olarak yeni gecekondü alanlarının ortaya çıkmasını teşvik ederek kentsel gelişimi olumsuz olarak etkileyecektir (Aykul 2007).

Bu yasa tasarısı ile ortaya çıkan bir diğer problem de dönüşüm alanlarında yapılan planlarla üst ölçek planların uyumunun aranmaması, dönüşümün üst kademe planlarla revizyon veya değişiklik yapılmasını gerektirmesi halinde bu revizyonların üç aylık bir süre içinde gerçekleştirilmesi gerekliliğidir. Bu durumda söz konusu tasarının kamulaşması halinde planlama sürecinde ölçekler arası bütünlük tamamen kaybolarak parçacı yaklaşımlar ön plana çıkacaktır (Uzun 2006b).

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı'nda dönüşümün sosyal boyutları ve dönüşüm sürecine katılım ile ilgili olarak da herhangi bir düzenleme getirilmemektedir. Dolayısıyla son yıllarda yapılan yasal düzenlemeler ve gündemdeki yasa taslağının gecekondular alanında yaşanan kentsel problemleri kapsamlı bir yaklaşımla ele alması, alanın ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedeflemesi beklenen kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulması için gerekli yasal çerçeveyi oluşturmada yetersiz kaldığı ve birçok olumsuzluk taşıdığı görülmektedir.

5.3 FİZİKSEL VERİLER AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Topoğrafya: Proje alanının topoğrafik yapısına bakıldığında, alanın özellikle güney ve doğu yamaçlarının dik eğimli olduğu görülmektedir (Şekil 5.1). Yapı yapılabilecek alanların ise %75'i, %30-45 eğim arasında ya da %45 eğimden fazla olduğu bilinmektedir. %75'lik oranda yapı yapılabilecek alanların $\frac{3}{4}$ 'ne denk gelmektedir. Bu da yerleşime uygun alanların eğimli bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir.



Şekil 5.1 Proje alanının arazi yapısı (Çizen: Esra Bayulu 2008).

Yerleşme için yapılan konutların arazi yapısıyla doğrudan ilişkili olduğu kuramsal temellerde belirtilmiştir. %20'ye kadar olan eğimli arazilerde konut yapımında hiçbir sorun olmazken, bu oran %40'lara çıktığında uygulamada bazı sorunlar yaşanabilmektedir. Bu gibi durumlarda özel uygulamalar yapılmaktadır. Eğer bu oran %40'ı geçtiyse hem uygulamada zorluklar yaşanmakta hem de konutların maliyetleri artmaktadır.

Proje alanında da, yerleşime uygun alanların %75'inde konutların yapımı için özel düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Bu da Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nin uygulama zorluğunun ve maliyetinin yüksek olacağını göstermektedir.

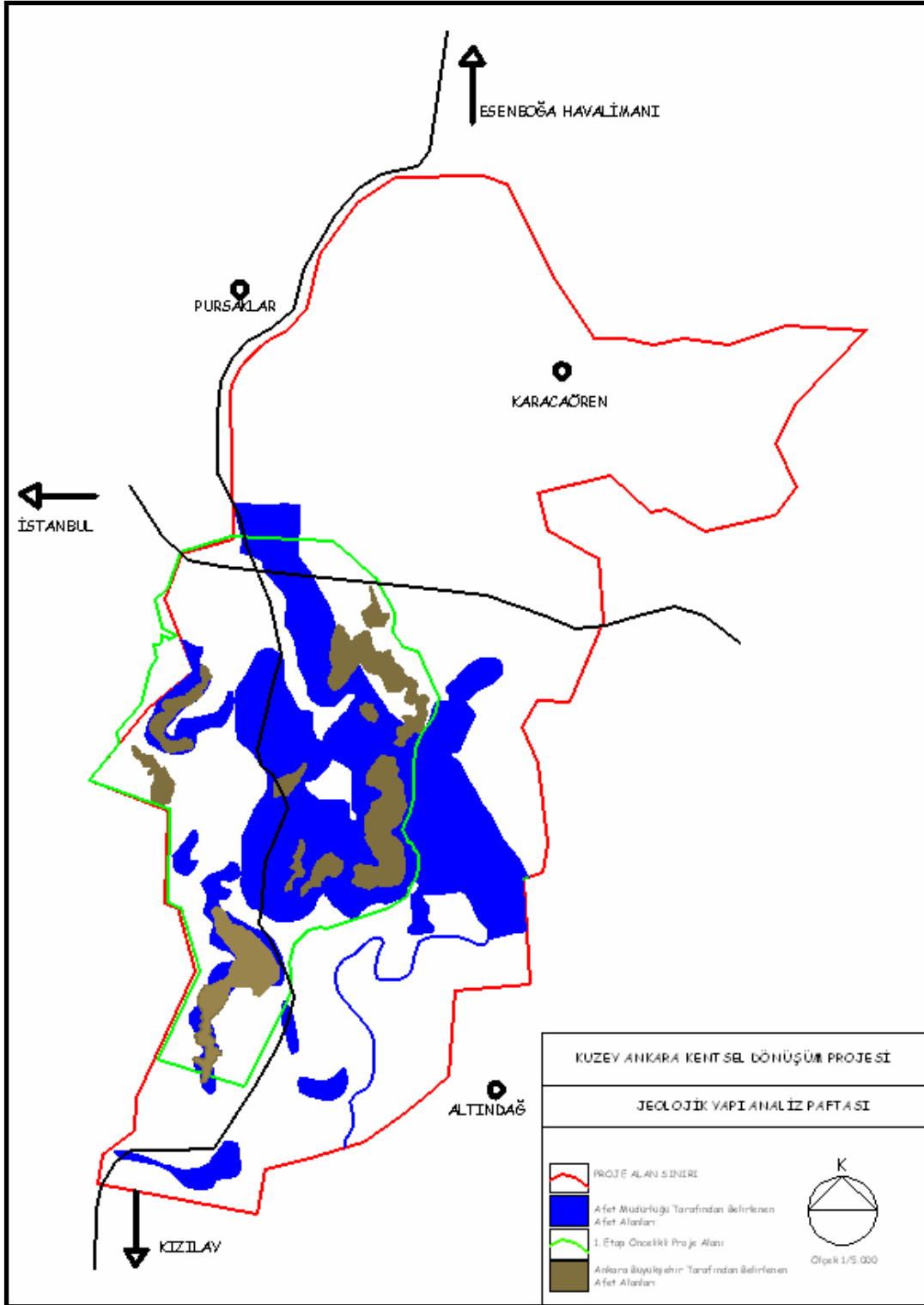
Jeolojik yapı: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nin çalışma alanının jeolojik yapısı incelenmiştir. Çalışma alanının mevcut jeolojik haritası ile ABB tarafından hazırlanan jeolojik raporda yer alan yerleşime uygunluk haritası karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırmada Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılaşma dışı tutulan alanların Önemli Alanlar-2 olarak yerleşime açıldığı görülmektedir (Şekil 5.2). Bu alanlarda, kontrolsüz şekilde yapılacak çalışmalarda heyelan ve kaya düşmesi gibi sorunlar ortaya çıkması olasıdır. Bu da uygulama aşamasında risk oluşturmaktadır.

Ayrıca yerleşime uygun olmayan alanların, kaya düşmesi tehlikelerini yaratan zemin koşullarının mevcut haliyle bırakılması gerekmektedir. Aksi takdirde bu alanlar kendi içinde ve kendilerine komşu önemli veya uygun alanlar için yeni riskler oluşturabilirler. Bu alanlar sadece yapılaşmanın olmadığı yeşil alanlar olarak düzenlenebilirler.

İklimsel Etmeler: Günümüzde artan nüfus ve gelişen teknoloji ile birlikte yerleşim alanlarında büyük yapısal değişimler gerçekleşmektedir. Bu değişimler sadece yapısal olarak kalmayıp aynı zamanda yerleşim alanlarının rüzgâr dağılım yapısını da büyük ölçüde olumsuz şekilde etkilemektedir.

Yüksek binaların rüzgâr hızı ve yönündeki etkisi sadece binanın kendi yüksekliği ile ilgili olmayıp aynı zamanda söz konusu bu binanın etrafındaki yapılar ile de yakından ilgilidir. Binaların rüzgâr alan kesimlerinin hemen hemen çatı seviyelerinde olmak üzere oluşan hava akımlarının aşağıya doğru yönelmesi nedeniyle binaların bulunduğu cadde ve sokaklarda normalde olması gerekenden çok daha fazla rüzgâr hızları oluşmaktadır. Bu şekilde oluşan hava akımlarının belirli bir sirkülasyon içinde kirli havayı temiz havaya dönüştürmeleri

gerekmektedir. Özellikle vadilerde gece yoğunlaşarak çöken havanın temizlenmesi açısından hâkim rüzgâr yönü hiçbir şekilde olumsuz olarak engellenmemelidir.



Şekil 5.2 Jeolojik yapı analizi (Çizen: Esra Bayulu 2008).

