

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**KENT İÇİNDE KALMIŞ ENDÜSTRİ
ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜ: SANCAKTEPE
İLÇESİ EMEK MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

AHMET BAYKAL

İSTANBUL, 2013

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

**KENT İÇİNDE KALMIŞ ENDÜSTRİ
ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜ: SANCAKTEPE
İLÇESİ EMEK MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

AHMET BAYKAL

Tez Danışmanı: PROF. DR. EMRE AYSU

İSTANBUL, 2013

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

İLGİLİ ENSTİTÜ ADI
YÜKSEK LİSANS PROGRAM ADI

Tezin Adı: Kent İçinde Kalmış Endüstri Alanlarının Dönüşümü: Sancaktepe İlçesi
Emek Mahallesi Örneği
Öğrencinin Adı Soyadı: Ahmet BAYKAL
Tez Savunma Tarihi: 24.04.2013

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü

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

Prof. Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü

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

_____ Jüri Üyeleri _____

_____ İmzalar _____

Tez Danışmanı
Prof. Dr. M. Emre AYSU

Üye
Prof. Dr. Mustafa ILICALI

Üye
Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN

ÖZET

KENT İÇİNDE KALMIŞ ENDÜSTRİ ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜ: SANCAKTEPE İLÇESİ EMEK MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Ahmet Baykal

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Emre AYSU

Haziran, 2013, 112 sayfa

Endüstri devrimi ile beraber artan sanayileşme, beraberinde yeni bir işçi sınıfının doğmasını ve kent kültürünün oluşmasını getirmiştir. Bu yeni işçi sınıfı işyerlerine daha yakın olması açısından çalıştıkları fabrikalara yakın yerlere yerleşim birimleri kurarak, zamanla buraların da yerleşim birimi haline gelmelerine neden olmuştur. Çünkü kuruluşları itibariyle sanayiler, toplumların yaşayış ve çevre sağlıkları ya da çeşitli ekonomik sebepler gereği, yaşamsal alanların dışına inşa edilmiştir. İnsanların bu yerleri yerleşim haline getirmeleriyle beraber, söz konusu üretim tesisleri ekonomik değerlerini tamamlayana kadar işlemeye devam etmekte, ardından da yerlerini kentleşmeye bırakmaktadır. Öte yandan ekonomik değerini yitirme ve kentleşme süreci oldukça belirsiz kavramlar olup, genellikle bu yerlerin sadece barınma amaçlı dönüştürülmesi sonucunda, şehir ve bölge planlama açısından ciddi sıkıntılar yaşanabilmektedir. Özellikle bireylerin sosyal gereksinimlerini hiçe sayan bu yerlerin bir şekilde konuttan daha etkili bir getiri alanına dönüştürülmesi gerekir. Bu nedenle bu çalışmada, bu alanların şehir ve bölge planlama açısından daha verimli kullanımı üzerinde durulmuştur.

Çalışmada, bölgede faaliyet gösteren fabrika çalışanları, bölge sakinleri ve fabrika yöneticileri ile ayrı ayrı anket çalışması yapılmıştır. Çalışma sonuçlarına göre; bölgede bulunan fabrika sahipleri, dönüşümün gerek eski yerlerdeki konut getirisi açısından, gerekse yeni gidilen yerlerdeki imkanlar açısından olumlu görünürken, fabrikalarda çalışanlar ise ulaşım açısından bir sorun yaşadıklarını ancak bu sorunun yerel yönetim tarafından giderileceğine inandıklarını ifade etmişlerdir. Bölge sakinleri ise özellikle alışveriş merkezleri, sosyal ve kültürel alanların daha fazla olması gerektiğini ifade etmişlerdir. Her ne kadar dönüşüm eski sisteme göre olumlu kabul edilse de, daha fazla sosyal ve yaşamsal alanların yapılmasının gerekli olduğu ileri sürülebilir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm; Endüstriyel Alan; Konut.

ABSTRACT

TRANSFORMATION OF INDUSTRIALISED AREAS WITHIN CITY: A CASE STUDY ON SANCAKTEPE CITY EMEK AVENUE

Ahmet Baykal

City Systems and Transportation Management

Thesis Supervisor: Prof. Dr. Emre AYSU

June 2013, 112 pages

Industrialization increasing with industrial revolution formed a new worker class and city culture. This new worker class built accommodation units near factories they work, and made their environment living accommodation areas because of those factories have been built outside of living areas due to economic, living and environmental reasons. With transforming of these areas to living cities, these industrial buildings continued their operation until they lost their economic value, and their place have been city planning and transforming areas. On the other hand, losing economic value concept is unclear, and after transforming of these areas to accommodation, it have been a problem for city transformation. Especially these new units do not notice social requirements of individuals, and they must be transformed to effective areas more than accommodation units. For this reason, it is aimed in this research to use more effective this areas in perspective of city and local planning.

In the research, area community dwellers, workers of the factories and their owners are subjected to separate surveys. According to the results, factory owners think that transformation is successful due to economical reasons and new place they moved, whereas factory workers faced some transportation problems, but they believe that local management will solve these problems. Community dwellers expressed that they need more shopping centers, social and cultural areas. Although transformation is seen successful, it is clear that more social and living areas must be planned in transformations.

Key Words: Urban Renewal; Industrial areas; Dwelling.

İÇİNDEKİLER

TABLolar LİSTESİ.....	vii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	ix
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xi
1. GİRİŞ	1
1.1. AMAÇ	3
1.2. KAPSAM	4
1.3. YÖNTEM.....	4
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ENDÜSTRİYEL ALAN KAVRAMI	5
2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM	5
2.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı ve Tarihçesi	6
2.1.1.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı	6
2.1.1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi.....	8
2.1.2. Kentsel Dönüşümün Gerekçeleri.....	12
2.1.3. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	16
2.1.4. Kentsel Dönüşümün Getirileri.....	20
2.1.5. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Bütüncül Yaklaşım Stratejisi	22
2.1.6. Kentsel Dönüşüm ve Endüstriyel Alanlara İlişkin Yasal Çerçeve	24
2.2. ENDÜSTRİYEL ALAN KAVRAMI	30
2.2.1. Endüstriyel Alanın Tanımı.....	30
2.2.2. Endüstriyel Alanlarda Dönüşüm	32
3. ENDÜSTRİYEL ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	34
3.1.KENTİN YAPISINA GÖRE DÖNÜŞÜM	34
3.2. DÜNYADA ENDÜSTRİYEL ALANLARA İLİŞKİN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ	35
3.3. TÜRKİYE’DE ENDÜSTRİYEL ALANLARA İLİŞKİN DÖNÜŞÜM PROJELERİ.....	37
4. ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI.....	39
4.1. İSTANBUL METROPOLİTAN ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ.....	39
4.1.1.İstanbul’un Planlama Süreci.....	41
4.2.ARAŞTIRMA BÖLGESİ (SANCAKTEPE ÖRNEK ALANI)	49
4.3. YÖNTEM.....	79

4.3.1. Verilerin Toplanması.....	80
4.3.2. Veri Toplama Araçları	80
4.3.3. Kullanılan İstatistiksel Yöntemler.....	83
5. BULGULAR.....	84
5.1. FABRİKA ÇALIŞANLARINA YÖNELİK BULGULAR.....	84
5.2. FABRİKA SAHİPLERİNE YÖNELİK BULGULAR.....	89
5.3. ÇEVRE SAKİNLERİNE YÖNELİK BULGULAR.....	89
5.4. FARK ANALİZLERİ.....	103
6. SONUÇ.....	105
7. ÖNERİLER.....	111
KAYNAKÇA.....	113
EKLER.....	119
Ek.1. Fabrika Sahiplerine Yönelik Anket Örneği.....	119
Ek.2. Fabrika Çalışanlarına Yönelik Anket.....	121
Ek.3. Çevre Sakinlerine Yönelik Anket.....	122

TABLolar LİSTESİ

Tablo 2. 1. Türkiye'deki Organize Sanayi Bölgeleri.....	32
Tablo 2. 2. OSB Desteği alan iller	28
Tablo 4. 1. Sancaktepe Mahallelere Göre Erkek-Kadın Nüfus Dağılımı	53
Tablo 4. 2. Sancaktepe Mahallelere Göre (6+ Yaş) Eğitim Durumu.....	54
Tablo 4. 3. Sancaktepe Mahallelere Göre Okur Yazarlık Durumu.....	55
Tablo 4. 4. Sancaktepe'de Kayıtlı Nüfusun İllere Göre Dağılımı	56
Tablo 4. 5. 1982 Yılı Sancaktepe Nüfus Verileri.....	60
Tablo 4. 6. 1996 Yılı Sancaktepe Nüfus Verileri.....	64
Tablo 4. 7. 2003 Yılı Sancaktepe Nüfus Verileri.....	71
Tablo 4. 8. 2006 Yılı Sancaktepe Nüfus Verileri.....	73
Tablo 5. 1. Fabrikaya giriş yıllarına göre dağılım.....	84
Tablo 5. 2. Fabrika taşındıktan sonra yaşanan sorunlar	85
Tablo 5. 3. Eski tesisin yerinin yeterince değerlendirilip değerlendirilmediğine ilişkin görüşler.....	86
Tablo 5. 4. Eski tesisin yerinin daha etkili dönüşme yöntemine göre görüşler	87
Tablo 5. 5. Dönüşümün genel değerlendirilmesi	88
Tablo 5. 6. Çevre sakinlerinin cinsiyet dağılımı	90
Tablo 5. 7. Çevre sakinlerinin oturdukları konuta sahip olma durumlarına göre dağılımları	90
Tablo 5. 8. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlere göre dağılımları	91
Tablo 5. 9. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlerin dağılımı	92
Tablo 5. 10. Çevre sakinlerinin çalışma bölgesinin kendilerine yakın olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı	93
Tablo 5. 11. Çevre sakinlerinin mesleklerine göre dağılımları.....	94
Tablo 5. 12. Çevre sakinlerinin sosyal güvence türlerine göre dağılımı.....	95
Tablo 5. 13. Çevre sakinlerinin yaşadıkları bölgenin eski hali hakkında bilgi sahibi olma durumlarına göre dağılımları.....	95
Tablo 5. 14. Çevre sakinlerinin bölgenin bugünkü değerlendirme şeklini uygun bulup bulmadıklarına göre dağılımları.....	96
Tablo 5. 15. Çevre sakinlerinin göç etme durumlarına göre dağılımları	97

Tablo 5. 16. Göç eden çevre sakinlerinin göç etme nedenlerine göre dağılımları.....	98
Tablo 5. 17. Çevre sakinlerinin buldukları bölgenin şuan ki durumundan memnun olma durumuna göre dağılımları.....	98
Tablo 5. 18. Çevre sakinlerinden daha önce bölgedeki fabrikada çalışanlarının mevcut iş durumuna göre dağılımları.....	99
Tablo 5. 19. Çevre sakinlerinin yeni konut alanına gelen insanlarla komşuluk düzeylerine göre dağılımları	100
Tablo 5. 20. Çevre sakinlerinin yeni konut alanlarının gelmesinin kendilerine katkısının olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı.....	101
Tablo 5. 21. Çevre sakinlerinin yaş, bölgede kaç yıldır ikamet ettiği ve sahip oldukları imkanların ortalamaları	102
Tablo 5. 22. Eski işyerlerinin yeterince değerlendirildiğini düşünen ve düşünmeyen çalışanların işyeri değişimlerinden memnun olma durumuna göre gruplar arasındaki farklar.....	103
Tablo 5. 23. Eski işyerlerinin yeterince değerlendirildiğini düşünen ve düşünmeyen çalışanların işyeri değişimlerinden memnun olma durumuna göre gruplar arasındaki farklar için yapılan Ki-Kare analizi sonuçları	104

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2. 1. 5084 Yasa kapsamında teşvik alan iller	27
Şekil 4. 1. 1980 tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı.....	44
Şekil 4. 2. 1995 tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı	45
Şekil 4. 3. 2006 tarihli 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı	47
Şekil 4. 4. 2009 Tarihli 1/100.000 İl Çevre Düzeni Planı.....	47
Şekil 4. 5. Sancaktepe Belediyesi mahallelere göre dağılım	50
Şekil 4. 6. Sancaktepe'nin İstanbul içerisindeki konumu	51
Şekil 4. 7. İstanbul'un Sanayi Alanlarının Gelişmesine Bağlı Gelişimi	58
Şekil 4. 8. 1982 Yılı Sancaktepe Emek Mahallesi Hava Fotoğrafı.....	59
Şekil 4. 9. 1993 yılı Sarıgazi 1/5000'lik Nazım İmar Planı	61
Şekil 4. 10. 1993 yılı Sarıgazi 1/5000'lik Nazım İmar Planı	62
Şekil 4. 11. Sancaktepe Emek Mahallesi 1996 Yılı Hava Fotoğrafı.....	63
Şekil 4. 12. 1982 Yılı Emek Mah.ve Çevresi Hava Fotoğrafı	66
Şekil 4. 13. 1996 Yılı Emek Mah.ve Çevresi Hava Fotoğrafı	68
Şekil 4. 14. 2011 Yılı Emek Mah.ve Çevresi Hava Fotoğrafı	68
Şekil 4. 15. Sancaktepe Emek Mahallesi 2003 Yılı Hava Fotoğrafı.....	70
Şekil 4. 16. Sancaktepe Emek Mahallesi 2006 Yılı Hava Fotoğrafı.....	72
Şekil 4. 17. 2009 Tarihli 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı	75
Şekil 4. 18. 2009 Tarihli 1/5000 ölçekli Sancaktepe Emek Mah. Nazım İmar Planı	76
Şekil 4. 19. İstanbul İçinde Sanayi Desantralizasyonu	77
Şekil 4. 20. Sancaktepe Emek Mahallesi 2011 yılı Hava Fotoğrafı	77
Şekil 5. 1. Fabrikaya giriş yıllarına göre dağılım.....	85
Şekil 5. 2. Fabrika taşındıktan sonra yaşanan sorunlar	86

Şekil 5. 3. Eski tesisin yerinin yeterince değerlendirilip değerlendirilmediğine ilişkin görüşler.....	86
Şekil 5. 4. Eski tesisin yerinin daha etkili dönüşme yöntemine göre görüşler.....	87
Şekil 5. 5. Dönüşümün genel değerlendirilmesi	88
Şekil 5. 6. Çevre sakinlerinin cinsiyet dağılımı	90
Şekil 5. 7. Çevre sakinlerinin oturdukları konuta sahip olma durumlarına göre dağılımları	91
Şekil 5. 8. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlere göre dağılımları	92
Şekil 5. 9. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlerin dağılımı	93
Şekil 5. 10. Çevre sakinlerinin çalışma bölgesinin kendilerine yakın olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı	93
Şekil 5. 11. Çevre sakinlerinin mesleklerine göre dağılımları	94
Şekil 5. 12. Çevre sakinlerinin sosyal güvence türlerine göre dağılımı.....	95
Şekil 5. 13. Çevre sakinlerinin yaşadıkları bölgenin eski hali hakkında bilgi sahibi olma durumlarına göre dağılımları.....	96
Şekil 5. 14. Çevre sakinlerinin bölgenin bugünkü değerlendirme şeklini uygun bulup bulmadıklarına göre dağılımları.....	96
Şekil 5. 15. Çevre sakinlerinin göç etme durumlarına göre dağılımları	97
Şekil 5. 16. Göç eden çevre sakinlerinin göç etme nedenlerine göre dağılımları.....	98
Şekil 5. 17. Çevre sakinlerinin buldukları bölgenin şuan ki durumundan memnun olma durumuna göre dağılımları.....	99
Şekil 5. 18. Çevre sakinlerinden daha önce bölgedeki fabrikada çalışanlarının mevcut iş durumuna göre dağılımları.....	100
Şekil 5. 19. Çevre sakinlerinin yeni konut alanına gelen insanlarla komşuluk düzeylerine göre dağılımları	101
Şekil 5. 20. Çevre sakinlerinin yeni konut alanlarının gelmesinin kendilerine katkısının olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı	102

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
MMOB	: Mühendisler ve Odalar Birliği
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
s	: Sayfa
ss	: Sayfalar
ty	: Tarihi bilinmiyor
YOİKK	: Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu

1. GİRİŞ

İnsanlık tarihinin gelişmeleri şehir ve bölge planlama açısından incelendiğinde, özellikle tarım toplumundan sanayi toplumuna geçiş ve bu dönemde değişen barınma gereksinimlerinin ön plana çıktığı görülmektedir. Bilindiği gibi endüstriyel alanlar, hem arazinin fiyatının düşük olması, hem de sağlık, çevre gibi bir takım gerekçelerle yerleşim birimlerinin dışında inşa edilmektedir. Bu gerekçelerden birisi de gerekli olan çok fazla alanın yerleşim birimlerinde bulunmamasıdır. Bu nedenle pek çok sanayi bölgesi ya da endüstriyel alan, şehirlerin ya da yerleşim birimlerinin dışında bulunmaktadır.

Öte yandan buralarda çalışan insanlar, her gün belli bir mesafeyi gidip gelmemek, ya da işyerlerine erişimde daha hızlı olmak için bu yerlerin yakınlarındaki arazilere konutlarını inşa ederek, bu bölgelerin de yerleşim birimi sınırları içerisine dahil edilmesine neden olabilmektedir. Aynı durum büyük kampüsler için geniş araziler gereken üniversitelerde de geçerlidir. Genellikle bir endüstriyel üretim tesisi şehir dışına kurulduktan belli bir süre sonra, yerleşim birimlerinin bu yerlere doğru yöneldiği görülmektedir. Günümüzde hemen her şehirde bu durumun örneğini görmek mümkündür.

Yerleşim birimlerinin o yöne doğru genişlemesiyle yerleşim birimi içerisinde kalan bu alanlar, zamanla işlevini yitirmekte ya da arazinin değeri yapılan işin getirisinden çok daha yüksek duruma gelebilmektedir. Bu durumda işletme sahipleri şehir dışından daha uygun maliyetlerle yeni yerler alırken, işletmelerini bu yerlere doğru kanalize etmekte ve yerleşim birimi sınırlarına giren eski işletme alanları ise kentsel dönüşüme tabi tutulmaktadır.

Kentlerin gelişmesinde ve büyümesinde, daha doğrusu büyümesinin yönünün tayininde ciddi önem taşıyan bu durum, bir anlamda kentlerin geleceğini de tayin etmektedir. İlk durumlarda bu bölgelerdeki şehirleşmenin temel amacı işyerine yakınlık olduğu için, mücavir alan dışındaki bu yerlerde yeterli plan ve programın yapılmadığı, bu bölgelerde ciddi kentleşme sorunlarının olduğu görülmektedir. İnsanlar bu bölgede rahat ve huzurlu bir hayattan çok, işyerlerine yakınlık unsurunu ön planda tutmaktadır. Çarpık

kentleşmenin nedenlerinden birisi olan bu durum, dönüşüme uğramış olan bu alanların da değerlendirilmesini beraberinde getirmektedir. Ortaya çıkan gelirin büyüklüğü, bu alanların da daha çok ikamet amaçlı kullanımlarına neden olabilmektedir. Öte yandan zaten çarpık bir şekilde gelişen ve planlama açısından eksiklikleri bulunan bu alanlarda, kentsel yaşamın vazgeçilmez unsurları olan sosyal yaşam ve faaliyet alanlarına da gereksinim vardır.

İnsan psikolojisi üzerine yapılan araştırmaların büyükçe bir kısmı, insanların sadece evde zaman geçirmelerinin insanları sosyal ve ruhsal açıdan bazı sorunlarla yüz yüze bırakacağını göstermektedir. Bunu anlamak için bireyin kendisine bakması dahi yeterlidir. Ardışık olarak bir hafta aynı evde ya da ortamda kalan birey, sıkılarak farklı ortama geçmek isteyecektir. Şehir içerisinde sosyal yaşam alanlarının varlığı sadece bireysel bazda değil, aynı zamanda ekonomik anlamda da büyük önem arz etmektedir. Son otuz yılın en önemli kavramlarından birisi olan beşeri sermayenin etkili kullanımında da bireylerin sosyal yaşantısının büyük önemi vardır. Bu nedenle bu gibi yerler sadece bireyler için değil, aynı zamanda toplum için de önem arz etmektedir.

Geçmiş uygulamalarda, bu gibi sosyal alanların oluşturulmasında en uygun yerler olarak görülen endüstriyel alanların sosyal yaşam alanlarına çevrilmesi konusu ile ilgili kararlar, bir takım yasal önlemler ya da toplumsal baskılarla alınmaya çalışılırken, uygulamalar göstermektedir ki bu gibi önlemler sorunu çözmekten çok durumu daha da kötü bir hale sokmaktadır. Günümüzde bile hala pek çok şehirde atıl durumda olan tesisler bu nedenle bir dönüşüme tabi tutulmamıştır. Bu nedenle bu alanların çarpık kentleşmenin ve konut ikametinin bir parçası olmak yerine sosyal yaşam alanı olmasının sağlanması için, sadece etik ya da idari kararların yanında, bu yerlerin daha cazip gelir alanlarına dönüştürülmesi gerekmektedir. Daha kaba ifadeyle, milyonlar getirecek bir arazinin sahibine bu alanı sosyal yaşam alanı yaptırmaya zorlamak yerine, hem o arazi sahibinin gelirini arttıracak, hem de bireylerin sosyal aktivite imkanı bulacakları yerler haline getirmek daha mantıklı görülmektedir. Bu nedenle bu çalışmada, bu alanların daha etkili bir gelir alanına çevrilmesi ve aynı zamanda alan sahiplerinin de ekonomik açıdan zarara uğramalarının önüne geçilmesinin yolları aranmıştır.

Çalışmada, bölgede faaliyet gösteren fabrika çalışanları, bölge sakinleri ve fabrika yöneticileri ile ayrı ayrı anket çalışması yapılmıştır. Karşılaştırmalı analize dayalı olarak gerçekleştirilen çalışmada, her iki modelin yararları ve zararları SWOT analizi ile incelenerek, alternatif model önerisi sunulmuştur.

1.1. AMAÇ

Kentlerde özellikle sanayi alanlarının atıl duruma gelmeleri, ekonomik ömürlerini tamamlamaları ve kent dışına taşınmaları ile birlikte, bu alanların kentleşme açısından yeniden değerlendirilme problemi ortaya çıkmaktadır. Şehir planlama ve akademik alanda çalışan uzmanlar bu alanların salt konut alanı olarak dönüşümünü uygun görmesede, uygulamada ekonomik kaygılar nedeniyle bu alanlar çoğunlukla konuta dönüşmektedir. Bu sorunun çözümü için, bu alanların konut dışında, şehir planlama kriterlerine uygun aynı zamanda çevreyle entegrasyonu sağlanmış ve sürdürülebilirliği olan sosyal yaşam alanlarına dönüştürülmesi gerekmektedir. Bu nedenle bu çalışmada, bu gibi alanların nasıl daha yüksek gelirlerle şehir ve bölge planlama açısından daha uygun değerlendirileceğinin araştırılması amaçlanmaktadır. Araştırma kapsamında aşağıdaki sorulara yanıt verilmesi amaçlanmıştır:

- i. Şehir içerisinde kalmış endüstriyel alanların konut dışında, sosyal yaşam alanı olarak daha yüksek gelirli dönüştürülmesi mümkün müdür?
- ii. Bu türlü bir dönüşümün arazi sahibi için en uygun kar ve bölge yaşayanları için en kullanışlı alan olma özelliği için uygun yöntem ve model ne olabilir?
- iii. Sosyal alana uygun gelir sağlamanın bölgesel özelliklere göre değişme durumu nedir?
- iv. Çalışma sonuçları diğer bölgelere ne derecede uygulanabilir ve sonuçların evrensel niteliği nedir?

1.2. KAPSAM

Çalışmanın kapsamını İstanbul Sancaktepe İlçesi Emek Mahallesi içinde bulunan, daha önce endüstriyel alan iken daha sonra şehir içerisinde kalmış çeşitli yerleşim birimleri oluşturmaktadır. Bunun yanında çalışma, bu alanların ne derecede sürdürülebilir ve bütüncül planlama çerçevesinde dönüştürülebileceğini aynı zamanda ne derece gelir getirir hale gelebileceği ve bunun civar bölgelerdeki yaşayanlar açısından ne gibi etkilerinin olacağı açısından ekonomik ve sosyal değişkenlerle sınırlandırılmıştır.

1.3. YÖNTEM

Çalışma sosyal bilimlerde betimsel tarama modeline göre desenlenmiştir. Betimsel tarama modelinde, var olan bir durumun nitel ve nicel verilerle ortaya konması amaçlanmaktadır. Bu bağlamda, İstanbul Sancaktepe’de, endüstriyel alanların dönüşümü sonrasında bölgede ikamet edenlerle anket uygulaması yapılarak, konunun sosyal yönünün aydınlatılması amaçlanmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ENDÜSTRİYEL ALAN KAVRAMI

Kentsel dönüşüm ile endüstriyel alan bir arada değerlendirildiğinde, kentsel dönüşümü bir anlamda endüstriyel alanın yeniden revize edilmesi ve kente kazandırılması olarak değerlendirmek mümkündür. Endüstriyel alanlar, tarihi süreç ve uygulamalar dikkate alındığında, sürekli olarak kentsel dönüşümü yönlendiren bir etmen olarak görülebilir. Zira endüstriyel alanların çoğunluğu, belli bir zaman sonra kent içerisinde kalmakta ve kent endüstriyel alanlara doğru büyüme eğilimi göstermektedir. Bir anlamda endüstriyel alanlar, kentlerin bitkilerdeki gibi uç büyüme meristemine benzer bir özellik göstermektedir. Bu meristem nereye yönelirse, şehir o tarafa doğru büyüme eğilimindedir. Bunun pek çok nedeni olsa da, temelde çalışanların kendilerini çalışma alanlarına daha yakın konumlandırmaları ve sosyal olarak kendilerine daha fazla vakit ayırmaya çalışmaları olarak görmek mümkündür. Bu bölümde, kentsel dönüşüm ve endüstriyel alan kavramları incelenerek, uygulama bölümüne kaynak teşkil etmesi planlanmıştır.

2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm kavramını iyi bir şekilde anlamak için, öncelikle dönüşüm ve kent kavramlarına değinmekte fayda vardır. En genel anlamıyla dönüşüm, bir durumdan başka bir duruma geçmek anlamındadır. Keleş'e (2004) göre dönüşümün kelime anlamı olarak olduğundan başka biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm ise bir kentin tümünün ya da belli kesimlerinin değişmekte olması, başka bir biçime girmesi şeklinde ifade edilebilir (Keleş, 2004). Dolayısıyla kentsel dönüşümü, bir kentin bir durumdan başka bir duruma dönüşmesi olarak tanımlamak mümkündür. Ancak bu durum değişiminin olumlu mu yoksa olumsuz mu yönde olacağı, kentsel dönüşümün yönünü göstermektedir. Zira bu tanıma göre, kentsel dönüşüm sadece kentin değişmesi ve başka duruma geçişi olarak tanımlandığında, gecekondulaşma da bir kentsel dönüşüm olarak değerlendirilebilir.

2.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı ve Tarihçesi

Çalışmanın bu bölümünde, kentsel dönüşümün tanımı ve tarihçesine yer verilmiştir. Kentsel dönüşümün tarihçesi çok eski zamanlara kadar uzanmamakla beraber, günümüzde şehir tarihçiliği yaklaşımı sonrasında, kentlerin daha kapsamlı tasarım sürecinden geçmesi gerektiği görülmüştür. Endüstriyel devrim sonrası yaşanan kentleşmenin tarihinin yaklaşık bir ile iki asır öncesine dayanmasının da bu konudaki çalışmaların yeni olması üzerinde etkisi vardır.

2.1.1.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı

Kentsel dönüşümle ilgili literatürde pek çok farklı tanım vardır. Roberts ve Sykes'e (2000) göre kentsel dönüşüm, değişime uğramış olan bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarına kalıcı bir gelişim getirmeyi hedefleyen ve kentsel problemlerin çözümüne öncülük eden kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylemdir (Roberts ve Sykes, 2000). Tanımdan da anlaşılacağı üzere kentsel dönüşüm, kapsamlı ve entegre bir vizyonu gerektirmektedir.

Başka bir tanıma göre kentsel yenileme; farklı nedenlerden ötürü zaman içerisinde eskimiş, köhneleşmiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırarak kente kazandırılmasıdır (Özden, 2005). Bu bağlamda değerlendirildiğinde ise kentsel dönüşüm, bir anlamda kentsel rehabilitasyon olarak değerlendirilebilir.

Yine bu alanda pek çok çalışma yapan Roberts'e (2000) göre kentsel dönüşüm, belirli bir kentsel alanda belirli bir zamandaki dejenerasyonun ortaya çıkardığı duruma bir cevap olarak doğduğunu belirtmektedir. Ayrıca geçmişteki kentsel problemlerin her kent için aynı olduğu varsayımı ve bu doğrultuda geliştirilen çözümlerin yerini günümüzde her kent için farklı uygulamalar ve çözümler getirilmesi gerekliliğinin aldığını savunmaktadır. Bu perspektifte kentsel yeniden oluşumu; değişim gereksinimi

olan bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında sürekli bir gelişim sağlama amacıyla olan ve alandaki kentsel problemlere çözüm getirebilecek nitelikteki kapsamlı ve bütünleşmiş bir vizyon olarak tanımlanmaktadır (Roberts, 2000). Roberts tanımında, kentsel dönüşümde problem çözümünü ön plana çıkarmıştır.

Günümüzde, gelişmekte olan ülkelerin yaşadığı sorunların benzerleriyle 1850'li yıllarda Avrupa kentleri karşı karşıya gelmiştir. Kırsal alanlardan kentlere yoğun bir göç ile karşı karşıya gelen şehirsiz alanlarda, en temel servislerin sağlanması çok hızlı artan nüfusun doğurduğu talep yüzünden yetersiz hale gelmiştir¹. Sanayi Devrimi ve sonrası süreçte, hızla makineleşen tarımsal sektörde iş bulamayan işçiler, hızla genişleyen endüstriyel hizmetler ve üretim sektöründe daha iyi ücretle iş bulabilmek için şehir merkezlerine göç etmiştir (Couch ve diğerleri, 2003). Bu göç ile birlikte çeşitli sağlık ve yerleşim sorunları, ekonomik ve sosyal sorunlar da kentleri etkisi altına almıştır. Bu durum, kentsel alanlarda ciddi boyutlarda çöküntülere yol açmıştır (Özden, 2008). Kentsel dönüşümle bu sorunlara karşı kapsamlı ve kalıcı çözümlerin getirilmesi planlanmaktadır.

Tütengil tarafından uygarlığın yoğunluk ve etkenlik kazanması, Keleş tarafından da “dar anlamda; kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması, geniş anlamda; sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran toplumun yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus süreci” olarak tanımlanmasına rağmen kent tanımı gibi tüm dünyada ortak kabul görmüş bir kentleşme tanımı da bulunmamaktadır (Tütengil, 2001, s.82). Bu nedenle kentsel dönüşümü, sadece mekansal dönüşüm olarak algılamamak; mekansal dönüşümün sosyal, kültürel ve ekonomik yapıya etkisi ve bu etki sonucu oluşacak dönüşüm olarak düşünmek gerekmektedir (Tunçer, 2003). Dolayısıyla kentsel dönüşüm, sadece fiziksel anlamda bir rehabilitasyon değil, aynı zamanda sosyal ve kültürel anlamda da bir dönüşümü ifade etmektedir.

¹ World Development Report, 1999/2000

Bir başka tanıma göre kentsel dönüşüm, işlevini yitirmiş mekanlara yeniden fonksiyon kazandırılması, kent içindeki sağlıklı ve kaçak yapıların yenilenmesi, doğal afetlerden etkilenecek yapıların başka kullanım alanlarına dönüştürülmesi, kentsel işlevlerin doğru şekilde tanımlanarak bir plan dahilinde dönüştürülmesi, kentsel altyapının yenilenmesi ve geliştirilmesi konularını içermektedir (Kuzu, 2004, s.182). Yine burada da kapsamın geniş tutulması ve vizyonun önemi vurgulanmaktadır.

Genel olarak değerlendirildiğinde kentsel dönüşüm, sosyal, ekonomik ya da kültürel anlamda toplumun gereksinimlerini karşılamayan, ya da yeni gelişmelerle beraber ortaya çıkan ihtiyaçların giderilmesinde yetersiz olan kentsel alanların yeniden, kapsamlı bir şekilde rehabilite edilmesi süreci olarak tanımlanabilir.

2.1.1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi

Kentsel dönüşümün tarihçesi, kentleşmenin tarihçesinin çok uzun zaman öncelere dayanmaması nedeniyle güncel bir konudur. Bunun yanında kentleşme ve üretim olanaklarının artmasının da kentsel dönüşümün sürecini hızlandırdığı, dolayısıyla kentsel dönüşümün tarihini inşaat sektöründeki gelişmelerin de etkilediği ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm kavramı, 19. yüzyıl Sanayi Devrimi ile birlikte yaşanan sosyo-ekonomik değişimlerin ardından Avrupa’da geniş kapsamlı mekansal ve yapısal dönüşümler şeklinde ortaya çıkmış, İkinci Dünya Savaşı’nın neden olduğu büyük yıkımların ve kentsel çöküntülerin giderilmesi, kentlerin yeniden yapılanması gibi gereksinimler nedeniyle gelişerek günümüze ulaşmıştır (Akbelege, 2004). Görüldüğü gibi gelişmenin başlaması, bir buçuk ya da iki asır öncesine kadar en fazla uzar gibi görünse de, kentleşme bu sürede başlamıştır. Kentlerin yetersiz kalması ise 1800’lere dayanmaktadır.

1800 ile 1945 yılları arasında yaşanabilir kentlerin geliştirilebilmesi amacıyla kentsel yenileme (urban renewal) projeleri gerçekleştirilmiştir. 19. yy’ın ikinci yarısında İngiltere ve Amerika’da “*Park Hareketi*” olarak bilinen kente doğayı getirmeyi amaçlayan hareket gerçekleştirilmiş onu kent merkezlerindeki cadde ve bulvarların

genişletilmesini içeren kentsel yenileme projeleri izlemiştir. Bu projelerin en bilineni 1850–1870 yılları arasında Paris Valisi Baron Haussmann öncülüğünde gerçekleştirilen projedir. Kent merkezinde büyük yıkımlar gerçekleştirilerek yoğunluk, ulaşım ve evre sorunlarına çözüm bulunmaya çalışılmıştır. Aynı dönemde Amerika’da da Güzel Kent hareketiyle Paris’tekine benzer olarak geniş bulvar ve caddeler açılmış ve önemli kamu binaları bu güzergâhlarda konumlandırılarak kent merkezlerinin yenilenmesi sağlanmıştır (Akar, 2006, s.30). Bu örneklerdeki kentsel dönüşümlerin tarihlerinin daha eskiye dayanması, bu kentlerin birer turizm alanı olmalarına da yardım etmiştir.

