

**T.C.
FATİH SULTAN MEHMET VAKIF ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK VE FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**YERİNDE VE KATILIMCI DÖNÜŞÜM İÇİN ADA
BAZLI UYGULAMALAR: KAĞITHANE ÖRNEĞİ**

GÜLAYKURT

**110201012
DÜZELTİLMİŞ**

MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**TEZ DANIŞMANI: YRD. DOÇ. DR. YASEMİN ÇAKIRER
ÖZSERVET**

İSTANBUL 2014

TEZ ONAYI

FSMVÜ, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 110201012 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Gülay KURT**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**YERİNDE VE KATILIMCI DÖNÜŞÜM İÇİN ADA BAZLI UYGULAMALAR: KAĞITHANE ÖRNEĞİ**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile 08.10.2014 tarihinde savunmuş ve mezuniyeti hususunda enstitü için gerekli yeterlilikleri yerine getirmiştir.

Prof. Dr. İbrahim NUMAN

FSMVÜ

Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

Tez Danışmanı : **Yrd. Doç. Dr. Yasemin Çakırer ÖZSERVET**

Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Doç. Dr. Elif Özlem AYDIN**

Gebze Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri: **Yrd. Doç. Dr. Emine KÖSEOĞLU**

Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi

BEYAN

Bu tezin yazılmasında bilimsel ahlak kurallarına uyulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapılmadığını, tezin herhangi bir kısmının bu üniversite veya başka bir üniversitedeki başka bir tez çalışması olarak sunulmadığını beyan ederim.

Gülay KURT

ÖNSÖZ

Tez yazım süresince bana desteğini, ilgisini, yardımlarını esirgemeyen, motive eden, yol gösteren değerli danışman hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Yasemin Çakırcer Özservet' e çok teşekkür ederim. Diğer jüri hocalarım Yrd. Doç. Dr.. Sayın Emine Köseoğlu, Yrd. Doç. Dr. Elif Özlem Aydın'a çok teşekkür ederim.

Bu süreçte tezime farklı açılardan bakmam yönünde tavsiyelerde bulunan, yol gösteren, danışman hoca seçiminde de yardımlarını esirgemeyen Sayın Prof. Dr. İbrahim Numan Hocam' a teşekkürü bir borç bilirim.

Ayrıca tez yazımı boyunca bana desteklerini sunan, motive eden, her zaman yanımda olan aileme çok teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vi
KISALTMALAR.....	viii
TABLO LİSTESİ.....	ix
ŞEKİL LİSTESİ.....	x
ÖZET.....	xii
ABSTRACT.....	xiv
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Sorunun Belirlenmesi.....	1
1.2 Çalışmanın Amacı ve Kapsamı.....	3
1.3 Çalışmanın Yöntemi.....	5
2. KENTSEL DÖNÜŞÜME KAVRAMSAL BAKIŞ.....	6
2.1 Kentsel Dönüşüm ve İlgili Kavramlar.....	6
2.2 Kentsel Dönüşümün Amaçları.....	8
2.3 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Metodoloji ve Yöntem.....	9
2.3.1 Kentsel koruma: Conservation.....	10
2.3.2 Alansal temizleme: Urbanclearance.....	10
2.3.3 Yeniden canlandırma: Revival-Revitalization.....	11
2.3.4 Yenileme-yenilenme: Renewal – Renovation.....	12
2.3.5 Yeniden gelistirme: Redevelopment.....	12
2.3.6 Yeniden üretim – dönüşüm: Regeneration.....	13
2.3.7 Esenleştirme – sıhhileştirme: Rehabilitation.....	13
2.3.8 Soylulaştırma: Gentrification.....	14
2.4 Kentsel Dönüşümde Katılımcı- Yerinde Dönüşüm Kavramı ve Gelişimi.....	14
2.4.1 Kentsel dönüşümde katılım ilkesinin önemi.....	15
2.4.2 Kentsel dönüşümde yerinde dönüşüm ilkesinin önemi.....	18
2.5 Kentsel Dönüşümün Dünyada Gelişim Süreci ve Örnekleri.....	20
2.6 Kentsel Dönüşümün Türkiye' deki Gelişim Süreci ve Örnekleri.....	27
2.7 Türkiye' de Kent Planlaması ve Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler.....	29
2.8 Türkiye' de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarına Örnekler.....	32
2.8.1 İstanbul' da kentsel dönüşüm süreci ve uygulamaları.....	35
2.8.2 İstanbul' da kentsel dönüşüm süreci.....	35
2.8.3 İstanbul' da “ada bazlı” kentsel dönüşüm modeli.....	38
2.8.4 İstanbul' da “ada bazlı kentsel dönüşüm” örnekleri.....	40
3. KAĞITHANE İLÇESİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ.....	46
3.1 Kağıthane İlçesi Tarihi ve Genel Yapısı.....	46
3.2 Kağıthane İlçesi Dönüşüm Projeleri.....	48
3.3 Kağıthane Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	49
3.4 Kağıthane Alan Çalışması ve Bulguları.....	51
3.4.1 Kağıthane alan çalışmasında araştırılan projeler.....	52
3.4.2 Hamidiye, Seyrantepe, Merkez, Cendere Vadisi alan çalışması bulguları.....	58