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nin jeomorfolojik yapısı çoğunlukla vadi ve vadi tabanı düzlüklerden oluşmaktadır. Buna bağlı olarak çalışma alanı iklimsel etmenler kapsamında vadideki hava sirkülasyonu ve hâkim rüzgâr yönü açısından değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler sonucunda, projede yer alan yüksek katlı yapıların hâkim rüzgâr yönünü etkileyerek, vadideki lokal hava sirkülasyonunu olumsuz şekilde etkileyeceği düşünülmektedir (Şekil 5.3). Bu konuda ayrıca bir araştırma yapılması gereklidir.



Şekil 5.3 Yüksek katlı yapılar ve hâkim rüzgâr yönü (Fotoğraf: Esra Bayulu 2008'den değiştirilerek).

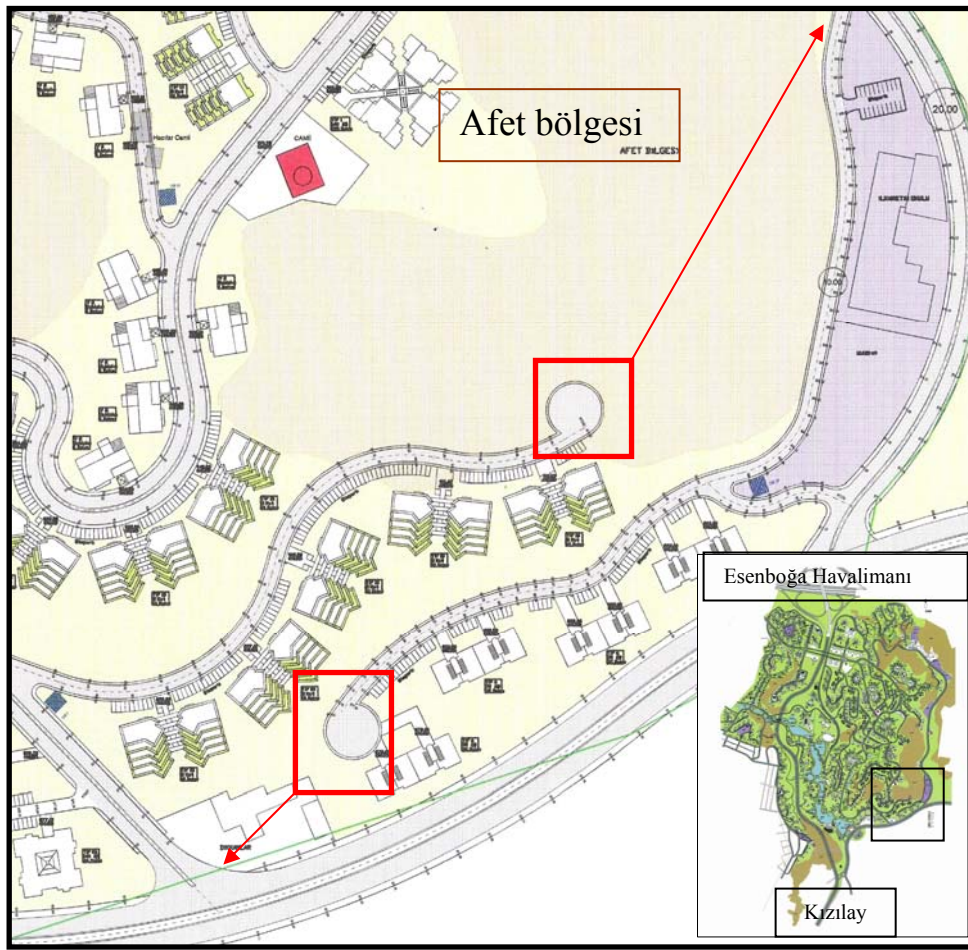
5.4 FİZİKSEL PLANLAMA AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nde; ulaşım problemleri, konut-ulaşım ve konut-otopark ilişkisi, eğitim ve sağlık alanlarının büyüklükleri, etki alanları ve yer seçim hataları belirlenmiştir. Projede görülen bazı eksiklikler fiziksel planlama boyutunda ele alınmıştır.

Ulaşım: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ulaşım ağı düzenlemeleri proje genelinde çalışma alanının topoğrafik özelliklerine uygun olarak planlanmıştır. Yollar işlevlerine göre büyükten küçüğe kademeli olarak tasarlanmıştır. Ancak proje detaylı olarak incelendiğinde yolların tasarlanmasında hataların olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 5.4’de görüldüğü üzere konutlara ulaşmak amacıyla tasarlanan yolların, konutların bitiminde sonlandırıldığı dikkat çekmektedir. Sadece konutlara ulaşmak için tasarlanan bu yolların, konutların olmadığı varsayıldığında ulaşım ağını oluşturacak amaç ve işlevi kalmayacaktır. Bu nedenle bu gibi planlama hatalarının uygulama aşamasından önce düzeltilmesi gerekmektedir.

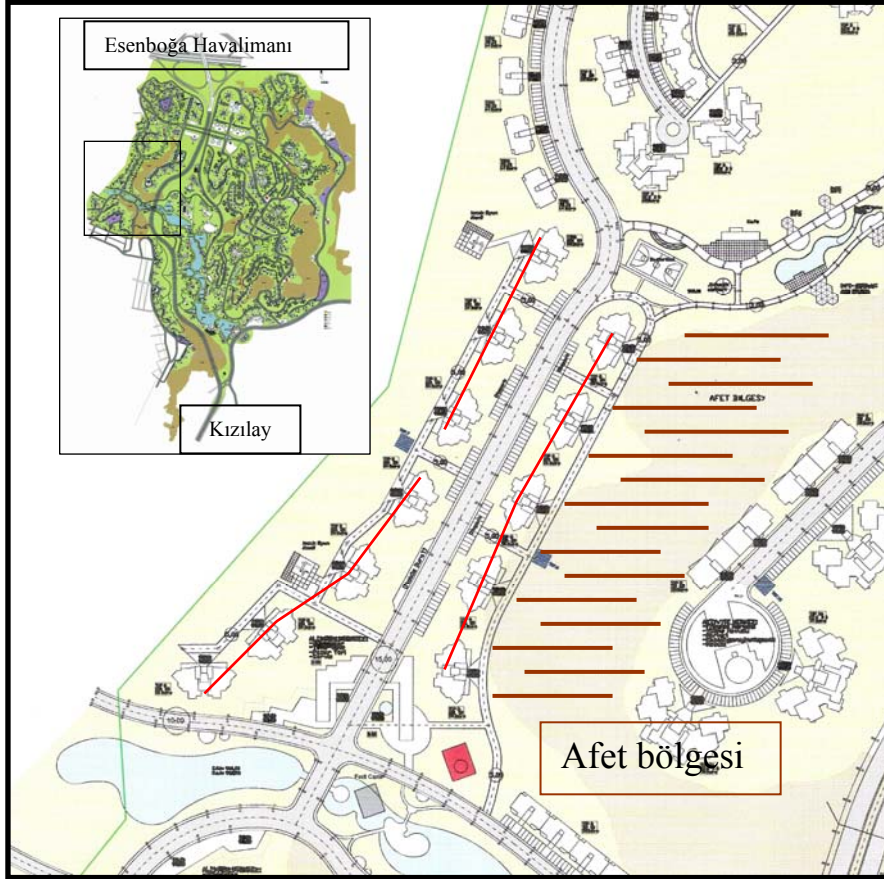
Projede Şekil 5.4’deki gibi konutların bitiminde sonlandırılan yollar, arazi eğimine uygun olacak şekilde kendilerinden bir üst dereceli yola bağlanmalıdır. Böylece araç ve yayalar, ulaşmak istedikleri yere en kısa yoldan ulaşmış olacaklardır.



Şekil 5.4 Konut-ulaşım bağlantısı (ABB 2007c’den değiştirilerek).