İlk olarak sanayileşme sonucu ortaya çıkan konut sorunu gibi sorunların çözümü için 1910’larda güzel kentler, 1920’lerde modern kentler oluşturma ve 1930’larda tarihi mirasın korunması yaklaşımı tercih edilirken; kısaca kentsel yenileme kentsel dönüşümün hedefleri arasında yer almış iken, savaş sonrası dönemde ise, kentsel dönüşüm politikaları olarak eski haline getirme yaklaşımı benimsenmiş ve sosyal konut programlarına ağırlık verilmiştir (Güler, 2008, s.50). Bu alışmaların İkinci Dünya Savaşı’nın etkilerinin bitmesinin ardından hızlandığı görülmektedir.

1960’lar ve 1970’lerin başlarında daha alan odaklı ve sosyal sorunlara duyarlı kentsel iyileştirme ve yenileme ön plana çıkarken fiziksel bozulma ile sosyal bozulma arasında bağlantı olduğunun farkına varılmış; uygulanan projelerin etkileri sınırlı olsa da bu farkındalığın yaygınlık kazanmasına hizmet etmiştir. Bu dönemde kent merkezleri, yoksul mahallelerinin iyileştirilmesi ve yenilenmesi merkezi yönetimin öncelikli politikaları haline gelmiştir (Akar, 2006, s.31). Yine 1960’lı yılların ikinci yarısında üçüncü dünya ülkelerinde gecekondü üretiminin doruğa ulaşması, Dünya Bankasını harekete geçirmiş ve kendi evini yapana yardım gibi uygulamalar geliştirilirken ABD’de yeni konut yasalarıyla konutların iyileştirilmesi yaklaşımı benimsenmiş; İngiltere’de devlet tarafından ev sahiplerine konutlarının onarımı için yardımlarda bulunulmuştur. Ancak sonraki dönemde hakim olan gayrimenkul eksenli dönüşüm politikaları, bu dönemde ortaya çıkan politikaların etkisizleşmesine yol açmıştır (Sekmen, 2007, s.16).

1970’lerin sonlarından itibaren, kent merkezleri ve bu merkezlerde bulunan tarihi bölgeler dönüşüme konu olmaya başlamış; 1980’li yıllarla birlikte yaşanan ekonomik

problemler ve neo liberal politikaların da etkisiyle dönüşüm yaklaşımında ekonomik boyut ön plana çıkmıştır. İşlevini yitirmiş liman bölgeleri, sanayi alanları, tersane alanları, cazibesini yitirmiş kent merkezleri dönemin prestij projeleriyle ekonomik anlamda yeniden canlandırılmaya çalışılmıştır. Bu dönemde dönüşümün ilgi alanıyla birlikte süreçte yer alan aktörlerin rollerinin de değiştiği gözlemlenmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinde gerek kamu gerekse özel sektör artık taraf olmanın ötesinde ortaklık çerçevesinde bir araya gelmeye başlamıştır (Kocabaş, 2005, s.4).

1980'lerden itibaren kentsel dönüşüm projeleri yeni boyutlar kazanmış ve planlama, tasarım ve koruma disiplinlerinin uygulama araçları haline gelmiştir (Erden, 2003).

20. yüzyılın ikinci yarısına kadar arazi kullanımı ve ulaşım ağıyla durağan nitelik taşıyan sistemler olarak kabul edilen kentler, yüzyılın ikinci yarısından sonra zamanla oluşan ve gelişen, değişim süreci içindeki bir sistem olarak görülmeye başlamışlardır. Kent, günümüzde birçok işlevleri içerisinde barındıran toplumsal bir sistem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sistem insanların istem ve gereksinmelerinin karşılanması amacıyla yönelmiştir (Keleş, 1990).

20. yüzyılın ilk yarısına gelindiğinde ise İngiltere'deki Ebenezer Howard'ın Bahçe Kent Hareketi'ne paralel olarak Modernist Hareket gelişmiştir. Congres Internationaux D'architecture Moderne yani Uluslararası Modern Mimarlık Kongresinin Atina Sözleşmesi ile belirlenen ana ilkeleri çerçevesinde modern kentin taşınması gereken kriterler, temiz, sağlıklı ve güzel çevrelere sahip olmak olarak tanımlanmış ve kentlerin sağlıksız alanlarını yıkılması ve bu alanların geniş yeşil alanlara sahip yüksek kütleli kentsel alanlara dönüştürülmesi gerektiği vurgulanmıştır. Avrupa'da birçok kent, modernist planlama ve tasarım ilkelerine bağlı olarak tekrar geliştirilmiştir (Akar, 2006, s.31).

Kentlerin nüfus ve alan büyümesinin yavaşladığını dikkate alan Batılı ülkelerde, 1990'lı yıllarda plancılar, kent merkezlerinin daha yoğun kullanılması ve yeniden değerlendirilmesi amaçlı uygulamalara yönelmişler; bu tür uygulamalara kentsel yeniden doğuş, soylulaştırma, kentsel yeniden canlandırma gibi adlar verilmiştir (Keleş, 2004, s.435).

Kentsel dönüşüm yaklaşımı aktörleri bakımından da zenginleşmiş; toplumun ve gönüllü kuruluşların da yer aldığı bir sürece dönüşmüştür. İngiltere’de sorunu çözmekten ziyade sorun yaratan ilk iki mahalle yenileştirme programından sonra üçüncü mahalle yenileştirme programı geliştirilmiş; istihdam, yerel halkın eğitilmesi, etnik azınlıkların, yaşlı ve engellilerin gereksinimleri, mahalle güvenliği, okulların ve çevrenin niteliklerinin birbiriyle bağlantılı olduğu görüşü kabul edilmiştir. Bu doğrultuda İngiltere’de merkezi yönetim, yerel yönetimlerin belediye çapında yerel mahalle yenileştirme stratejisi hazırlamalarını zorunlu kılmıştır (Kocabaş, 2005, s.23).

Rehabilitasyon çalışmaları yık-yapçı anlayıştan sıyrılarak konutun ve çevrenin iyileştirilmesi çerçevesinde gerçekleştirilirken bu süreçte mülk sahiplerinin konutlarına yatırım yapmalarını teşvik edecek maddi özendiriciler geliştirilmiş ve uygulamalarda yerel yönetim, oluşturacakları ortaklıklar ile mülk sahipleri taraf haline gelmiştir. Bunun yanı sıra bireyler mahalle gruplarına katılarak oturdukları çevreyle ilgili beklentilerini belirtebilme olanağı bulmuştur. Bu dönemde öne çıkan iyileştirme çalışmaları olmuştur. İngiltere ve ABD’de uygulanan mahalle müdahale politikaları arasındaki temel fark ise bütüncülüktür. İngiltere’de belirlenen özel alanların sosyal ve fiziksel sorunlarına çare aranırken ABD’de “model kentler” ile alanın sosyal ve fiziksel sorunlarının çözümüne odaklanılmıştır (Kütük, 2006, s.35).

Dolayısıyla, bugün Dünya’ da kentsel dönüşüm uygulamalarından beklenen, kentlerin küresel düzlemde yeniden tanımlanması ve yarışabilirliğinin sağlanması gereği dönüşümü sağlanan alanda yaşayan nüfus problemlerine çözüm bulmak ya da bu alanı ıslah etmek değil; kentsel arazi gelirini en iyi şekilde kullanarak bundan pay almak olduğu ifade edilmektedir (Dündar, 2003, s.67). Kentsel dönüşümün yaşanan deneyimler sonrasında geçirdiği evrimi, kısaca aşağıda sıralanan dört aşamayla özetlemek mümkündür (Görgülü, 2009, ss.770-771):

- i. 1960'lara kadar devam eden “devlet eliyle toptan yeniden geliştirme ve kentsel yenileme”,
- ii. 1960'ların ortalarından 1970'lere kadar devam eden çok boyutlu “yeniden gelişim” ve “sağlıklaştırma” çalışmaları,

- iii. 1970'lerden 1990'lara kadar devam eden "gayrimenkul eksenli kamu-özel ortaklığı dönüşümleri",
- iv. 1990'ların ikinci yarısından itibaren ortaklık modellerinin çeşitlenerek devam ettiği ve "toplumun yeniden hatırlandığı" dönüşüm çalışmaları

Kentsel dönüşümün tarihçesi genel olarak değerlendirildiğinde, sanayileşme ve kentleşme sonrası değişen yaşam şartlarının ve teknolojinin dönüşüm üzerinde etkili olduğu ve tarihi süreç içerisinde bu doğrultuda bir gelişmenin olduğu görülmektedir.

2.1.2. Kentsel Dönüşümün Gerekçeleri

Kentsel dönüşümün tanımı gibi, gerekçeleri ile ilgili de literatürde çeşitli görüşler bulunmaktadır. Her ne kadar farklı kaynaklarda pek çok gerekçe belirtilse de, genel olarak kentsel dönüşümün ortaya çıkış gerekçesi, hizmet etmesi beklenen beş temel amaca bağlanmaktadır (Akar, 2006, s.30):

- i. Kentsel alandaki fiziksel çökme ya da bozulmanın arkasında aslında toplumsal bir çökme ya da bozulmanın varlığına işaret edilmektedir. Dolayısıyla böyle bir müdahalede öncelikle toplumsal probleme getirilecek çözüm ile fiziksel çöküntü ve bozulmaya da bir çözüm getirilmesi amaçlanmaktadır.
- ii. İkinci amaç ise kentsel mekânda meydana gelen fiziksel anlamdaki değişim ve dönüşüm ihtiyacına cevap vermektir.
- iii. Kentsel çöküntü bölgelerinin oluşmasındaki önemli bir sebepte ekonomik canlılığın yitirilmesine bağlanmaktadır. Bu canlılığı yeniden sağlayarak kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlamaktadır.

- iv. Sürdürülebilirlik anlayışı çerçevesinde gereksiz kentsel yayılmaya karşı kentin atıl bölgelerinin etkin olarak kullanımı amaçlanmaktadır.
- v. Kentsel dönüşüm, çok aktörlü bir süreçte gerçekleştirilmekte, kararlar böyle bir yapılanma içinde alınmaktadır. Dolayısıyla toplumsal koşullara ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamayı amaçladığı belirtilmektedir.

Kentsel gelişimde önemli rol oynayan; uygulama aracı olarak nitelendirilebilen büyük kentsel projeler kentsel bütünle ilgili düşünce ve tasarım ürünü olup, ancak kentsel tasarım çerçevesinde değerlendirilebilmektedir. Bu projeler kentin genel gelişme biçimi ile uyumlu olacak; kente kalite ve uyumlu mimari getirecek ve kentsel gelişmenin devamlılığının birer eylem projesi niteliğine sahip olma amaçlıdır (Çubuk, 1997, s.7).

Kentlerin büyümesi kentleri devamlı olarak bir değişim sürecine çekerken, bu süreçten etkilenemeyen tarihi kent alanlarının yıpranma sürecine girmesinin ve terk edilme sürecinin önlenmesi ise, ancak kentsel turizmin canlandırılması ve bu konuda yatırımlar yapılması ile yani kentsel dönüşümle mümkündür (Ülken, 2003, s.315).

Batı'da kentsel dönüşüm projelerinde amaç, sermayeyi çekerek bir kentin yarışmacı üstünlüklere sahip olmasının sağlanması; yaşam kalitesi gelişmiş, heyecan verici, güvenli ve yenilik yaratıcı bir yer haline gelmesi amacı ile, o kenti diğerlerinden farklı kılan tarihsel miras, fiziksel çevre ve kültürel ortamın vurgulanması iken, ülkemizde, bu amaçların yerine, yasa dışı yapılaşmaların dönüştürülmesi, depreme dayanıklı kesimlere dönük yeniden yapılanmaların geliştirilmesi gibi amaçların ikame edilmiş olduğu görülmektedir (Sökmen, 2003, s.48).

Kentsel dönüşüm, kentte sorun olarak nitelendirilen durumların çözümlenebilmesi için başvurulan bir planlama aracıdır. Diğer bir deyişle farklı boyutlardaki problemlerin varlığında kentsel dönüşümden söz etmek mümkündür. Bu durumda, bir bölgenin sorunlu olarak kabul edilebilmesi için aşağıdaki kriterleri taşıması gerekmektedir (Öner, 2007, s.21):

- i. Kabul edilmiş sürenin üzerinde işsizlik dönemi
- ii. Aşırı yoksulluktan kaynaklı kötü yapılaşma
- iii. Bozuk çevre
- iv. Artan suç oranları
- v. Düşük eğitim düzeyi

Kentsel dönüşüm sürecinin amacı, kapsamı, hedefleri, zamanla ve ülkeler arasında değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında farklılık göstermektedir (Kocabaş, 2005). Kentler karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Kentler fiziksel, toplumsal, çevresel ve ekonomik değişimlere mecbur eden birçok gelişimi yansıtmaktadır ve kentlerin bizzat kendileri bu tarz değişimlerin asıl yaratıcısıdır. Kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır. Bu beş amaç aşağıdaki gibi özetlenebilir (Roberts ve Sykes, 2000):

- i. Birinci amaç, kentin fiziksel koşulları ile toplumsal tepki arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırır ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak, kentsel çöküntü ve bozulma problemine çözüm bulmayı amaçlar.
- ii. İkinci amaç, kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.
- iii. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymak üçüncü amaçtır. Fiziksel ve toplumsal

bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlar.

- iv. Diğer amaç ise, kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır. Günümüzde 'sürdürülebilirlik' hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, doğrudan bu amaçla ilintilidir.
- v. Son amaç, şehirselleşmenin değişen görevini ve değişen yönetimini yansıtmaktadır. Zaman içerisinde kentsel dönüşüm görevinin yerine getirilmesinin güç ve sorumluluğu, günün baskın politik yaşam güçlerine ve daha geniş toplumsal organizasyon sözleşmelerine bağlı olarak el değiştirmektedir. Kentsel dönüşüm, toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirme ihtiyacını karşılamayı amaçlamaktadır ve günümüzde kentsel alanların üretilmesinin ya da yeniden geliştirilmesinin çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir.

Kentsel dönüşüm, birçok etmene bağlı olarak yaşamın her anında ve alanında gerçekleşen, sürekli değişim özelliğine sahip bir süreç olarak görülebilir. Süreçte kent yaşamını paylaşan ve belirli biçimlerde yeniden üreten tüm aktörler önemli roller almaktadırlar. Dönüşüm olgusunun; sosyal, psikolojik, kültürel, politik, ekonomik ve benzeri birçok faktörü bir arada barındıran ve makro ölçekten, mikro ölçeğe uzanan bir süreç olarak altını çizmek ve bütünlüğünü vurgulamak gerekmektedir (İncedayı, 2004).

Kent mekanında değişim ve dönüşümü çok çeşitli nedenler gerektirmekte olup, bu nedenlerden biri; kent nüfusunun sürekli artmasıdır. Aslında, nüfusun artması (büyüme)

kadar nüfus sayısındaki azalma (küçülme) da dönüşüm dinamikleri yaratabilecektir. Ancak, günümüzde kentin küçülmesine nadiren rastlandığı ifade edilmektedir (Tekeli, 2003, s.3).

Kentsel dönüşümde önemli faktörlerden biri, dönüşüm olan alanda yaşayan yerel halktır. Yerel halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, yöreden hoşnutluğu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği gibi faktörler dönüşüm uygulamalarının başından itibaren dönüşüm alanında alınacak kararları etkiler, biçimlendirir ve yönlendirir (Özden, 2008).

Kent mekanında değişim ve dönüşümü gerektiren diğer nedenler ise, yapıların eskimesi ve performanslarının düşmesi, yangın, deprem, su baskını gibi nedenlerle büyük kayıpların olması ya da olma riski taşımasıdır (Tekeli, 2003, s.3).

Kentsel dönüşümüne neden olan etkenler ve kentsel dönüşümün gerekçeleri genel olarak değerlendirildiğinde, dönüşümü gerekli kılan etmenlerin başında güvenlik gelmekte olup, bunu kentsel sistemlerin ve yapıların fonksiyonu, toplumsal yapının değişimi gibi çeşitli nedenlerin hızlandırdığı görülmektedir.

2.1.3. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kullanıcı çeşitliliği ve mülk sahipliği: Kullanıcıların ev sahibi, kiracı, yabancı uyruklu gibi farklı sosyal koşullara sahip olması dönüşüm projelerini güçleştiren bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut alanlarında uygulanacak dönüşüm projelerinin analiz aşamasında kiracı-ev sahibi oranları belirlenmelidir. Dönüşüm sürecinde ev sahipleri kiracılarının taşınma masraflarının tümünü karşılamaktadırlar. Bu nedenle kiracıların kentsel dönüşüm çalışmalarına katılımında ev sahiplerine oranla daha uzun ve detaylı bir süreç geçerlidir. Aynı zamanda yabancı uyruklu ev sahiplerinin bulunduğu alanlarda farklı yasalar da söz konusu olacağından kentsel dönüşüm süreci daha güç işleyecektir (Akalin, 2003).

Lichfeld'a göre, kentsel ölçekte, korunması gerekli çevreler için koruma eylemi, önceden kurulmuş olan ve koruma sürecinin her aşamasında dikkate alınması gereken mevcut yapı stokunun, kent bütünündeki gelişme ve değişimlere sürekli olarak uyarlanması yönünde olmalıdır. Bu nedenle herhangi bir planlama sürecinin mevcut yapısal birikimi, hem kendi hayat döngüsü için hem de plan kapsamında, gelecekte olası yeni koşullar açısından önemsenmesi gerekmektedir (Yücel, 2005).

Kentsel mekânın fiziksel özellikleri burada yaşayanların refah düzeyleri hakkında önemli ipuçları vermektedir. Fiziksel boyut, temel altyapı, çevre ve konut stokunun yanında bölgeyle kent arasındaki ulaşım ve elektronik bağlantıları içerirken sosyal boyut; sağlık, eğitim, suç, konut ve kamu hizmetlerine erişim koşulları, bölgedeki yaşam kalitesi ve sosyal ilişkileri de içerecek şekilde çeşitlilik gösterir. Ekonomik boyutun konusu ise iş imkânları ve gelir üzerine temellenirken yerel halkın becerilerinin ve yerel istihdam olanaklarını arttırmayı amaçlamaktadır. Ayrıca bölgedeki vergi gelirlerini arttırmak için yerel yönetimlerin gelişime teşvik etmekle de ilgilenmektedir. Yönetimsel boyut ise yerel karar mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler ve diğer grupların katılımıyla ilgilidir. Yaklaşım, neyi temel alırsa alsın aslında bu dört boyutla da ilişkilidir. Çünkü kentsel dönüşüm çok boyutludur (Turok, 2004, s.26).

Görgülü (2005)'ye göre, kentsel sistemin, sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel mekânıyla sürekli dönüştüğünü kabul edip bunu normal bulduğumuza ve bir süreç olarak değerlendirdiğimize göre, kentsel dönüşüm adına ortaya çıkan ilke ve stratejiler bir anlamda da canlandırmayı tarif etmektedir. Çünkü kentlerin ekonominin merkezine taşınmasıyla, bu doğrultuda sorunlarını aşmada kendilerine yetmeleri zorunluluğu ve rekabet ortamının gereği, kent yönetimlerini, öncelikle kentsel çöküşün ve köhnemenin yaşandığı alanlara yöneltmiştir. Yeniden canlandırma, özellikle kentsel sorunların büyük bir bölümünü içinde barındıran çöküntü alanlarının daha yaşanabilir, sürdürülebilir ve denetlenebilir kılınması için önemlidir.

Kentsel dönüşüm, şehrin çeşitli özelliklerine göre farklı müdahale türlerini gerektirir. Şehirde ekonomik anlamda bir çöküş yaşanıyorsa, ekonomik canlanma hedefine yönelik tedbirler alınmalıdır. Sosyal anlamda bir çöküntü söz konusu ise sosyal yapıyı iyileştirici yöntemlere başvurulmalıdır. Fiziksel anlamda bir eskimişlik, köhnelik

durumunda ise, teknik tedbirlerle yenileme sağlanmaya çalışılmalıdır. Çoğu zaman da bunların birkaçı birden aynı alanda çözümlenmek durumundadır (Özden, 2008).

Kentsel dönüşüm, sosyal boyut, sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişim, suç, toplumdaki dışlanma, proje sürecine kamu ve özel sektörün, yerel halkın ve gönüllülerin katılımı gibi koşullarla ilgilidir. Ekonomik boyut, seçilen alan ve çevresindeki iş olanaklarının nitelik ve niceliklerini yükseltmeyi içerir. Yasal/yönetimsel boyut, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşulları içerir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Kentsel dönüşüm yaklaşımı, sosyal ve mekânsal anlamda dışlanmışları konu almasının ötesinde farklı tür problem alanlarını da içermektedir. Kentsel dönüşüme konu olan alanlar genel olarak şu şekilde sıralanabilir (Keleş, 2004, s.436):

- i. Gecekondu alanları, yüksek yoğunluklu kaçak apartman bölgeleri
- ii. Tarihi konut alanları
- iii. İşlevini yitirmiş sanayi alanları
- iv. Eski kent merkezleri
- v. Afet riski taşıyan yerleşim alanları
- vi. İşlevini yitirmiş, sağlıksızlaşmış, sorun üreten kent parçaları

Kentsel alanlarda karma ya da bütünleşmiş fonksiyonları kapsayan mekanlar ayrı veya tek fonksiyonlu mekanlara oranla çok daha zengin ve canlı bir yaşantı sunmaktadırlar. Örneğin modern kentlerde iş alanları ile konut alanlarının birbirinden kopuk bir şekilde planlanması iş saatleri dışında kentin canlılığını yitirmesine neden olmaktadır. Bu nedenle farklı kullanım alanları birbirleriyle ilişkili olarak planlanmalı ve bu karma kullanım yoluyla kentin günün her saatinde canlılığını koruması sağlanmalıdır. Bu bir

bütüncül yaklaşım stratejisidir. Bütüncül yaklaşım stratejisi çerçevesinde tasarım süreci 4 aşamaya ayrılabilir (Oktay, 1993):

- i. Yer-bölge gelişiminin incelenmesi: Bu kapsamda kentin gelişimini etkileyen temel aşamalar, planlama önerileri irdelenir.
- ii. Mekansal analiz: Kentin mevcut fiziksel yapısının analizidir. Kentsel doluluk ve boşluklar ortaya konur. Dış mekan sistemleri ve bağlantı öğeleri saptanır.
- iii. Kayıp/kullanımsız mekanların saptanması ve yeniden kurgulama olanaklarının değerlendirilmesi: Bu aşamada problem ve olanaklar incelenir. Kayıp ve kullanımsız mekanlar şematik olarak belirlenir. Ulaşım aksları incelenerek kesintiye uğrayan noktalar saptanır. Politik ve ekonomik gelişim politikalarına bakılarak gelişimin kaçınılmaz olduğu yenilenme alanları değerlendirilir. Bölge içindeki önemli tarihsel öğeler ve korunacak yapılar o yerin yeniden gelişiminde önemli noktaları teşkil ederler.
- iv. Tasarım kararları: İşlevsiz mekanların yer aldığı alanların ve yüksek nitelikli mekanların ortaya konmasıyla kentsel süreklilik içindeki problem noktalar belirlenir. Bu aşamada tasarımcı kullanıcıların talepleri, ihtiyaçları ve bölgenin geçmişini analiz ederek tasarım kararlarını alır.

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde toplayan genel bir kavramdır. Ancak bu uygulama biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Bunun en önemli nedeni dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçeye çevrilmesinde uzman kişi ve kurumların oluşturduğu bir dil birliğinin olmamasıdır. Kentsel dönüşümün içinde barındırdığı dokuz farklı uygulama biçimi aşağıdadır (Şişman ve Kibaroglu, 2009, s.2):

- i. Yenileme (renewal)
- ii. Sağlıklaştırma (rehabilitation)
- iii. Koruma (conservation)
- iv. Yeniden canlandırma (revitalization)
- v. Yeniden geliştirme (redevelopment)
- vi. Düzenleme (improvement)
- vii. Temizleme (clearance)
- viii. Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development)
- ix. Tazeleme parlatma (refurbishment)

Kentsel dönüşüm yöntemleri genel olarak değerlendirildiğinde, dönüşüme neden olan sebeplerin yöntemi de belirlediği görülmektedir. Örneğin sosyal ihtiyaçların karşılanamadığı yerlerde ya da ulaşım gibi sorunların olduğu bölgelerde dönüşüm bu ihtiyaçları giderecek yönde gerçekleşmektedir. Bunun yanında dönüşümün yapılacağı yerin hukuki durumu, yasal mevzuat gibi etkenler de kentsel dönüşüm yöntemlerini etkilemektedir.

2.1.4. Kentsel Dönüşümün Getirileri

Şehrin, kendiliğinden yenilenmesinin uzun vadede gerçekleşmesi ve ekonomik olarak maliyetinin yüksek olmasından dolayı, şehrin yenilenmeye ihtiyacı olan kesimlerine ya da tamamıyla kimliğini yitirmiş kentsel bölgelerine parçacıl yaklaşımlarla kentsel

dönüşüm programları uygulanmaktadır. Planlı yaklaşım ekonomik olarak, mali yükü azaltan bir yöntemdir (Keleş, 2004).

Tekeli'ye göre, eskimiş, performansı düşmüş, teknik ve sosyal altyapısı yetersiz bir bölgenin performansını sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirmeye çalışmak sağlıklaştırma olarak adlandırılmaktadır. Ayrıca Türkiye'ye özgü olmak üzere, sağlıklaştırma yapılacak bölge imar bakımından meşru değilse, buradaki mevcut yapılanmanın belirli yasalarla meşru hale getirilmesi ile bölgede yaşayanlara güvence verilmesi ve çevrenin yaşam kalitesinin yükseltilmesi imar ve ıslah olarak tanımlanmaktadır (Tekeli, 2003).

Gelişmiş ülkelerdeki kentsel yenileme yoksulluk yuvalarının temizlenmesi, kent merkezlerinin öteki kesimler ve yörekentler ile aralarındaki ekonomik canlılık ayrımını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi ve kent merkezlerindeki yerel yönetimlerin akçal olanaklarının artırılması amaçlarının gerçekleştirilmesine yardımcı olarak kullanılmaktadır (Keleş, 2004, s.434).

Aslında, kent mekânları insanların şimdi de, gelecekte de çalışıp yaşamak isteyecekleri mekânlar haline getirilmelidir. Sürdürülebilir toplumlar, hem var olan hem de gelecek olan yöre sakinlerinin gereksinimlerini yerine getirebilir, çevrelerine duyarlı ve yüksek kaliteli bir yaşama katkıda bulunabilirler. Aynı zamanda kent mekânları güvenli, kapsayıcı, iyi planlanmış, yapımı tamamlanmış, işleyen, herkes için iyi hizmet ve fırsat eşitliği sunan mekânlar olmalıdır (Kocabaş, 2005).

Kentsel dönüşümün getirileri genel olarak değerlendirildiğinde, bu getirilerin genellikle dönüşüme neden olan gerekçeleri giderme şeklinde olduğu görülmektedir. Daha güvenilir mekânlar, daha sosyal ve yaşanabilir ortamlar ya da bireylerin sosyal yaşamlarını da dikkate alan çözümler, kentsel dönüşüm sistemlerinin en önemli getirilerinin başında gelmektedir.

2.1.5. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Bütüncül Yaklaşım Stratejisi

Kentsel dönüşümlerde bir kentsel alanın canlılığının başarılı bir şekilde sağlanabilmesi için bütüncül bir yaklaşım benimsenmelidir. Bütüncül bir yaklaşım dinamik olmalı, değişim ve yenilenmeyi hedeflemeli ve gelişmeleri aşamalı bir şekilde gerçekleştirmelidir. Bütünleşme aşama aşama kaydedilen gelişme sistemiyle elde edilmektedir. Çoğu zaman bir kent parçasının aşamalı olarak yenilenip geliştirilmesi tek aşamalı olarak tümüyle yenilenmesinden daha olumlu sonuçlar vermiştir. İnsanın toplumsal yaşamını destekleyen, bütüncül bir tasarım için aşağıdaki unsurlar üzerinde durulmalıdır:

- i. Kitle-açık alan ilişkilerinin önemsendiği şekil-zemin kuramındaki “mekansal tanımlılık”,
- ii. Çeşitli kentsel alanları birbirine bağlayan ulaşım akslarının düzenlenmesi üzerinde duran bağlantı kuramındaki “bağlantı” yada “iletişim”,
- iii. Kentsel alanlardaki tarihsel, kültürel ve toplumsal değerlerin anlaşılması temeline dayalı olan “yer” kuramındaki “toplumsal duyarlılık”.

Bu nitelikleri kapsayan bir yaklaşım başarılı bir tasarıma giden yolda önemli bir adımdır (Oktay, 1993).

Kentsel alanlarda karma yada bütünleşmiş fonksiyonları kapsayan mekanlar ayrı veya tek fonksiyonlu mekanlara oranla çok daha zengin ve canlı bir yaşantı sunmaktadırlar. Örneğin modern kentlerde iş alanları ile konut alanlarının birbirinden kopuk bir şekilde planlanması iş saatleri dışında kentin canlılığını yitirmesine neden olmaktadır. Bu nedenle farklı kullanım alanları birbirleriyle ilişkili olarak planlanmalı ve bu karma kullanım yoluyla kentin günün her saatinde canlılığını koruması sağlanmalıdır. Bu bir bütüncül yaklaşım stratejisidir. Bütüncül yaklaşım stratejisi çerçevesinde tasarım süreci 4 aşamaya ayrılabilir (Oktay, 1993):

Yer-bölge gelişiminin incelenmesi: Bu kapsamda kentin gelişimini etkileyen temel aşamalar, planlama önerileri irdelenir.

Mekansal analiz: Kentin mevcut fiziksel yapısının analizidir. Kentsel doluluk ve boşluklar ortaya konur. Dış mekan sistemleri ve bağlantı öğeleri saptanır.

Kayıp/kullanımsız mekanların saptanması ve yeniden kurgulama olanaklarının değerlendirilmesi: Bu aşamada problem ve olanaklar incelenir. Kayıp ve kullanımsız mekanlar şematik olarak belirlenir. Ulaşım aksları incelenerek kesintiye uğrayan noktalar saptanır. Politik ve ekonomik gelişim politikalarına bakılarak gelişimin kaçınılmaz olduğu yenilenme alanları değerlendirilir. Bölge içindeki önemli tarihsel öğeler ve korunacak yapılar o yerin yeniden gelişiminde önemli noktaları teşkil ederler.

Tasarım kararları: İşlevsiz mekanların yer aldığı alanların ve yüksek nitelikli mekanların ortaya konmasıyla kentsel süreklilik içindeki problem noktalar belirlenir. Bu aşamada tasarımcı kullanıcıların talepleri, ihtiyaçları ve bölgenin geçmişini analiz ederek tasarım kararlarını alır.

Bu aşamalar kapsamında, öncelikle incelediğimiz kentin veya kentsel alanın planlanmasında geçmişte hakim olan akımlar, stratejiler araştırılır. Bu planlama sürecinde yeşil alanların, sanayi alanlarının, konut yerleşimlerinin vb. hangi doğrultuda gelişme gösterdiği incelenir.

İkinci olarak incelediğimiz alanın mevcut fiziksel durumu ve sorunları belirlenir. Bu sorunlar şöyle örneklenebilir;

- i. Su kıyısındaki sorunlar,
- ii. İç bölgelerdeki sorunlar,
- iii. Yeşil kuşaklardaki sorunlar,

- iv. Tarihi konut ve ticaret işlevli dokunun sorunları,
- v. Konut topluluklarının biçimlenmesinde etkili olan topografya ile ilgili sorunlar,
- vi. Alanın kendi içlerinde tanımlı olmalarına rağmen birbirleriyle bağlantısı olmayan bölgeleri arasındaki kopukluk sorunları (Oktay, 1993).

Üçüncü olarak kentin veya kentsel alanın problem noktaları belirlenir. Bu kapsamda kayıp ve işlevsiz mekanların tespiti yapılarak bu alanlar hakkında öneriler getirilir. Son olarak belirlenen problem noktaları, kayıp ve işlevsiz mekanların belirlenmesiyle tasarım aşamasına geçilmektedir. Bu aşamada tasarımcı alanın geçmişine duyarlı bir şekilde ve kullanıcı gereksinimlerini karşılayacak şekilde tasarım kararlarını alacaktır (Oktay, 1993).

2.1.6. Kentsel Dönüşüm ve Endüstriyel Alanlara İlişkin Yasal Çerçeve

Dünyada, kentlerin yarışmacı niteliklere sahip olmasını sağlamak için kullanılan kentsel dönüşüm uygulamaları, Türk planlama sisteminde, kullanılmaz hale gelmiş tarihi alanların, çöküntü alanlarının ve ıslah imar planları ile dönüşümü sağlanamamış gecekonduların yeniden kazanımı ve yeniden yapılandırılması anlayışı ile yer bulmuştur (Dündar, 2003, s.66).

Kent planlamasına ilişkin düzenlemeler, ülkemizde, Cumhuriyetten önce 1848 Ebniye Nizamnamesi sonra 1882 Ebniye Kanunu'nda yer almakta iken, Cumhuriyet döneminde dengeli ve düzenli kentleşme ve planlamaya yönelik olan ilk düzenlemeler 583 sayılı Kanun (1925)'de yer almaktadır. Bu kanunla, Ankara'nın geliştirilmesi, başkent olarak planlaştırılmasının kolaylaştırılması amacı güdülmüş ve belediyeye bu

amaçla 1915 yılı değerlerinin 15 katı üzerinde kamulaştırma yetkisi verilmiştir (Çabri, 2005, s.11).

Türkiye’ de tarihi çevreyi koruma çalışmaları ve kentsel koruma 1970’ li yıllarda başlamış ve böylelikle kentsel dönüşümün temelleri atılmıştır. 1973 yılında ise bu konuyu yasal güvenceye alan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu çıkarılmış; Kanunun sağladığı olanaklarla Antalya, Antakya, Bursa, Edirne, Konya, Kula, Kütahya, Muğla, Tarsus, Şanlıurfa gibi tarihi kentlerin korunmasına yönelik olarak sit kararları tesis edilmiştir (Çavdar ve Sayan, 2003, s.463).

Türkiye’de Kentsel dönüşüm projelerine ve aynı yaklaşımda farklı adlarla hayata geçirilen projelerde aşağıda sıralanan yasalar dayanak olarak alınmaktadır (Şişman ve Kibaroglu, 2009):

- i. 3194 sayılı İmar Kanunu,
- ii. 2981 sayılı İmar Affı Kanunu,
- iii. 5104 sayılı, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” kanunu,
- iv. 5366 sayılı, “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” kanunu,
- v. 2005 5393 sayılı, “Belediye Kanunu”nun 73. Maddesi

Bunların dışında 16.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ülkemizde kentsel dönüşüm projelerine dayanak oluşturabilecek en bütüncül ve kapsamlı kanun olarak gösterilebilir.

6306 sayılı kanun’un 1.maddesinde “Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve

standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir” denmektedir.

V. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1985-1989), kentleşmenin ve nüfus akınlarının yavaşlamayacağı öngörülmüş, ancak kentleşme boyutunun mümkün olan en iyi şekilde yönlendirilmesi ve ekonomik gelişmeye katkısının artırılması için birtakım önlemler öngörülmüştür (Keleş, 2008).