3.4.3 Sanayi Mahallesi alan çalışması ve elde edilen bulgular	59
3.4.4 Talatpaşa Mahallesi alan çalışması ve elde edilen bulgular	64
3.4.5 Yüklenici firmanın anlaşma yaptığı diğer adalarda edinilen bulgular	66
3.4.6 Firmalar İle yapılan görüşmelerden edinilen bulgular	74
3.4.7 Kağıthane Belediyesi İle yapılan görüşmelerden edinilen bulgular	74
4. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER.....	78
4.1 Değerlendirme.....	78
4.2 Öneriler	81
5. KAYNAKLAR	83
6. EKLER.....	90

KISALTMALAR

İBB: İstanbul Büyükşehir Belediyesi

TOKİ: Toplu Konut İdaresi

TEM: Avrupa Transit Kara Yolu

TAKS: Taban Alanları Katsayısı

TDKTS: Türk Dil Kurumu Sözlüğü

ABD: Amerika Birleşik Devletleri

İSKİ: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi

STK: Sivil Toplum Kuruluşları

TABLO LİSTESİ

Tablo 3.1: Ada bazlı dönüşüm modeli şeması.....	51
Tablo 3.2: Alan çalışması analiz tablosu.....	73

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1: Belfast.....	34
Şekil 3.2: Trafalgar Meydanı.....	35
Şekil 3.3: Postdam Meydanı.....	36
Şekil 3.4: Danbara Kenti.....	37
Şekil 3.5:Türkiye Kentsel Dönüşüm Haritası.....	43
Şekil 3.6: Dikmen Vadisi Proje öncesi.....	44
Şekil 3.7: Dikmen Vadisi Proje Sonrası.....	44
Şekil 3.8: Doğanbey.....	45
Şekil 3.9: Doğanbey.....	45
Şekil 3.10: İstanbul Kentsel Dönüşüm Haritası.....	48
Şekil 3.11: İstanbul ada bazlı Kentsel Dönüşüm Haritası.....	52
Şekil 3.12:Bağcılar Albayrak Sitesi.....	52
Şekil 3.13:Bağcılar Albayrak Sitesi.....	43
Şekil 3.14: Kartal.....	52
Şekil 3.15: Kartal.....	52
Şekil 3.16: Pendik.....	53
Şekil 3.17: Pendik.....	53
Şekil 3.18: Ataşehir.....	54
Şekil 3.19: Ataşehir.....	54
Şekil 3.20: Zeytinburnu.....	55
Şekil 3.21: Zeytinburnu.....	53
Şekil 4.1: Kağıthane konum haritası.....	57
Şekil 4.2: Kağıthane Kentsel Peyzajı: İşlevsel Katagori Haritası.....	59
Şekil 4.3: Seyrantepe proje alanı.....	63
Şekil 4.4: Seyrantepe proje alanı.....	63
Şekil 4.5: Seyrantepe proje alanı.....	63
Şekil 4.6: Seyrantepe proje alanı.....	63
Şekil 4.7: Seyrantepe proje alanı.....	64
Şekil 4.8: Hamidiye.....	64
Şekil 4.9: Hamidiye.....	65
Şekil 4.10: Hamidiye.....	65
Şekil 4.11: Ofis Park.....	65
Şekil 4.12: Premium Kampüs.....	65
Şekil 4.13: Residence Trea.....	66
Şekil 4.14: Residence Trea.....	66
Şekil 4.15: Nef Kağıthane 11.....	67
Şekil 4.16: Nef Kağıthane 11.....	67
Şekil 4.17: Cendere Vadisi.....	67
Şekil 4.18: Cendere Vadisi.....	67
Şekil 4.19: Demirhan Apt. "R" gösterilen yerler ada bazlı yapılabilir alanlar.....	70
Şekil 4.20: Demirhan Apt.....	70
Şekil 4.21: Demirhan Apt.....	71
Şekil 4.22: Demirhan Apt.....	71