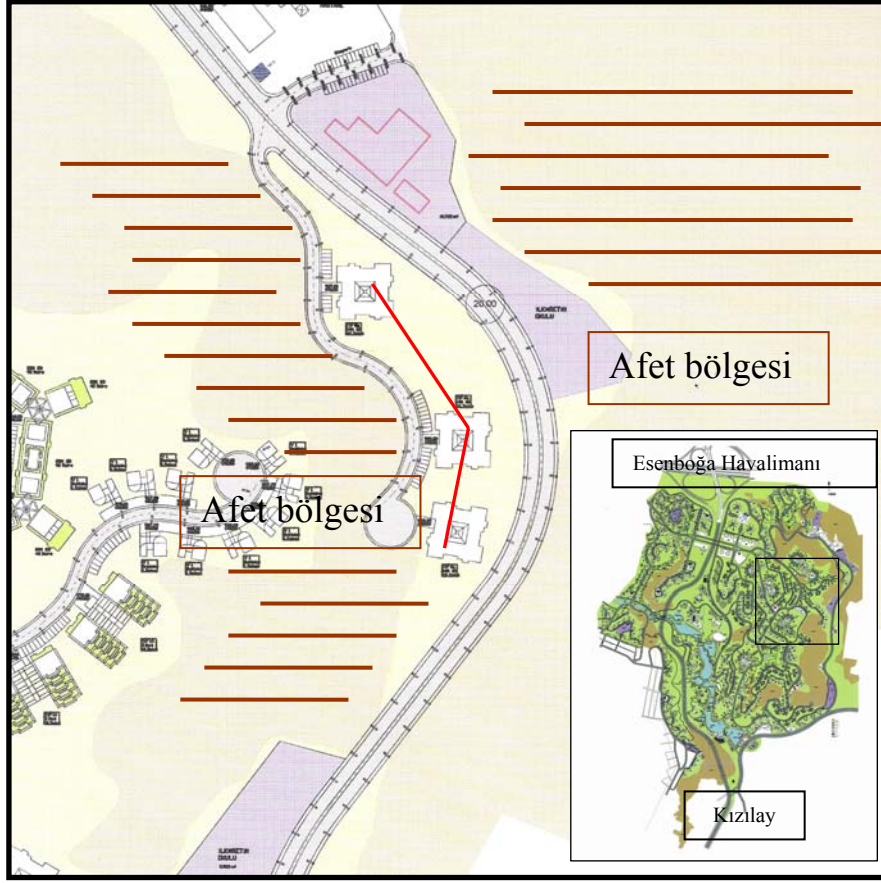
Konut Alanları: Projede, yapılaşma alanı olarak belirlenen bölgelerde konut alanları ayrılmış ve birbirinden farklı tiplerde binalar tasarlanmıştır. Konut alanları tasarlanırken arazi yapısına uygun otopark alanlarına da yer verilmiştir. Fiziksel planlamada, konut-otopark ilişkisi önemlidir. Konut alanlarının ihtiyacını karşılayacak kadar otopark alanları ayrılmalıdır.

Şekil 5.5’de görülen bölgede konut-otopark ilişkisi dengeli olarak çözümlenmemiştir. 54 daireseli 12 adet bina için 87 adet otopark alanı ayrılmıştır. Bu örnek için, tek daireye bir otopark alanı bile düşmemektedir. Ayrıca otopark alanları kuramsal temellerde verilen ilkeler doğrultusunda planlanmamıştır. Proje kapsamında otopark alanlarının yer seçimleri tekrar gözden geçirilmeli ve yetersiz olan bölgelerde arazi yapısına göre otopark sayıları artırılmalıdır.



Şekil 5.5 Konut-otopark ilişkisi(ABB 2007c’den değiştirilerek).

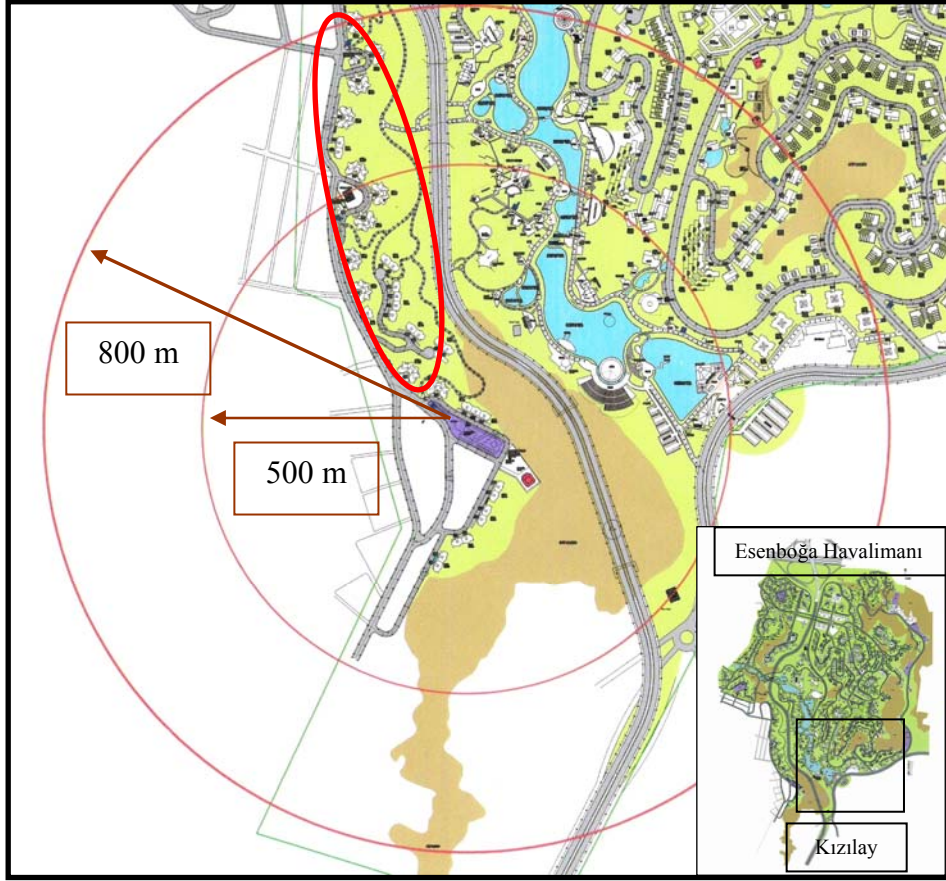
Konut alanlarına ilişkin bir diğer detay ise konut alanlarının yer seçimiyle ilgilidir. Şekil 5.6’da verilen bölgedeki üç binanın, afet alanlarına çok yakın olarak planlandığı görülmektedir. Projedeki bu gibi alanlar uygulama öncesinde tespit edilerek pasif yeşil alan olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.



Şekil 5.6 Konut alanları yer seçimi (ABB 2007c'den değiştirilerek).

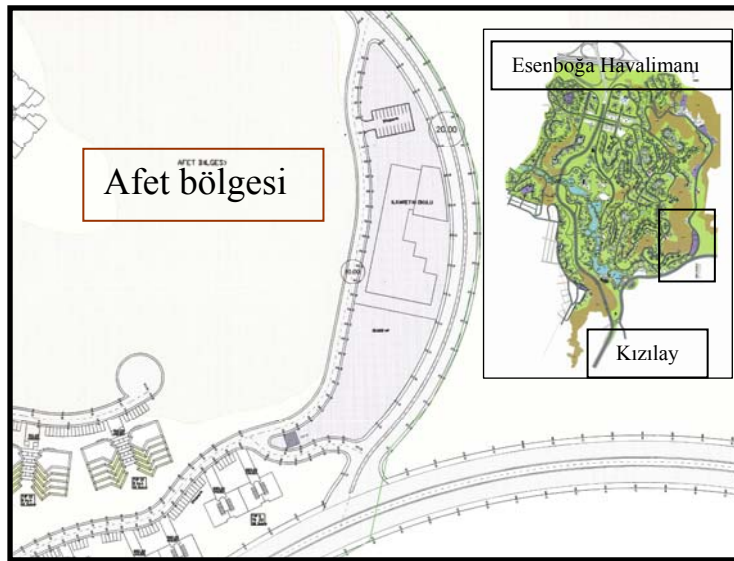
Eğitim Alanları: Konum olarak yerleşim merkezlerine yakın ya da konutların yoğun olduğu bölgelerde yer almalıdır. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nde planlanan eğitim alanları ise konut alanlarının içinde değil, daha çok proje alanının dış çeperlerinde yer almaktadır. Böylece eğitim alanlarının ulaşılabilirlik etki alanı azalmaktadır.

Projenin güneyinde planlanan ilköğretim okulunun 500-800 m'lik yarıçapla belirlenen etki alanı Şekil 5.7'de görülmektedir. Eğitim alanı, konum olarak kenarda yer aldığı için sadece üst kısımdaki konutlara hizmet etmektedir. İlköğretim okulunun sadece bu konutlara hizmet etmesinin sebebi ise etki alanı içinde olan diğer konutların ulaşım sorunlarının olmasıdır.



Şekil 5.7 İlköğretim alanının ulaşılabilirlik etki alanı (ABB 2007c'den değiştirilerek).