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1990-1994) ise, önceki planda öngörülenlerin yanı sıra, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin planlarla korunması, kent planlaması ile ilgili bütün yasaların bir çerçeve yasa içinde bütünleştirilmesi, kıyılarda yapı yoğunlaşmasının önlenmesi, imar planı sınırları dışında yer alan yapılaşmanın denetimine ilişkin hususlara yer verilmiş ve kentlerde kaliteli ve sağlıklı bir yaşam sağlama amacı güdülmüştür (Keleş, 2008).

Kentsel dönüşüm ile ilgili yasal mevzuata ilave olarak, endüstriyel alanlar olarak nitelendirilen Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5084 Sayılı Kanunla, il bazında GSYİH tutarı 1500 ABD Doları'nın altında bulunan illerde yer alan OSB'lerdeki yatırımcılar, aşağıdaki desteklerden faydalanırlar²:

1. Çalıştırdıkları işçilerin ücretleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin %100'ünden muafiyet,
2. Bu işyerlerinde çalışan işçilerin sigorta primlerinin işveren hissesinin %100'ünün Hazine tarafından karşılanması,
3. OSB'lerde fiilen ve sürekli olarak; hayvancılık (su ürünleri yetiştiriciliği ve tavukçuluk dahil), seracılık, sertifikalı tohumculuk ve soğuk hava deposu yatırımlarında asgari on; imalât sanayi, madencilik, turizm konaklama tesisi, eğitim veya sağlık alanlarında ise asgari otuz işçi çalıştıran işletmelerin, elektrik enerjisi giderlerinin % 50'sine kadarının Hazine tarafından karşılanması,

² YOİKK, 2012

4. Bedelsiz arsa tahsisi (Bu teşvik, 5084 sayılı Kanun kapsamındaki iller ile kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki diğer illeri de kapsar.)
5. 5084 kapsamındaki teşviklerden, hangi illerdeki OSB'lerin yararlandığı aşağıdaki haritada gösterilmektedir.

5084 kapsamındaki teşviklerden, hangi illerdeki OSB'lerin yararlandığı aşağıdaki haritada gösterilmektedir³:

Şekil 2. 1. 5084 Yasa kapsamında teşvik alan iller



Kaynak: YOİKK, 2012

Yine YOİKK'in raporuna göre, organize sanayi bölgelerinde bedelsiz arsa tahsisi, vergi, sigorta primi ile enerji desteği sağlanan iller ise aşağıdaki Tabloda gösterilmiştir.

³ YOİKK, 2012

Tablo 2. 1. OSB Desteği alan iller

1	Adıyaman	18	Gümüşhane	35	Van
2	Afyon	19	Hakkari	36	Yozgat
3	Ağrı	20	İğdir	37	Artvin
4	Aksaray	21	Kars	38	Çorum
5	Amasya	22	Kırşehir	39	Elazığ
6	Ardahan	23	Malatya	40	Karaman
7	Bartın	24	Mardin	41	Kastamonu
8	Batman	25	Muş	42	Rize
9	Bayburt	26	Ordu	43	Tunceli
10	Bingöl	27	Osmaniye	44	Kahramanmaraş
11	Bitlis	28	Siirt	45	Kilis
12	Çankırı	29	Sinop	46	Kütahya
13	Diyarbakır	30	Sivas	47	Nevşehir
14	Düzce	31	Şanlıurfa	48	Niğde
15	Erzincan	32	Şırnak	49	Trabzon
16	Erzurum	33	Tokat		
17	Giresun	34	Uşak		

Kaynak: YOİKK, 2012

Görüldüğü gibi endüstriyel alanlar ya da diğer ifade ile OSB'ler, devlet tarafından da teşvik edilen ve üretim tesislerinin gerek lokalizasyon, gerekse üretim ve kentsel planlama açısından belli merkezlerde toplanması amaçlı düzenlenmiş bölgeler olarak ifade edilebilir. 5084 sayılı Kanun dışında OSB'lerin avantajları aşağıdaki gibi özetlenebilir⁴:

1. OSB'lerde yer alan işletmeler, emlak vergisinden, atık su bedelinden, bina inşaat harcı ve yapı kullanma izni harcından muafır,
2. Teşvik belgesi kapsamındaki yatırımlara; Gümrük Vergisi ve Toplu Konut Fonu İstisnası, KDV istisnası destekleri uygulanmaktadır,
3. Araştırma-geliştirme yatırımları, çevre korumaya yönelik yatırımlar, öncelikli teknoloji alanındaki yatırımlar, teknoloji geliştirme bölgelerinde yapılacak yatırımlar, bölgesel gelişmeye yönelik yatırımlar, ve gelişmiş yörelerden özel amaçlı bölgelere taşınacak yatırımlar için Hazine Müsteşarlığınca uygun

⁴ YOİKK, 2012

görülmesi halinde teşvik belgeli veya belgesiz olarak bütçe kaynaklarından kredi tahsis edilebilir,

4. Ayrıca KOSGEB'in OSB'lerdeki yatırımcıların yatırım projelerine yönelik olarak gelişmiş yörelerde %60, normal yörelerde %70, kalkınmada öncelikli yörelerde %80 oranında uyguladığı proje destekleri mevcuttur.

Türkiye'de metropoliten kentsel dönüşüm olgusu son elli yılda farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak değişim göstermiştir. Yapılan uygulamalar buna paralel olarak gerçekleşmiştir. Yapılan dönüşüm müdahaleleri ve araçları gerek yerel bağlamsal koşullar gerekse küresel akımların etkisiyle belirlenmiştir. Bu müdahale biçimleri giderek mekana sadece fiziksel müdahale olmaktan daha kapsamlı sosyo-ekonomik boyutları içerecek biçimde çeşitlilik kazanmıştır. Müdahale biçimlerinin çeşitlilik kazanması dünyada değişen planlama yaklaşımları ve bunun Türkiye'ye yansımaları çerçevesinde olmuştur. Dönüşüm müdahalelerini daha katılımcı ve süreçsel yeni planlama yaklaşımı ile ele alma ihtiyacı doğmuştur (Ataöv ve Osmanay, 2007, s.59).

Kentsel dönüşüm sürecini belirleyen ve yönlendiren yasalar genel olarak ele alındığında; her yasanın bir önceki yasaya göre yerel yönetimlere ve TOKİ'ye kentin dönüşümü konusunda daha geniş yetkilerle daha hızlı hareket etme imkânı sunduğu ifade edilmektedir (Aslan, 2007, s.57).

Kentsel dönüşüm ile ilgili çıkarılan kanun ve yönetmelikler ilk etapta lokal olarak dönüşüm yapılacak alanlara hitap etmesi ve bunun bütüncül bir şehir planlaması yaklaşımının önüne geçtiği şeklinde eleştirilirken bugün gelinen noktada kentsel dönüşümün sosyal boyutunu yok sayması ve halkın dönüşüme katılımını göz ardı etmesi noktasında eleştirilmektedir.

2.2. ENDÜSTRİYEL ALAN KAVRAMI

Literatürde endüstriyel alan kavramı ile ilgili tanımlar her ne kadar mevcut olsa da, gerek endüstrinin sürekli değişkenlik arz etmesi, gerekse teknolojinin ilerlemesiyle birlikte endüstriyel alanların çeşitlenmesi nedeniyle, ortak bir tanım yapmak mümkün değildir. Genel olarak endüstriyel alanı, “endüstriyel üretim tesislerinin toplandığı bölge” olarak tanımlamak mümkündür. Bu alanlar, çevreye ve topluma verilebilecek potansiyel zararlar (gaz emisyonu, teknik kazalar, gürültü vb.) nedeniyle genellikle yerleşim birimleri dışında, sanayi bölgelerinde kurulmaktadır. Öte yandan bu tesislerde çalışanlar, işyerlerine daha yakın yerlerde ikamet etmek için bu bölgelere yerleşmekte ve bu alanlar bir süre sonra, yerleşim birimleri haline gelmektedir. Çalışmanın bu bölümünde, genel olarak endüstriyel alan kavramına yer verilerek, uygulama bölümüne kaynak teşkil etmesi amaçlanmaktadır.

2.2.1. Endüstriyel Alanın Tanımı

Endüstriyel alan, endüstriyel üretimlerin çoğunlukta olduğu, yerleşim birimlerinden belli bir mesafede kurulan üretim tesislerinin yoğunlukta olduğu bölgelerdir. Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu, endüstriyel alanları yatırım alanları olarak Organize sanayi bölgeleri adı altında incelemiştir. Kurulun sitesindeki rapora göre Organize Sanayi Bölgeleri (OSB), sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, kentleşmeyi yönlendirmek, çevre sorunlarını önlemek, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, imalat sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmeleri ve geliştirilmeleri amacıyla, uygun bölgeler gerekli altyapı hizmetleriyle donatılarak Organize Sanayi Bölgesi adı altında sanayi için tahsis edilmektedir. Türkiye'de 2008 yılı itibariyle, yer seçimi, kamulaştırma çalışmaları ve altyapısı tamamlanmış, tam anlamıyla hizmet veren 107 adet OSB bulunmaktadır. OSB'lerin kuruluş hedefleri aşağıdaki gibi özetlenebilir⁵:

1. Sanayinin disipline edilmesi,

⁵ YOİKK, 2012

2. Şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması,
3. Birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanayicilerin bir arada ve bir program dahilinde üretim yapmalarıyla, üretimde verimliliğin ve kar artışının sağlanması,
4. Sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması,
5. Tarım alanlarının sanayide kullanılmasının disipline edilmesi,
6. Sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı ve ortak sosyal tesisler kurulması,
7. Müşterek arıtma tesisleri ile çevre kirliliğinin önlenmesi,
8. Bölgelerin devlet gözetiminde, kendi organlarınca yönetiminin sağlanması

Sanayi işletmelerinin bölgesel dağılımı dengeli olmayıp, daha çok Türkiye'nin sanayi katma değerinin % 51,8'ini oluşturan Marmara bölgesinde yoğunlaşmaktadır. Ancak, geleneksel sanayi merkezleri olan İstanbul, İzmir, Adana ve Ankara gibi illerin sanayideki ağırlığında azalma eğilimi görülmektedir. Bu illerde finans, bankacılık, pazarlama, ticaret ve turizm gibi hizmetler yoğunlaşmakta; sanayi faaliyetleri ise civar illere yayılmaktadır. Bunun sonucunda, İçel, Kırklareli, Sakarya ve Tekirdağ gibi yeni sanayi merkezleri oluşmuştur. Yerel girişimciliğin gelişmesi sonucunda Denizli ve Gaziantep de yeni sanayi merkezleri konumuna gelmiştir⁶.

⁶ DPT, 2003, s.7.

Tablo 2. 2. Türkiye'deki Organize Sanayi Bölgeleri

Bölgeler	OSB Sayısı
Marmara Bölgesi	20
Ege Bölgesi	14
Akdeniz Bölgesi	13
İç Anadolu Bölgesi	17
Karadeniz Bölgesi	23
Doğu Anadolu Bölgesi	10
Güneydoğu Anadolu Bölgesi	10

Kaynak: T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı

Endüstriyel alan kavramı genel olarak değerlendirildiğinde, endüstriyel üretimi yapıldığı belli işletmelerin bir arada olduğu alanlara kısaca endüstriyel alanlar denilmektedir. Bu alanlar geçmişten günümüze sanayi bölgeleri olarak da isimlendirilmiş olup, endüstri türüne göre de değişik türleri mevcuttur.

2.2.2. Endüstriyel Alanlarda Dönüşüm

Endüstriyel alanlarda dönüşümün temel kriterlerinin başında, endüstriyel alanların ekonomik değerlerini yitirmeleri gelmektedir. Sanayi kentleri ve yerleşmenin üstlendiği sanayi işlevinin, zaman içinde öneminin azalması ve değerini kaybetmesine bağlı olarak çöküntüye uğramaları, ciddi boyutlarda sosyal ve ekonomik sorunları beraberinde getirmektedir. Genellikle on dokuzuncu yüzyılın Sanayi Devrimi'nin ürünleri olarak ortaya çıkan bu kentlerin bir kısmı, teknolojideki hızlı gelişme ve dönüşüm nedeniyle yirminci yüzyıl ortalarına gelindiğinde, eski işlevlerini ve önemlerini büyük ölçüde kaybetmişlerdir (Özden, 2008).

Genel olarak değerlendirildiğinde endüstriyel alanlarda dönüşümü iki şekilde değerlendirmek mümkündür. Bunlardan birincisi endüstriyel alanların ıslahı için yapılan dönüşümler, ikincisi ise ekonomik değerini yitiren endüstriyel alanların dönüşümüdür. Endüstriyel alanların ıslahı için yapılan dönüşümler sanayi alanı düzenlemeleri ile ön plana çıkarken, ekonomik değerini yitiren endüstriyel alanların dönüşümü ise kentsel dönüşümün alanına girmektedir.

3. ENDÜSTRİYEL ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kent içinde yer alan sanayi birimlerinin işlevlerinin yeniden tanımlanması, dönüşüm açısından önemli bir diğer noktadır. Bir sanayi yapısına verilen yeni ya da yeniden tanımlanmış eski işlev, kentin çöküntü bölgesini geri kazanmada yeterli olabilir. Kent içinde terk edilmiş sanayi alanları boş bir şekilde dururken bir yandan da kentlerin nüfusunun giderek artmakta olduğu gerçeği göz önünde tutulursa, bu alanların kente geri kazandırılması zorunluluğu, dengeli yoğunluk ve donatı dağılımları, ulaşım kademelenmeleri ve dolayısıyla sağlıklı bir plan oluşturma adına kaçınılmaz görünmektedir. Kuşkusuz, her yerleşmenin kendi koşulları ve gereksinimlerinden kaynaklanan kendine özgü ilkeleri ve vizyonları bulunmaktadır. Bu durum göz önüne alındığında ortak ilkeler geliştirilmenin bir hayli güç olduğu anlaşılmaktadır (Özden, 2008).

Endüstriyel alanlarda kentsel dönüşüm genel olarak değerlendirildiğinde, dönüşümün en temel gerekçesinin, bu alanların ekonomik değerlerini yitirmeleri ve kentsel yaşam için bu alanların gerek sosyal açıdan, gerekse güvenlik açısından yaşam kalitesini düşürücü etkisi olduğu görülmektedir.

3.1.KENTİN YAPISINA GÖRE DÖNÜŞÜM

200 yıllık bir dönemi kapsayan sanayileşme, yüksek derecede ihtisaslaşmış şehirler oluşturarak, şehir büyümesinde özel fonksiyonların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Teknolojide ilerlemelerle birlikte, şehirlerin hiyerarşik sıralanması kavramı, hem yığılma hem de yoğunlaşmaya göre büyük oranda değişme göstermiş ve bu duruma bağlı olarak bazı bölgelere büyük yararlar sağlayan ve diğerlerine maliyet getiren, yeni bir metropoliten biçimi ortaya çıkmaya başlamıştır (Yüzer ve Giritlioğlu, 2003).

Kentin tarihi sit alanlarında, konut sahibi olanlar; bakım, onarım ve restorasyon maliyetlerinin yüksekliği nedeni ile bu bölgeleri terk etmekte ve bu bölgelere yapıların mevcut olan durumlarını kabul eden, bakım ve onarım, restorasyon masraflarını ödeyemeyecek durumda olan bireyler taşınmaktadır (Aydoğan, 2003, s.251).

Türkiye’de de sanayinin yoğun olarak bulunduğu büyük kentlerde alınan imar planlarına göre sanayi bölgeleri kentleri diğer kentlere bağlayan ve beslenen ana ulaşım arterleri üzerinde gelişmiştir. Amaç: üretilen malların en kestirme biçimde dağıtımlarının yapılması, kenti sanayi pisliğinden ve dağınıklığından koruyabilmek olmuştur. Ancak süreç içerisinde sanayi kentlerinde yaşanan ve bu denli hızlı olacağı umulmayan büyüme ve gelişmeler sanayi bölgelerini kent girişlerini oluşturur hale getirmiş, hatta bu alanlar kentin merkezi ticaret ve iş alanlarında kalmıştır. Sanayi sektöründeki büyüme ve bunun paralelindeki organize olma eğilimleri giderek üretim yapılarını buldukları bu olumsuz konumdan kurtarma yoluna girmiştir. Kentin merkezi alanlarda kalan küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşları ya imar planları kararları sonucunda ya da verimliliğin giderek düşmesi paralelinde kent dışında oluşturulan yeni sanayi alanlarına taşınmaktadırlar (Görgülü, 1997).

Kentin yapısına göre dönüşüm genel olarak değerlendirildiğinde, dönüşümün kentin sosyal, tarihsel, kültürel ve ekonomik yapısına uygun bir şekilde gerçekleşmesinin gerekliliği ön plana çıkmaktadır. Buna ilave olarak günümüzde, her bir kentin farklı özelliklere sahip olması bir kültürel zenginlik olarak görülmekte ve dönüşüm genellikle bu minvalde gerçekleşmektedir.

3.2. DÜNYADA ENDÜSTRİYEL ALANLARA İLİŞKİN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Endüstrinin geliştiği ilk ülke olan İngiltere’de 19. yüzyıl ile birlikte kentleşme hareketleri de hız kazanmaya başlamıştır. Endüstrileşmenin beraberinde getirdiği kentleşmenin ardından 1850’li yıllarda İngiltere’de nüfusun büyük bölümü kentlerde yaşamaya başlamıştı. İngiltere’nin ardından endüstrileşme ve bunun sonucu olarak kentleşme hareketleri Almanya ve Fransa’da görülmeye başlamıştır (Göçer, 1982).

Endüstri mirasının korunması ile ilgili çalışmalar ilk olarak İngiltere’de fark edilmiştir. 1950’li yıllarda İngiltere’de yoğunlaşan yenileme çalışmaları sırasında endüstriyel anıtların kayıt ve korunması ile ilgili olarak da faaliyetler yürütülmüştür. 1963 yılında

“Endüstriyel Anıtları İnceleme Kurulu” (The Industrial Monuments Survey) kurulmuş ve ilk kayıt işlemleri de “Ulusal Endüstri Anıtlarının Kayıtları” (NRIM) adıyla başlamıştır (Kıraç, 2001).

Fransa’da endüstriyel alanlara ilgi 1970’lerde başlamıştır. Burada 1983 yılından itibaren endüstri bölgeleri “Genel Envanter” (Inventaire Générale) adlı kuruluş tarafından kayıt altına alınmaya başlamış ve bu kuruluş bünyesinde “Endüstri Mirası Odası” adı altında bir endüstri mirası grubu oluşturulmuştur. Ayrıca Fransa ve Hollanda’da ulusal endüstriyel bilgi toplama merkezi kurulmuştur (Kıraç, 2001).

İngiltere ve Fransa’dan sonra Belçika, İskandinav ülkelerinde ve soğuk savaşın bitmesiyle birçok Doğu Avrupa ülkesinde endüstriyel miras ile ilgili kayıt ve koruma çalışmaları hız kazanmıştır. Uluslararası alanda UNESCO dünyada birçok endüstri bölgesini dünya mirası listesine almış, 1973 yılında “Uluslararası Endüstriyel Mirası Koruma Komitesi” (The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage-TICCIH) kurulmuştur (Kıraç, 2001).

Avrupa son 30 yılı aşkın bir süredir kamu ve özel sektör işbirliği ile yakın endüstriyel geçmişi konusunda projeler üretmektedir. Avrupalı koruma ve yeniden kullanım anlayışı sadece sınırlı bir coğrafi alanda açıklanamamakta, bu anlayış sürekli bir kullanım döngüsü içinde kültürel peyzajın yerleşiminin sağlam bir etiğini temsil etmektedir. Avrupa devletleri endüstriyel kaynaklarının uluslararası kabulünü aktif bir şekilde araştırmıştır. UNESCO, dünya medeniyetlerinin önemli bir bakışı olarak endüstriyel mirasın önemini şöyle vurgulamaktadır: “Endüstriyel alanlar, insanoğlunun yapım ve yıkım olmak üzere çift yönlü gücünü gösteren insanlık tarihinin önemli kilometre taşlarıdır. Onlar daha iyi bir yaşantının umudunu ve maddenin ötesinde daima daha üstün bir gücü kapsamaktadırlar” (Bodurow, 2003).

Dünyada endüstriyel alanların dönüşümü ile ilgili projelerden örnekler vermek gerekirse en başarılıları olarak kabul edilebilecek olanlar şunlardır;

- i. Southbank of the Thames, Londra Southbank’ın Kentsel Yenilemesi

- ii. Kop Van Zuid, Hollanda Rotterdam Limanı'nın Dönüşümü
- iii. Emscher Park Projesi, Almanya Ruhr Bölgesi Kentsel Dönüşümü
- iv. Strasbourg Liman Bölgesi Dönüşüm Projesi
- v. Viyana Gazometreleri Dönüşüm Projesi

3.3. TÜRKİYE'DE ENDÜSTRİYEL ALANLARA İLİŞKİN DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Günümüzde Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri özellikle Ankara, İstanbul gibi büyük şehirlerde ve yoğunluklu olarak çöküntü alanlarının yenilenmesi, yapısal ölçekte uygulanan yenileme çalışmaları, gecekonduların konut alanlarına dönüşümleri konularında gerçekleştirilmektedir. Ülkemizde kapsamlı uygulanmış iki projeden söz edilebilir. Bunlar Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'dir. Ancak her iki proje de gecekonduların yenilenmesi ile ilgilidir. İstanbul'daki projeler ise kentsel tasarım, açık alan düzenlemeleri, altyapı düzenlemeleri gibi kentsel dönüşümü destekleyen projeler boyutundadır. İşlevini yitirmiş endüstriyel alanların dönüşümü konusunda ilgili olarak İstanbul Haliç'te gerçekleştirilen ve halen uygulamaları devam eden kıyı rekreasyonel çalışmaları ve peyzaj düzenlemeleri bölgenin yenilenmesine ve canlanmasına katkıda bulunmaktadır. Ancak projeler kapsamlı olarak ve bütüncül bir yaklaşımla ele alınmamakta genellikle yapısal ölçekte dönüşümler ve kıyı bandı peyzaj projeleri gerçekleştirilmektedir (Oral, 2006)

Haliç kıyılarında işlevini yitirmiş endüstriyel alanların dönüşümüyle ilgili pek çok proje geliştirilmekte ve faaliyete geçirilmektedir. Bu projeler arasında uygulaması tamamlanan projelerden biri Cibali Tütün ve Sigara Fabrikası'nın üniversite kampusuna dönüşümü projesidir. 1884 yılında kurulmuş olan Cibali Tütün ve Sigara Fabrikası 1997 yılında Kadir Has Üniversitesine tahsis edilmiş ve yapı restore edilerek 2001 yılında üniversite olarak hizmet vermeye başlamıştır. Bir diğer dönüşüm projesi ise Feshane'nin kültür ve eğlence etkinliklerinin düzenlendiği Feshane Festival Sarayı'na dönüşümü projesidir. En eski fabrikalarımızdan biri olan Feshane, 1998 yılından

itibaren restorasyonu yapılarak 2000 yılında çeşitli sosyal faaliyetlerin ve etkinliklerinin düzenlendiği Feshane Festival Sarayı adıyla hizmete açılmıştır. Haliç bölgesindeki dönüşümü tamamlanan önemli endüstriyel yapılardan biri de Lengerhane'dir. Lengerhane 1991 yılında Rahmi Koç Vakfı tarafından satın alınmış ve 1994 yılında dönüşümü tamamlanarak Rahmi Koç Sanayi Müzesi olarak hizmete açılmıştır. 1996 yılında Lengerhane'nin karşısında atıl halde bulunan Hasköy Tersanesi de alınarak restore edilmiş ve 2001 yılında sanayi müzesinin devamı olarak işlevlendirilmiştir (Oral, 2006)

Günümüzde uygulaması devam eden dönüşüm projelerinden biri Silahtarağa Elektrik Santrali'nin dönüşüm projesidir. Santral İstanbul adıyla kültür, sanat ve eğitim amaçlı olarak yeniden işlevlendirilecek kompleksin uygulaması tamamlandığında çok sayıda ulusal ve uluslararası organizasyona ev sahipliği yapacağı düşünülmektedir. Uygulaması devam eden bir diğer dönüşüm projesi Sütlüce Kültür ve Sanat Merkezi projesidir. Merkez 1923 yılında inşa edilen Sütlüce Mezbahası'nın arazisinde yer almaktadır. Mezbaha 1998 yılında tamamen yıkılmış ve yerine Avrupa'nın en büyük kültür merkezi olması planlanan Sütlüce Kültür ve Sanat Merkezi'nin inşası başlatılmıştır (Oral, 2006)

Dünya'da ve Türkiye'de uygulanan endüstriyel alanlara ilişkin kentsel dönüşüm projeleri genel olarak değerlendirildiğinde söz konusu dönüşüm projelerinin tarihi değeri olan "endüstriyel miras" olarak kabul edilebilecek alanların yenilenmesi ve bu alanlara yeniden işlev kazandırılarak birer cazibe merkezi olmalarını sağlamayı amaçladıkları görülmektedir.

Araştırma bölgesi Sancaktepe Emek mahallesindeki endüstriyel alanlar ise bahsedilen örneklere kıyasla daha yakın tarihte bölgeye konumlandıkları için yapılacak olan dönüşümü bu paralel de değerlendirmek yanlış olabilir; çünkü bölgedeki alanları "endüstriyel miras" kategorisinde değerlendirmek zordur.

4. ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI

Araştırmanın bu bölümünde, araştırmada kullanılan anket örnekleri, örneklem, araştırmanın yapıldığı bölge ve kullanılan istatistiki yöntemin öncesinde veri derleme, verilerin toplanması ve istatistiksel yöntemlere ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

4.1. İSTANBUL METROPOLİTAN ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ

İstanbul, Türkiye'nin nüfusunun içerisinde önemli bir kısmının yaşadığı ve günlük ülke içi seyahatlerle beraber, nüfusun oldukça büyük bir kısmına hitap eden bir ildir. Sadece Türkiye değil, aynı zamanda dünyada da sayılı büyük şehirlerden birisi olan İstanbul, birçok farklı medeniyete ev sahipliği yapan, tarihsel açıdan önemli bir ildir.

İstanbul metropoliten alanı tipik olarak sanayi toplumlarından bilgi toplumuna geçiş sürecinde gelişen küreselleşme hareketleriyle birlikte metropoliten özelliği gösteren bir kent olup, artan ulusal ve uluslararası sermaye yatırımları bu kentin gelişme eğilimleri ve makroformları üzerinde önemli bir belirleyicidir (Aysu ve Yerliyurt, 2008).

Fatih Sultan Mehmet İstanbul'u fethinden 2 yıl sonra 1455 yılında Tersane-i Amire (Haliç) ve 1460 Tophane-i Amire'yi (Tophane) kurarak İstanbul'da ilk sanayi hamlesini başlatmıştır. “Osmanlı İmparatorluğu döneminde gemi yapımı, 15. yüzyılda kuruluşundan sonra gelişerek İstanbul'un önemli imalathaneleri arasında sanayi tesisi sayılabilecek duruma gelmiştir. Kuruluş amacı askeri nedenlerle olmuş ve cumhuriyet dönemine kadar bu amaca hizmet etmiştir. “16. Yüzyılın ilk yarısında (1515) Haliç kıyısında Azapkapı'dan batıya doğru hızla tersaneler ve küçük imalathaneler kurulmaya başlamıştır. Daha önce İstanbul'da sanayi adına ilk kağıt fabrikası 1450 yılında Bizanslılar döneminde kurulmuş ve işletilmeye başlamıştır. Beykoz'da Tokat ve Hünkar bir saha olarak dikkat çekmektedir. İstanbul, Osmanlı İmparatorluğu'nun eline geçtikten sonrada üretim devam ederken bir taraftan da özellikle Asya'dan kâğıt ithal ediyordu. Her geçen gün kâğıt kullanımının artması ve farklı sektörlerde gittikçe artan kullanıma bağlı olarak 1727 yılında İbrahim Müteferrika tarafından Osmanlı'nın ilk matbaası

İstanbul'da kurulmuştur. Daha sonra 1740 yılında Yalova'da bir başka kâğıt fabrikası kurulmuştur. Ayrıca 1804 yılında İstanbul Beykoz'da bir başka kâğıt fabrikası kurulmuştur. Sanayileşme alanında İstanbul'da 1699 yılında Bakırköy-Ataköy'de Baruthane fabrikası kurulmuştur. 1727'de Darphane-i Amire, 1732'de Taksim Su Tesisi (II. Mahmut) ve 1750 yılında da III. Ahmed zamanında İstanbul'da Haliç kıyısında Deftardar semtinde kumaş fabrikası kurulmuştur. 1784 yılında Zeytinburnu ve çevresinde demir ve top döküm fabrikası açılmış ve 1794'de Yarımburga'da Azaldı Baruthanesi kurulmuş ve 1838 yılında yapılan yatırımlarla fabrika daha da büyümüştür (Doğan, 2013, ss.515-16).

Savaşlar ve siyasi baskı sebebiyle cumhuriyetin ilanına kadar her alanda güç kaybetmeye başlayan ülke, sanayisine destek vermek ve kalkındırmak amacıyla 17 Şubat 1923 yılında İzmir'de I. İktisat Kongresi toplanmıştır. Bu kongrede özel yatırımcılara olanak veren 10 yıllık Liberal Dönem başlamıştır. Liberal Dönemle birlikte ekonomiyi-sanayiye desteklemek ve canlandırmak için çeşitli atılımlar yapılmış ve kurumlar açılmıştır. Tercih edilen Serbest Ekonomi Politikası dışında devletimiz de çeşitli yatırımlarda bulunmuştur. Ülke genelinde farklı bölgelerde tesisler ve kurumlar açılmıştır. İstanbul'da iş yeri sayıları sürekli olarak bir artış göstermiştir. 1927 yılında 65.000 olan iş yeri sayısı 1950'de 84.000, 1963'de 161.000, 1980'de 185.500, 1992'de 206.058, 2000'de 242.476 ve 2010 yılında ise 300.325 olmuştur. 1950 sonrası özellikle de 1960'lı yıllarda tesis sayısı ve merkezi iş sahaları da canlılık kazanmaya başlamıştır. Bu yıllarda Avrupa yakasında Aksaray, Beyazıt, Eminönü, Karaköy, Tünel Taksim arası yani günümüzdeki İstiklal Caddesi, Osmanbey, Mecidiyeköy, Beşiktaş Anadolu yakasında Kadıköy ve Üsküdar merkezi iş ve ticaret alanları olarak büyümeye ve gelişmeye başlamıştır. 1950 sonrası başlayan sanayi hareketleriyle İstanbul'un önemi ve gücü ülkenin dört bir yanında hissedilmeye ve imalat sanayindeki gücü de belirlemeye başlamıştır. İstanbul dokumacılıkta Türkiye'nin % 42'sini, kimyada %65'ini, metal eşya ve makinede % 55'ini, gıdada % 30'unu, toprak ve taş sanayinde % 65 'ini oluşturmaktaydı. "1959 yılında İstanbul sanayi odasına 10 ve üzeri işçi çalıştıran kayıtlı iş yeri sayısı 2.685 olup, 70.720 erkek, 21.966 kadın olmak üzere toplam 107.071 kişi çalışmaktadır. 1961 yılında ise 2.372 kayıtlı iş yerinde 72.484 erkek, 21.367 kadın olmak üzere toplam 110.123 kişi çalışmaktadır (Doğan, 2013, ss.521-22).

Metropolitan kentlerde bir yandan yeni iş alanları oluşurken, diğer yandan yeni konut biçimleri gelişmiştir. Hızlı göç kent çeperlerinde özel veya kamu arazileri üzerinde gecekondulaşma ile birlikte, kent içinde de apartmanlaşmayı hızlandırmıştır. Bazı gecekondular, ‘yapsatçı’ girişimciler tarafından üretilen bireysel konutlara ve çok katlı apartmanlara, kooperatif aracılığı ile meslek kuruluşlarının veya bankaların desteği ile toplu konuta dönüşmüştür. 2000’li yıllar inşaat şirketlerinin uluslararası pazara açıldığı ve inşaat sanayiinin daha da geliştiği bir dönemdir. Ayrıca, yeni teknolojiler sanayi üretimi ile de ilişkilendirilmektedir. Bu dönemde, yaşam alanlarının üç farklı biçimde dönüştüğü gözlenmektedir. Birinci en kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamaları, kent çeperlerinde ana arterler boyunca gelişmiş alt gelir grubu gecekondulu mahallelerini veya sağlıksız ruhsatsız yapılaşmaları belediyeler tarafından yıkılarak büyük çapta bir yenileme operasyonu olarak gerçekleşmektedir. Ankara’yı Samsun ve Konya’ya bağlayan ana arterler üzerindeki yıkılan gecekondulu mahalleleri buna örnektir. İkincisi, orta ve alt orta gelir grubunun kent içi apartmanlarda var olan 1960-70 stokunu mal sahipleri tarafından iyileştirerek yapılan uygulamalardır. Üçüncü dönüşüm üst ve orta gelir grubunun araba sahipliğinin artışı ile kent dışına çıkması ile gerçekleşmiştir. Bu kırsal ya da orman alanlarının yapılandırılarak yeni siteler ve kapalı yerleşimler kurulmasıyla oluşmuştur. Metropolitan alanlarda araba sahipliğinin artışı ile, üst ve orta gelir grubu kent dışına çıkmakta, alt kentler ve siteler yaygınlaşmaktadır. İstanbul’da Bahçekent ve Kemer Country buna örnek gelişimlerdir. (Ataöv ve Osmanay, 2007, ss.63).

4.1.1.İstanbul’un Planlama Süreci

İstanbul’daki planlama çalışmalarıyla ilk olarak 19. yy’da karşılaşılmaktadır.1822 tarihinde yayınlanan Kauffer planından hemen sonra 1836-37 yıllarında Helmuth Von Moltke tarafından önce bir harita elde edilmiş, sonra bu haritaya bağlı kalınarak imar planı çizilmiştir⁷.

⁷ 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

Sadece İstanbul'da uygulanmak üzere 1848 ve 1849 yıllarında Ebniye Nizamnameleri hazırlanmıştır. Bu nizamnamede kamulaştırma, binalara ruhsat verilmesi, yol genişlikleri, inşaatların denetimi ve bina yükseklikleri üzerine kurallar getirilmiştir. 1882 yılında çıkartılan Osmanlıların ilk imar kanunu olan “Ebniye Kanunnamesi” ile belediyelerin imar uygulamalarını plan ve haritalara dayandırmaları öngörülmüştür. Bu nizamname bir öncekinden farklı olarak yalnız İstanbul'da değil tüm imparatorlukta uygulanacaktır. Nizamnamede ilk kez kentsel altyapıdan söz edilmiştir. Yeni alanların yapılaşmaya açılmasında, bu alanların planlarının yapılması ve padişah iradesi alınması koşulu getirilmiştir⁸.

1926-1928 yılları arasında Lörcher Üsküdar ve Kadıköy'ün 1/10000 ölçekli nazım imar planını yapmıştır. Bu planda yapı yoğunlukları, yeşil sistemi ve yol kademelenmesi ayrı planlar halinde çizilmiştir. Dönemine göre oldukça gelişmiş bir planlama tekniği ile yapılmıştır⁹.