Şekil 4.23: Demirhan Apt.....	71
Şekil 4.24:Demirhan Apt.....	71
Şekil 4.25: Demirhan Apt.....	72
Şekil 4.26: Demirhan Apt.....	72
Şekil 4.27: Sanayi Mahallesi	73
Şekil 4.28: Sanayi Mahallesi	73
Şekil 4.29: Mari Rezidens	75
Şekil 4.30: Mari Rezidens.	75
Şekil 4.31: Mari Rezidens	75
Şekil 4.32: Mari Rezidens.	76
Şekil 4.33: Mari Rezidens.	76
Şekil 4.34: Mari Rezidens	76
Şekil 4.35: Mari Rezidens	76
Şekil 4.36: Talatpaşa.....	77
Şekil 4.37: Talatpaşa.....	77
Şekil 4.38: Talatpaşa.....	78
Şekil 4.39: Talatpaşa.....	78
Şekil 4.40: Talatpaşa.....	78
Şekil 4.41: Talatpaşa.....	78
Şekil 4.42: Uçankuş Sokak.....	79
Şekil 4.43: Mari rezidens irtibat bürosu	79
Şekil 4.44: Talatpaşa	80
Şekil 4.45:Talatpaşa	80
Şekil 4.46: Talatpaşa	80
Şekil 4.47: Talatpaşa	80
Şekil 4.48: Mahalle Konağı ve Otopark Projesi	81
Şekil 4.49: Güngören Sokak	81
Şekil 4.50: Darıverdi Sokak	81
Şekil 4.51: Gül Apt.....	82
Şekil 4.52: Betül Zeliha Apt.....	82
Şekil 4.53:Talatpaşa	82
Şekil 4.54: Mahalle Toplantıları.....	85
Şekil 4.55: Mahalle Toplantıları.....	85
Şekil 4.56: Mahalle Toplantıları.....	86
Şekil 4.57: Mahalle Toplantıları.....	86

ÖZET

Kentler ilk ortaya çıktıklarından itibaren birçok sebeplerden dolayı büyük yıkımlara uğramış olup, yenilenme ya da dönüşüm sorunuyla karşı karşıya kalmışlardır. Kentsel alanların kalitesini yükseltmek, kentsel bağlantıları kurmak, kentlinin yaşam haklarına yönelik fırsatlar yaratmak, doğal kaynakları doğru kullanabilmek ve yönetmek, sürdürülebilir kararlar ile bu yapılandırmayı oluşturabilmek kentsel planlama yaklaşımlarıyla mümkün olmaktadır.