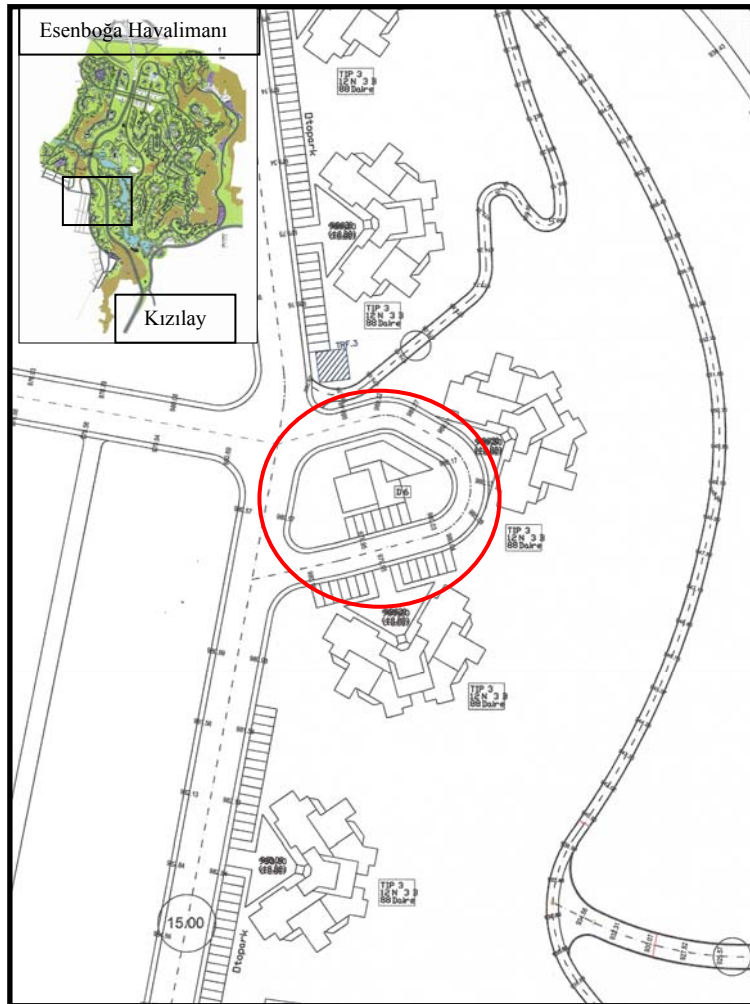
Eğitim alanlarında tespit edilen diğer bir hata ise yanlış yer seçimlerinin yapılmış olmasıdır (Şekil 5.8). Çocukların ve gençlerin kullanacağı eğitim kurumları daha güvenilir ve kolay ulaşılabilir alanlarda planlanması gerekmektedir.



Şekil 5.8 İlköğretim alanının yer seçimi (ABB 2007c'den değiştirilerek).

Projede, eğitim alanı olarak planlanan okullardan biri de anaokullarıdır. 2,5-6 yaş grubuna hizmet eden bu kurumların, yer seçimleri ve tasarımları belirlenen ilkeler doğrultusunda yapılmalıdır.

Anaokulları, öğrencilerin hiçbir taşıt yolu geçmeden, yaya yollarını ya da kaldırımları kullanarak ulaşabilecekleri yerlerde konumlandırılmalıdır. Ancak Şekil 5.9'daki anaokulu planlanırken bu ilkenin dışına çıkmış ve etrafı taşıt yolu ile çevrelenmiştir. Ayrıca proje genelinde 6 adet olarak planlanan anaokullarının burada yaşayacak olan nüfusun ihtiyacını karşılayamayacağı tespit edilmiştir. Bu nedenle; 80000 nüfusun yaşayacağı proje alanında, 3250 kişiye bir anaokulu ilkesi doğrultusunda, 24 adet eğitim alanı anaokulu olarak planlanmalıdır.



Şekil 5.9 Anaokulu-yol ilişkisi (ABB 2007c'den değiştirilerek).

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'ndeki eğitim alanlarının sadece arsa büyüklükleri belirlenmiştir. Okulların bina alanları, şube sayıları ve öğrenci sayıları belli olmadığı için öğrenci başına düşen açık alan miktarları hesaplanamamıştır. Kuramsal temellerde verilen alan standartlarının proje uygulandıktan sonra değerlendirilmesi gerekmektedir.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, fiziksel planlama hatalarının yanı sıra birtakım donatı alanlarının eksik olduğu tespit edilmiştir. Proje genelinde hanımlar merkezi, yaşlılar merkezi, gençlik merkezi gibi halkın kullanabileceği sosyal mekânlar yeşil alanlarla birlikte tasarlanmıştır. Bunun yanı sıra protokol amaçlı ABB konuk evi, kongre merkezi ve kabul salonu planlanmıştır. Ancak halkın kullanabileceği sergi salonu, toplantı salonu ve konser salonu ile bakıma muhtaç yaşlıların barınacağı huzur evi planlanmamıştır.

Projede sağlık hizmetleri olarak sağlık ocağı ve hastahane alanları ayrılmıştır. Hastahane alanı olarak belirlenen alan, afet bölgesine ve eğitim alanlarına yakınlığı ile dikkat çekmektedir. Konut ve eğitim alanları gibi sağlık alanlarının da yer seçimleri gözden geçirilmelidir.

Proje uygulama aşamasında olması nedeniyle açık-yeşil alan sistemi detaylı olarak incelenememiştir. Ancak proje genelinde 1.300.000 m² yapılması düşünülen açık-yeşil alanlar, 80.000 nüfusun olacağı düşünülerek hesaplandığında kişi başına 16 m²'lik bir alan düşmektedir. Yeşil alan olarak ise kişi başına 8 m²'lik bir alan düşmektedir. Kişi başına düşen yeşil alan olarak değerlendirildiğinde standartların altında olacağı düşünülmektedir.

5.5 GENEL DEĞERLENDİRME

Ülkemizde farklı dönüşüm problemlerine karşı verilen cevaplarda, genellikle dönüşüm sorunları fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenmiş; dönüşümün ekolojik, toplumsal ve ekonomik boyutları göz ardı edilmiştir. Halbuki, kentsel dönüşüm fiziksel dönüşümün yanı sıra sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, ekolojik ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabilmektedir.

Ülkemizde izlenen kentsel dönüşüm politikaları ekonomi ile ekolojiyi karşı karşıya getirmekte ve doğal çevreye zarar verme ile sonuçlanmaktadır. Halbuki "ekoloji" kentsel çevrelerin oluşturulmasında en önde gelmesi gerekli öğedir. Bu nedenle aslında kentsel

dönüşüm politikalarında sürdürülebilirliği öne çıkaran, doğal çevreleri koruyup geliştirmeyi öngören politikalar uygulanmalıdır.

Ülkemizde 1980 sonrası planlamalarda; toplumu dışlamayan, katılımlı planlamayı hayata geçirmeye yönelik tartışmalar, uygulamalar ve kurumsal düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır. Ancak ilerleyen zamanlarda bu süreç yerini “tepeden inme” planlamaya bırakmıştır. Ülkemizde kentsel dönüşümde kamu-özel kuruluşların, gönüllü kuruluşların ve toplumun ilgili kesimlerinin katılımını sağlayacak ortaklıkların kurulması için önemli çabaların harcanması gerekmektedir. Özellikle yerel halkın dönüşüm projelerine dâhil edilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliği açısından son derece önemlidir. Kentsel dönüşüm projeleri uzun vadeli projelerdir. Bu projelerde, kurumsal yapılar değişkenlik gösterebilir de, farklı ilgi grupları arasında işleyen ortaklıkların sürdürülmesi gerekmektedir.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm projesinde amacın yeteri kadar açık ve net bir biçimde tanımlanmaması; fiziksel, ekonomik ve sosyal ilişkiler arasında bağlantıların kurulmaması ve yerel halkın sürece katılmaması projedeki temel hataları oluşturmaktadır. Tüm bu sorunlar karşısında başarılı bir dönüşüm için, merkezi yönetim tarafından yönlendirilen ekonomi, işsizlik, eğitim, sağlık konularındaki genel politikalarla bütünleşmiş bir planlama yaklaşımı benimsenmelidir. Başka bir ifadeyle, yerel halkın sosyal dönüşümünün sağlanması, yeterli ekonomik desteği bulabileceği donanımlara kavuşturulmasını gerektirmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefleri göz önünde bulundurulduğunda Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğü ortaya çıkmaktadır. Bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkartılması ile de kentlerin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önü açılmış olmaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşümün ekolojik planlamadan kopuk, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan, rant baskısı altında yalnızca fiziksel düzenlemeler tanımlayan, kent parçalarını daha yüksek yapılarla yenileyerek tüm sorunları çözebilme anlayışı, bu projede devam etmektedir. Bu nedenle, kentler bölgeleri içinde bir bütün olarak; sosyal, ekonomik ve mekânsal verilerin birlikte ele alındığı yaklaşımlarla planlanmalıdır. Özellikle kentsel dönüşüm planlamalarında ekolojik veri tabanlı fiziksel planlamalar yapılmalıdır.

“Kentsel dönüşüm” ve “Sürdürülebilir koruma” ilkeleri birlikte düşünölmeli, kentsel dönüşüm yapılırken ekolojik planlama yaklaşımları dikkate alınmalıdır.

Sonuç olarak, Peyzaj Mimarlığı bakış açısıyla kentsel dönüşüm projelerinde;

- Sosyal donatı standartları, fiziksel ve sosyal özellikler dikkate alınarak günümüz koşullarına göre uyarlanmalı ve kentsel dönüşüm projelerinde yöreye uygun bir şekilde uygulanmalıdır,
- Fiziksel planlama hatalarını önlemek amacıyla uygulamalardan önce revize çalışmaları yapılmalıdır,
- Planlama ve uygulama aşamalarında Peyzaj Mimarı aktif olarak yer almalıdır.