1930'lu yılların ilk yarısı Cumhuriyetin Osmanlı döneminden kalma tüm kent yönetimi ve imar yasalarının değiştiği yıllar olmuştur. 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediyeler ve 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunları, 1933 yılında çıkarılan Belediyeler Bankası kanunu, 1933 yılında Ebniye Kanununun yerine geçmek için çıkarılan Yapı ve Yollar Kanunu ve 1934 yılında çıkarılan “Belediye İstimlâk Kanunu” yeni bir kentsel yönetim çerçevesi oluşturmuştur. 1580 ve 1593 sayılı yasalarda belli bir büyüklüğün üstündeki belediyelerin plan yapması ya da yaptırmayı zorunluluğu getirilmiştir¹⁰.

1936 yılında Fransız şehircilik uzmanı Prost, İstanbul'u planlaması için çağırılmıştır. Prost'un 1936-1937 yılları arasında süren araştırmalarının ilk sonucu, tarihi İstanbul Yarımadası ve Beyoğlu'nu kapsayan 1/5000 ölçekli “İstanbul Ciheti Nazım Planı” olarak vermiştir. Plan, “Milli Şef”in onayını da aldıktan sonra 1939 yılında uygulamaya konmuştur. Planın uygulanması için beşer yıllık üç dönemden meydana gelen 15 yıllık bir program hazırlanmıştır. 1940 yılında Anadolu Yakası için geliştirilen nazım plan

⁸ 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

⁹ 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

¹⁰ 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

onanmıştır. Prost'un bulunduğu dönemde 1937-1951 arasında 6000 ha alan için nazım planı, 3000 ha alan için imar planı, 650 ha alan için detay planları üretilmiştir¹¹.

Prost planı gözden geçirilerek 1943 yılında 10 yıllık yeni bir imar programı ilan edilmiştir. Prost planı 2. Dünya savaşı sonrasında İstanbul nüfusunun hızlı artması karşısında büyümeyen bir kentin planı olarak hazırlandığı için, birdenbire yetersiz kalmıştır. 1950 yılının sonunda Prost'un İstanbul'dan ayrılmasından sonra hazırlanmış olan planların kent bünyesine uygunluğu veya yürürlükten kalkmasına karar vermek üzere Belediye Meclisi'nce bir revizyon komisyonu kurulmuştur. Komisyon altı ay almış ve hazırlanan rapor Bayındırlık Bakanlığı tarafından da onaylanmıştır. Bu raporun benimsenmesi üzerine oluşturulan "Müşavirler Heyeti" bu çalışmaları yapmak üzere görevlendirilmiştir. Bu heyet gerekli araştırmaları yaparak Küçükçekmece'den Tuzla'ya kadar uzanacak alanda 1/10000 ölçekte bir nazım imar planı yapmayı amaçlamıştır. Komisyon bunu başaramamıştır¹².

1965 yılında Milli Güvenlik kurulunda İstanbul, Ankara ve İzmir'in Nazım planlarının yapılması için tavsiye kararı alınmıştır. Bunun üzerine aynı yıl alınan bir Bakanlar Kurulu kararı ile bu planların İmar ve İskân Bakanlığı'nın kuracağı bürolarca, İller Bankası'na finanse edilerek yapılması öngörülmüştür. Bu karar uyarınca Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu 1966 yılı ortalarında kurulmuştur. 1973 yılında TC. Hükümeti ve Dünya Bankası anlaşması ile Nazım Plan Bürosunda şehirselleşme projesi örgütlenmiş, dört yabancı firmanın danışmanlığında ve Turgut Cansever'in yürütücülüğünde genel planlama ve ulaşım arazi kullanım modeli çalışmaları yapılmış, İstanbul doğal ve kültürel mirasının korunması ve turizmin geliştirilmesi için gerekli tedbirler alınmıştır. Çalışmalar 1975 yılında Bakanlar Kurulu Kararlarına dönüştürülmüş olmasına rağmen uygulanmamıştır¹³.

1980 yılında ilk kez metropoliten ölçekte ve 1995 yılını hedefleyen 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı, İmar ve İskan Bakanlığı'na yapılmış ve 29.07.1980 tarihinde onanmıştır (Şekil 4.1).

¹¹ 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

¹² 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

¹³ 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

Şekil 4. 1. 1980 tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı



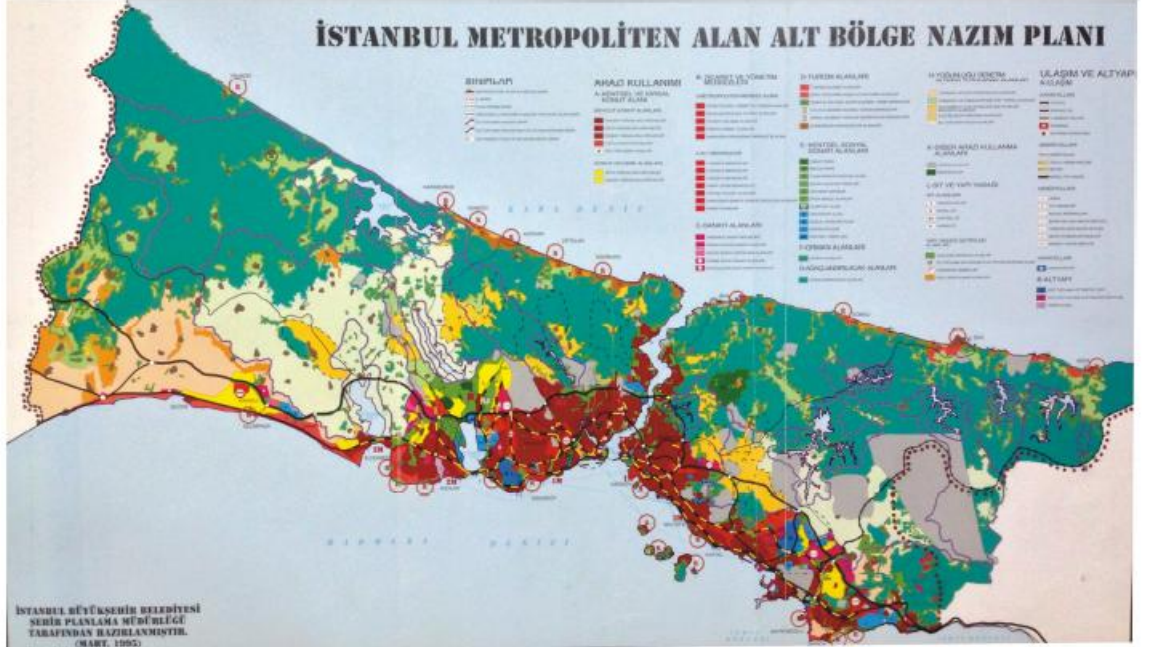
Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü Arşivi

Söz konusu planın projeksiyon yılı 1995, yılı projeksiyon nüfusu 7.1 milyondur . Planın amacı; İstanbul'un sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal niteliklerin korunmasını sağlamak amacıyla; kentin güneyde, doğu batı aksınca lineer bir şekilde gelişmesinin sağlanmasıdır. Planın iki temel stratejisi doğal kaynakların korunması ve merkezler kademelenmesidir¹⁴.

1994 yılındaki yerel seçimlerden sonra 1/50.000 ölçekli Nazım Planın revizyonu için çalışmalara başlanmış ve 15.11.1995 tarihinde 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. 1995 onay tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alanı Nazım Plan'da; Metropolitan Bölge olarak Marmara ve Trakya bölgesi bütünü kabul edilmiştir. Metropolitan Alan ise, Tekirdağ il sınırından İzmit il sınırına kadar uzanan bölgeyi kapsamaktadır. Bu sınırlar içinde analiz çalışmaları yapılarak, batıda İstanbul il sınırı, doğuda İstanbul il sınırına ilave olarak Gebze ilçesi sınırını içine alan bölge bütününde "İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı" çalışmaları tamamlanmıştır. Planın projeksiyon tarihi 2010 yılı, projeksiyon nüfusu 13 milyondur.(Şekil 4.2).

¹⁴ 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

Şekil 4. 2. 1995 tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı



Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü Arşivi

Onaylama aşamasını takiben plana yargıda parsel bazında bazı davalar açılmıştır. Bu davalar sonucunda Danıştay 6. Dairesi tarafından “Büyükşehir Belediyelerine 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dışında herhangi bir planı yapmak ya da onaylamak yetkisi verilmemiştir.” kararı verilerek, söz konusu plan yetki yönünden iptal edilmiştir. Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı'nın iptal edilmesinden sonra İstanbul'da meri plan olarak 1980 tarihli Metropoliten Alan Nazım İmar Planı kullanılmaya devam edilmiştir. O tarihten bu güne üretilen bütün planlar bu üst ölçekli plan baz alınarak hazırlanmıştır¹⁵.

10.07.2004 tarihinde kabul edilen 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Çevre Düzeni Planına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulama görevi Büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Bu doğrultuda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi üst ölçekli planlar için bir çalışma başlatmıştır. Çevre

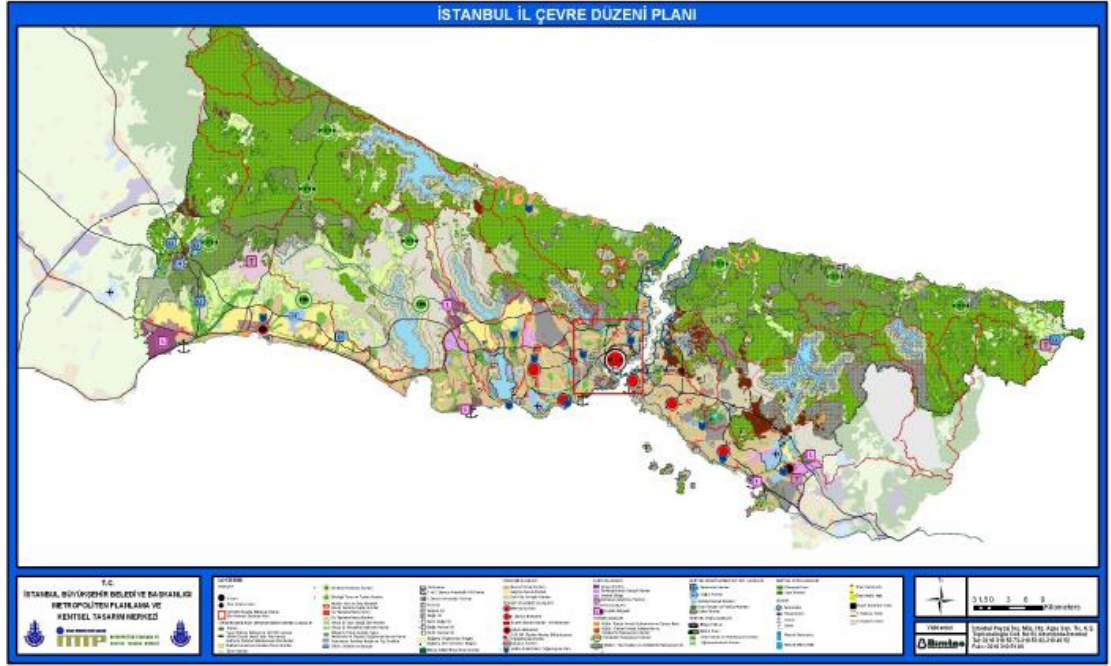
¹⁵ 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

düzeni planlarını yapma ve onaylama yetkisini elinde bulunduran Çevre ve Orman Bakanlığı ile 01.10.2004 tarihinde bir protokol imzalanmış ve bu yetki İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmiştir. 02.11.2004 tarihinde Encümen'ce onaylanan protokol yürürlüğe girmiş ve İstanbul için 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmalarına başlanmıştır¹⁶.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2006 tarihli Kararı ile kabul edilen 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı 22.08.2006 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onanarak yürürlüğe girmiştir. Planın projeksiyon tarihi 2023 yılı, projeksiyon nüfusu ise 16 milyondur. (Şekil 4.3).

¹⁶ 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009

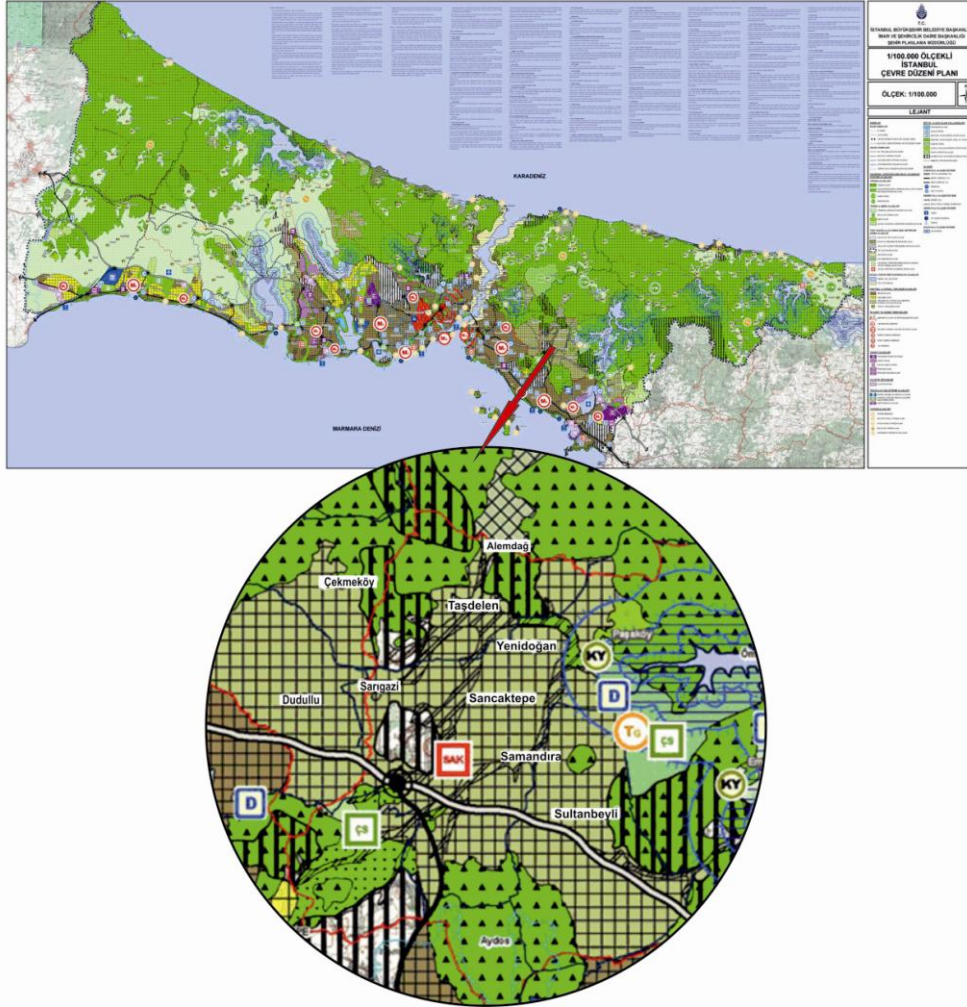
Şekil 4. 3. 2006 tarihli 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı



Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü Arşivi

Ancak İnşaat Mühendisleri Odasının açtığı dava sonucu İstanbul 2. İdare Mahkemesince 8 Kasım 2007 tarihinde “Yürütmeyi Durdurma” kararı almış; Mart 2008 de ise söz konusu İl Çevre Düzeni Planı iptal edilmiştir. İptal kararının ardından İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanan yeni “1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı” 13 Şubat 2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinde oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Şekil 4. 4. 2009 Tarihli 1/100.000 İİ Çevre Düzeni Planı



Kaynak : 1/100.000 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu

2009 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı incelendiğinde araştırma bölgesi Sancaktepe ve çevresinin plana “Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan” olarak işlendiği görülmektedir.

Plan notuna bakıldığında ise açıklama kısmında Havza İçi Rehabilite Edilecek Alanlar için “İçme suyu havzalarının havza içi yapı yasaklı alanları dışındaki yapılaşmış alanları kapsamaktadır” hükmüne ulaşılmakta olup; havza içi rehabilite edilecek alanlardaki nüfus, yoğunluk, kullanımlar ve yapılaşma koşulları içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat göz önünde bulundurularak alt ölçekli planların ilgili

mevzuat hükümleri ışığında yapılabileceği, bu bağlamda araştırma bölgesi Sancaktepe'nin de 1/5000 ölçekli ve buna bağlı olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından hazırlanarak 21.02.2003 tarihinde yürürlüğe giren "İçme Suyu Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği"ne bağlı kalarak hazırlandığı görülmektedir.

4.2.ARAŞTIRMA BÖLGESİ (SANCAKTEPE ÖRNEK ALANI)

Sancaktepe İlçesi İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşmuştur. 18 mahalle ve 1 köyden oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km² alana ve 267.537 nüfusa sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır¹⁷.

¹⁷ www.sancaktepe.bel.tr

Şekil 4. 5. Sancaktepe Belediyesi mahallelere göre dağılım



İlçenin İstanbul içerisindeki konumu Şekil 4.5'deki gibidir.

Şekil 4. 6. Sancaktepe'nin İstanbul içerisindeki konumu



XVIII. yüzyılda idari alanda yapılan değişiklikle Samandıra ile birlikte Dudullu, Salihli, Maltepe, Kartal, Soğanlık ve Yakacık köyleri Kartal nahiyesine bağlandı. 1864 Vilayet Nizamnamesi'ne kadar Kartal, Bolu Eyaleti Kocaeli Sancağı'na bağlı bir kaza merkezi idi. 1845 tarihli temettuat defterlerine göre de Kartal Kazası 18 yerleşim biriminden oluşuyordu. Samandıra ve Sarıgazi bu 18 yerleşim yeri içinde idi. 1864 Vilayet Nizamnamesi'yle Samandıra Şehremaneti idaresinde bir kaza oldu. 1941 yılına gelindiğinde Samandıra, Kartal kazasına bağlı bir bucak merkezi olmuştu. Sarıgazi ve Paşaköy Samandıra'ya tabi köy olarak gözükmektedir. Bu tarihte Kartal'ın biri merkez olmak üzere iki bucağı vardır. Köylerden dokuzu merkez bucağa, yedi köy Samandıra'ya bağlıydı. Ballica, Büyükbakkal, Emirli, Kurna, Kurtdoğmuş, Paşaköy ve Sarıgazi Samandıra'ya bağlı olan köylerdir. Bu durum 1966 yılına kadar devam etti (Kolay, 2010, s.16).

1966 ve 1981 yıllarında Samandıra ve Sarıgazi köylerinin idari yapısında değişiklikler oldu. Samandıra yine Kartal ilçesine bağlı bir bucak merkezi iken, Sarıgazi Üsküdar Merkez bucağına bağlı bir köy olarak görülmektedir. 1992'ye kadar Kartal ilçesine bağlı bir bucak olan Samandıra, bu tarihten sonra belde yapılarak, belediye statüsüne kavuştu. Aynı şekilde 1992'de Sarıgazi Köyü de Ümraniye ilçesine bağlı bir belde durumuna getirildi. Bölgedeki sosyal ve iktisadi değişime paralel olarak 2008 yılında tekrar idari

alanda değişiklik yapılarak, Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesi birleştirilerek Sancaktepe adı altında yeni bir ilçe oluşturuldu Sancaktepe, bugün İstanbul'un 39 ilçesinden biridir (Kolay, 2010, s.16).

Sancaktepe İlçesi 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun ile kuruldu. Buna göre Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesi birleştirildi. Böylece 3 belde ile 20 mahalle ve 2 köyün bir araya gelmesiyle ilçe oluşturuldu (Kolay, 2010, s.16). İlçenin cinsiyete göre mahallelerdeki nüfus dağılımı Tablo 4.1'deki gibidir.

Tablo 4. 1. Sancaktepe Mahallelere Göre Erkek-Kadın Nüfus Dağılımı

MAHALLE ADI	TOPLAM	ERKEK	KADIN
ABDURRAHMANGAZİ	16.925	8.576	8.349
AKPINAR	16.519	8.588	7.931
ATATÜRK	21.132	10.774	10.358
EMEK	15.372	7.914	7.458
EYÜP SULTAN	10.359	5.255	5.104
FATİH	13.830	7.095	6.735
HİLAL	5.362	2.797	2.565
İNÖNÜ	16.342	8.354	7.988
KEMAL TÜRKLER	14.407	7.411	6.996
MECLİS	19.637	9.946	9.691
MERVE	13.610	6.958	6.652
MEVLANA	11.398	5.902	5.496
OSMANGAZİ	26.558	13.547	13.011
SAFA	8.454	4.319	4.135
SARIGAZİ	15.673	8.008	7.665
VEYSEL KARANİ	16.929	8.713	8.216
YENİDOĞAN	11.038	5.681	5.357
YUNUS EMRE	12.332	6.259	6.073
TOPLAM	265.877	136.097	129.780

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

Tablodan da görüleceği gibi, ilçede daha çok erkek nüfusu yoğunluktadır. İlçede yetişkin nüfusun yaş dağılımı Tablo 4.2'deki gibidir.

Tablo 4. 2. Sancaktepe Mahallelere Göre (6+ Yaş) Eğitim Durumu

MAHALLE ADI	BİLİNMEYEN	BİLMEYEN	OKURYAZAR FAKAT OKUL BİTİRMEDİ	İLKOKUL	İLKÖĞRETİM	ORTAOKUL	LİSE	YÜKSEK ÖĞRETİM
ABDURRAHMANGAZİ	478	492	3181	3428	3263	613	2143	1209
AKPINAR	414	654	3434	3742	3506	595	1679	297
ATATÜRK	760	769	3561	4553	3668	836	3163	1299
EMEK	414	714	3065	3036	3136	471	1809	592
EYÜP SULTAN	316	292	1802	1980	1892	417	1710	705
FATİH	363	348	2455	2905	2519	714	2234	644
HİLAL	199	217	1093	1319	1159	159	448	70
KEMAL TÜRKLER	301	470	2569	3160	2567	540	2103	975
MECLİS	625	569	3108	3634	2931	903	3660	1975
MERVE	412	451	2631	2989	3091	459	1534	276
MEVLANA	383	459	2332	2724	2395	330	985	189
OSMANGAZİ	645	940	5047	5632	5582	1067	3377	917
SAFA	294	290	1591	1804	1725	261	1050	291
SARIGAZİ	480	640	2629	3430	2852	736	2323	900
VEYSEL KARANI	386	619	3675	3959	3705	516	1600	323
YENİDOĞAN	292	374	1991	2407	2336	383	1480	409
YUNUS EMRE	455	361	2369	2880	2599	406	1323	255
İNÖNÜ	593	593	2597	3499	2728	707	2882	966

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

İlçenin geneline bakıldığında, okuryazarlık oranının ilkokul ve altında ağırlıklı olarak dağıldığı görülmektedir. Bunun yanında, eğitim düzeyinde bir artışın olduğu, yükseköğrenim nüfusunun arttığı da görülmektedir. İlçedeki vatandaşların okuryazarlık durumu da, eğitim durumlarına paralellik göstermektedir (Tablo 4.3).

Tablo 4. 3. Sancaktepe Mahallelere Göre Okur Yazarlık Durumu

MAHALLE ADI	BİLİNMEYEN	BİLMEYEN	BİLEN
ABDURRAHMANGAZİ	478	492	13837
AKPINAR	414	654	13253
ATATÜRK	760	769	17080
EMEK	414	714	12109
EYÜP SULTAN	316	292	8506
FATİH	363	348	11471
HİLAL	199	217	4248
KEMAL TÜRKLER	301	470	11914
MECLİS	625	569	16211
MERVE	412	451	10980
MEVLANA	383	459	8955
OSMANGAZİ	645	940	21622
SAFA	294	290	6722
SARIGAZİ	480	640	12870
VEYSEL KARANİ	386	619	13778
YENİDOĞAN	292	374	9006
YUNUS EMRE	455	361	9832
İNÖNÜ	593	593	13379

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

Okuryazarlık durumu bilinmeyen vatandaşların tamamının okuryazar olmadığı kabul edilse bile, yine de okuryazar olan nüfusun oldukça fazla olduğu görülmektedir. Genel olarak mahallelerde okuryazar olmayan nüfusun toplam nüfusa oranı %10'un altında olduğu görülmektedir. İlçede çok farklı demografik dağılım görülmektedir. Yoğun olarak göç alan ilçedeki yaşayanların nüfusa kayıtlı oldukları illere göre dağılımları Tablo 4.4'teki gibidir.

Tablo 4. 4. Sancaktepe'de Kayıtlı Nüfusun İllere Göre Dağılımı

İL	NÜFUS	İL	NÜFUS	İL	NÜFUS
Ordu	22293	Çankırı	2.174	Adıyaman	508
Tokat	22140	Bitlis	1.933	Balıkesir	500
Sivas	20067	Nevşehir	1.923	İzmir	495
Kars	18142	Niğde	1.723	Manisa	467
İstanbul	13914	Gümüşhane	1.687	Kırşehir	457
Erzurum	13289	Bayburt	1.568	Aksaray	444
Kastamonu	11225	Bartın	1.553	Batman	367
Erzincan	10246	Kayseri	1.456	Tekirdağ	355
Bingöl	10198	Karabük	1.431	Osmaniye	292
Ardahan	9949	Artvin	1.277	Eskişehir	278
Sinop	9219	Sakarya	1.222	Kütahya	277
Trabzon	7874	Konya	1.137	Çanakkale	262
Ağrı	7180	Zonguldak	1.111	Şırnak	262
Giresun	6609	Diyarbakır	991	Kırıkkale	234
Rize	6311	Afyonkarahisar	802	Bilecik	228
Samsun	6220	Isparta	781	Edirne	221
Çorum	4137	Bolu	739	Kırklareli	220
Van	4098	Mardin	732	Antalya	215
Tunceli	4003	Adana	708	Aydın	213
Siirt	3527	Ankara	680	Denizli	175
Amasya	3472	Kocaeli	656	Kilis	169
Malatya	2985	Hatay	639	Karaman	149
Yozgat	2957	Düzce	622	Hakkari	106
Elazığ	2794	Şanlıurfa	619	Muğla	103
Iğdır	2554	Bursa	555	Yalova	96
Muş	2503	Gaziantep	546	Uşak	92
Kahramanmaraş	2220	Mersin	527	Burdur	66

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

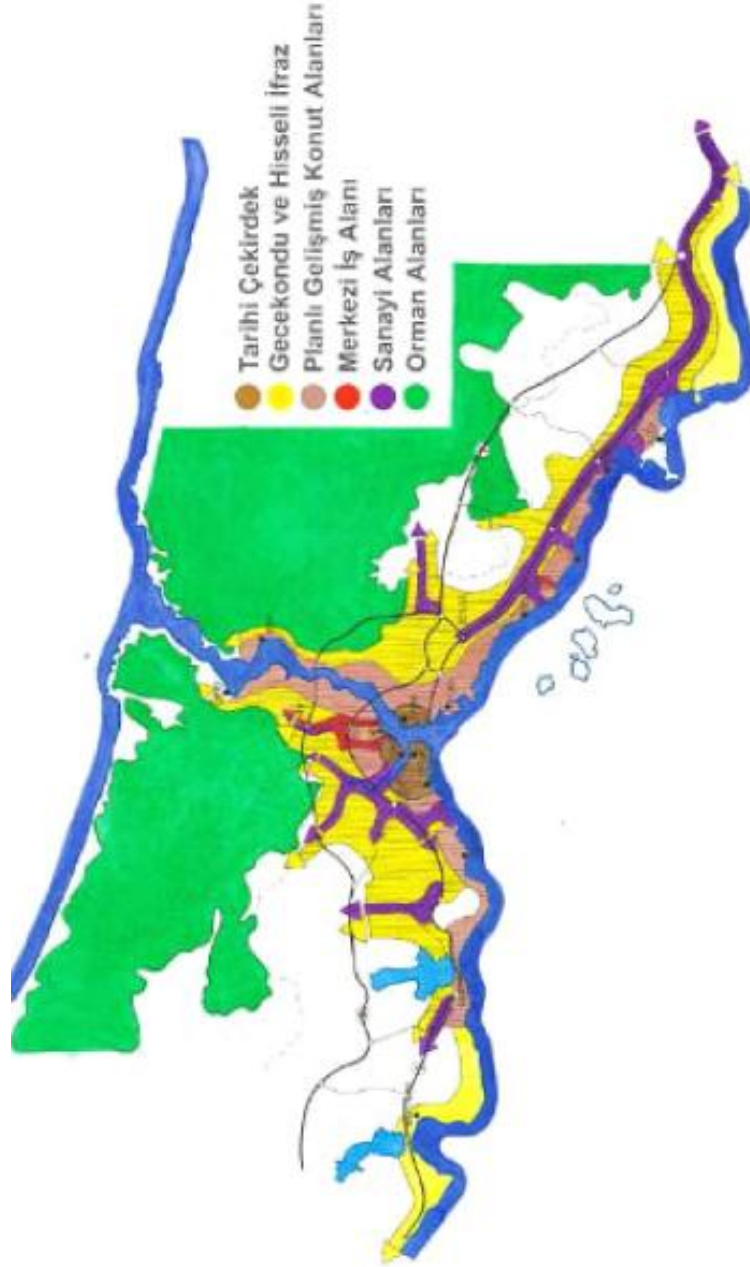
İlçenin illere göre nüfusa kayıtlı olan vatandaşları incelendiğinde, en fazla göçü Ordu'dan aldığı, bunu Tokat ve Sivas'ın izlediği görülmektedir. Nüfusu İstanbul'a kayıtlı vatandaşlar, Kars'tan sonra dördüncü sırada gelmektedir. En az göçün ise Akdeniz bölgesinden alındığı ifade edilebilir.

Kentsel rantın ve maliyetlerin artış göstermesi sanayinin kent çevresine yayılmasını pekiştirmiştir. Çeşitli özendirme önlemleriyle de desteklenen bu süreç sonucunda sanayi kuruluşlarının hücumuna uğrayan Yakacık-Tuzla-Çayırova-Gebze eksenine, Kartal-Maltepe sanayi alanları eklenmiştir. 1950-1980 döneminde İstanbul'un gelişiminde etkin olan en önemli unsur sanayi alanları olmuştur. Anılan dönemde sanayi ana ulaşım aksları boyunca gelişerek; kentin makroform yapısını, gerek yerleşik alanın uzandığı sınırlar açısından gerekse iç düzen açısından önemli ölçüde değiştirmiştir. (Bkz. Şekil 4.7)¹⁸.

Yine bu sürece paralel olarak arazi fiyatlarının yatırım için uygun olması ve çevrenin sanayileşmeye müsait görülmesi sebebiyle 1980'lerin ortalarından itibaren yatırımcıların tercihi olan Sancaktepe Emek Mahallesi lojistik açıdan ulaşımının kolay olması ve üretilen malların tüketiciye ulaşımı noktasında kolaylıklar sağlaması sebebiyle de yatırımcılar için ayrıca bir çekim merkezi haline gelmiştir.

¹⁸ 1/100000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu

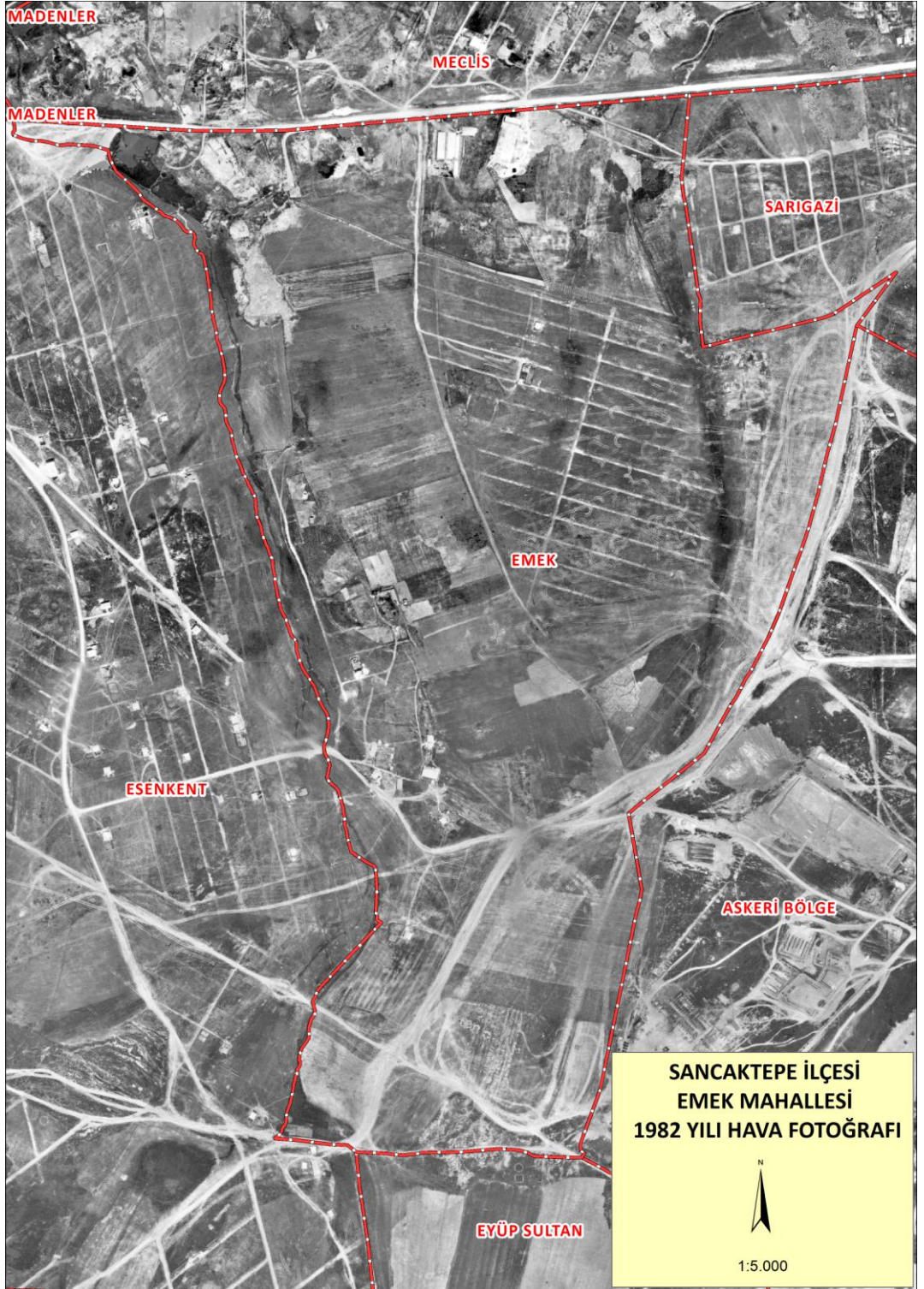
Şekil 4. 7. İstanbul'un Sanayi Alanlarının Gelişmesine Bağlı Gelişimi



Kaynak : 1/100000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu(2009)

Örnek alan olarak seçilen Sancaktepe Emek Mahallesi'nin 1982 yılı hava fotoğrafı Şekil 4.8.'teki gibidir.