Dünyada ve Türkiye'de farklı uygulama yöntemleri olan çeşitli kentsel dönüşüm modelleri uygulanmakta ve önerilmektedir. Kentsel dönüşüm modellerinde "yerinde ve katılımcı" planlama anlayışı, demokratik ve katılımcı bir toplumun gelişmesini, şeffaflığı, diyalogu, eşitliği sağlamada çok önemli bir etkidir. Katılımcılık anlayışı kentsel dönüşümlerin planlama ve uygulama aşamalarında oldukça ihmal edilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının tek bir kişi, kurum ya da kuruluş eli ve anlayışıyla gerçekleşmesi, birçok sıkıntı oluşmasına da sebep olmaktadır. Planlama ve uygulama sürecine yerel halk, sivil toplum kuruluşları ve akademisyenler dâhil edilerek çok aktörlü bir katılım sağlanması gerekmektedir. Bugüne kadarki deneyimler, kentsel dönüşüm projelerine yerel halkın dahil edilmesinin, başarıya ulaşmada önemli adımlardan biri olduğunu göstermektedir.

Kentsel dönüşüm, son on yılın ana konusu "katılım" ilkesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Yerel koşulların projeyi biçimlendirmesi, yerel aktörlerin sürece katkı sağlayarak projeye yön vermesi gibi etmenler katılım ilkesini şekillendiren araçlardan bazılarıdır. Yerinde ve katılımcı bir dönüşüm için, projenin uygulanacağı alanda, yerel halka yönelik bir çalışma olması "yere bağlılık" ilkesi açısından önemli bir etkidir. Katılımcı bir kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilirken, kamu örgütleriyle ve yerel halkla bilgilendirici toplantılar, anketler ve referandumlar yapılması, geçici işbirlikleri oluşturulması, danışmanlık meclisleri kurulması "katılımcılık" ilkesinin ilk aşaması açısından gereklidir.

Dünyada uygulanan kentsel dönüşüm projeleri çoğunlukla rant odaklıdır ve bu rantın çoğu zaman eski mülk sahiplerden ziyade yeni mülk sahipleri tarafından paylaşılması söz konusudur. Uygulanan projelerin yarattığı kent ve mülkiyet hakkı ihlalleri, kentsel doku kaybı, sürdürülebilirlik açısından yetersizlik gibi sorunlar "yerinde ve katılımcı dönüşüm" kavramının gündemdeki yerini ve önemini daha çok açığa çıkarmaktadır.

Bu çalışma; İstanbul İli Kağıthane örneğinde "kentsel dönüşüm" kavramını katılımcılık açısından tartışmak, ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin

fiziksel mekanın yenilenmesinin yanında, sosyal ve yerel özellikleri açısından da ele alınması gerektiğine dikkat çekmek ve yerel halkın "yerinde katılım" ilkesiyle dönüşümün planlama ve uygulama aşamalarına dahil olmalarına vurgu yapmak, bunu mevcuttaki bir örnek üzerinden tartışmaya açmak amacını taşımaktadır.

Bu kapsamda "ada bazlı kentsel dönüşüm modeli"nin, "yerinde ve katılımcı kentsel dönüşüm" ilkesine ne derece katkı sağladığı incelenmiştir. Ada bazlı kentsel dönüşüm konusunda ilk adımı atan Kağıthane İlçesi'nin yapmış olduğu "ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri", alan çalışması ile araştırılmış ve bulgular yerinde katılımcı kentsel dönüşüm açısından ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Katılımcı planlama, yerinde dönüşüm, ada bazlı kentsel dönüşüm.

ABSTRACT

Ever since the cities appeared, due to several reasons faced with many destructions there fore many renewal or conversion problem occurred. To improve the quality of urban areas, urban build links, create opportunities for the right to life of the citizen the right to use and manage natural resources , sustainable urban planning decisions and approaches to create this configuration is possible.

Various urban transformation models are applied and recommended in Turkey and in the world. Understanding of “ in location and participation” in Urban transformation is very important factor in achieving democratic, transparency, dialouge, equality and participatory society. But many times the concept of participation in the planning and implementation stages of urban transformation is quite neglected. To applicate Urban renewal by a single person, institution or organization leads to the formation of many problems. A multi-actor participation must be ensured by incorporating local people, civil society organizations and academics in planning and implementation process so for the experience, the inclusion of local people in urban renewal projects ise one of the important steps in achieving succes shows.