KAYNAKLAR

- Akkar Z M** (2006) Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama, Kentsel Dönüşüm*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını: 36, Ankara, s. 29-34.
- Altaban Ö** (1994) *Kent, Planlama, Politika, Sanat*. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, Ankara, 109 s.
- ABB** (2007a) *Kentsel Dönüşüm Projeleri*. Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara, s. 5-31.
- ABB** (2007b) *Jeoloji Etüt Raporu*. Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara.
- ABB** (2007c) *Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi*. Ankara Büyükşehir Belediyesi, İmar Daire Başkanlığı, Ankara.
- ABB** (2008) *Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Kentsel Tasarım ve Peyzaj Ön Projeleri Yapımı İşİ Açıklama Raporu*. Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2008.
- Aras G** (2008) Ankara'daki Büyük Dönüşümde Son Durum. <http://www.arkitera.com/h32797-ankaradaki-buyuk-donusumde-son-durum.html> (13 Ağustos 2008).
- Aras Ö ve Alkan L** (2007) Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin İrdelenmesi. *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2-6 Nisan 2007, Ankara.
- Ataöv A ve Osmay S** (2007) Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *Metujfa*, 24: 57-87.
- Ayan M** (1979) *Konut Alanları Tasarım İlkeleri*. Özgün Matbaacılık, Ankara, 79 s.
- Aydemir Ş, Aydemir E S, Ökten N, Öksüz A M, Sancar C ve Özyaba M** (1999) *Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı*. Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Ders Notları Kitabı, Trabzon, 477 s.
- Aykul Ö** (2007) Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Peyzaj Mimarlığı Paneli. *Peyzaj Mimarlığı 3. Kongresi Hazırlık Etkinlikleri Kitabı*, TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Yayını, İstanbul, s. 10-29.
- Aykut M** (2007) Portakal Va(a)di, Birgün Gazetesi, <http://www.yapi.com.tr/Haberler/portakal-vaadi-56204.html> (24 Kasım 2007).

KAYNAKLAR (devam ediyor)

Aysan M (1990) *Şehirsels Ulaşım*. İTÜ Ders Notları Kitabı, İstanbul.

Çakılcıoğlu M ve Cebeci Ö F (2003) Kentin Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar Planlarının Yerine Alternatif Planlama Süreçleri. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Çelikhan S (1993) Eğitimi Bölgesel Planlama Açısından Değerlendirme. *21.Yüzyıla Doğru Eğitim Yapıları Sempozyumu Politikalar- Planlama-Tasarım*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Çetiner A (1991) Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri. *İstanbul Teknik Üniversitesi, Ders Notları Kitabı*, İstanbul, 130 s.

Demirsoy M S (2006) Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi), Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul, 185 s.

Demirtaş Y, Esgin İ (2006) Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barselona, *Kentsel Dönüşüm Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, s. 155 -162.

Donnison D (1993) Agenala for the Future. *Trickle Down on Bubble Up?*, Community Development Foundation, London.

DPT (2009) *9. Kalkınma Planı 2007-2013*. Devlet Planlama Teşkilatı Yayını, Ankara.

Elgin F (2008) ‘Kentsel Dönüşüm’ Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi-Pangaltı Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul, 135 s.

Ersoy M (1994) Kentsel Alan Kullanım Normları. ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Fakültesi Basım İşbirliği, Ankara.

Gül A ve Küçük V (2001) Kentsel Açık-Yeşil Alanlar ve Isparta Kenti Örneğinde İrdelenmesi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, A-2: 27-48.

Günel C (1983) *Kent ve Yol*. Özgür Matbaacılık, Ankara, 89 s.

HKMO (2008) www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/8afdcc1ebd_85daa_ek.doc, Harita Kadastro Mühendisleri Odası Resmi sitesi, Dikmen Vadisi Projesi (22 Nisan 2008).

İnce E K (2006) Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi “Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi”. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara, 131 s.

İşci Ş (2008) Kişisel Görüşme, Halkla İlişkiler Müdürü, TOBAŞ, Ankara

KAYNAKLAR (devam ediyor)

- JMO** (2008) Ankara İli'nin Jeolojik Özellikleri ve Afet Tehlikeleri Üzerine Genel Değerlendirme ve Öneriler, www.jmo.org.tr/resimler/ekler/81280cd90bc1a6c, Jeoloji Mühendisleri Odası (13 Eylül 2008).
- Kantarcıoğlu S** (1992) *Anaokullarında Eğitim*. Milli Eğitim Bakanlığı Yayınları, İstanbul, 105 s.
- Kara H** (2008) Kişisel Görüşme, Peyzaj Mimarı, Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi Emlak Mimarlık ve Proje A. Ş, Ankara
- Kaynak C** (2006) Kentsel Dönüşüm Kavramının Yasal Mevzuat İçindeki Yeri. *İmar Planını Etkileyen Mevzuat Değişiklikleri Semineri*, 12-14 Eylül 2008, Trabzon.
- Kaynak C** (2007) Kişisel Görüşme, İller Bankası Genel Müdürlüğü, İmar Planlama Daire Başkanlığı, Şehir Yüksek Plancısı, Ankara.
- Kocamemi G N** (2006) Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul, 120 s.
- Lichfield D** (1992) Urban Regeneration for the 1990s. *London Planning Advisory Committee*, London.
- MEB** (1998) *İlköğretim Okul Yapıları El Kitabı*. MEB Genel Müdürlüğü, Ankara, 149 s.
- Özyaba M** (2007) İlköğretim Okulları Açık Alan Tasarım İlkeleri ve Standartlarının Tesbiti: Trabzon'da Bir Örnek Çalışma, Trabzon.
- Polat S** (2008) Kentsel Dönüşüm: Tanımlar, Nedenler, Uygulamalar. *Bursa Defteri*, 31:55-61.
- Roberts P** (2000) The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. *Urban Regeneration*, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications, London.
- Sözer S** (2008) Kentsel Dönüşüm, Isparta Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği. <http://www.yerelsiyaset.com/v2/index.php?goster=ayrinti&id=1005> (18.04.2008).
- Şakar M** (1990) İmar Mevzuatı. Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş. İstanbul. Şişman A (2008) Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, http://www.emo.org.tr/ekler/4fa4bbf646389ad_ek.doc?tipi=2&turu=X&sube=9 (14 Mart 2008).
- TOBAŞ** (2007) Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi Emlak Mimarlık ve Proje A. Ş. Web Sitesi, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşü Projesi, <http://tobas.com.tr> (15 Nisan 2007).
- Türel A** (2006) Ankara'da Kentsel Dönüşüm. Cumhuriyet Gazetesi/ Ankara Eki, <http://www.mimarlarodasi.org.tr/index.cfm> (21 Temmuz 2006).

KAYNAKLAR (devam ediyor)

- Uludağ Z ve Özer C** (2006) Kentsel Dönüşüm Sürecinde Farklılaşan Kimlik Değerleri: Yıldız Hilal Cadde Örneğinde Kentsel Kimliğin Sorgulanması. *Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-1*, TMMOB Mimarlar Odası Yayını Bülten: 40, Ankara, s. 32-36.
- 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: 169-179.
- Uyar B** (1996) 21. yy'a Girerken Ülkemizde Peyzaj Mimarlığı. *Çevre Planlama ve Tasarımına Bütüncül Yaklaşım Sempozyumu*, Ankara, s.165- 174.
- Uzun N** (2006a) *Kentsel Dönüşümde Yeni Bir Kavram: Seçkinleştirme, Değişen Mekân*. Dost Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Uzun N** (2006b) Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşümüne Etkileri. *Planlama, Kentsel Dönüşüm*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını: 36, Ankara, 49 s.
- URL-1** (2007) Barselona'daki Dönüşüm - 1 Genel Çerçeve, <http://images.google.com.tr/imgres?imgurl>, 13 Haziran 2007.
- URL-2** (2007) Barselona'daki Dönüşüm, <http://images.google.com.tr/imgres?imgurl>, 28 Mayıs 2007.
- URL -3** (2007) Dikmen Uydu Görüntüsü, dikmenvadisisq6.jpg, 10 Haziran 2007.
- URL-4** (2007) Ankara İlinin Şehir Haritası. http://www.i_gunler.com/Ankara/Şehirharitasi, 18 Mayıs 2007.
- URL-5** (2008) İklim, <http://74.125.77.132/search?q=cache:ReJtvknior8J:www.2de1.com/ankara/114687-ankara.iklimi.ve.bitki.ortusui>, 18 Kasım 2008.
- URL-6** (2008) Ankara/İklim ve Bitki Örtüsü, <http://www.cografya.gen.tr/tr/ankara/iklim>, 14 Mart 2008.
- URL-7** (2008) Ankara'nın Bitki Örtüsü, www.bilgiler.gen.tr/kategori/populer-bilgiler/kultur-ve-sanat/iller/ankara/page/10, 13 Mart 2008.
- Yaşlıca E** (1991) Konut Çevresi, Açık Alan Kullanımları Üzerine Bir Araştırma. *3. Türkiye Dünya Şehircilik Kongresi Bildiri Kitabı*, s. 457-465.
- Yerebasmaz H** (2006) Gerze Kentsel Dönüşüm Örneğinin İncelenmesi Üzerine Bir Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Ankara, 164 s.
- Yılmaz ve Memlük** (2008) Vadilerde Rüzgar ve Güneş Hareketlerine Bağlı Planlama ve Tasarım Olanakları, Ankara Büyükesat Vadisi Örneği. *Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 21: 193-204.