Şekil 4. 8. 1982 Yılı Sancaktepe Emek Mahallesi Hava Fotoğrafi

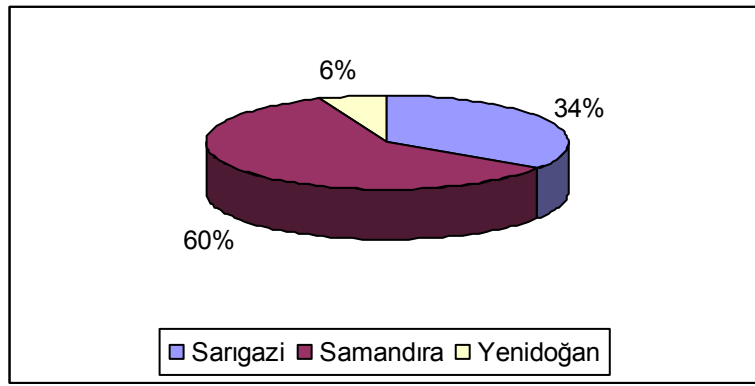


Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Arşivi

1982 yılında İstanbul geneline bakıldığında nüfusun 3.200.000 civarında olduğu aynı tarihlerde çalışma bölgesi Sancaktepe’de ise (Sarigazi, Samandıra ve Yenidoğan) nüfusun 8.000 civarı olduğu görülmektedir.(Tablo 4.5)

Tablo 4. 5. 1982 Yılı Sancaktepe Nüfus Verileri

Yer	Toplam	Erkek	Kadın
Sarigazi	2.775	1.385	1.390
Samandıra	4.779	4.089	690
Yenidoğan	492	248	244

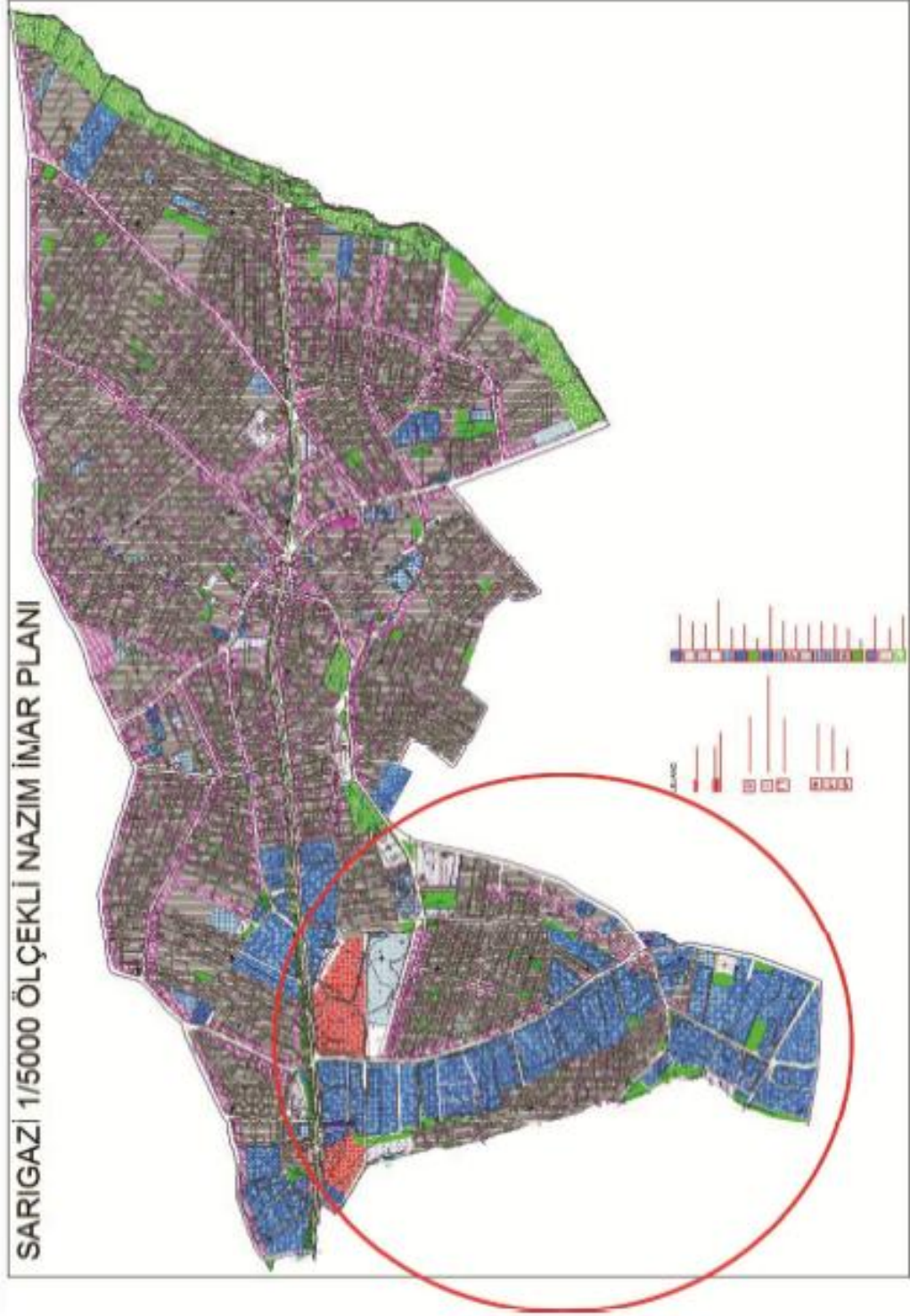


Kaynak: TÜİK

1982 yılındaki hava fotoğrafı incelendiğinde bölgenin sanayi yapılaşmasına uygun kısmen de fabrikaların yeni tercih ettiği çoğunluğu boş arazi olan bir yer durumunda olduğu görülmektedir. 1992 yılında köy statüsünde olan Sarigazi'nin yapılan idari değişiklikle Belde statüsünü kazanması sonrası 1993 yılında yapılan imar planında hava fotoğrafında görülen boş yerlerin plana Sanayi Alanı ve Sanayi Depolama Alanı olarak işlenmesi sonrası sanayicilerin bölgeye yatırım kararı almalarının önü açılmıştır. Arazi fiyatlarının uygun olması, bölgenin gelişime açık olması ve stratejik konumu yatırımcılar için başlıca tercih nedenleri olarak sayılabilir.

Dönem itibari ile tüzel kişiliğini yeni kazanmış ve gelişime muhtaç bir bölgenin gelişmesi adına uygulanan politikanın makul olduğu söylenebilir. Sarigazi bölgesine ait 1993 tarihli 1/5000'lik Nazım İmar planı Şekil 4.9'daki gibidir.

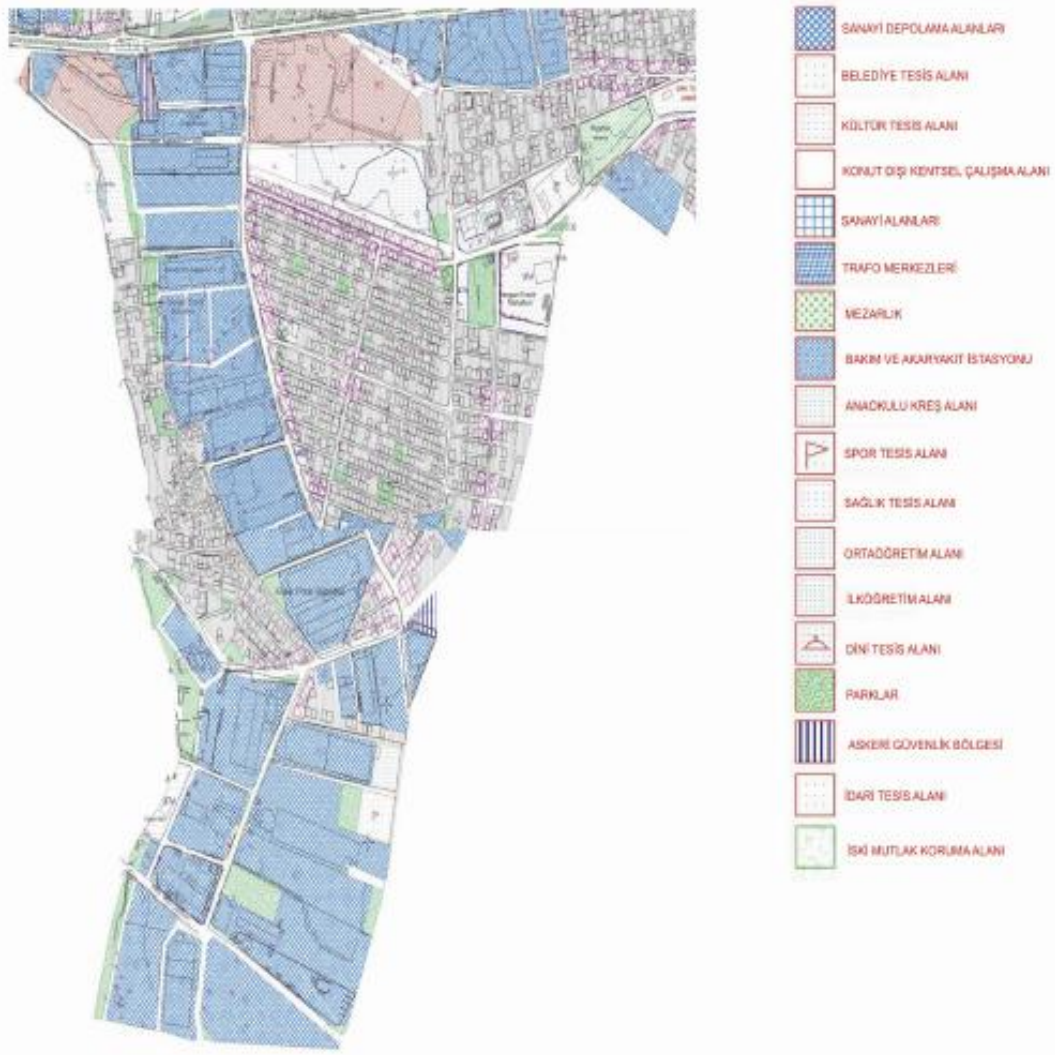
Şekil 4. 9. 1993 yılı Sarıgazi 1/5000'lik Nazım İmar Planı



Kaynak: Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi

Yukarıda Sarıgazi Beldesi için hazırlanan 1993 tarihli 1/5000'lik nazım imar planı bütün olarak gösterilmiştir. Çalışma alanı Emek Mahallesi'nin resimde işaretlenen kısmı aşağıdaki gibidir.

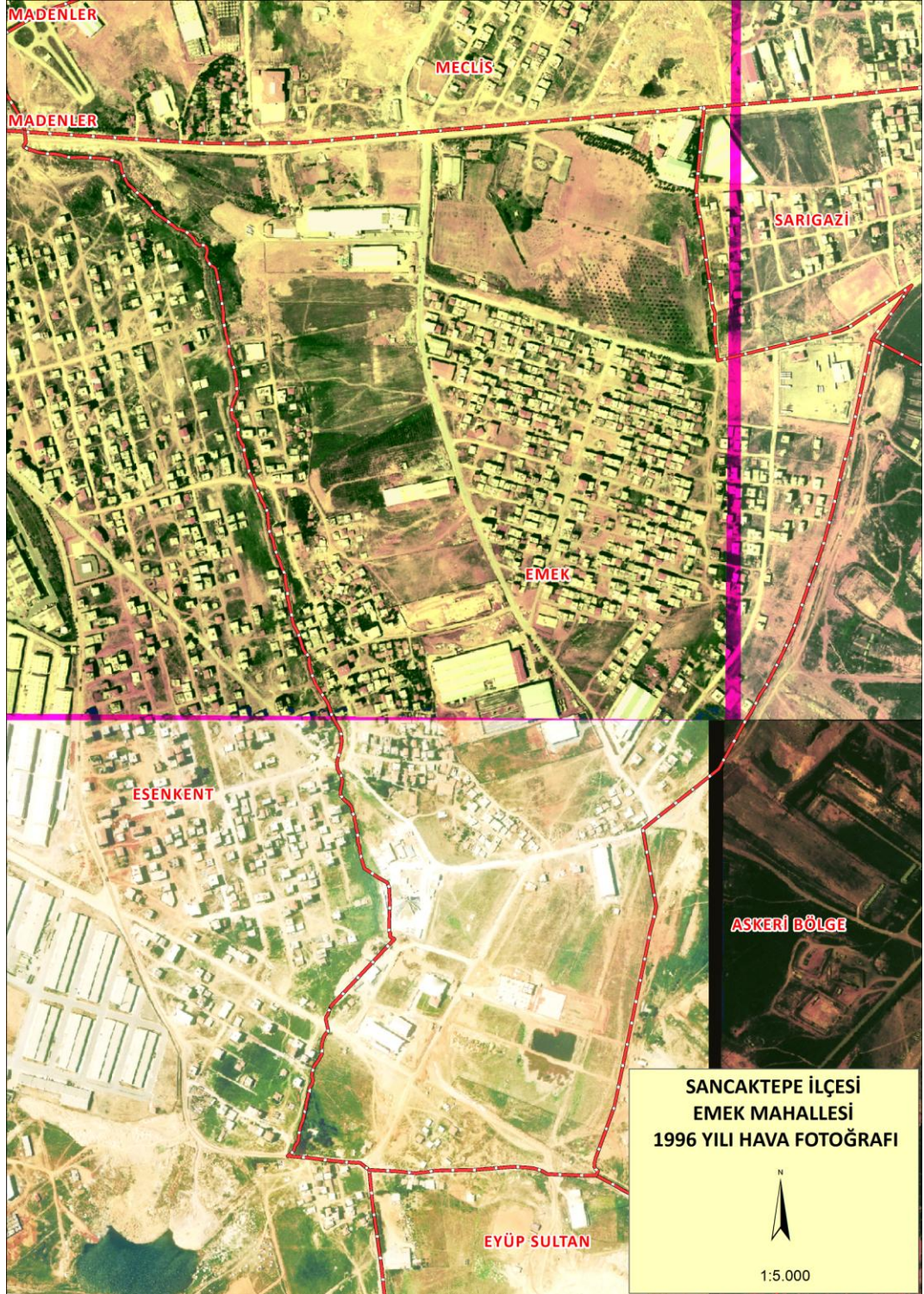
Şekil 4. 10. 1993 yılı Sarıgazi 1/5000'lik Nazım İmar Planı



Kaynak: Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi

1/5000'lik Nazım İmar Planı incelendiğinde mavi taralı yerlerin Sanayi Alanı ve Sanayi Depolama Alanı olarak Nazım İmar Planına işlenmiş olduğu görülmektedir. Bu durum bölgenin zamanla sanayi alanlarının yoğun bulunduğu bir bölge olmasını beraberinde getirmiştir. Bölgenin 1996 yılına ait hava fotoğrafı Şekil 4.11.'deki gibidir.

Şekil 4. 11. Sancaktepe Emek Mahallesi 1996 Yılı Hava Fotoğrafı

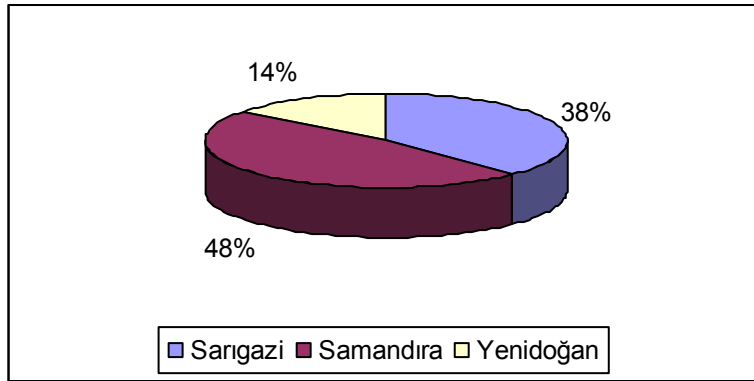


Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Arşivi

Bu tarihte İstanbul genelinde nüfus yaklaşık 9.000.000 civarı iken Sancaktepe ilçesi genelinde (Sarıgazi, Samandıra, Yenidoğan) nüfusun yaklaşık 90.000 seviyelerine ulaştığı görülmektedir.(Tablo 4.6.) 1982 ve 1996 yıllarındaki nüfus durumları incelendiğinde İstanbul genelinde nüfus 1982'den 1996'ya kadar yaklaşık 3 kat artarken çalışma alanı Sancaktepe'de nüfusun yaklaşık 11 kat arttığı görülmektedir.Bu durum 1990 sonrası dönemde kentsel yayılmanın önem kazanarak kentin çeperlere doğru genişlemesini gözler önüne sermektedir.

Tablo 4. 6. 1996 Yılı Sancaktepe Nüfus Verileri

Yer	Toplam	Erkek	Kadın
Sarıgazi	35.295	18.354	16.941
Samandıra	44.524	18.254	26.270
Yenidoğan	13.476	7.703	5.773



Kaynak: TÜİK

Fabrikaların bölgeye gelmesiyle birlikte mevcut yerlerde çalışanların veya bölgeye iş nedeniyle göç edenlerin gelmesi bölgenin konut açısından da gelişmesine neden olmuş ancak göçle gelen insanların yapmış olduğu konutlar sadece barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğundan sosyal donatı alanları olmayan Şehir Planlama açısından yetersiz yerler olmuşlardır.

Buna paralel olarak çevresinde gelişen sanayide bölgenin göç almasına ve çarpık kentleşmenin hızlanmasına çanak tutmuştur. Örneğin çalışma alanı Sancaktepe Emek mahallesinin hemen yanı başında kurulan Kadosan Sanayi Sitesi incelendiğinde sitenin

yapımına 1987 yılında başlandığı ve tamamlanmasının yaklaşık 9 yıl sürerek 1996 yılında tamamen faaliyete geçtiği görülmektedir.

Söz konusu sanayi sitesi 140.000 m² alan üzerine kurulmuş olup; 150 m²'lik 514 adet bağımsız bölümden oluşan dev bir sanayi kompleksi özelliği taşımaktadır. Hali hazırda Kadosan sanayi sitesinde LPG dönüşüm sistemlerinden çelik konstrüksiyon atölyesine torna atölyelerinden ağır makina tamiri atölyelerine kadar yaklaşık 30 ayrı branşta 500'den fazla firma faaliyet göstermektedir¹⁹.

Sanayi sitesinin yapımı ve kurulum aşamaları tarihsel olarak incelendiğinde hava fotoğraflarından da görüldüğü üzere bölgeye göçün arttığı 1990 sonrası dönem aynı zamanda Kadosan sanayi sitesinin tamamlanarak faaliyete geçtiği dönem olarak göze çarpmaktadır.

Ayrıca bölgede kurulan bir başka sanayi sitesi Perşembepazarı adıyla, uzun yıllar "Demir-Çelik Borsası" olarak bilinen sahanın 1980 yılından itibaren Haliç Projesi kapsamında yeniden düzenlenmesi üzerine, burada faaliyet gösteren firmaların kendilerine yeni bir yerleşim yeri araması sonucu doğmuştur. 1986 yılında Devlet Arsa Ofisi'nden temin edilen Dudullu'daki 360.000 m² genişliğindeki arazi üzerinde, 1987 yılında Sitenin inşaatına başlanmış, S.S. Perşembepazarı ve Kasımpaşa Demirciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından başlatılan çalışma hızla ilerlemiş ve 1996 yılında tamamlanmıştır. Site 1425 modülden oluşmaktadır. Birden fazla modülün birleştirilmesi yoluyla istenilen genişlikte işyerleri oluşturulabilmektedir. DES Sanayi Sitesi'nde bugün 850 müstakil işyeri faaliyet halindedir ve 12000 istihdam kapasiteli bir kuruluş düzeyindedir²⁰.

Yine bu bağlamda çalışma alanı Sancaktepe Emek mahallesine yaklaşık 4 km uzaklıkta kurulan İMES Sanayi sitesinin de çalışma alanının göç almasına etkisi büyüktür. Ülkemiz 1960 yılından itibaren planlı kalkınma dönemine geçilmesi ile, Sanayi Bakanlığı tarafından, günümüz tabiri ile "KOBİ"leri destekleme kararı alınmıştır. Bu

¹⁹ www.kadosan.org.tr

²⁰ www.dessanayi.org

desteklerin en önemlisi de, günün şartlarına uygun, modern ve sıhhi işyerlerine sahip olunması için sanayi sitelerine kredi verilmesi şeklinde olmuştur.

Bu teşvikten yararlanan ve çoğunluğu Perşembe Pazarı, Kasımpaşa, Balat, Topçular vb. semtlerde faaliyet gösteren, ufak ölçekte sanayi imalatı ile iştigal eden müteşebbisler; uygun nitelikli işyerlerine sahip olabilmek amacı ile 1971 yılında, İMES Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi kurmuşlardır. Dudullu semtinde, bedeli Arsa ofisine ödenmek kaydı ile 650.000 m² arazi satın alınarak, 1976 yılında Sanayi Sitesi'nin temeli atılmıştır.

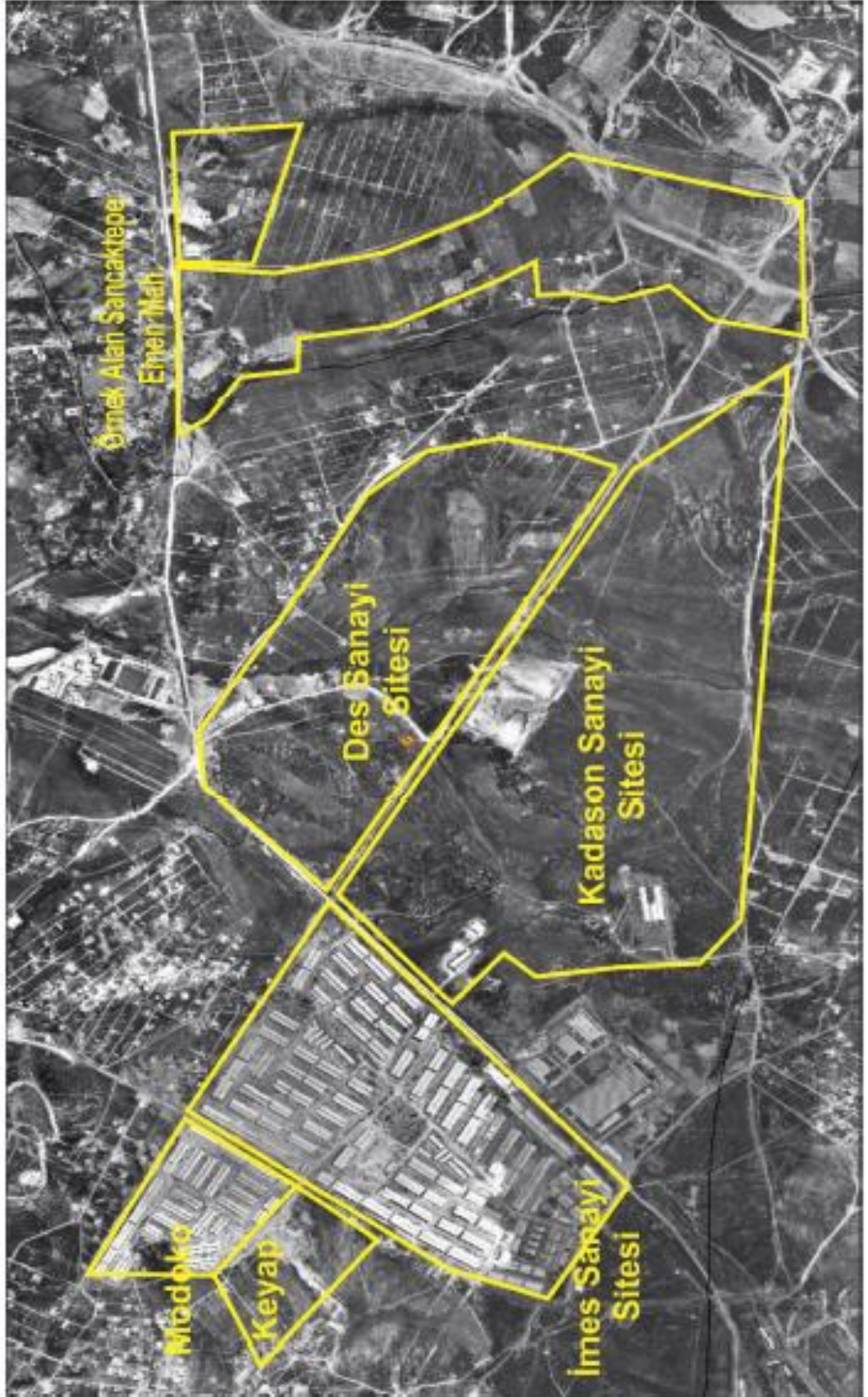
1986 yılında açılan Site'nin, inşası on yıl gibi uzun bir zaman almıştır. Sanayi sitesinde 900 adet Sanayi İşletmesi, 150 adet Sosyal Tesis, banka şubeleri, KOSGEB İmes Şubesi, Çıraklık Okulu, Kantar, Arıtma Tesisi, Spor Kulübü, 5000 kişilik Cami, Sağlık Dispanseri gibi sosyal hizmet birimleri bulunmaktadır²¹.

Görüldüğü üzere bir bölgede ve yakın çevresinde sanayileşmenin artması beraberine barınma ihtiyacını getirdiğinden gecekondulaşma ve çarpık yapılaşma kaçınılmaz bir hal almaktadır. Çünkü sanayide çalışan insanlar işyerlerine yakın ve ilk etapta salt barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yetecek yerler aramaktadırlar. Bu da beraberinde şehir planlamadan yoksun, sosyal donatı alanları olmayan sorunlu kentler ortaya çıkarmaktadır. Söz konusu durum araştırma bölgesi Sancaktepe'de açıkça görülmektedir.

Çevredeki sanayinin araştırma bölgesi Sancaktepe Emek Mahallesi'ne etkisinin gözler önüne serilebilmesi adına dönemler itibari ile hava fotoğrafları aşağıda verilmiştir.

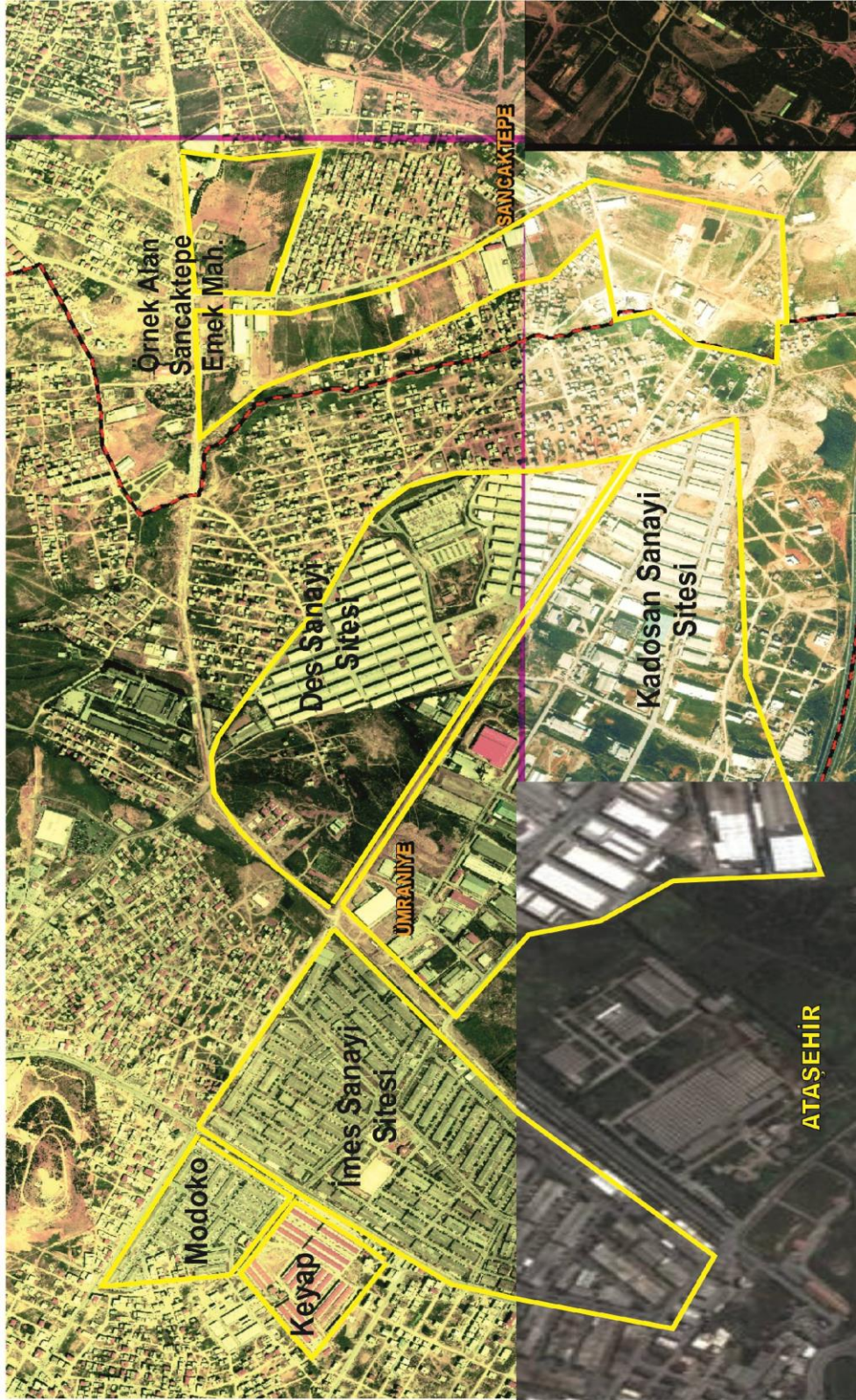
²¹ www.imes.org

Şekil 4. 12. 1982 Yılı Emek Mah.ve Çevresi Hava Fotoğrafi



Kaynak : İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü

Şekil 4. 13. 1996 Yılı Emek Mah.ve Çevresi Hava Fotoğrafi



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Arşivi

Şekil 4. 14. 2011 Yılı Emek Mah.ve Çevresi Hava Fotoğrafi



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Arşivi

Araştırma bölgesine ait 2003 yılı hava fotoğrafı Şekil 4.7.'deki gibidir.

Şekil 4. 15. Sancaktepe Emek Mahallesi 2003 Yılı Hava Fotoğrafı

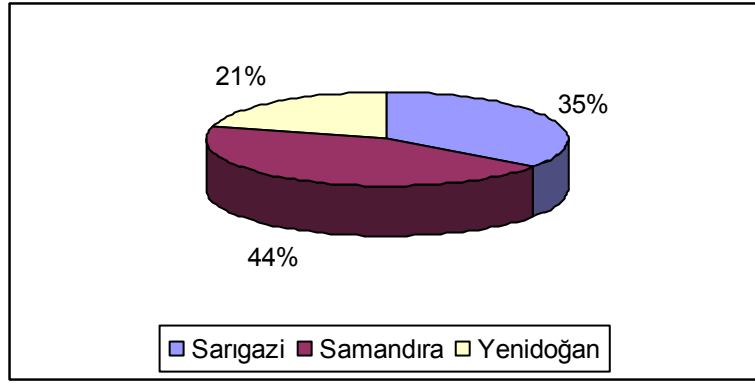


Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Arşivi

2003 yılına ait hava fotoğrafı incelendiğinde sanayileşmenin artarak devam ettiği, buna paralel olarak bölgenin konut ve nüfus parametrelerinin de yukarı doğru seyrettiği görülmektedir. 2003 yılında İstanbul nüfusu yaklaşık 11.000.000 civarında iken araştırma bölgesi Sancaktepe’de nüfus yaklaşık 140.000 civarında’dır. (Tablo 4.7)

Tablo 4. 7. 2003 Yılı Sancaktepe Nüfus Verileri

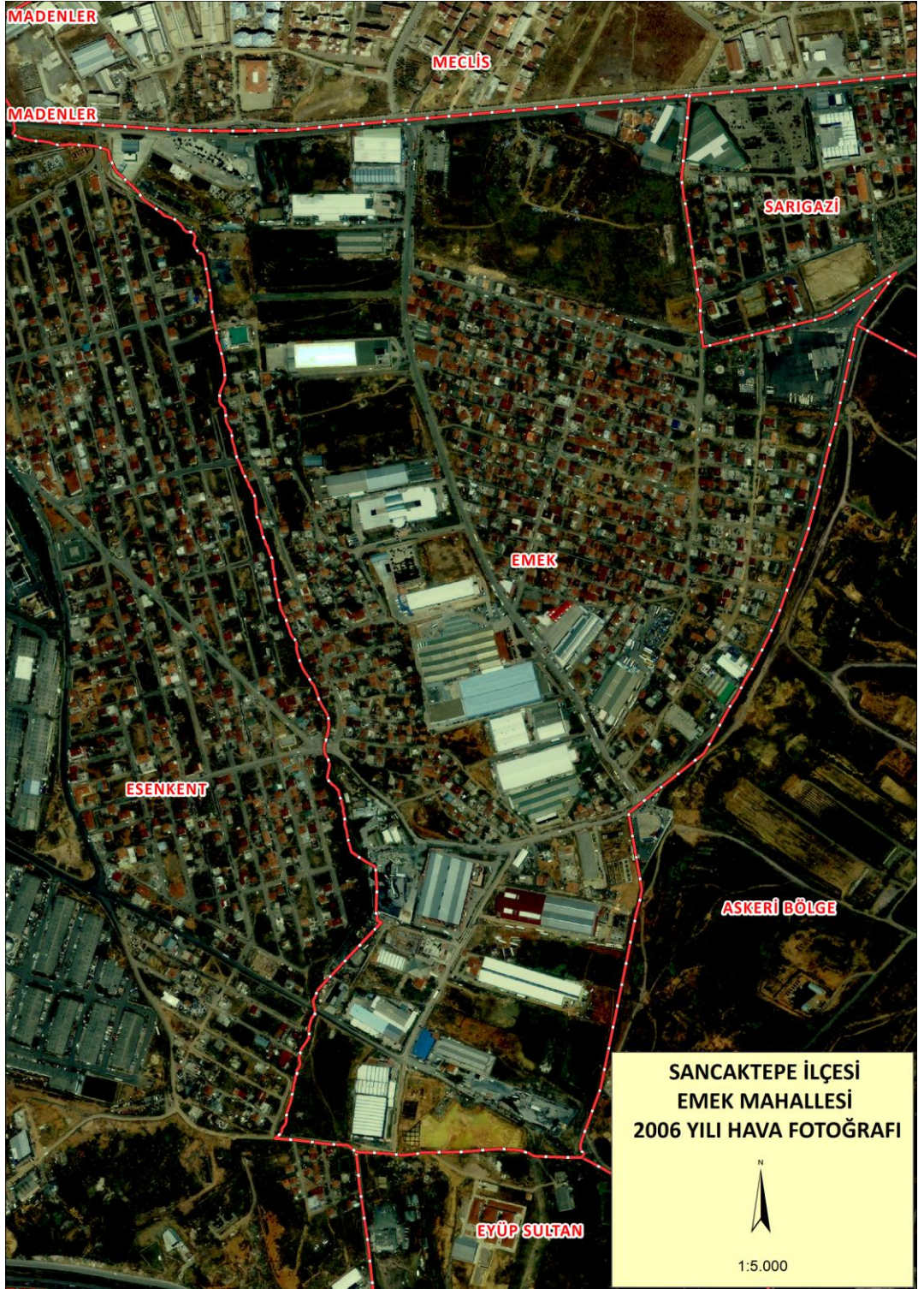
Yer	Toplam	Erkek	Kadın
Sarıgazi	48.466	24.905	23.561
Samandıra	61.852	33.542	28.310
Yenidoğan	28.447	14.748	13.699



Kaynak: TÜİK

2003 yılından sonra da Sancaktepe Emek mahallesinde ve çevresinde sanayi'nin etkin şekilde bulunması, arazi ve konut fiyatlarının kent merkezine kıyasla uygun olması sebebiyle bölgeye göç devam etmiş; yerel yönetimlerin ulaşım noktasında yapmış olduğu yatırımlar neticesinde bölgeye ulaşımın kolaylaşması bölgenin metropolün çeperlerindeki cazibe merkezlerinden biri olmasını sağlamıştır. Bölgeye ait 2006 yılı hava fotoğrafı aşağıdaki gibidir;

Şekil 4. 16. Sancaktepe Emek Mahallesi 2006 Yılı Hava Fotoğrafi

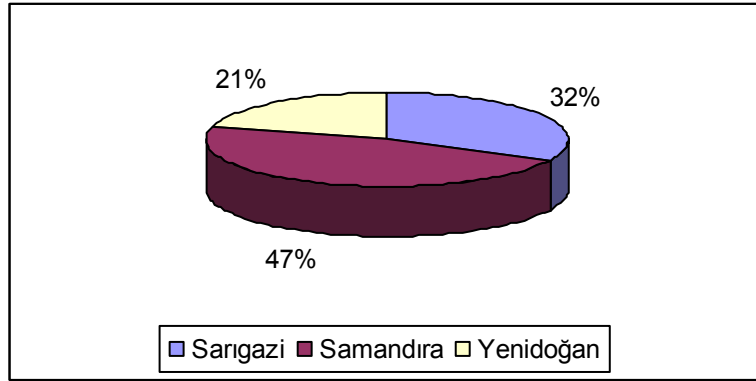


Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Arşivi

2006 yılında İstanbul nüfusu yaklaşık 11.200.000 civarında iken araştırma bölgesi Sancaktepe’de nüfus yaklaşık 239.000 civarında’dır.

Tablo 4. 8. 2006 Yılı Sancaktepe Nüfus Verileri

Yer	Toplam	Erkek	Kadın
Sarıgazi	76.855	39.228	37.627
Samandıra	112.653	57.685	54.968
Yenidoğan	49.593	20.309	19.465



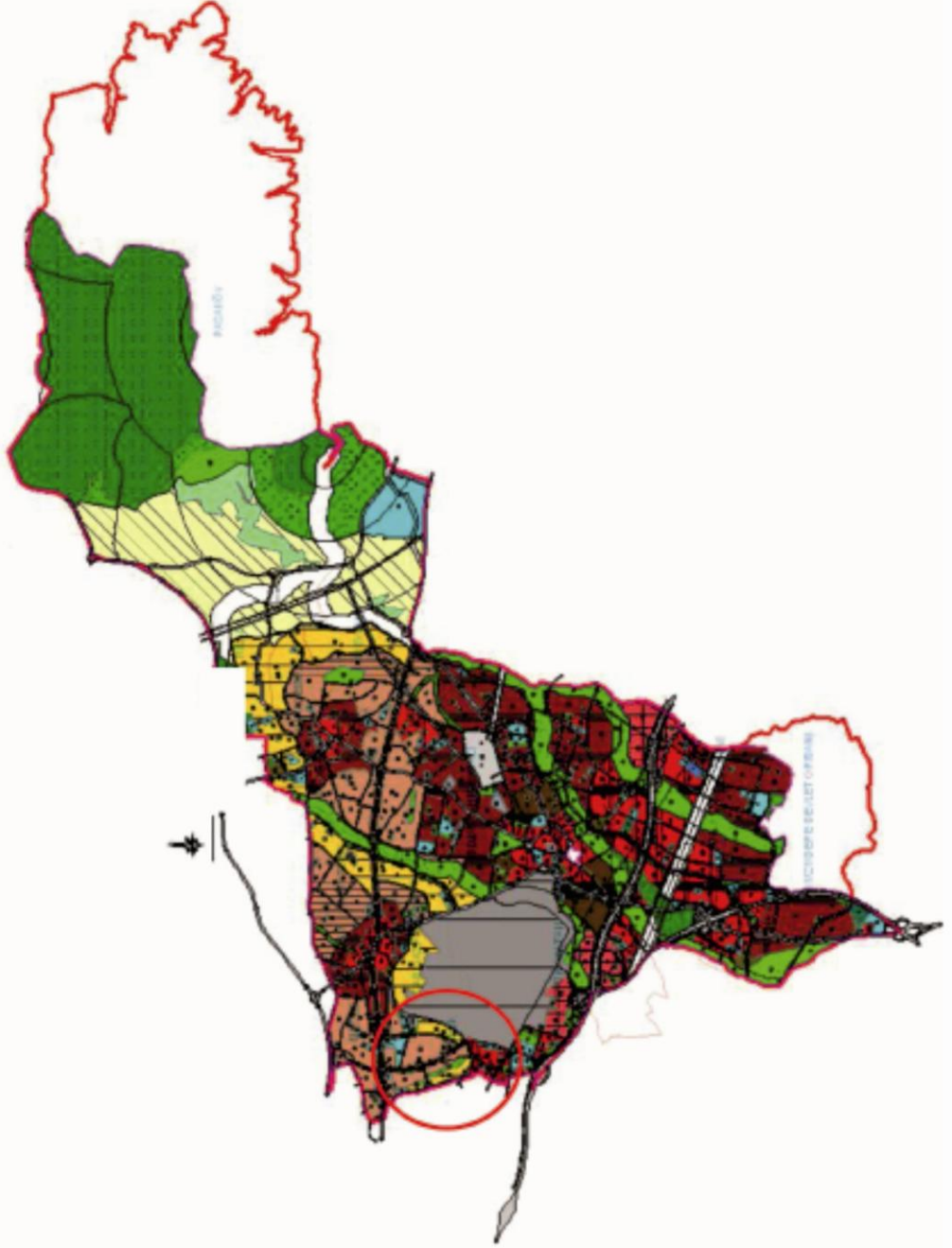
2006 yılında çekilmiş olan hava fotoğrafında fabrikaların çevresinin tamamen konutlarla çevrili olduğu görülmektedir. Hem bölgede bulunan fabrikaların hemde yakındaki İmes sanayi sitesi, Kadosan sanayi sitesi, Des sanayi sitesi, Modoko ve Keyap Mobilyacılar sitelerinin etkisiyle ciddi şekilde nüfus alan bölge küçük ve büyük ölçekli müteahhitlerin dikkatini çekmeye başlamıştır.

İlk başlarda yapsatçı müteahhitlerin girmesiyle küçük parseller parsel sahipleri tarafından kat karşılığı müteahhitlere verilmiş ilerleyen dönemlerde ise daha büyük ölçekli firmaların yatırımları bölgeye çekilmeye çalışılmıştır. 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun ile Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan ile Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldelerinin birleşmesi sonucu ilçe olan Sancaktepe büyük ölçekli firmaların lüks konut projelerini faaliyete geçirdiği İstanbul’un yeni cazibe merkezi durumuna gelmiştir.

Bölgenin ilçe olması sonrası 1 Nisan 2009 tarihinde göreve gelen Belediye yönetiminin 1/5000 ölçekli planlarının biran önce yapılması için İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile birlikte koordineli olarak çalışması ve yaklaşık 9 ay gibi bir sürede 1/5000 ölçekli planları çıkarıp 1/1000 ölçekli uygulama imar planını hazırlaması ve hazırlanan planın 11.02.2010 tarihinde İBB meclisinde kabul görmesi sonrası Belediyenin inşaat ruhsatı vermeye başlaması bölgenin adeta bir şantiye görünümünü almasını sağlamıştır. İlçeye ait 2009 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı aşağıdaki gibidir.

Şekil 4. 17. 2009 Tarihli 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı

2009 Tarihli 1/5000 Sancaktepe Nazım İmar Planı



Kaynak: Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi

Yukarıda ilçe geneli 1/5000 ölçekli imar planı bütün olarak gösterilmiş olup; planın işaretlenen araştırma bölgesi Emek Mahallesi'ne ait kısmı aşağıdaki gibidir.

Şekil 4. 18. 2009 Tarihli 1/5000 ölçekli Sancaktepe Emek Mah. Nazım İmar Planı



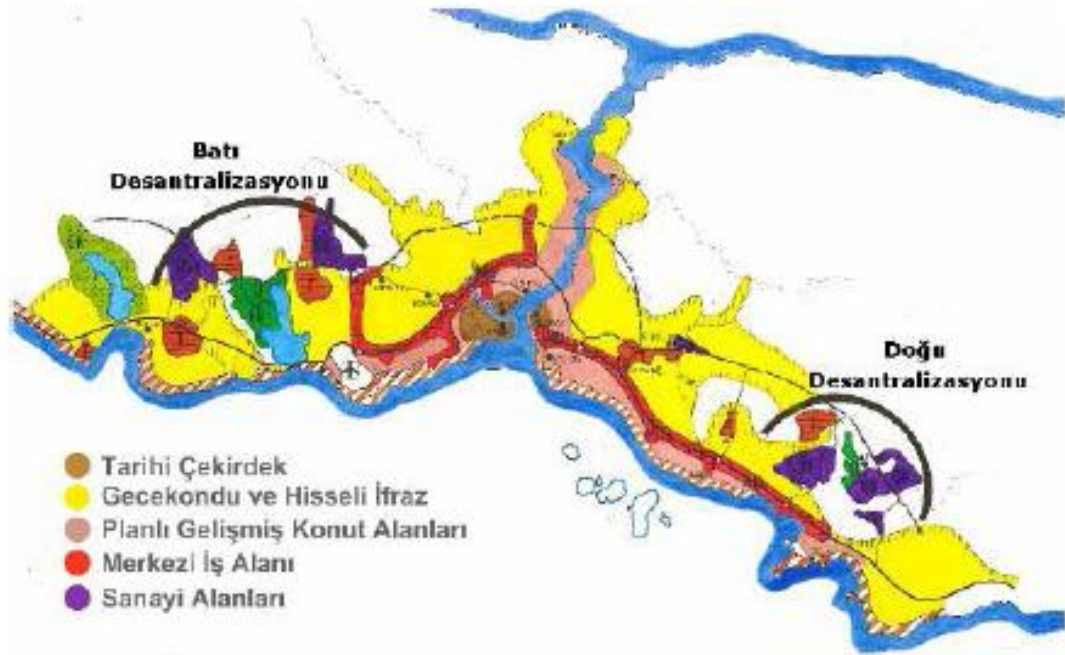
Kaynak: Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi

1/5000 ölçekli nazım imar planı incelendiğinde bir önceki yani 1993 tarihinde Sarıgazi Beldesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli imar planından farklı olarak sanayi ve depolama alanı olan yerlerin yeni planda ticaret+konut olarak işlendiği görülmektedir.

Bunun sonucunda birçok fabrika sahibi fabrikasını şehir merkezi dışında bir yere taşıyarak bu anlamda devletin desantralizasyon girişimleri çerçevesinde verdiği teşviklerden yararlanıp daha modern bir üretim tesisine kavuşmuş, mevcut yerde bulunan arsalarını ise ya kendi imkanları ile yıkıp yerine lüks konutlar yapmış ya da büyük ölçekli inşaat firmaları ile anlaşarak gelir paylaşımı veya kat karşılığı olarak arsalarını değerlendirip yüksek gelir elde etmişlerdir.

Desantralizasyon girişimleri çerçevesinde Avrupa Yakası'nda İkitelli ve Hadımköy ile Anadolu Yakası'nda Tuzla ve Gebze'nin önemli desantralizasyon merkezleri olarak ön plana çıktığı görülmektedir. Bu dönemde ana ulaşım aksları boyunca gelişmiş sanayi alanları, yerlerini ticaret ve hizmet alanlarına bırakmaya başlamış ve kentin Merkezi İş Alanı'nın gelişimini yönlendirmiştir.

Şekil 4.19. İstanbul İçinde Sanayi Desantralizasyonu



Kaynak: 1/100000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Raporu(2009)

Araştırma Bölgesi'nin 2011 yılına ait hava fotoğrafı aşağıdaki gibidir.

Şekil 4. 20. Sancaktepe Emek Mahallesi 2011 yılı Hava Fotoğrafi



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Arşivi

2011 yılına gelindiğinde İstanbul genelinde nüfus yaklaşık 13.500.000 civarında iken Sancaktepe nüfusu yaklaşık 267.000'dir. Bölgede birçok üst ölçekli inşaat firmasının lüks konut projesi gerçekleştirdiği hava fotoğrafından da anlaşılmaktadır. Bunlar;

- i. Aydın Örme Fabrikasına ait 51.000 m²'lik alanda yapılan 1012 konutluk Suryapı Adapark Projesi
- ii. Kayalar Tel ve Çivi Fabrikasına ait 57.000 m²'lik alanda yapılan 1118 konutluk Sinpaş Aqua City 2010 projesi
- iii. AC Yapı tarafından 56.000 m²'lik alanda yapılan 704 konutluk Meritlife ve 332 konutluk Dorelife
- iv. Dap Yapı tarafından 48.000 m²'lik alanda inşaa edilen 284 adet rezidans'ın bulunduğu Space Center projeleri olarak sayılabilir.

Hali hazırda bölgede bulunan birçok fabrika sahibi tesisini şehir dışına taşıyarak mevcut arsalarını konuta bırakmayı düşünmektedir.

Araştırma bölgesi Sancaktepe Emek mahallesinde ve ilçenin diğer mahallelerinde faaliyete geçirilen konut projeleri neticesinde ilçe nüfusu hızla artmaya devam etmekte olup; 2013 yılı İstanbul geneli Nüfus 13.700.000 civarında iken ilçe nüfusu yaklaşık 280.000 civarında'dır.

4.3. YÖNTEM

Çalışmanın bu bölümünde, yönteme ilişkin verilerin toplanması, derlenmesi ve kullanılan istatistiki yöntemler ilgili bilgilere yer verilmiştir.

4.3.1. Verilerin Toplanması

Araştırma verilerinin toplanmasında üç aşamalı veri toplama yöntemi kullanılmıştır. Birinci aşamada bölgede mevcut ve bölgeden taşınmış olan fabrika yöneticileri, ikinci aşamada fabrikalarda çalışmış ya da çalışan işçiler, son aşamada ise bölgede yaşayan halk ile anket yapılmıştır. Araştırmada toplanan veriler MS Excel formatında dilsel ifadelerin sayısal ifadelere dönüştürülmesi şeklinde bilgisayar ortamına aktarılmış ve veriler SPSS 17,0 for Windows paket programında analiz edilmiştir.

4.3.2. Veri Toplama Araçları

Araştırmada kullanılan veri toplama araçları, araştırmacı ve uzman görüşleri alınarak hazırlanan anket formlarıdır. Araştırmada fabrika yöneticileri, fabrika çalışanları ve bölge sakinleri olmak üzere üç örneklem grubu için üç farklı anket envanteri kullanılmıştır. Fabrika sahiplerine yönelik olarak uygulanan anket örneği (Ek.1) aşağıdaki gibidir:

1. Kaç yıldır bu sektörde faaliyet göstermektedirsiniz?
2. Bu faaliyete bu bölgede mi başladınız?
3. Bu alanda başlamadıysanız buraya gelirken tercih sebepleriniz nelerdi?
4. Sancaktepe'deki tesisiniz kaç yıldır faaliyet göstermekteydi?
5. Üretim tesisinizi Sancaktepe'den taşımamızın en temel gerekçesi nedir?
6. Yeni tesisinizin bulunduğu alan ve seçme nedenleriniz?
7. Tesisinizi taşıdıktan sonra eski tesisinizin alanı için öngörülen kentsel dönüşüm kararı firmanız için uygun mu? Bu kararı nasıl aldınız?

8. Tesisinizi taşıdıktan sonra eski tesisinizin alanını yeterince değerlendirebildiğinizi düşünüyor musunuz? Hayır ise neden?

9. Tesisinizi taşımak iş alanınızda ne gibi etkilere neden oldu?

10. Mevcut iş gücü kadrosu korundu mu?

11. Kentsel dönüşümü firmanızın kendisini yapıyor yoksa bir inşaat firması ile mi anlaşıldı? Başka bir firma ile anlaşıldı ise anlaşma nasıl oldu?

Sorulardan da görüleceği gibi, bu anket envanterinde, fabrika yöneticilerinin endüstriyel alanı terk etme gerekçeleri, terk etme sonrasındaki getiri-götürüler ve kentsel dönüşüm sürecine ilişkin temel düşünceleri, uygulama şekli gibi teknik bilgilerin araştırılması amaçlanmıştır. Fabrikalarda daha önce çalışmış ya da hala çalışan işçilere yönelik anket örneği (Ek.2) ise aşağıdaki soruları içermektedir:

1. Bu firmaya hangi yıl girdiniz?

2. Sancaktepe'deki tesiste kaç yıl çalıştınız? Sancaktepe'ye hangi yıl taşındınız?

3. Firmanızın Sancaktepe'den taşınması sonrası ne gibi sorunlarla karşılaştınız?

4. Eski tesisinizin yerinin yeterince değerlendirildiğini düşünüyor musunuz? Yanıtınız hayır ise neden?

5. Sizde eski tesisinizin yeri ne şekilde değerlendirilebilirdi?

6. Genel olarak işyerinizin değişmesini nasıl değerlendirirsiniz?

Buradaki sorularda ise fabrikalarda çalışmış ya da çalışan işçilerin bu süreçten nasıl etkilendiği, kentsel dönüşüm sürecinden önce ve sonraki durumlarının araştırılması amaçlanmıştır. Araştırmada son olarak, araştırma bölgesinde ikamet eden çevre sakinlerine yönelik uygulanan anketin (Ek.3) içerdiği sorular aşağıdaki gibidir:

1. Kaç yıldır bu bölgede ikamet ediyorsunuz?
2. Yaşadığınız konut size mi aittir?
3. Çalıştığınız Kurum ve yeri?
4. Çalışma bölgeniz yerleşim yerinize yakın mıdır?
5. Mesleğiniz nedir?
6. Sosyal Güvenceniz nedir?
5. Yaşadığınız bölgenin yerleşim yeri olmadan önceki durumu hakkında bilginiz var mı?
6. Yaşadığınız bölgede kentsel dönüşüme ayrılan alanların bugün ki değerlendirilme şekli sizce uygun mu? Başka türlü nasıl değerlendirilebilirdi?
7. Yaşadığınız bölgenin ulaşım imkanları sizce yeterli midir?
8. Aşağıdaki imkanlardan hangilerine sahip olduğunuzu yeterlilik derecesine göre 1'den 5'e kadar değerlendiriniz.
 - i. Alışveriş merkezi
 - ii. Park-bahçe alanları
 - iii. Otopark
 - iv. Sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanları
 - v. Kafeterya, restoran gibi alanlar
 - vi. Spor merkezleri

vii. Dini mekânlar

9. Daha önce bölgede faaliyet gösteren endüstriyel alanlardan birisinde veya şu an faaliyet gösterenlerden birinde (fabrika, üretim tesisi vs) çalışıyor muydunuz/musunuz? Evet ise hangi yıl işe başladınız?
10. Bölgeye göç etme durumunuz nedir?
11. Göç etti iseniz göç nedeni nedir? (10. soruya yanıtınız hayır ise bu soruyu geçiniz)
12. Yaşadığınız bölgeden memnun musunuz? Değilseniz neden?
13. Daha önce taşınan fabrikalardan birisinde çalışıyordusanız, mevcut iş durumunuz nedir?
14. Yeni konut alanlarına gelen insanlarla komşuluk ilişkileriniz ne düzeydedir?
15. Yeni konut alanlarının gelmesi mahalleye ve size ekonomik bir getiri sağladı mı?

4.3.3. Kullanılan İstatistiksel Yöntemler

Araştırmada, parametrik olmayan verilerin dağılımlarının gösterilmesinde Frekans analizi ve Crosstabulation (Çapraz Tablolama Analizleri), farklarında ise ikili gruplar için Mann Whitney-U ve Kruskal Wallis testleri kullanılmıştır. Parametrik veriler ise ortalama ve standart sapmalarla gösterilerek, ikili grupların fark analizi için T-testi, daha fazla grupların fark analizi için One Way ANOVA testleri kullanılmıştır.

5. BULGULAR

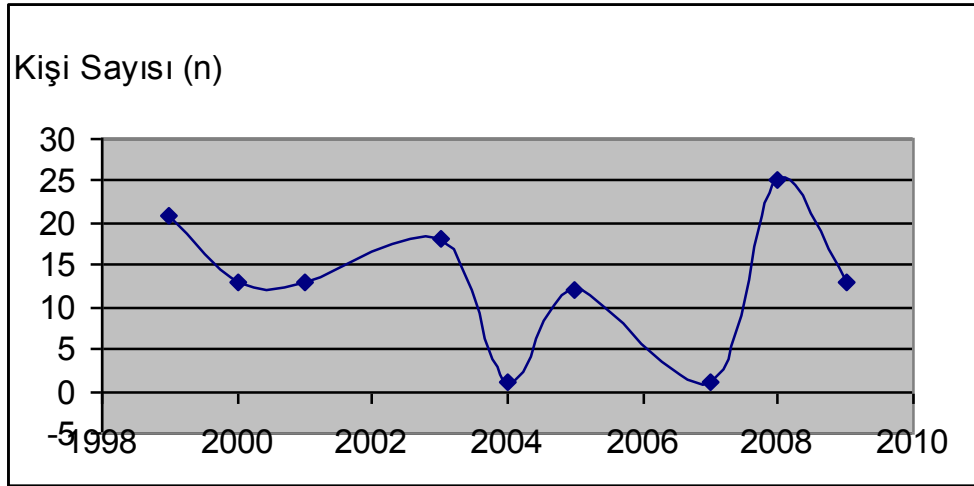
Çalışmanın bu bölümünde, fabrika çalışanları, fabrika sahipleri ve bölge sakinleri ile yapılan anket çalışmalarından elde edilen bulguların değerlendirilmesine yer verilmiştir.

5.1. FABRİKA ÇALIŞANLARINA YÖNELİK BULGULAR

Fabrika çalışanlarına araştırmada toplam 6 soru sorularak, firmaya giriş yılları, çalışma süresi, firmanın taşındığı süre sonrasında karşılaşılan sorun, bölgenin yeterince değerlendirilip değerlendirilemediği, değerlendirilmediyse nasıl değerlendirilebileceği ve genel değerlendirmelerine yer verilmiştir. Çalışanların firmaya giriş yıllarına göre dağılımları Tablo 5.1'deki gibidir.

Tablo 5. 1. Fabrikaya giriş yıllarına göre dağılım

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
1999	21	17,9
2000	13	11,1
2001	13	11,1
2003	18	15,4
2004	1	,9
2005	12	10,3
2007	1	,9
2008	25	21,4
2009	13	11,1
Toplam	117	100,0

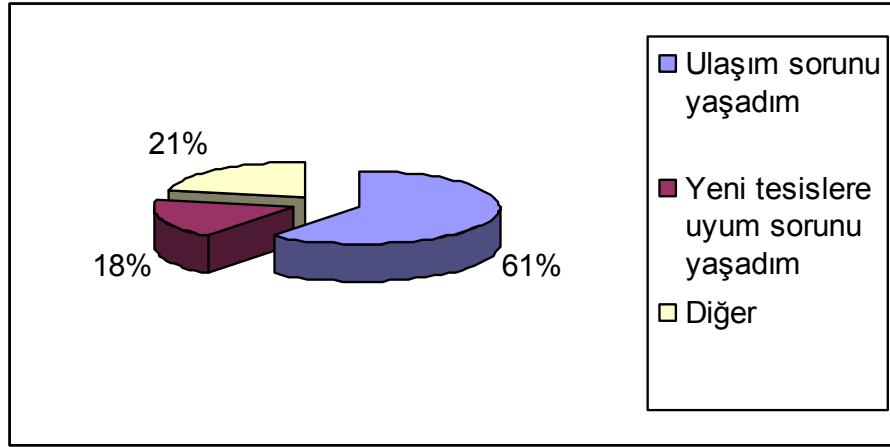


Şekil 5. 1. Fabrikaya giriş yıllarına göre dağılım

Tablodan da görüleceği gibi, çalışanların %17,9'u (21 kişi) fabrikaya 1999 yılında girmiştir. 2000, 2001 ve 2009 yıllarında fabrikaya girenlerin oranı eşit olup %11,1'dir (13 kişi). En fazla fabrikalara giriş 2008 yılında olup, bu oran %21,4'tür (25 kişi). En az katılım ise %0,9 oranla 2004 ve 2007 yılları arasında olmuştur. Çalışma yılları incelendiğinde, en düşük 2, en yüksek ise 11 yıl olup, çalışanların ortalama fabrikada çalışma süresi $4,32 \pm 2,48$ 'dir. Çalışanların fabrikanın taşınmasından sonra karşılaştıkları sorunlara göre verilen yanıtların dağılımı Tablo 5.2'de verilmiştir.

Tablo 5. 2. Fabrika taşındıktan sonra yaşanan sorunlar

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
Ulaşım sorunu yaşadım	71	60,7
Yeni tesislere uyum sorunu yaşadım	21	17,9
Diğer	25	21,4
Toplam	117	100,0

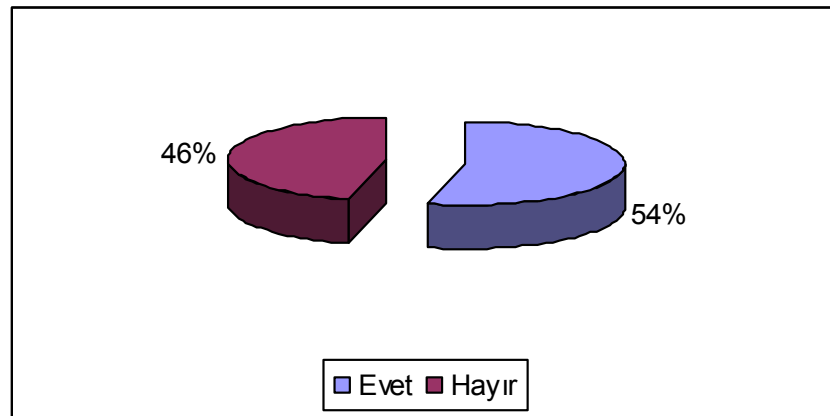


Şekil 5. 2. Fabrika taşındıktan sonra yaşanan sorunlar

Bölgedeki taşınan fabrikalarda çalışan katılımcıların %60,7'si (71 kişi) ulaşım sorununu yaşadıkları en temel sorun olarak görürken, %17,9'u (21 kişi) yeni tesislere uyum sorunu, %21,4'ü ise bunların dışında sorun yaşamıştır. Çalışanların eski tesislerinin yerinin yeterince değerlendirilip değerlendirilmediğine ilişkin görüşlerinin dağılımı Tablo 5.3'teki gibidir.

Tablo 5. 3. Eski tesisin yerinin yeterince değerlendirilip değerlendirilmediğine ilişkin görüşler

	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	63	53,8
Hayır	54	46,2
Toplam	117	100,0

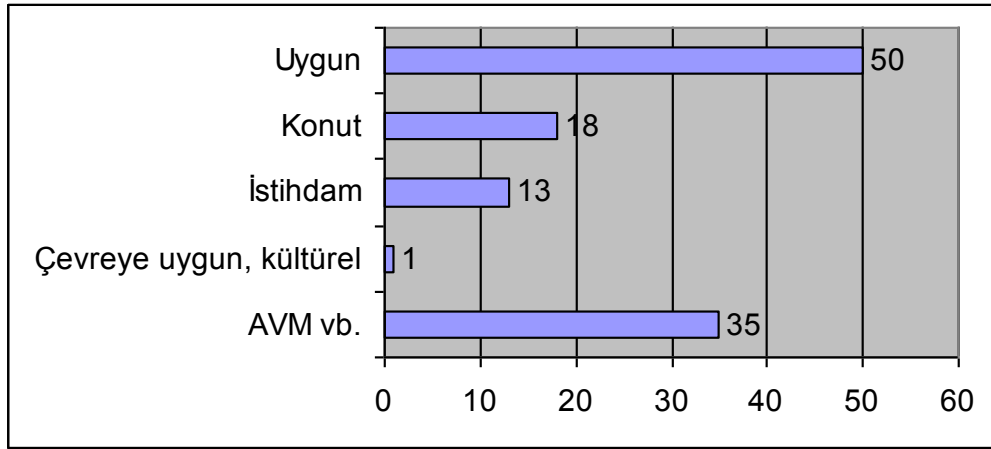


Şekil 5. 3. Eski tesisin yerinin yeterince değerlendirilip değerlendirilmediğine ilişkin görüşler

Araştırmaya katılan çalışanların %53,8'i (63 kişi) eski tesislerinin yerlerinin yeterince değerlendirildiğini ifade ederken, %46,2'si ise yeterince değerlendirilemediğini ifade etmiştir. Bu yerlerin yeterince değerlendirilmediğini düşünen çalışanların oranının %50,0'ye yakın olduğu görülmektedir. Çalışanlara eski tesisin yerinin daha etkili olarak nasıl değerlendirilebileceği sorulmuştur. Verilen yanıtların dağılımı Tablo 5.4'teki gibidir.

Tablo 5. 4. Eski tesisin yerinin daha etkili dönüşme yöntemine göre görüşler

	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
AVM vb.	35	29,9
Çevreye uygun, kültürel	1	,9
İstihdam	13	11,1
Konut	18	15,4
Uygun	50	42,7
Toplam	117	100,0



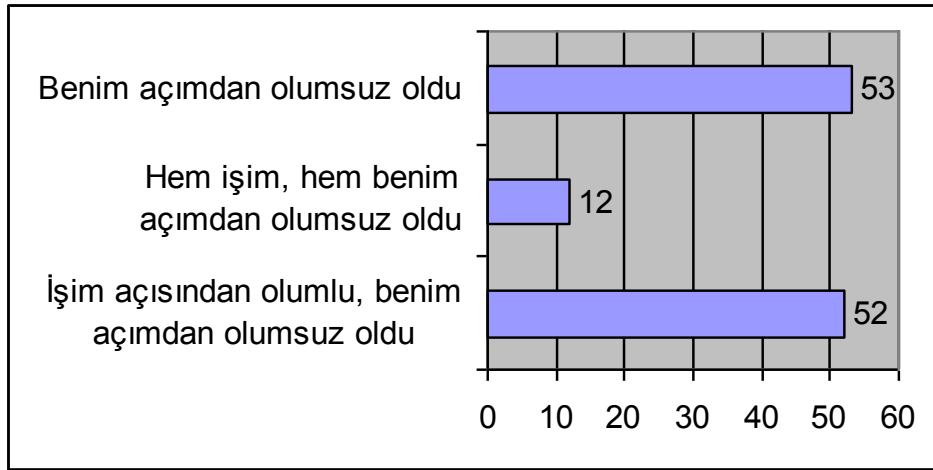
Şekil 5. 4. Eski tesisin yerinin daha etkili dönüşme yöntemine göre görüşler

Çalışanların büyükçe bir kısmı, %42,7'si, eski tesislerinin değerlendirilme şeklinin uygun olduğunu ifade etmiştir. Bunun yanında çalışanların %29,9'u bu yerlere AVM, market vb. alanların yapılması gerektiğini, %15,4'ü konut olarak değerlendirilebileceğini, %11,1'i yine istihdam yaratacak şekilde

değerlendirilebileceğini ve %0,9'u ise çevreyle uygun kültür merkezleri gibi yapıların yapılabileceğini ifade etmiştir. Çalışanların dönüşümü genel olarak değerlendirmeleri Tablo 5.5'te verilmiştir.

Tablo 5. 5. Dönüşümün genel değerlendirilmesi

	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
İşim açısından olumlu, benim açımdan olumsuz oldu	52	44,4
Hem işim, hem benim açımdan olumsuz oldu	12	10,3
Benim açımdan olumsuz oldu	53	45,3
Toplam	117	100,0



Şekil 5. 5. Dönüşümün genel değerlendirilmesi

Tablodan da görüleceği gibi, çalışanların %44,4'ü değişimin işleri açısından olumlu, fakat kendileri açısından olumsuz olduğunu, %10,3'ü hem iş, hem de çalışanlar açısından olumsuz olduğunu ve %45,3'ü ise kendi açılarından olumsuz olduğunu ifade etmiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, çalışanların dönüşümden memnun olmadıkları, en fazla ulaşım sorunu yaşadıkları görülmektedir. Bunun yanında özellikle AVM gibi yerlerin olmasının daha uygun olacağı düşüncesi ön plandadır. Her ne kadar sosyal ve

kültürel anlamda AVM'ler olumsuz gibi görünse de, şehirde yaşayan insanlara göre AVM'ler, önemli bir sosyal faaliyet kaynağı olarak görülmektedir.

5.2. FABRİKA SAHİPLERİNE YÖNELİK BULGULAR

Çalışmada, bölgede bulunan ya da bulunmuş olan fabrika sahipleri ya da sahiplerinin yerine vekalet eden yetkililerle de anket çalışması yapılmıştır. Bu bağlamda çalışmada, fabrika sahiplerine toplam 11 soru sorulmuştur. Bunun yanında ankette, katılımcıların yaş ve cinsiyetleri de sorulmuştur.

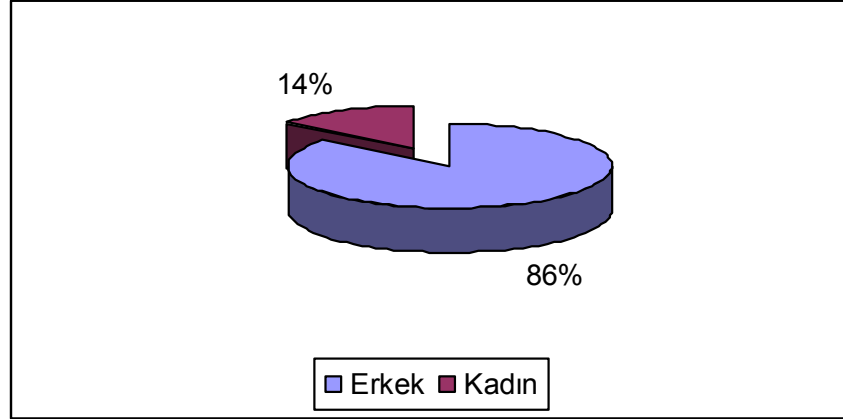
Fabrika sahiplerinin verdikleri bilgiler genel olarak değerlendirildiğinde, fabrika sahiplerinin bölgeleri terk etmelerinin en önemli nedenlerinin başında ekonomik nedenler gelmektedir. Mevcut yerlerin üretim amaçlı ya da daha genel ifadeyle endüstriyel amaçlı kullanımına göre, konut dönüşümünün daha cazip olduğu ortaya konulmuştur. Bunun yanında fabrika sahipleri, yeni taşındıkları yerlerde de işletmeleri açısından ciddi olanakların olduğunu, hükümetin bu konuda kendilerini yeterince teşvik ettiğini ifade etmişlerdir.