BİBLİYOGRAFYA

- Altaban G** (1976) *Büyük Kentlerde Sosyal ve Fiziksel Altyapının Durumu*. Mimarlık, No:1, Ankara.
- Başaran İ** (1982) *Temel Eğitim ve Yönetimi*. Ankara Üniversitesi, Eğitim Fakültesi Yayınları No: 112, Sevinç Matbaası, Ankara, 40s.
- Glass R** (1964) *Introduction*, Center for Urban Studies, London.
- Karaarslan G** (1983) *Yaşlılar Yurtlarında Bina İhtiyaç Programı Araştırması*. İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Kılıç A** (2006) *Dönüşüm Kentsel Yenileme Kavramları ve Yaklaşımlar*. Ege Mimarlık TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayını, İzmir.
- Ley D** (1996) *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University, New York.
- Özdemir H** (1974) *Yataklı Tedavi Kurumları Master Planı: 1972-8*. TÜBİTAK-YAE, Ankara.
- Özdeş G** (1974) *Şehir Bölgeleri, Şehirlerde Zoning Kavramı, Kurumları ve Çalışma Bölgeleri*. İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Smith N** (1979) *Toward a Theory of Gentrification*, *Journal of American Planners Association*, 45: 538-548.
- Tankut G, Gök Ç ve Ersoy M** (1988) *Kentsel Planlama Standartları Araştırması*. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara.

EK AÇIKLAMALAR A
5104 SAYILI KUZUY ANKARA KENTSEL DÖNÜŐM PROJESİ KANUNU

KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU

Kanun No: 5104

Kabul Tarihi:04.03.2004

Amaç

MADDE 1. - Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.

Kapsam

MADDE 2. - Bu Kanun, ekli “Protokol Yolu Sınır Krokisi”nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki plânlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.

Tanımlar

MADDE 3.- Bu Kanunda geçen;

- a) Bakanlık : Toplu Konut İdaresi Başkanlığının bağlı olduğu bakanlığı,
 - b) İdare : Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
 - c) Belediye : Ankara Büyükşehir Belediyesini,
 - d) İlçe belediyeleri : Altındağ ve Keçiören belediyelerini,
 - e) Proje : Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesini,
- İfade eder.

Plan ve ruhsata ilişkin hükümler

MADDE 4.- İlgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar plânları, parselasyon plânları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler Proje alan sınırları içinde kalan bölgede Belediyeye

aittir. Belediyece hazırlanacak 1/5000'lik nazım imar plânları Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onanarak yürürlüğe girer.

Proje alan sınırları içindeki tüm gayrimenkuller, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar plânı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plân hükümlerine tâbi olurlar.

Proje alan sınırları içinde kalan bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan plânların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur. Bu plânların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Belediye yetkilidir.

Proje uygulaması tamamlandıktan sonra, Belediyenin bu Kanundan kaynaklanan yetkileri ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına devredilir.

Arazi ve arsa düzenlemesi

MADDE 5.- Belediye, Proje alan sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerde yeni yapılacak imar plânlarına göre düzenleme yapar.

Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, Proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede Proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir. Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkuller, malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde Projede kullanılır. Bu anlaşmaların usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller Belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü

maddesinin ikinci fıkrasındaki, iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

Proje alan sınırları içinde yapılacak plânlarda, kamu tesislerine ayrılan veya ayrılacak alanlar, daha önce Belediyeye devredilmiş ise, devir miktarını aşmayacak kısmı bedelsiz olarak ilgili kamu tüzel kişisine geri verilir.

Proje alanı içerisinde 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlardan süre itibariyle yararlanamayan, ancak 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekondu sahipleri, hak sahipleri için yapılacak konutlardan, bedelini on yıl içinde ödemeyi taahhüt etmek kaydıyla hak sahibi olurlar. Hak sahibi olacak kişiler, bu ödemeleri 775 sayılı Gecekondu Kanunundaki hükümlere göre yaparlar.

Proje alanı sınırlarında kalan ve içme suyu kullanımından vazgeçilen baraj ve koruma kuşaklarındaki su havzalarını plânlamaya ve bunlara ilişkin sınırları belirlemeye Belediye yetkilidir.

Proje yönetimi

MADDE 6.- Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı projeleri ile yapım dahil diğer işler Belediye ve İdare tarafından, Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre yapılır veya yaptırılır.

Projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetleri İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulacak veya iştirak edilecek şirket tarafından bedeli karşılığında yürütülür.

Finansman ve gelirler

MADDE 7. - Proje için gerekli malî kaynak, ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü Proje

geliriyle sağlanır. Bu ödenekler ve Proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına aktarılır ve Projeye dair her türlü harcama bu hesaptan yapılır. Hesapla ilgili işlemler, kamu kurumlarının kaynaklarını banka hesabında toplamalarına dair düzenlemeler uygulanmaksızın özel hukuk hükümlerine göre yürütülür.

İdare, bütçesine aktarılan ödeneklerden veya kendi kaynaklarından, Projedeki konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı işlerinde kullanılmak üzere, Belediyeye konut kredisi sağlayabilir. Bu kredinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Projeden elde edilen gelirler Projenin finansmanında kullanılır. Projenin tamamlanmasından sonra artan Proje geliri varsa, bu gelirin Bakanlık tarafından belirlenecek kısmı, İdare, Belediye, ilçe belediyeleri ve Proje alan sınırları içerisinde alanı bulunan diğer belediyelerin bütçesine, kalan kısmı ise genel bütçeye gelir kaydedilir.

Diğer hükümler

MADDE 8.- Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Belediye ve İdare tarafından yapılacak konut ve iş yeri satışları 2.3.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunda belirtilen yönetmelikler ile Kanunun uygulanmasına ilişkin diğer yönetmelikler Bakanlık tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulur.

Yürürlük

MADDE 9.- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10.- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

EK AÇIKLAMALAR B
KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ YÖNETMELİĞİ

KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ YÖNETMELİĞİ

Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği

Başbakanlıktan

Resmi Gazete Tarihi: 14/04/2006

Resmi Gazete Sayısı: 26139

BİRİNCİ BÖLÜM : Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 - (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun uygulama usul ve esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 - (1) Bu Yönetmelik 5104 sayılı Kanunun ekinde yer alan Protokol Yolu Sınır Krokisinde gösterilen proje alanındaki her ölçekteki planlar, inşa edilecek her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri, hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalar ve kamulaştırma işlemlerinde uygulanacak usul ve esasları kapsar.

Dayanak

Madde 3 - (1) Bu Yönetmelik 5104 sayılı Kanuna dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4 - (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Bakanlık: Toplu Konut İdaresi Başkanlığının bağlı olduğu bakanlığı,

b) Belediye: Ankara Büyükşehir Belediyesini,

c) Diğer Gecekondu Sahipleri: 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366

sayılı kanunlardan süre itibarı ile yararlanamayan ancak 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekonduların sahiplerini,

ç) İdare: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

d) İlçe belediyeleri: Altındağ ve Keçiören belediyelerini,

e) İşyerleri: 5104 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce ticari faaliyette bulduklarını belgeleyen ve halen ticari faaliyetlerini sürdüren tapulu işyeri sahiplerini,

f) Kentsel Tasarım Projesi: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen kullanım kararları ve yapılaşma koşulları doğrultusunda hazırlanacak 1/500 ölçekli tasarım projelerini,

g) Kiracılar: 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapılan yapılarda 5104 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten en az geriye doğru üç yıl oturan kiracıları,

ğ) Nazım İmar Planı: Proje alanı kapsamında hazırlanacak 1/5000 ölçekli planları,

h) Ortak hesap: İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabını,

ı) Proje: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesini,

i) Ruhsatlı Yapılar: 5104 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce ilçe belediyesinden gerekli yapı ruhsatını alarak bina inşa eden (iskan izni almış yada iskan izni alma aşamasında) gerçek kişi ve kooperatifleri,

j) Şirket: İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulan şirketi,

k) Tapu sahipleri: Proje alanı içerisinde imarlı veya imarsız tapu sahiplerini,

l) Tapu Tahsis Belgesi sahipleri: 2981 sayılı Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlar ile 2/3/1988 tarihli ve 3414 sayılı Kanun ile bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler gereği süresi içerisinde müracaat edenler ile tapu tahsis belgesi almış olanları,

m) Trampa: Kamulaştırılacak mülke karşılık proje alanı içinde veya dışında konut veya imara müsait arsa verilmesi işlemini,

n) Uygulama İmar Planı: Proje alanı kapsamında hazırlanacak 1/1000 ölçekli planları, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM : Tapulu Arsası ve Tapulu Arsası Üzerinde Tesisleri Bulunan Gayrimenkuller İçin Uygulanacak Esaslar

İşyeri ve konut sözleşmesi

Madde 5 - (1) Proje alanı içerisinde kalan ve üzerinde işyeri ve konutu bulunan tüm tapulu gayrimenkul sahipleri ile mülklerinin Belediye Meclisince belirlenen büyüklükte olması kaydıyla; konut ve işyeri sözleşmesi yapılır. Gayrimenkul sahiplerine arsa miktarlarına bağlı olarak verilecek konut ve iş yerlerine ilişkin nitelikler Belediye Meclisince belirlenir.