5.3. ÇEVRE SAKİNLERİNE YÖNELİK BULGULAR

Çalışmada ayrıca, çevrede oturan çevre sakinleri üzerinde anket uygulaması yapılmıştır. Bu bağlamda, 180 anket dağıtılmış olup, bunlardan 174'ünden tam geri dönüş alınmıştır. Araştırmaya katılan çevre sakinlerinin cinsiyetlerine göre dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5. 6. Çevre sakinlerinin cinsiyet dağılımı

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
Erkek	149	85,6
Kadın	25	14,4
Toplam	174	100,0

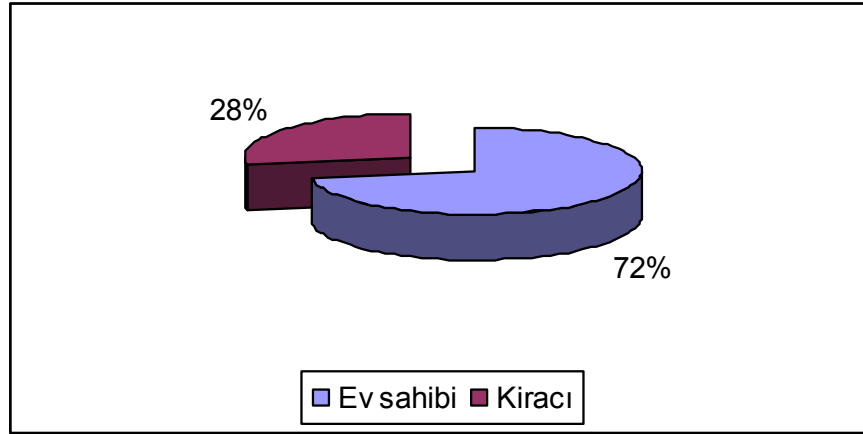


Şekil 5. 6. Çevre sakinlerinin cinsiyet dağılımı

Tablodan da görüleceği gibi, araştırmaya katılan çevre sakinlerinin %85,6'sı erkek ve %14,4'ü kadındır. Erkeklerin sayısı kadınlardan çok fazladır. Bunun temel nedeni, kadınların anket çalışmasına katılmada yeterli derecede gönüllü olmamalarından kaynaklanmaktadır. Çevre sakinlerinin oturdukları konuta sahip olma durumuna göre dağılımları Tablo 5.7'de verilmiştir.

Tablo 5. 7. Çevre sakinlerinin oturdukları konuta sahip olma durumlarına göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
Ev sahibi	125	71,8
Kiracı	49	28,2
Toplam	174	100,0

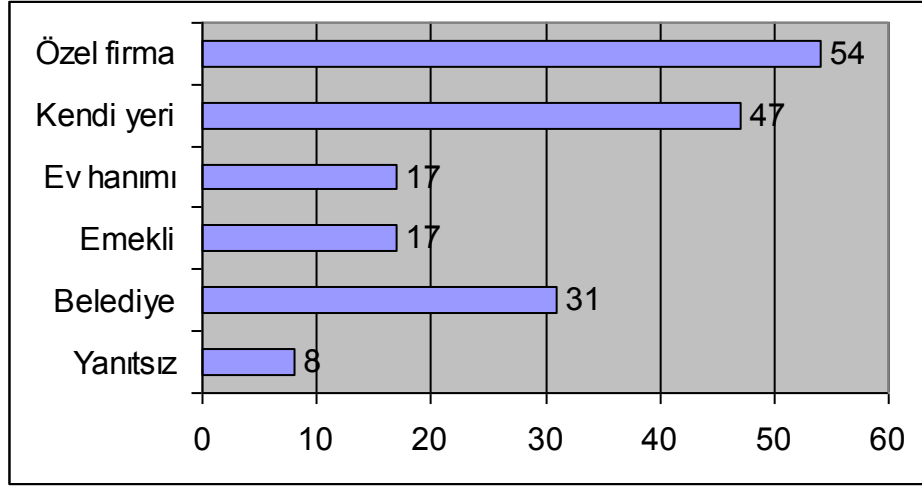


Şekil 5. 7. Çevre sakinlerinin oturdukları konuta sahip olma durumlarına göre dağılımları

Araştırmaya katılan çevre sakinlerinin %71,8'i oturdukları evin kendilerine ait olduğunu ifade ederken, %28,2'si ise kendilerine ait olmadığını, kiracı olduklarını ifade etmişlerdir. Genel olarak çoğunluğun ikamet ettikleri evlere sahip oldukları görülmektedir. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlere göre dağılımları Tablo 5.8'de verilmiştir.

Tablo 5. 8. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlere göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
Yanıtız	8	4,6
Belediye	31	17,8
Emekli	17	9,8
Ev hanımı	17	9,8
Kendi yeri	47	27,0
Özel firma	54	31,0
Toplam	174	100,0

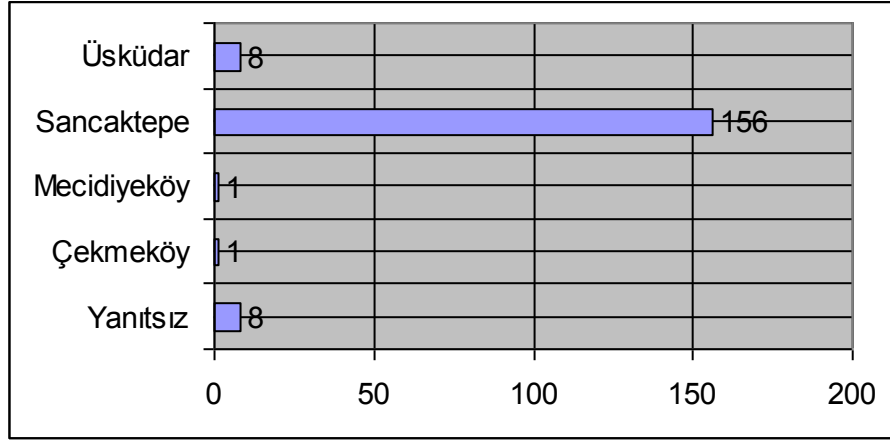


Şekil 5. 8. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlere göre dağılımları

Çevre sakini olan ve araştırmaya katılanların %4,6'sı soruya yanıt vermezken, %17,8'i belediyede, %9,8'i emekli ve ev hanımı olduklarını, %27,0'si kendi yerlerinde çalıştıklarını ve %31,0'i özel bir firmada çalıştıklarını ifade etmişlerdir. Genel olarak özel firma çalışanları ve esnafın çoğunlukta olduğu görülmektedir. Bu durum, bölgenin dağılımına da paralellik göstermektedir. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlerin dağılımı Tablo 5.9'da verilmiştir.

Tablo 5. 9. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlerin dağılımı

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
Yanıtsız	8	4,6
Çekmeköy	1	,6
Mecidiyeköy	1	,6
Sancaktepe	156	89,7
Üsküdar	8	4,6
Toplam	174	100,0

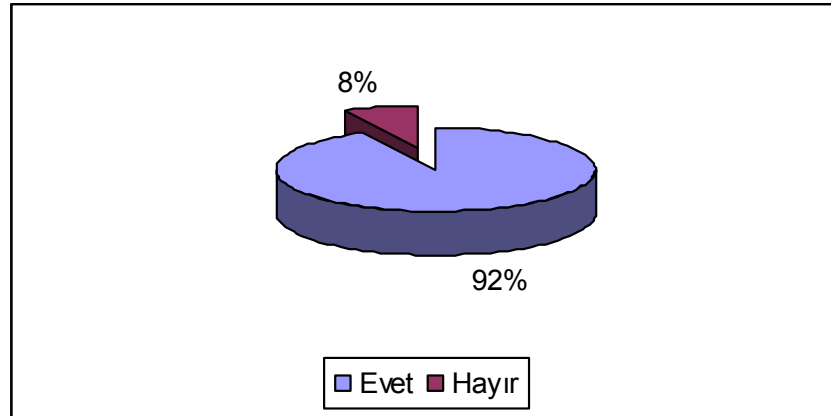


Şekil 5. 9. Çevre sakinlerinin çalıştıkları yerlerin dağılımı

Yine burada da, katılımcıların %4,6'sı bu soruya yanıt vermemiştir. Bunun yanında, çalışanların büyükçe bir kısmı, %89,7'si Sancaktepe'de çalışmaktadır. 8 kişi Üsküdar'da bir işyerinde çalışırken, 1'er kişi ise Çekmeköy ve Mecidiyeköy'de çalışmaktadır. Bir kişi dışında, katılımcıların tamamı Anadolu Yakası'nda çalışmaktadır. Çevre sakinlerinin çalışma bölgesinin kendilerine yakın olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı Tablo 5.10'da verilmiştir.

Tablo 5. 10. Çevre sakinlerinin çalışma bölgesinin kendilerine yakın olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı

	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	122	92,4
Hayır	10	7,6
Toplam	132	100,0

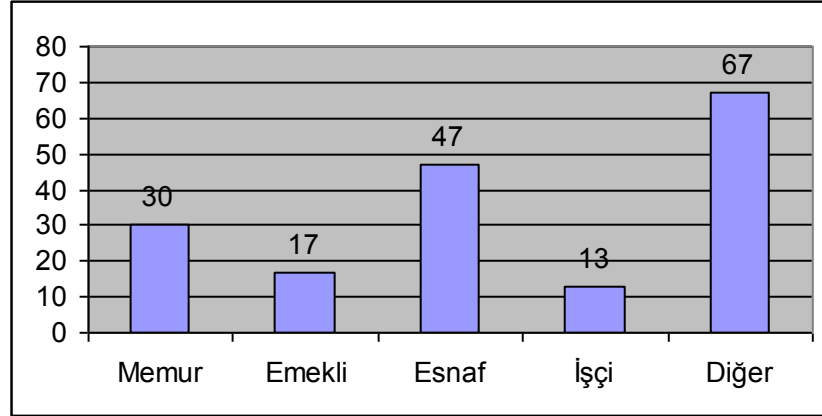


Şekil 5. 10. Çevre sakinlerinin çalışma bölgesinin kendilerine yakın olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı

Çalıştıklarını ifade eden 132 katılımcının %92,4'ü çalıştıkları işyerinin kendilerine yakın olduğunu ifade ederken, %7,6'sı ise yakın olmadığını ifade etmişlerdir. Çalıştıkları işyerlerinin kendilerine yakın olmadığını ifade eden katılımcı sayısı ile bir önceki tabloda bulunan Sancaktepe dışında çalışanların sayısı tutarlılık göstermektedir. Çevre sakinlerinin mesleklerine göre dağılımları Tablo 5.11'de verilmiştir.

Tablo 5. 11. Çevre sakinlerinin mesleklerine göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
Memur	30	17,2
Emekli	17	9,8
Esnaf	47	27,0
İşçi	13	7,5
Diğer	67	38,5
Toplam	174	100,0

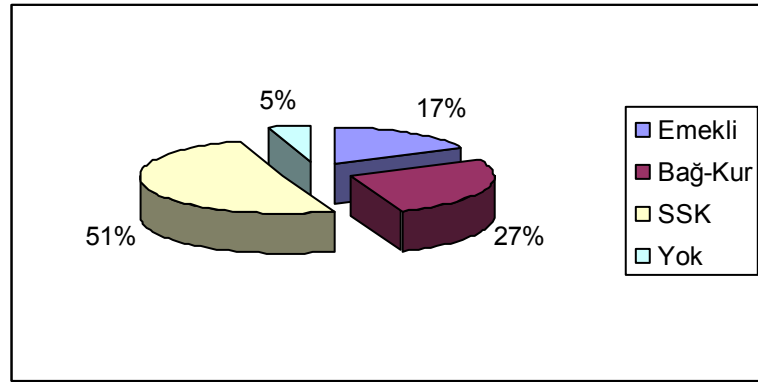


Şekil 5. 11. Çevre sakinlerinin mesleklerine göre dağılımları

Araştırmaya katılan çevre sakinlerinin %17,2'si memur olup, %9,8'i emekli, %27,0'si esnaf, %7,5'i işçi ve %38,5'i ise bunların dışında bir mesleğe sahiptir. Bu meslek gruplarına herhangi bir kurumda ücretli olarak çalışanlar girmektedir. Ev hanımları da diğer grubunun içindedir. Çevre sakinlerinin sosyal güvence türlerine göre dağılımı Tablo 5.12'de verilmiştir.

Tablo 5. 12. Çevre sakinlerinin sosyal güvence türlerine göre dağılımı

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
Emekli	30	17,2
Bağ-Kur	47	27,0
SSK	89	51,1
Yok	8	4,6
Toplam	174	100,0

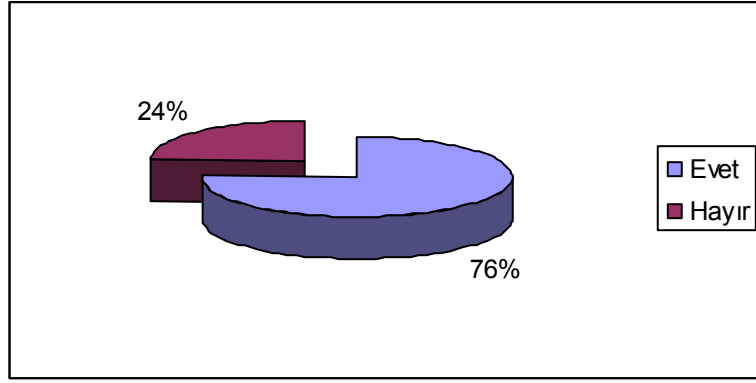


Şekil 5. 12. Çevre sakinlerinin sosyal güvence türlerine göre dağılımı

Tablodan da görüleceği gibi, çevre sakini ve araştırmaya katılanların %17,2'si Emekli Sandığı, %27,0'si Bağ-Kur ve %51,1'i ise SSK tarafından sağlanan bir sosyal güvenceye sahiptir. Günümüzde her ne kadar SGK kapsamında bu sandıklar birleştirilse de, birleşme öncesine göre SSK'nın fazlalıkta olduğu görülmektedir. Bu durum, çoğunluğun işçi ve diğer iş kolları sınıfına (çalışan) ait olmasıyla uyumlu bir sonuçtur. Çevre sakinlerinin yaşadıkları bölgenin eski hali hakkında bilgi sahibi olma durumlarına göre dağılımları Tablo 5.13'te verilmiştir.

Tablo 5. 13. Çevre sakinlerinin yaşadıkları bölgenin eski hali hakkında bilgi sahibi olma durumlarına göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
Evet	132	75,9
Hayır	42	24,1
Toplam	174	100,0

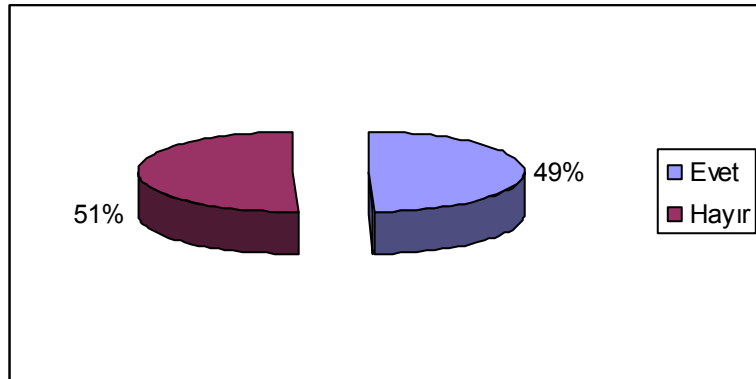


Şekil 5. 13. Çevre sakinlerinin yaşadıkları bölgenin eski hali hakkında bilgi sahibi olma durumlarına göre dağılımları

İstatistikî dağılım incelendiğinde, katılımcıların %75,9'unun yaşadıkları bölgenin eski hali hakkında bilgi sahibi oldukları ve %24,1'inin ise yaşadıkları bölgeye ilişkin daha önceki durumu hakkında bilgi sahibi olmadıklarını göstermektedir. Sorunun açıklama bölümüne yazılanlar genel olarak incelendiğinde, daha çok bölgenin eskiden çoğunluğu boş arazi ve fabrikaların bölgeye gelmekte olduğu bir yer bilgisi verilmektedir. Çevre sakinlerinin bölgenin bugünkü değerlendirme şeklini uygun bulup bulmadıklarına göre dağılımları Tablo 5.14'te verilmiştir.

Tablo 5. 14. Çevre sakinlerinin bölgenin bugünkü değerlendirme şeklini uygun bulup bulmadıklarına göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	86	49,4
Hayır	88	50,6
Toplam	174	100,0

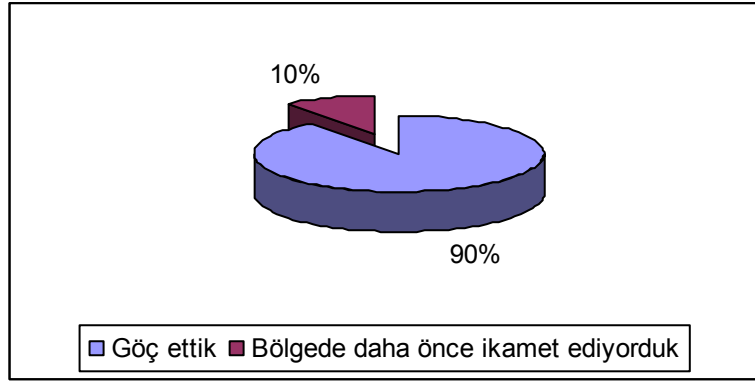


Şekil 5. 14. Çevre sakinlerinin bölgenin bugünkü değerlendirme şeklini uygun bulup bulmadıklarına göre dağılımları

Katılımcıların %49,4'ü çevrenin bugünkü değişimi hakkında yapılan uygulamaların uygun olduğunu düşünürken, %50,6'sı ise uygun bulmamaktadır. Genel olarak uygun bulmayan katılımcıların açıklamaları incelendiğinde, sosyal tesisler ve faaliyet alanlarının yetersiz olduğu ifade edilmektedir. Dönüşümü uygun bulanların ise büyükçe bir kısmı, bölgedeki evlerinin değerinin artmasından ve bölgenin ilerlemesinden dolayı uygun bulmaktadır. Çevre sakinlerinin göç etme durumlarına göre dağılımları Tablo 5.15'te verilmiştir.

Tablo 5. 15. Çevre sakinlerinin göç etme durumlarına göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Göç ettik	156	89,7
Bölgede daha önce ikamet ediyorduk	18	10,3
Toplam	174	100,0

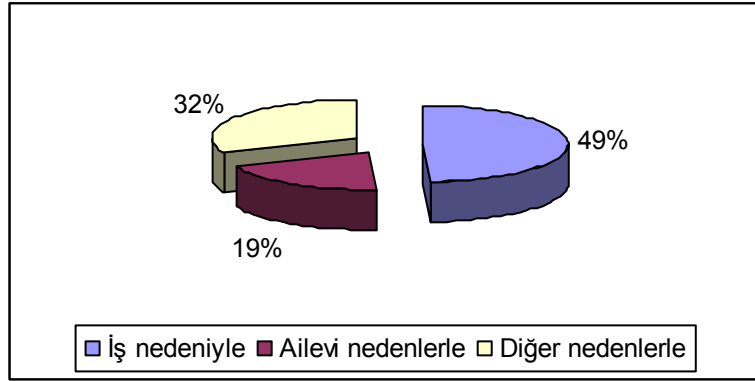


Şekil 5. 15. Çevre sakinlerinin göç etme durumlarına göre dağılımları

Tablodan da görüleceği gibi, katılımcıların %89,7'si daha önce göç ettiklerini ifade ederken, %10,3' ise bölgeye çok önceden yerleştiklerini ifade etmişlerdir. Sancaktepe Belediye ve Kaymakamlık sitelerindeki istatistiklerle bu sonucun paralel olduğu görülmektedir. Göç eden çevre sakinlerinin göç etme nedenlerine göre dağılımları Tablo 5.16'da verilmiştir.

Tablo 5. 16. Göç eden çevre sakinlerinin göç etme nedenlerine göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
İş nedeniyle	85	49,1
Ailevi nedenlerle	33	19,1
Diğer nedenlerle	55	31,8
Toplam	173	100,0

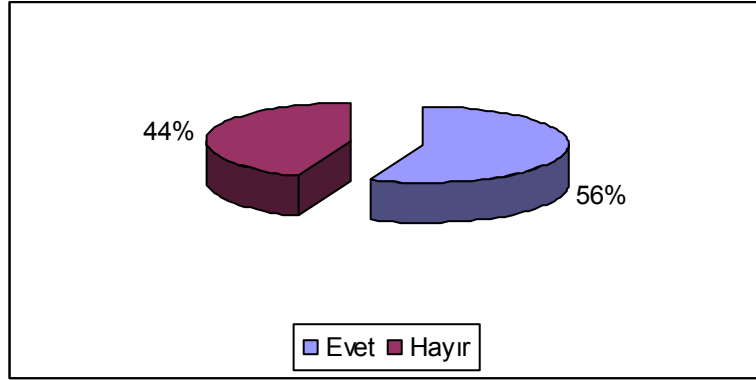


Şekil 5. 16. Göç eden çevre sakinlerinin göç etme nedenlerine göre dağılımları

Katılımcıların %49,1'i iş nedeniyle, %19,1'i ailevi nedenlerle ve %31,8'i diğer nedenlerle göç ettiklerini ifade etmişlerdir. Diğer nedenlere yazılan açıklamalar ise bölgenin daha önceden ikamet açısından uygun olduğu ve işyerinin yakın olması, bölgede çok fazla fabrika olması şeklindedir. Çevre sakinlerinin buldukları bölgenin şuan ki durumundan memnun olma durumuna göre dağılımları Tablo 5.17'de verilmiştir.

Tablo 5. 17. Çevre sakinlerinin buldukları bölgenin şuan ki durumundan memnun olma durumuna göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n) Yüzde (%)	
Evet	97	55,7
Hayır	77	44,3
Toplam	174	100,0

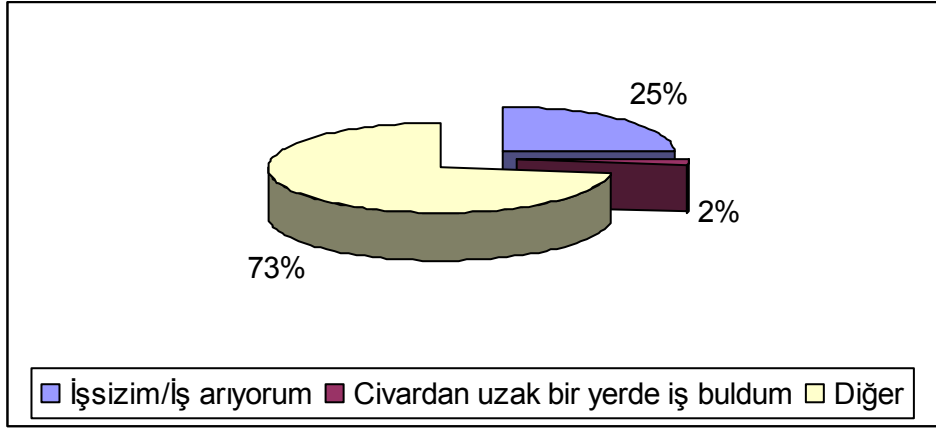


Şekil 5. 17. Çevre sakinlerinin buldukları bölgenin şuan ki durumundan memnun olma durumuna göre dağılımları

Tablodan da görüleceği gibi, çevre sakini araştırma katılımcılarının %55,7'si bölgenin şuan ki durumundan memnun olduklarını ifade ederken, %44,3'ü ise bölgenin şuan ki durumundan memnun değildir. Memnun olanların memnuniyet sebeplerinin başında bölgenin ve gayrimenkullerinin değerinin artması gelirken, memnuniyetsizlik nedenlerinin başında ise yetersiz sosyal faaliyet olanakları gelmektedir. Çevre sakinlerinden daha önce bölgedeki fabrikada çalışanlarının mevcut iş durumuna göre dağılımları Tablo 5.18'de verilmiştir.

Tablo 5. 18. Çevre sakinlerinden daha önce bölgedeki fabrikada çalışanlarının mevcut iş durumuna göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
İşsizim/İş arıyorum	25	24,8
Civardan uzak bir yerde iş buldum	2	2,0
Diğer	74	73,3
Toplam	101	100,0

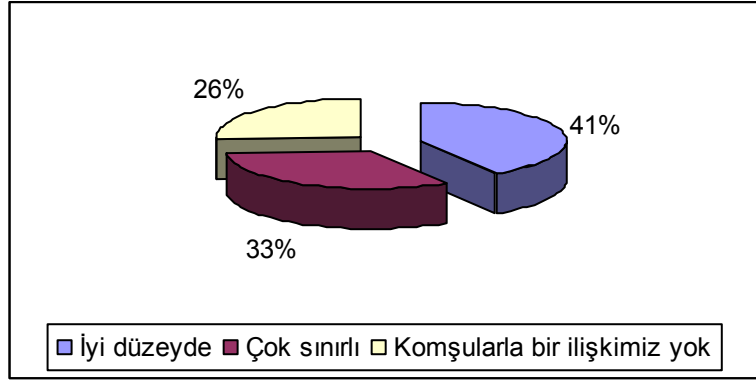


Şekil 5. 18. Çevre sakinlerinden daha önce bölgedeki fabrikada çalışanlarının mevcut iş durumuna göre dağılımları

Araştırmaya katılan çevre sakinlerinden daha önce taşınan fabrikalardan birisinde çalışan 101 kişinin %24,8'i şuan işsiz olduklarını, %2,0'si civardan uzak bir yerde iş bulduklarını ve %73,3'ü ise bunların dışındaki seçeneği seçmişlerdir. Bunların içinde taşınan fabrikada çalışmaya devam ettiğini ifade edenler de vardır. Çevre sakinlerinin yeni konut alanına gelen insanlarla komşuluk düzeylerine göre dağılımları Tablo 5.19'da verilmiştir.

Tablo 5. 19. Çevre sakinlerinin yeni konut alanına gelen insanlarla komşuluk düzeylerine göre dağılımları

	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
İyi düzeyde	72	41,4
Çok sınırlı	57	32,8
Komşularla bir ilişkimiz yok	45	25,9
Toplam	174	100,0

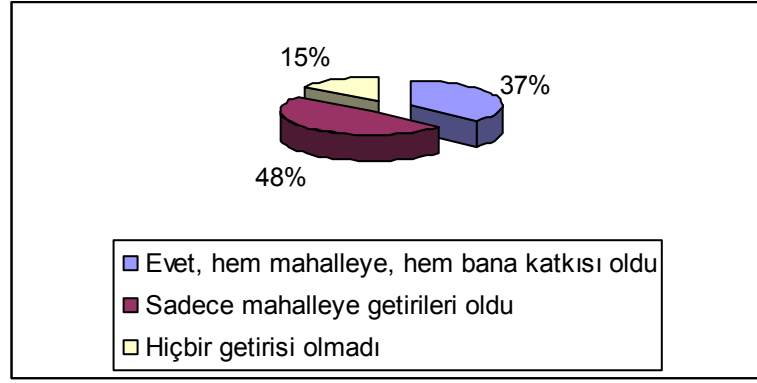


Şekil 5. 19. Çevre sakinlerinin yeni konut alanına gelen insanlarla komşuluk düzeylerine göre dağılımları

Katılımcıların %41,4'ü yeni komşularıyla iyi düzeyde ilişkilerinin olduğunu, %32,8'i bu ilişkilerin sınırlı olduğunu ve %25,9'u ise komşularıyla ilişkilerinin olmadığını ifade etmişlerdir. Genel olarak komşuluk düzeyinin orta düzeyde olduğu görülmektedir. Çevre sakinlerinin yeni konut alanlarının gelmesinin kendilerine katkısının olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı Tablo 5.20'de verilmiştir.

Tablo 5. 20. Çevre sakinlerinin yeni konut alanlarının gelmesinin kendilerine katkısının olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı

	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet, hem mahalleye, hem bana katkısı oldu	65	37,4
Sadece mahalleye getirileri oldu	83	47,7
Hiçbir getirisi olmadı	26	14,9
Toplam	174	100,0



Şekil 5. 20. Çevre sakinlerinin yeni konut alanlarının gelmesinin kendilerine katkısının olup olmadığı sorusuna verdikleri yanıtların dağılımı

Tablodan da görüleceği gibi, araştırmaya katılan çevre sakinlerinin %37,4'ü yeni konut alanlarının gelmesinin hem kendilerine, hem de çevreye katkısının olduğunu, %47,7'si sadece mahalleye getirilerinin olduğunu ve %14,9'u ise yeni konut alanının gelmesinin kendilerine hiçbir katkısının olmadığını ifade etmişlerdir. Genel olarak yine burada da, yeni konut alanının getirisinin olmadığını düşünenlerin kiracı olduğu ve getirilerin olduğu düşünenlerin ev sahibi olduğu, konut değerlerinin artmasını getiri olarak gördükleri ifade edilebilir. Çevre sakinlerinin yaş, bölgede kaç yıldır ikamet ettiği ve sahip oldukları imkanların ortalamaları Tablo 5.21'de verilmiştir.

Tablo 5. 21. Çevre sakinlerinin yaş, bölgede kaç yıldır ikamet ettiği ve sahip oldukları imkanların ortalamaları

	N	En küçük	En büyük	Ortalama	Std. Sapma
Yaş	174	18,00	58,00	34,4310	11,26216
Kaç yıldır ikamet ediyorsunuz?	174	1,00	26,00	14,4770	5,68001
Alışveriş merkezi	174	1,00	3,00	1,7011	,78446
Park-bahçe alanları	174	1,00	4,00	1,5287	,98941
Otopark	174	1,00	5,00	2,4885	1,76589
Sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanları	174	1,00	3,00	1,2356	,43899
Kafeterya, restoran gibi alanlar	174	1,00	5,00	1,7816	1,02484
Spor merkezleri	174	1,00	3,00	1,2011	,51543
Dini mekânlar	174	1,00	5,00	3,0115	1,43848

Çevre sakinlerinden araştırmaya katılanların en düşük yaşının 18, en yüksekinin ise 58 olduğu, ortalama yaşın ise $34,43 \pm 11,26$ olduğu görülmektedir. Genel olarak katılımcıların büyükçe bir kısmının orta yaş grubunda olduğu görülmektedir. Katılımcılar ortalama $14,48 \pm 5,68$ olduğu görülmektedir. Katılımcıların sahip oldukları sosyal faaliyet alanları incelendiğinde, dini mekanların en fazla yeterli görüldüğü, bunu otoparkların ve kafeteryaların izlediği görülmektedir. Sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanları ise katılımcılar arasında en çok ihtiyaç olan ve yetersiz görülen alanlardır.

5.4. FARK ANALİZLERİ

Çalışmanın bu bölümünde ise fark analizlerine yer verilmiştir. Bu bağlamda ilk olarak, eski tesislerinin yerlerinin yeterince değerlendirildiğini düşünen ve düşünmeyen fabrika çalışanlarının genel olarak işyerlerinin değişmesini nasıl değerlendirdiği arasındaki fark analizine yer verilmiştir. Öncelikle gruplar arası dağılım için Crosstabulation (Çapraz Tablolama Analizi) kullanılmıştır. Analiz sonuçları Tablo 5.22'deki gibidir.

Tablo 5. 22. Eski işyerlerinin yeterince değerlendirildiğini düşünen ve düşünmeyen çalışanların işyeri değişimlerinden memnun olma durumuna göre gruplar arasındaki farklar

			Yeterince Değerlendirildi mi?		Toplam
			Evet	Hayır	
Değerlendirme	İşim açısından olumlu, benim açımdan olumsuz oldu	N	38	14	52
		%	60,3%	25,9%	44,4%
	Hem işim, hem benim açımdan olumsuz oldu	N	11	1	12
		%	17,5%	1,9%	10,3%
	Benim açımdan olumsuz oldu	N	14	39	53
		%	22,2%	72,2%	45,3%
Toplam	N	63	54	117	
	%	100,0%	100,0%	100,0%	

Tablodaki dağılım incelendiğinde, eski işyerlerinin yeterince değerlendirildiğini düşünen çalışanların %60,3'ü değişimin işleri açısından olumlu, kendileri açısından olumsuz olduğunu ifade ederken, bu oran işyerlerinin yerlerinin yeterince değerlendirilmediğini düşünenlerde %25,9'dur. Hem işyeri, hem de kendileri açısından değişimin olumsuz olduğunu düşünenlerin oranı ise işyerlerinin yeterince değerlendirildiğini ifade edenlerde %17,5 iken, diğer grupta %1,9'du. İşyerlerinin yeterince değerlendirildiğini düşünenlerin %22,2'si, değerlendirilmediğini düşünenlerin ise %72,2'si bu değişimin kendileri açısından olumsuz olduğunu ifade etmişlerdir. Her iki grubun verdiği yanıtlar arasında belirgin bir fark görülmektedir. Bu farkın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığının tespiti için, nonparametrik testlerden Ki-kare analizi 0,05 alfa değeri ile (%95 Güven Aralığı) gerçekleştirilmiştir. Ki-Kare Testi sonuçları Tablo 5.23'te verilmiştir.

Tablo 5. 23. Eski işyerlerinin yeterince değerlendirildiğini düşünen ve düşünmeyen çalışanların işyeri değişimlerinden memnun olma durumuna göre gruplar arasındaki farklar için yapılan Ki-Kare analizi sonuçları

	Değer	df	p
Pearson Chi-Square	30,692 ^a	2	,000
Likelihood Ratio	32,841	2	,000
Linear-by-Linear Association	26,599	1	,000
N of Valid Cases	117		
a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5,54.			

Tablodan da görüleceği gibi, Pearson Ki-Kare değeri 0,05'in altındadır. Yani diğer bir ifadeyle, gruplar arasındaki farklar istatistiksel olarak anlamlıdır ($p < 0,05$). Dolayısıyla, eski işyerlerinin yeterince değerlendirildiğini düşünen ve düşünmeyen çalışanların, işyerlerinin değişmesinden etkilenme durumları arasındaki fark istatistiksel olarak anlamlıdır. İşyerlerinin yerlerinin yeterince değerlendirilemediğini ifade edenler, bu değişimin kendilerini de olumsuz etkilediğini düşünmektedir.

6. SONUÇ

Yapılan bu çalışmada, Sancaktepe ilçesi Emek Mahallesiindeki kentsel dönüşüm örneklemini üzerinden gidilerek, kent içinde kalmış endüstriyel alanların dönüşümü konusu incelenmiştir. Çalışmada, hem bölgedeki daha önce mevcut olan fabrikalarda çalışanlar, hem fabrika sahipleri ve hem de bölge sakinleri ile anket uygulaması yapılmış ve görüşler değerlendirilmiştir.

Çalışmada, literatür bölümünde de görüldüğü gibi, kentsel dönüşüm politikalarının, bir bütüncül plan stratejisi içerisinde ele alınmasının gerekli olduğu, ancak genellikle teori ile uygulama arasında, özellikle bir takım maddi çıkarlar söz konusu olduğunda bazı farklılıkların ortaya çıktığı görülmektedir. Dünyada bu tür kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme uygulamaları ülkemize göre çok daha öncelerde başlamıştır. Sanayileşmenin ilk olarak Avrupa ülkelerinde ortaya çıkması ve kentleşmenin de ilk olarak buralarda görülmesi sebebiyle, kentsel dönüşümün de ilk olarak batılı ülkelerde görülmesi beklenen bir durumdur. Öte yandan bu ülkeler geçmiş deneyimlerine dayanarak, günümüzde yaptıkları kentsel dönüşümde daha bilinçli ve daha fazla ileriye dönük politikalar izlemektedir.