İşyeri ve konut verilmesi

Madde 6 - (1) Belediye ile anlaşma yapan imar, tapulama ve kadastro tapulu arsa ve tesis maliklerine, mülklerinin Belediye Meclisince belirlenen büyüklükte olması kaydıyla; bölgede yapılacak işyeri ve konutlardan hak sahiplerine verilir.

Eksik kalan arsa miktarının tamamlanması

Madde 7 - (1) İmarlı ve kadastro arsa malikleri ile yapılacak işyeri ve konut sözleşmesinin eksik kalan arsa miktarları için her 1 m² arsaya karşılık gelen inşaat alanı hesaplanarak ilgili malik hissesi karşılığı düşen inşaat maliyeti bedeli Belediyeye taksitle ödenir. Taksit esasları Belediye Meclisince belirlenir. İnşaat maliyet bedeli her yıl Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan değerler üzerinden uygulanır.

Borçlandırma suretiyle işyeri ve konut sözleşmesi

Madde 8 - (1) İşyeri ve Konut sözleşmesinde işyeri ve konut hakkı olan hak sahipleri ile talepleri halinde borçlandırma suretiyle işyeri ve konut sözleşmesi yapılabilir.

Birden fazla işyeri ve konut sözleşmesine müsait olan hak sahipleri

Madde 9 - (1) Talepleri halinde arsa hissesi birden fazla işyeri ve konut sözleşmesine müsait olan hak sahipleri ile hisse oranlarına denk gelecek şekilde işyeri ve konut sözleşmesi

yapılabilir. Arsa sahiplerinin Belediyeye borçlanması durumunda ise ödemeler sözleşme tarihinden itibaren peşin olarak ödenir.

Arsa üzerindeki tesis ve müstemilat

Madde 10 - (1) İmarlı, kadastro ve tapulama arsası üzerinde bulunan tesis ve müstemilatın Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca her yıl yayımlanan birim fiyatları üzerinden kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen bedelleri, sözleşme ile Belediyeye verilecek konutların maliyet bedellerinden düşülür. Bu işlem sonucunda oluşacak olan maliklerin alacakları Belediye tarafından peşin ödenir. Arsa sahiplerinin Belediyeye borçlanması durumunda ise ödemeler sözleşme tarihinden itibaren taksitle ödenir. Taksit esasları Belediye Meclisince belirlenir.

Tahliye

Madde 11 - (1) Belediye ile anlaşma yapan tapulu tesis malikleri sözleşme tarihinden itibaren 7 gün içinde su, doğal gaz ve emlak vergisi borçlarını kapatarak tesisi boş olarak Belediyeye teslim eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM : 2981 Sayılı Kanuna Tabi Tapu Tahsis Belgeli Gecekondulara Uygulanacak Esaslar

Konut sözleşmesi

Madde 12 - (1) Tapu tahsis belgesi bulunan gecekondulu maliklerine proje alanı içerisinde üretilecek ve nitelikleri Belediye Meclisince tespit edilecek hak sahipleri konutlarından verilmesi için konut sözleşmesi yapılır.

Tapu tahsisli gecekondulu malikleri

Madde 13 - (1) Tapu tahsisli gecekondulu maliklerine nitelikleri Belediye Meclisince tespit edilecek konut verilir.

Borçlandırma suretiyle konut sözleşmesi

Madde 14 - (1) Tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400 m² olup arsa borcu bulunmayan hak sahiplerine Belediye Meclisince belirlenecek büyüklükte bir adet konut verilir. Tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400 m²'den az olan maliklerin eksik arsa oranları, konut

sözleşmesi ile Belediye Meclisince tespit edilecek konut büyüklüğünün inşaat maliyet bedeli oranı üzerinden hesaplanacak bedele, gecekonduya ait varsa arsa borcunda ilave edilerek, toplamdan; tesis ve müştemilata ait enkaz bedeli düşülerek borçlandırma yapılır.

Kıymet takdiri

Madde 15 - (1) Tapu tahsisli tesis müştemilat ve ağaçların kıymet takdir bedelleri Belediye tarafından oluşturulacak kıymet takdir komisyonunca belirlenir. Maliklere verilecek konutların Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan inşaat maliyet değerleri üzerinden maliyet bedelleri belirlenerek maliyet bedellerinden enkaz bedelleri düşüldükten sonra kalan bedel sözleşme tarihinden itibaren bir sonraki aydan başlayarak taksitle ödenir. Taksit esasları Belediye Meclisince belirlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM : Belgesiz ve Kaçak Gecekondulara Uygulanacak Esaslar

Hak sahipliği

Madde 16 - (1) 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlardan süre itibarı ile yararlanamayan ancak 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekondu sahipleri hak sahibi olurlar.

Gecekondu kanununda öngörülen şartları sağlayacaklara verilecek konutlar

Madde 17 - (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan diğer gecekondu sahiplerine tahsis edilecek konut bedelleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre belirlenir. Bu Yönetmelikte tanımlanan diğer gecekondu sahiplerinin konut tahsis işlemleri İdare tarafından yürütülür.

Kıymet takdiri

Madde 18 - (1) Hak sahiplerine ait gecekondu, tesis, müştemilat ve ağaçlar için Belediyece oluşturulacak kıymet takdir komisyonunca belirlenecek kıymet takdir bedelinin %10'u enkaz bedeli olarak hesaplanır. Bu bedel, yapılacak sözleşme ile hak sahiplerine verilecek konuta ait inşaat maliyetinden düşülüp kalan bedel hak sahibi tarafından ödenir.

BEŞİNCİ BÖLÜM : Finansman ve Gelirler

Finansman

Madde 19 - (1) Proje için gerekli mali kaynak ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü proje gelirleriyle sağlanır. Bu ödenekler ve proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına yatırılır ve projeye dahil her türlü harcama bu hesaptan yapılır.

(2) İdare ve Belediye tarafından yapılan harcamalar, ortak hesaptan İdare ve Belediyeye iade edilir.

(3) İdare, bütçesine aktarılan ödeneklerden veya kendi kaynaklarından projedeki konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi, teknik altyapı kamulaştırma ve diğer uygulamalarda kullanılmak üzere Belediyeye konut kredisi sağlayabilir. Bu kredinin faizi, vadesi ve ödeme koşulları Belediye ve İdare arasında yapılacak protokolle belirlenir.

Gelir Paylaşımı

Madde 20 - (1) Projenin tamamlanmasından sonra artan proje geliri varsa; bu gelirin Bakanlıkça belirlenecek kısmı İdare, Belediye, ilçe belediyeleri ve proje alan sınırları içerisinde alanı bulunan diğer belediyelerin bütçesine, kalan kısmı ise genel bütçeye gelir kaydedilir.

ALTINCI BÖLÜM : Diğer ve Son Hükümler

Kira bedeli

Madde 21 - (1) Proje alanı içerisinde tesisi bulunan arsa malikleri ve tapu tahsis belgesi sahipleri ile bu Yönetmelikte tanımlanan diğer gecekondü sahiplerine, tahliye tarihinden itibaren Belediye Meclisince kararlaştırılacak aylık kira bedeli, Belediyece verilecek konutların teslim tarihine kadar ödenir. Kira artış bedeli her yıl Belediye Encümenince belirlenir.

(2) Belediyeye ait lojmanlar hak sahiplerinin talebi halinde kendilerine tahsis edilir. Lojman tahsisi yapılan hak sahiplerine kira bedeli ödenmez.

Enkazların verilmesi

Madde 22 - (1) Konut sözleşmesi yapılan hak sahipleri, sözleşme tarihinden itibaren konut ve müstemilatlarını tahliye ederek 7 gün içerisinde yıkıp boşalttıkları takdirde yıkım karşılığı enkazları kendilerine verilir.

Planlama

Madde 23 - (1) Planlama aşağıda belirtilen esaslara göre yapılır.

a) İlgili mevzuata göre proje alanı içinde olup ilçe belediyeleri, belde belediyeleri ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları, etaplama ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapı kullanma izni ve inşaata dair benzeri izin ve yetkiler Belediye tarafından kullanılır.

b) İmar planı ile getirilen kararlar doğrultusunda Belediyece yapılacak veya yaptırılacak kentsel tasarım projeleri İdarenin uygun görüşü alınarak Belediyece uygulamaya konulur.

c) Proje alanı sınırı içerisinde kalan ve içme suyu kullanımından vazgeçilen baraj ve koruma kuşaklarındaki su havzalarını planlamaya ve bunlara ilişkin sınırları yeniden belirlemeye Belediye yetkilidir.

ç) 5104 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce onaylı imar planları doğrultusunda yapılmış ve/veya yapılmakta olan yapılar ile henüz yapılaşmamış alanlara ilişkin uygulamaya yönelik kararlar Belediye Meclisince alınır ve Belediye tarafından uygulanır.

Mülk edinme

Madde 24 - (1) Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere proje alanı sınırları içerisinde kalan bölgede proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalarдан kamu tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir. Ancak 5104 sayılı Kanun kapsamında Belediyeye devredilen gayrimenkullerden, İdare ve Belediyenin Proje kapsamında kullandıkları kaynak dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenenlerin mülkiyeti, İdare adına tescil edilir. Bu

taşınmazların tescili Tapu Sicil Müdürlüklerince resen yapılır. Tescillerde 5104 sayılı Kanunun yürürlük tarihi esas alınır. Bu tarihten sonra yapılan her türlü mülkiyeti devir edici işlemler iptal edilir.

Kamulaştırma

Madde 25 - (1) Rızai anlaşma sağlanamadığı takdirde 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uygulanarak şahıs mülkiyetlerinin Belediye adına tescili yapılır.

Arazi ve arsa düzenlemesi

Madde 26 - (1) Proje alan sınırları içerisinde binalı veya binasız arsa ve araziler yapılacak imar planları doğrultusunda Belediyece yapılan veya yaptırılan parselasyon planları ile düzenlenir.

Proje yönetimi

Madde 27 - (1) Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik altyapı projeleri ile yapım dahil diğer işler, Belediye ve İdare tarafından Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre yapılır veya yaptırılır.

(2) Proje alanı içindeki yol, köprü, viyadük, su, yağmur suyu, pis su kanalları ve bunlarla ilgili sanat yapıları İdare ve Belediyenin uygun görmesi halinde Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve EGO Genel Müdürlüğüne yaptırılabilir. İdare ve Belediyenin ortak kararıyla Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresinin kendi imkanlarıyla yaptırdığı işlerin bedeli Bayındırlık Birim Fiyatları üzerinden, ihale ile yaptırdıkları işler ihale bedeli üzerinden, EGO'nun proje alan sınırları içerisindeki doğalgaz ile ilgili yapacağı veya yaptıracığı alt yapı hizmetleri ihale bedeli üzerinden ödenir. Bu işler ile ilgili proje, müşavirlik ve kontrollük hizmetleri 5104 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine göre yapılır.

İhale işlemleri

Madde 27/A - (Ek madde : 10/10/2006 - 26315 S.R.G Yön/1.mad)

(1) 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununa ekli Protokol Yolu Sınır Krokisinde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içerisindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, alt yapı ve

sosyal donatı ile konut, yol, tünel, köprü, hastane, okul, cami ve rekreasyon alanı yapım ve düzenleme işleri için, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yapım işleri uygulamak suretiyle ihale yapılabilir.

(2) Yapılacak ihale işlemleri ile ilgili usul ve esaslar İdarece belirlenir.

Yürürlük

Madde 28 - (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 29 - (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Toplu Konut İdaresi Başkanlığının bağlı olduğu Bakan yürütür.

EK AÇIKLAMALAR C
5366 SAYILI YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN
YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI
HAKKINDAKİ KANUN

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Kanun No. 5366

Kabul Tarihi : 16.6.2005

Amaç ve kapsam

MADDE 1. — Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsar.

Alanların belirlenmesi

MADDE 2. — Yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince, büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.

Bakanlar Kurulunca kabul edilen alanlardaki uygulama bir program dahilinde etap etap projelendirilebilir.

Etap proje ve programları, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur.

Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar. Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanması ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır.

Yenileme alanlarının teknik altyapı ve yapısal standartların oluşturulması, bu alanların yönetimi ile örgütlenme ve uygulama alanlarında bulunan hak sahiplerinin veya bölge halkının katılımına dair usûl ve esaslar yönetmelikte belirlenir.

Uygulama

MADDE 3. — Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir.

Büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri tarafından başlatılmayan uygulamalar ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya müşterek olarak yapılır veya yaptırılır.

Yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapılar, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir. Bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması esastır. Aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümleri uygulanır.

Yenileme alanlarında yenileme projelerinin uygulanması sırasında tabiî afet riski taşıdığı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen bölgelerde gerekli tedbirleri almak üzere il özel idareleri ve belediyeler yenileme projelerinde tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeleri yapabilir, yasaklar koyabilir. Bu konudaki esas ve usûller yönetmelikte belirlenir.

Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, ilgili il özel idaresi ve belediyece yapılır veya yaptırılarak sonuçlandırılır. Bu işlemler, projenin özelliğine göre konuyla ilgili uzman kişi, kurum ve ekiplere yaptırılır.

Yenileme alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muafır.

Yenileme projelerini onaylamak üzere 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulur. Kurulca onaylanan projeler, il özel idaresi veya belediyece uygulanır.

Yenileme alanlarında yapılacak uygulamalarda her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç olmak üzere 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muafır.

Yenileme projeleri, uygulama alanı içerisinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların imar mevzuatında öngörülen projelerinden oluşur.

Taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ve kamulaştırma

MADDE 4. — İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir.

Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilafı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri aynî hak tesis edilmiş olan taşınmazlar için de aynı madde hükümlerine göre kamulaştırma işlemleri yürütülür. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde il özel idareleri ve belediyeler veraset

ilamı çıkarttırmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

İl özel idareleri ve belediyeler taşınmaz mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, uygun gördükleri takdirde satın alma, kat karşılığı ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili maddelerinde düzenlenen intifa hakkı veya üst hakkı kurulması yolu ile sınırlı aynî hak tesis edebilirler.

Yenileme alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazlar başka bir işleme gerek kalmaksızın projeyi yürüten il özel idaresine ve belediyeye bedelsiz devredilir. Satış ve gelir getirici bir işe dönüştürüldüğünde proje ve uygulama giderleri çıktıktan sonraki gelirin yüzde yirmibeşi Hazineye verilir. Devre ait işlemler il özel idaresi ve belediyenin talebi üzerine ilgili tapu sicil müdürlüğünce resen yapılır. Bu işlemler her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Yenileme alanı ilan edilen yerlerde, yenileme projesi kapsamında kalan taşınmazlar Hazinece satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez.

Yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 12 nci maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılır.

Millî Savunma Bakanlığına tahsisli arsa, arazi, yapı ve tesisler, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler, sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler, mülkiyeti Milli Eğitim Bakanlığına ait bulunan okullar, mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait bulunan taşınmazlar ile tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda bu Kanun hükümlerinin nasıl uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı, ilgili bakanlık veya Vakıflar Genel Müdürlüğü ve il özel idaresi veya belediyece müştereken belirlenir.

Sınırlı aynî hak tesisi

MADDE 5. — Kamu kurum ve kuruluşlarının ellerinde bulunan tarihi eser niteliğini haiz bina ve müstemilatı, tarihi özelliklerine uygun olarak restore ettirmek ve/veya tarihi özellikleri korunmak ve mülkiyeti ilgili kamu kurum ve kuruluşunda kalmak suretiyle; eğitim, sağlık, kültür ve sosyal amaçlı olmak üzere kamu yararına çalışan dernekler, vakıflar, kamu

kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile üniversiteler ile ticarî faaliyetlerde kullanılmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine sınırlı aynı hak olarak tesis edilebilir.

Sınırlı aynı hak tesisi ile ilgili esas ve usuller ile bedeli ve kullanma süresi, ilgili belediye veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından Türk Medeni Kanunu, İl Özel İdaresi Kanunu, Belediye Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde belirlenir.

Yönetmelik

MADDE 6. — Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin yönetmelik, İçişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca Kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde yürürlüğe konulur.

Uygulanmayacak hükümler

MADDE 7. — Bu Kanun kapsamında yer alan yenileme alanlarında, uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler saklı kalmak kaydıyla, diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

Yürürlük

MADDE 8. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 9. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

ÖZGEÇMİŞ

Esra BAYULU 1982’de Balıkesir’de doğdu; ilk ve orta öğrenimini aynı şehirde tamamladı; Adnan Menderes Lisesi’nden mezun olduktan sonra 2001 yılında ZKÜ Bartın Orman Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü’ne girdi; 2005’de ‘iyi’ derece ile mezun olduktan sonra Arslanlar İnşaat LTD. ŞTİ’de Peyzaj Mimarı olarak göreve başladı; halen BÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı’nda yüksek lisans programını sürdürmektedir.

ADRES BİLGİLERİ

Adres: Adnan Menderes Mah. Palmiye Apt.
A Blok Kat:3 Daire:5
10100 BALIKESİR

Tel: (266) 224 15 29

E-posta: esil_10@hotmail.com

Esra BAYULU