Ülkemizde ise kentleşme sürecinin 1950 sonrası dönemde hızlilik kazandığı ve kentlerin giderek daha kalabalıklaşması ve artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayamamasının günümüzde kentsel dönüşüm sürecini hızlandırdığı görülmektedir. Bunun yanında günümüzde kentlerin oluşumu süreç olarak incelendiğinde, ilk olarak insanların bir araya gelme ve kentleri oluşturma nedenlerinin barınma ve temelde ulaşım ihtiyaçlarını karşılamak olduğu, daha sonralarda ise kent içerisinde yaşamak için gerekli olan diğer ihtiyaçların ön plana çıktığı görülmektedir. Bu durum özellikle, endüstriyel alanların çevresinde oluşan yerleşim birimlerinde görülmektedir.

Endüstriyel alanlar, genellikle gerek üretimin ve üretim süreçlerinin çevreye verdiği zarar, gerekse sağlık gibi gerekçelerle, yerleşim birimlerinden uzak yerlere inşa edilmektedir. Bunun yanında yerleşim birimi dışındaki bölgelerde arsa fiyatlarının ucuz olması, konumlanabilmesi için geniş araziye ihtiyaç duyan endüstrilerin bu bölgelere taşınmasını ve buralarda faaliyet göstermesini zorunlu kılmıştır. Geçmişte günümüzdeki

gibi ağır sanayi ya da organize sanayi bölgeleri olmadığından, bu endüstri bölgelerinin genellikle yerleşim birimlerinin biraz dışında ve belli bir plan izlenmeden, çoğunlukla kaçak-imara aykırı olarak yapıldığı görülmektedir. Örneğin kiremit fabrikaları yaygın olan Afyon'da, şehrin bir bölgesinde iki –üç fabrika bulunurken, diğer fabrikalar şehrin öteki ucuna yapılmıştır. Aynı durum Kütahya için de geçerlidir. Kısacası endüstrileşme geç olduğu için, ülkemizde endüstri alanları dağınık ve kontrolsüz bir şekilde yerleşmiştir.

Endüstri alanlarının bu şekilde yerleşimi, kentin gelişiminin de plansız olmasına neden olmuştur. Bu fabrikalarda çalışan insanlar, her gün ulaşım sıkıntısı çekmek yerine, fabrikalara yakın bölgelerde yerleşim birimleri kurmuştur. Ancak bu yerleşim birimlerinin kurulmasındaki ilk amaçları ulaşım ve barınma gereksinimleri olduğundan, daha sonraki dönemlerde, ilgili yerler yerleşim birimi olduktan sonra, buralarda yaşayan insanların modern kentin gereksinimlerine ihtiyaç duydukları görülmektedir. Öte yandan bu yerlerde plansız ve bütüncül olmayan yaklaşımlarla oluşan yerleşimin ileriki dönemlerde oldukça fazla soruna neden olduğu da görülmektedir. Bu nedenle yapılacak olan dönüşümlerin uzun vadede sürdürülebilirliği ve aynı zamanda çevre ile entegre olmasında büyük yarar vardır.

Araştırma bölgesi olan Sancaktepe'de de benzer bir durum söz konusudur. Bölgenin gelişimi, İstanbul'un gelişimi ile paralel olup, yukarıda değinildiği gibi, İMES, KADOSAN, DES, MODOKO, KEYAP gibi endüstriyel alanlar bölgenin yerleşim birimi olmasında büyük rol oynamıştır. Söz konusu endüstriyel alanların yaklaşık 35000 işçi kapasitesine sahip olduğu düşünüldüğünde araştırma bölgesi Sancaktepe Emek Mahallesi'nin yerleşim birimi olmasındaki etkileri açıkça görülmektedir. Bölgede yaşayan insanların araştırmada saptandığı gibi göç durumları incelendiğinde, çoğunluğun İstanbul dışından geldiği ve bu fabrikalarda çalışmaya başladıkları, buralarda yerleştikleri görülmektedir.

Çalışmada, bölgede yaşayan halkın da bu bağlamda gereksinimleri ve mevcut dönüşüme ilişkin görüşleri alınmıştır. Bölgede yaşayan halkın genel olarak düşünceleri değerlendirildiğinde, kentsel dönüşümün sadece konuta ve gelire dayalı olarak ilerlemesi, yeterli sosyal faaliyet alanları, alışveriş merkezleri, kültürel etkinlik alanları

ya da spor etkinlik alanları gibi alanlara yeterince yer verilmemesinin bölge sakinlerini olumsuz etkilediği görülmektedir. Aslında bölgede yukarıda değinildiği gibi parsel ya da ada bazında yapılmış olan dönüşümlerde, yani “gated community” formundaki site yerleşmelerinde yeterince sosyal donatı ve kültürel tesisin olduğu görülmektedir. Ancak söz konusu donatı alanları ve kültürel tesisler sadece sitelerde yaşayan halka hitap ettiği için çevrede yaşayan insanlar bu imkanlardan faydalanamamaktadır. Anketten çıkan sonucu bu şekilde yorumlamak doğru olacaktır. Örnek vermek gerekirse araştırma bölgesi Sancaktepe Emek Mahallesi'nin yüzölçümü yaklaşık 185 hektar nüfusu ise 16.000 civarındadır. “İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik” gereğince (nüfusu 15.000 ila 45.000 arasındaki yerlerde) Sancaktepe Emek Mahallesi'nin şehir planı yapılırken yaklaşık olarak 185 hektarlık alanda 41 hektarlık kısmın sosyal donatı alanı (yeşil alan, sağlık tesis, kültürel tesis, sosyal tesis, okul, dini tesis v.s) olarak ayrılması gerekmekte; bu bağlamda dönüşüm yapılan bölgelerin yani yukarıda bahsetmiş olduğumuz “gated community-dışa kapalı topluluk” formundaki sitelerin bu pay içinde yaklaşık 5 hektarlık alanı sosyal donatı alanı olarak mahalle sakinlerinin ortak kullanımına bırakması gerekirken bunu kapalı site içersinde yalnız orada yaşayan insanlara ayırması kentsel dönüşüm noktasında en büyük sorun olarak gözükmektedir. İlerleyen zamanlarda bahsetmiş olduğumuz sitelerin dışında kalan yerlerde de kentsel dönüşüm adı altında yeni yeni siteler yapılabilir ve bu noktada orada yaşayan insanların sosyal donatı ihtiyaçları da karşılanabilir ancak bu sadece mevzuat gereği yükümlülüklerin yerine getirilmesi anlamını taşır ve belirli bir süre sonra bu mahallede yaşayan insanlar arasında sosyal ayrışmaların olmasına neden olacaktır.

Bunun yanında bölge sakinleri içinde dönüşümden memnun olanlarda azımsanmayacak sayıda. Bunu biraz da bölgenin sosyo-demografik özelliklerine bağlamak mümkündür. Demografik özellikleri incelendiğinde, bölge sakinlerinin büyükçe bir kısmının evlerinin sahibi oldukları, çok az bir kısmının kiracı olduğu görülmektedir. Çevre sakinlerinin genellikle bölgede çalışan, sosyal güvence açısından genelinin SSK ve Bağ-kur sigortasına sahip olduğu, çok az bir kısmının sosyal güvencesi olmadığı görülmektedir. Çevre sakinleri ulaşım gereksinimlerini çoğunlukla toplu taşımadan yana kullanmaktadır. Ancak ulaşımın bölgede ciddi bir sorun teşkil etmediği, zira bölge

sakinlerinin çoğunluğunun ev ve işyerlerinin yakın olduğu görülmektedir. Bölge sakinlerinin çoğunluğu bölgenin eski durumu hakkında bilgi sahibi olup, bu bağlamda yarısı kadarı bölgenin bugünkü değerlendirme şeklini yeterli görmektedir. Bölge sakinlerinin komşuluk ilişkileri incelendiğinde, İstanbul ilinin geneline göre ilişkilerin iyi olduğu görülmektedir. Çevre sakinlerinin büyükçe bir kısmı komşularıyla iyi ilişki içerisinde olduklarını ifade etmişlerdir. Çevre sakinleri dönüşümü genel olarak olumlu bulmakla beraber, bu katkının sadece mahalleye olduğunu düşünenler de vardır.

Çevre sakinlerinin kentsel dönüşümün sonuçlarından memnun olmaları aslında biraz da dönüşümün önceki ve sonraki halini kıyaslamalarından ileri gelmektedir. Çevre sakinlerinin büyükçe bir kısmı bölgede zaten önceden ikamet eden ve bölgenin endüstriyel halini yaşamış insanlar olduklarını ifade etmişlerdir. Sosyal psikoloji açısından bir fabrikada çalışan insan için o fabrika, ekmeğinin, aşının geldiği yerdir ve ona karşı duygusal bir bağlanma yaşar. Çalışanlar fabrikalarının ya da bölge sakinleri bölgedeki bu büyük işletmelerin, sanki orada hep kalacağı düşüncesindedir. Bu nedenle genellikle kentsel dönüşüm öncesini bilen çevre sakinleri, bölgenin tamamen endüstriyel alanlardan arınmasını büyük bir gelişme olarak görmektedir. Çevre sakinlerinin büyükçe bir kısmı, bu dönüşüme şahit olduğu ve henüz yapılan dönüşümün etkilerini tam olarak yaşamadıkları için, değerlendirmeyi olumlu yapmış olabilir. Yine bir bölgede yaşayanların o bölgenin yaşamsal açıdan eksikliklerini fark edebilmeleri için, bölgede belli bir süre geçirmeleri gerekir. Diğer bir ifadeyle bölge sakinleri Sancaktepe ilçesinde eski, ancak yeni dönüşümü yapılmış Sancaktepe içerisinde yeni sakinlerdir. Zamanla kültürel etkinlikler, yaşamsal gereksinimler gibi konularda ihtiyaçlar çeşitlenecek ve daha sağlıklı bir değerlendirme, belki ileriki süreçlerde yapılabilecektir. Genellikle kentsel dönüşümün yapıldığı bölgelerde, dönüşümün ilk zamanlarında insanların çok daha memnun olduğu, ancak bu memnuniyetin giderek zaman içerisinde azaldığı görülmektedir. Tıpkı fabrikaya ulaşımın kolay olması için çarpık kentleşmeye neden olan, ancak daha sonra fabrika kent içerisinde kalınca bu alanda dönüşümün gerekli olduğunu düşünen bireylerin varlığı gibi.

Bölgedeki endüstri alanlarında çalışan ya da daha önce çalışmış olan bireylerin de genel olarak dönüşümü olumlu gördükleri sonucu elde edilmiştir. Burada da, bu insanların bir zamanlar fabrikalara yakın olsun diye buralarda arsa olarak ev yapan insanlar oldukları

ve dönüşüm sonrasında ekonomik olarak ciddi bir rant elde ettikleri görülmektedir. Bu nedenle ekonominin giderek günlük yaşamın her alanında önem kazandığı kentlerde, ekonomik getiri kentsel dönüşümün en önemli memnuniyet göstergesi ve belirleyicisidir. Ancak belli bir süre sonra bölgedeki değer artışı ivmesi azaldığında ve ekonomik kazanımın hazmedilme süresi arttığında, kentsel dönüşümün sorunları da ortaya çıkacaktır. İlginç olarak bazı katılımcılar, işyerleri çok uzak bir yere taşınmış olsa da, evlerinin değerinin artması nedeniyle bunu ciddi bir sorun olarak görmemektedir. Burada aslında bu sorun olarak görmeme durumunun yerel yönetime duyulan güven ile de ilişkisi vardır. Yerel yönetim, son yıllarda ulaşımda ciddi atılımlar yaparak, insanların daha uzak mesafelere daha kısa sürede ulaşabilmelerini sağlamıştır. Bugün Türkiye’deki iki şehir arasındaki mesafeden daha uzak olan mesafeler, örneğin Söğütlüçeşme ile Beylikdüzü arası gibi bir mesafe, çok kısa sürede ve çok düşük bedellere ulaşılabilir hale gelmiştir. Bunun yanında bölgede başlanan ve yapımı devam eden metro projesi, buna ilave olarak yapılan Marmaray projesi ile birlikte bölge sakinleri, ulaşım sorununun ileride çok ciddi oranda çözüleceğine inanmaktadır. Bu nedenle zaten çoğunluğu bölge içerisinde çalışan sakinlerin dışında, az bir sayıda bölge dışında çalışan sakinler, ulaşımın “şimdilik” bir sorun olduğunu ifade etmişlerdir.

Dönüşüm konusunda en çok memnun olanların ise bölgedeki fabrika sahipleri olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. Aslında bir işletmenin ya da üretim tesisinin sadece taşınması süreci bile, o tesisin mevcut işlerini aksatacağından çok ciddi bir ekonomik kayıp yaratmaktadır. Ancak hem merkezi yönetim, hem de yerel yönetim sağladıkları fayda ile bu zararın en aza indirgenmesine yardım etmiştir. Bu nedenle fabrika sahipleri, hem bölgedeki yerlerinin yeni halinden elde ettikleri rant, hem de büyük organize sanayi bölgelerine giderek daha ciddi imkanlara sahip olma açısından oldukça memnundur. Özellikle fabrika sahiplerinden bazıları, “*bölgeyi terk edip yeni yere taşınmamak için deli olmak gerekirdi*” ifadesini kullanmıştır. Merkezi yönetimi bu konuda oldukça etkileyici ve başarılı görmüşlerdir.

Çalışma sonuçları genel olarak değerlendirildiğinde, bir kısım bölgede gayrimenkul sahibi olmayan kiracı dışında, tüm paydaşların bölgede yapılan kentsel dönüşümden memnun oldukları görülmektedir. Her ne kadar bu memnuniyet düzeyi yüksek olsa da, yukarıda da ifade edildiği gibi, esas memnuniyet düzeyinin ölçülmesi için, o bölgedeki

sakinlerin bir süre daha bölgede yaşamaları ve bölgenin yaşamsal fonksiyonlarını deneyimlemeleri gerekir. zira en gerçekçi değerlendirmenin, bölgeyi yaşayarak eksikleri görme şeklinde olacağını düşünebiliriz.

Bölgede yapılmakta olan kentsel dönüşümün bütüncül planlama çerçevesinde, çevre mahalle ve ilçeleri de içine alan bir üst ölçekli plan ışığında yapılmadığı saptanmıştır. Günümüzde kentsel dönüşüm ile ilgili ortaya çıkan en önemli sorun, sadece mevcut alana yönelik projelerin geliştirilmesidir. Bu durum ise kent içerisinde farklı dönüşüm bölgelerinin ortaya çıkmasına ve kentsel dönüşümün amacına ulaşamamasına neden olmaktadır. Bu nedenle dönüşümün mutlak suretle ikinci bölümde bahsetmiş olduğumuz bütüncül planlama stratejisi kriterlerine uygun bir şekilde ele alınması gerekmektedir.

Bölgede kısmen ada ya da parsel bazında yapılan ve kentsel dönüşüm olarak adlandırılan olay, dışı kapalı sosyal donatısı kendine ait olan site şeklindedir. Bu durumda bahse konu siteler dışında yaşayan insanlar sözde kentsel dönüşüm uygulanan bir alanda yine eski sağlıksız hayatlarına devam etmek zorunda bırakılmışlardır. Bunun önüne geçebilmek için alanın, yani mahallenin, en azından hali hazırda dönüşüm bekleyen bölgelerinde (faaliyet gösteren fabrikalar ve çevredeki konutlar) bir kentsel dönüşüm uygulanacak ise bunun alanın yoğunluk hesabı çıkarıldıktan sonra bölgenin ne kadar yeşil alana, ne kadar kültürel ve sosyal tesise, ne kadar dini tesis ve ilk ve ortaöğretim tesisine v.s ihtiyacı olduğu ortaya konulup kentsel dönüşüm projesinin bu doğrultuda hazırlanıp tüm mülkiyetler bazında paylaşımının yapılması ve bu yönde planlanarak hayata geçirilmesi gerekmektedir

7. ÖNERİLER

Yapılan çalışma sonuçlarına göre bölge sakinleri, alan uygulama uzmanları (yerel yönetim, inşaat şirketleri, bölgede çalışan paydaşlar) ve ileriki çalışmalar için bir dizi öneri getirilmiştir. İleriki çalışmalara yönelik öneriler şu şekilde özetlenebilir:

1. Çalışma sonuçları, kentsel dönüşümün yeni yapıldığı yakın tarihle ilişkili olarak farklı çıkmış olabilir. Daha sonraki dönemlerde yapılan çalışmalarda, memnuniyet düzeylerinin düşmesi ve gereksinimlerin artması söz konusu olabilir. Bu nedenle araştırmanın ilerleyen bir zamanda tekrar edilmesi, dönüşümün değerlendirilmesinin zamana bağlılığını da ortaya koyabilir.
2. Çalışmada, zaman, ekonomik nedenler gibi nedenlerle örneklem büyüklüğü belirli bir sınırdan tutulmuştur. Daha geniş örnekleme araştırma alanı genişletilebilir, kentsel dönüşümün etkileri daha etkin bir şekilde ortaya konulabilir.
3. Çalışma farklı alanlarda, farklı bölgelerde tekrar edilerek, bölgeler arası farklılığın boyutları ortaya konulabilir.
4. Çalışmada kullanılan anketin soruları ve kapsamı genişletilerek, daha geniş perspektifte durumun incelenmesi ve sonuçların değerlendirilmesi sağlanabilir.

Çalışmada, bölgede yaşayan sakinlere ilişkin olarak aşağıdaki öneriler getirilebilir:

1. Dönüşüm sürecini sadece ekonomik getirileri açısından değil, ileriki dönemlerde de ortaya çıkacak ihtiyaçlara göre değerlendirilmesi ve dönüşümde görevli kurum ya da kuruluşlara bu konuda baskı yapılması gerekli ve faydalı olabilir.
2. Dönüşüm sürecinde, dönüşümü yapan özel kurumlar, bölgede maksimum karlılığı düşüneceğinden, çevresel ve toplumsal açıdan bazı noktalara önem vermeyebilirler. Bu

nedenle bölge sakinlerinin bu konularda hassas olmaları ve kentsel dönüşüm sürecine katılım göstermeleri oldukça önemlidir.

3. Bölge sakinleri, mevcut komşuluk ilişkilerinin oldukça iyi olduğunu ifade etmişlerdir. İleriki dönemde de bölgeden duyulan memnuniyetin devamı için, bu ilişkilerin sürdürülmesine dikkat edilmelidir. Zira yeni ortam, yeni kurallar getirebilir ve bölgedeki sosyal bağları zayıflatabilir.

Çalışmada alan uygulama uzmanlarına (yerel yönetim, inşaat şirketleri, bölgede çalışan paydaşlar) ilişkin olarak aşağıdaki öneriler getirilebilir:

1. Bölgedeki kentsel dönüşüm sadece ekonomik açıdan değil, aynı zamanda dönüşümün ileriki dönemlerde çevresel ve toplumsal açıdan da kullanılabilirliğine dikkat edilmelidir. Çünkü bugün gelecek olan az bir ekonomik getiridense, bölgenin ileriki dönemlerde de sahip olacağı olumlu imaj, kurum ve kuruluşlara daha fazla getiri sağlayacaktır.

2. Bölgedeki insanların memnuniyetleri ve istekleri düzenli olarak incelenmeli ve ölçülmelidir. Zira bölgenin mevcut kapalı ya da kısmen kırsal yapısı (komşuluk düzeyi yüksek, çoğunluğu birbirini tanıyan ve bölgede çalışan) giderek kentleşecek ve sosyal yabancılaşma yaşanacak, bu durum ise bölge sakinlerini etkileyecektir.

3. Dönüşüm gerçekleştirilirken dünyadaki başarılı örnekler incelenmeli ve dönüşüm bu doğrultuda yapılmalıdır.

4. Günümüzde kentsel dönüşümleri büyükçe bir kısmında, ekonomik getiriler ön plandadır. Eski yapılanmanın günümüzde yerini koruyamadığı düşünüldüğünde, gelecekte aynı durumu yaşamamak için, ekonomik getirinin yanında, kurumsal imaj ve insani getirilerin de ön planda olması gerekir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Akkar, Z. M., 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, sayı:36, 2006/2. s. 29-37.
- Couch, Chris ve Charles Fraser, "Introduction: The European Context and Theoretical Framework". Urban Regeneration in Europe. Editör: Chris Couch, Charles Fraser, Susan Percy, Oxford. 2003.
- Çabri, Sezer. İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma. İstanbul. 2005.
- Keleş, Ruşen. Kentleşme Politikası. Ankara. 2004.
- Keleş R, 1990, Kentleşme Politikası (İmge Kitabevi Yayınları, Ankara)
- Keleş, Ruşen. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 2004.
- Kocabaş, A., 2005. Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler, Literatür Yayıncılık.
- Kolay, A. Sancaktepe Tarihi, 2010, s 16.
- Özden, P. P. (2005): "Kentsel Yenileme", İmge Yayınevi, İstanbul.
- Özden, P., 2008. Kentsel Yenileme, İmge Yayınları, İstanbul
- Roberts, P., Sykes, H., 2000. Urban Regeneration a Handbook, Sage Publications, London. s. 3-37. 340 s.

Dergi, Makale ve Süreli Yayınlar

- Ataöv A. ve Osmanay, S. (2007): "Türkiye'de Kentsel Dönüşümüne Yöntemsel Bir Yaklaşım", METU JFA, Cilt: 24, Sayı: 2.
- Aydoğan, Muhammed. "Kentsel Dönüşümün Tetikleyicisi Olarak Kamusal Yatırım Kararlarının Kullanılması İzmir, Kemeraltı Tarihi Tekel Tütün Deposunun

- Yeniden Kullanımı Projesi". TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu. İstanbul. 11-13 Haziran 2003.
- Aysu E. ve Yerliyurt B., Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Potansiyelinin Değerlendirilmesi ; Haliç Tersaneler Bölgesi, YTÜ Mim.Fak. E-Dergisi, Cilt 3, Sayı 2, 2008.
- Bodurov C C, 2003, "A Vehicle for conserving and interpreting our recent industrial heritage", The George Wright Forum, 20 (2) 68-88
- Çavdar, Ülkü ve M. Selçuk Sayan, "Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği". Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design). MSU-Fındıklı- İstanbul. 28-29-30 Mayıs 2003.
- Çubuk, Mehmet. "Yeni Yaklaşımlar Çerçevesinde Kentsel Tasarım" (8. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Sunuş Bildirisi). Kentsel Tasarım Formasyonu ve Eğitimi Sunuş Bildirisi ve Sonuç Metni. 8. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu. İstanbul. 15-16 Mayıs 1997.
- Dündar, Özlem. "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma". TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu. Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu. İstanbul. 11-13 Haziran 2003.
- Göçer O, 1982, 19. Yüzyılda Şehirciliğin Evrimi
- Görgülü, Zekai. "Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz", TMMOB İzmir Kent Sempozyumu 8-10.01.2009
- Görgülü, T., 1997. " Sanayi Yapılarında Yaşanan Değişimler, Dönüşümler", Kent Gündemi Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, yıl:1, sayı: 3. s. 34-37.
- Görgülü, Z., 2005. "Yeni", Ama Yenilenen Gündem: Kentsel Dönüşüm. Mimarist Dergisi. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi, yıl:5, sayı:17, 2005/3. s.44-47.

- İncedayı, D., 2004. Kentsel Dönüşüm ve Katılım. Mimarist Dergisi. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, yıl:4, sayı:12, 2004/2. s.60-61.
- Keleş, Ruşen. “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı” (Tüzel Altyapı). Mimarist. Y.4, S.12, Yaz 2004.
- Kuzu, Salih. “Özel Sektör Perspektifinden Kentsel Dönüşüm”. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması. İstanbul. 27-30.11.2004.
- Oktay D, 1993, “Bütüncül tasarım stratejisi ve Göteborg örneği”, 4. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Mimar Sinan Üniversitesi, s 39-40.
- Özden, Pelin Pınar, “İmar Planlarında Çevre Olgusunun Yeri ve Önemi”. İstanbul Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi. S.16,17,18,19. (Ocak-Temmuz 1997, Ocak-Temmuz 1998).
- Polat, S. ve N. Dostoğlu, 2007, “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri,” Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt:12, sayı:1.
- Roberts P, 2000, “The evolution, definition and purpose of urban regeneration”, Urban Regeneration a Handbook Eds P Roberts, H Sykes (Sage Publications, London)
- Sökmen, Polat. “Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi”. TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu. Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu. İstanbul. 11-13 Haziran 2003.
- Sökmen, Polat. “Kentsel Yenileşmede Örgütleyici Kapasitenin Belirleyici Rolü-The Role of Organising Capacity In Urban Regeneration”. Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design). MSU-Fındıklı-İstanbul. 28-29-30 Mayıs 2003.
- Şişman, A. ve Kibaroglu, D. (2009), Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası

- Tekeli, İlhan. “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”. TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu. İstanbul. 11-13 Haziran 2003.
- Tunçer, Mehmet. “Kentlerimizi Çağdaş Altyapı ve Görünüme Kavuşturmak Hedefinde Planlama, Kent Tasarımı ve Plancının Rolü”. TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu. İstanbul. 11-13 Haziran 2003.
- Turok, Ivan. “Urban Regeneration-What Can Be Done and What Should Be Avoided?”. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması. İstanbul. 27-30.11.2004.
- Ülken, Gökhan. “Tarihi Çevrede Kentsel Dönüşümün Dinamikleri”. Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design). MSU-Fındıklı-İstanbul. 28-29- 30 Mayıs 2003.
- Yücel, C., 2005. Korunacak Kentsel Alanların Planlamasında Güncel Yaklaşımlar. Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kayseri, sayı:18, 2005/1. s. 223-235.
- Yüzer, A. ., Giritlioğlu, C., 2003. Sanayi Alanları Yeni Düzenleme Stratejileri: İstanbul Örneği. A.T.Ü. Dergisi/a (Mimarlık/planlama/tasarım), cilt:2, sayı: 1, Mart 2003. s. 119-127.
- Tütengil C. O. (2001): “Söyleşi: Yeni Küreselleşmenin Kısacasında Kent, Kentleşme ve Planlama / Ruşen Keleş”, Mimar İst., Yıl:1, Sayı:3.

Yüksek Lisans ve Doktora Tezleri

- Akalın E Ö, 2003, Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliğine Yönelik Bir Alan Araştırması, Dolapdere Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Akbelege C, 2004, Haliç ve Çevresinde Yeniden İşlevlendirilen Sanayi Yapılarının Çevre Halkla Etkileşimi Bağlamında İncelenmesi ve Silahtarağa Elektrik Santrali İçin Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, Mimarlık Ana Bilim Dalı, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Erden Y D, 2003, Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Kıraç A B, 2001, Türkiye'deki Tarihi Sanayi Yapılarının Günümüz Koşullarına Göre Yeniden Değerlendirilmeleri Konusunda Bir Yöntem Araştırması, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Kütük, Esra İnce, "Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi ve Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi", (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 2006.
- Oral, Ayşe Hande, İşlevini Yitirmiş Endüstriyel Alanların Dönüşümü İçin Bütüncül Yaklaşım: Haliç Yerleşimi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, 2006.
- Öner, Şebnem. "Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi", (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bartın, 2007.
- Sekmen, Seçil. "Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği", (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 2007.

Elektronik ve Resmi Kaynaklar

İstanbul 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı 3.Bölüm, İl Bütünü Araştırma Bulguları, 2009.

İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Arşivi, 2013

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi, 2013

World Development Report, 1999/2000

YOİKK, 2012

www.dessanayi.org

www.imes.org

www.kadosan.org.tr

www.sancaktepe.gov.tr

www.sancaktepe.bel.tr

EKLER

Ek.1. Fabrika Sahiplerine Yönelik Anket Örneği

Değerli Katılımcı,

Bu anket çalışması, Bahçeşehir Üniversitesi için yürütülmekte olan “Kent İçinde Kalmış Endüstri Alanlarının Dönüşümü: Sancaktepe İlçesi Örneği” isimli yüksek lisans tezinde kullanılmak üzere yapılmaktadır. Size en uygun olan yanıtı verebilirsiniz. Bilimsel çalışmamıza verdiğiniz katkıdan dolayı teşekkür ederiz.

Ahmet BAYKAL

1. Kaç yıldır bu sektörde faaliyet göstermektesiniz?

.....

2. Bu faaliyete bu bölgede mi başladınız?

Evet

Hayır;

3. Bu alanda başlamadıysanız buraya gelirken tercih sebepleriniz nelerdi?

.....

4. Sancaktepe'deki tesisiniz kaç yıldır faaliyet göstermekteydi?

.....

5. Üretim tesisinizi Sancaktepe'den taşımamızın en temel gerekçesi nedir?

Lojistik

Ulaşım

Çevre oluşumu ile uygunsuz hale gelmesi

Tesisin eskimesi

Daha modern bir tesis gereksinimi

Diğer:

6. Yeni tesisinizin bulunduğu alan ve seçme nedenleriniz?

.....

7. Tesisinizi taşıdıktan sonra eski tesisinizin alanı için öngörülen kentsel dönüşüm kararı firmanız için uygun mu? Bu kararı nasıl aldınız?

-
- Yönetim kurulu kararıyla
 - Aile kararıyla
 - Ekonomik gerekçelerle
 - Yasal mercilerin uyarılarıyla

8. Tesisinizi taşıdıktan sonra eski tesisinizin alanını yeterince değerlendirebildiğinizi düşünüyor musunuz? Hayır ise neden?

- Evet
- Hayır:

9. Tesisinizi taşımak iş alanınızda ne gibi etkilere neden oldu?

- İşgücünün ulaşımı zorlaştı
- Lojistik sorunlar arttı
- Üretim sorunları yaşadık
- Daha iyi bir üretim tesisine sahip olduk

10. Mevcut iş gücü kadrosu korundu mu?

- Evet;
- Hayır ise iş gücü nasıl temin edildi?

11. Kentsel dönüşümü firmanızın kendisini yapıyor yoksa bir inşaat firması ile mi anlaşıldı? başka bir firma ile anlaşıldı ise anlaşma nasıl oldu?

.....

Ek.2. Fabrika Çalışanlarına Yönelik Anket

Değerli Katılımcı,

Bu anket çalışması, Bahçeşehir Üniversitesi için yürütülmekte olan “Kent İçinde Kalmış Endüstri Alanlarının Dönüşümü: Sancaktepe İlçesi Örneği” isimli yüksek lisans tezinde kullanılmak üzere yapılmaktadır. Size en uygun olan yanıtı verebilirsiniz. Bilimsel çalışmamıza verdiğiniz katkıdan dolayı teşekkür ederiz.

Ahmet BAYKAL

1. Bu firmaya hangi yıl girdiniz?

.....

2. Sancaktepe'deki tesiste kaç yıl çalıştınız? Sancaktepe'ye hangi yıl taşındınız?

.....

3. Firmanızın Sancaktepe'den taşınması sonrası ne gibi sorunlarla karşılaştınız?

- Ulaşım sorunu yaşadım
- Yeni tesislere uyum sağlama sorunu yaşadım
- Ciddi bir sorun yaşamadım
- Diğer

4. Eski tesisinizin yerinin yeterince değerlendirildiğini düşünüyor musunuz? Yanıtınız hayır ise neden?

- Evet
- Hayır:

5. Sizde eski tesisinizin yeri ne şekilde değerlendirilebilirdi?

.....

6. Genel olarak işyerinizin değişmesini nasıl değerlendirirsiniz?

- İşim açısından olumlu, fakat benim açımdan olumsuz oldu
- Hem işim, hem benim açımdan olumlu oldu
- Fikrim yok
- İşim açısından olumsuz oldu
- Benim açımdan olumsuz oldu
- Diğer

Ek.3. Çevre Sakinlerine Yönelik Anket

Değerli Katılımcı,

Bu anket çalışması, Bahçeşehir Üniversitesi için yürütülmekte olan “Kent İçinde Kalmış Endüstri Alanlarının Dönüşümü: Sancaktepe İlçesi Örneği” isimli yüksek lisans tezinde kullanılmak üzere yapılmaktadır. Size en uygun olan yanıtı verebilirsiniz. Bilimsel çalışmamıza verdiğiniz katkıdan dolayı teşekkür ederiz.

Ahmet BAYKAL

1. Kaç yıldır bu bölgede ikamet ediyorsunuz?

.....

2. Yaşadığınız konut size mi aittir?

- Evet
 Kiracıyım

3. Çalıştığınız Kurum ve yeri?

.....

4. Çalışma bölgeniz yerleşim yerinize yakın mıdır?

- Evet
 Hayır

5. Mesleğiniz nedir?

- Memur
 Serbest Meslek
 Emekli
 Esnaf
 İşçi
 Diğer :.....

6. Sosyal Güvenceniz nedir?

- Emekli Sandığı
 Bağ-Kur
 SSK
 Diğer

Sosyal güvencem yok

7. Yaşadığınız bölgenin yerleşim yeri olmadan önceki durumu hakkında bilginiz var mı?

- Evet;
- Hayır

8. Yaşadığınız bölgede kentsel dönüşüme ayrılan alanların bugün ki değerlendirilme şekli sizce uygun mu? Başka türlü nasıl değerlendirilebilirdi?

- Evet
- Hayır

7. Yaşadığınız bölgenin ulaşım imkanları sizce yeterli midir?

- Genel olarak yeterli olduğunu düşünüyorum
- Yeterli değildir
- Şuan için yeterli olduğunu düşünüyorum
- Diğer

9. Aşağıdaki imkanlardan hangilerine sahip olduğunuzu yeterlilik derecesine göre 1'den 5'e kadar değerlendiriniz.

Özellikler	1	2	3	4	5
Alışveriş merkezi					
Park-bahçe alanları					
Otopark					
Sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanları					
Kafeterya, restoran gibi alanlar					
Spor merkezleri					
Dini mekanlar					

10. Daha önce bölgede faaliyet gösteren endüstriyel alanlardan birisinde veya şu an faaliyet gösterenlerden birinde (fabrika, üretim tesisi vs) çalışıyor muydunuz/musunuz? Evet ise hangi yıl işe başladınız?

- Evet
- Hayır

11. Bölgeye göç etme durumunuz nedir?

- Göç ettik
- Bölgede daha önceden de ikamet ediyorduk

12. Göç etti iseniz göç nedeni nedir? (10. soruya yanıtınız hayır ise bu soruyu geçiniz)

- İş nedeniyle
- Ailevi nedenlerle

Diğer:

13. Yaşadığınız bölgeden memnun musunuz? Değilseniz neden?

Evet

Hayır:

14. Daha önce taşınan fabrikalardan birisinde çalışıyordusanız, mevcut iş durumunuz nedir?

Başka bir fabrikada çalışıyorum

İşsizim/İş arıyorum

Civardan uzak bir yerde iş buldum.

15. Yeni konut alanlarına gelen insanlarla komşuluk ilişkileriniz ne düzeydedir?

İyi düzeyde

Çok sınırlı

Komşularla bir ilişkimiz yok

16. Yeni konut alanlarının gelmesi mahalleye ve size ekonomik bir getiri sağladı mı?

Evet hem mahalleye, hem de bana getirileri oldu

Sadece mahalleye getirileri oldu

Sadece bana getirileri oldu

Hiçbir getirisi olmadı