Main topic of the last decade about urban transformation intensified in participation policy of local people. Local conditions, contribution of local actors are some of the shaping tools of Project process about the participation policy for an “in location and participation” policy a study about the local citizens is important for the loyalty of the local people when carrying out a participatory urban regeneration projects, public organizations and local public informational meetings, conducting surveys and referendums, the creation of task forces, advisory councils, the establishment of “participation” in terms of policy is required.

Urban transformation projects applied in the world is mainly focused rent, and most of the time rent is being shared by the new owners rather than the former property owner.

City and property rights violations, urban tissue loss interms of sustainability issues such as lack of “appropriate and participatory transformation” on the agenda and the importance of the concept reveals more because of implementation of the Project.

Keywords: urban transformation, participatory planning, on-site conversion of the island based urban transformation.

1. GİRİŞ

Dünyadaki değer algılarının sürekli değişimi ve buna bağlı olarak bozulan dengelerin yeniden kurulması, kentlerin mevcut durumu, deprem gerçeği, planlama ve yeniden yapılanmada çeşitli arayışlara neden olmaktadır. Bu amaçla, dünya çapında ve ülkemizde farklı uygulama yöntemleriyle çeşitli kentsel dönüşüm modelleri uygulanmakta ve önerilmektedir. Dönüşüm sürecinde kullanılan araçlar temelde birbirleriyle benzerlik gösterebilir de kullanımlarındaki farklılık uygulamaya yansımaktadır.

1.1 Sorunun Belirlenmesi

Bir şehri oluşturan ana süreçler önem sırasına göre rekabet, yoğunlaşma, merkezileşme, ayrılma, istila ve yerine-geçme şeklindedir. Bunların işleyişleri, şehrin fiziki struktürünü şekillendiren doğal alanları oluşturur (Aydoğan, 2000).

Sanayi devrimi ile birlikte ortaya çıkan büyük sosyo-ekonomik ve kültürel dönüşümler, dünya nüfusunun yarısından çoğunun şehirlerde yaşamasına yol açmıştır. Kentlerin dinamik bir organizmaya benzemesi kentleri, zaman içinde sosyo-kültürel, ekonomik, teknolojik ve fiziksel açılardan değişime, dönüşüme itmektedir. Kentler ilk ortaya çıktıklarından beri yenilenme ya da dönüşüm sorunuyla karşı karşıya kalmışlardır. Tarihin ilk dönemlerinden beri kentler, depremler, yangınlar, işgal ve buna benzer nedenlerle büyük yıkımlara uğramışlardır. Bu değişim ve yıkım olaylarından biri olan II. Dünya Savaşı'nın ardından, daha çok batı ülkelerinde yeni bir kentsel yapılanma ortaya çıkmıştır. Savaşın etkisinde kalan şehirler, bozulan ekonomi, sosyal sorunlar sonucu büyük bir çöküş yaşamışlardır (Sakaklı 2012, Erzene 2013, Tekeli 2011).

Kentler toplumların ortak yaşam alanlarıdır. Bu nedenle, yaşama ortamlarının kalitesini yükseltmek, çalışma alanlarını düzenlemek, ulaşım, ticaret gibi bağlantıları kurmak, kentlinin yaşam haklarına yönelik fırsatlar yaratmak, doğal kaynakları doğru kullanabilmek ve yönetmek, sürdürülebilir kararlar ile bu yapılandırmayı oluşturabilmek kentsel planlama yaklaşımlarıyla mümkün olmaktadır (Demircan, 2010).

Ulusal ölçekte yerel yönetimlerin üzerinde, kentsel dönüşüm projelerinin daha fazla gelişmeye ve sürdürülebilir olması konusunda giderek artan bir baskı oluşmuştur. Bu sebeple, uygulanan kentsel dönüşüm projeleri sonucunda “**kent hakkı**” konusunun gündeme gelmesi kaçınılmaz olmuştur. Bu bağlamda uluslararası ölçekte, sürdürülebilir bir kentsel model olmayı hazırlamak üzere hükümet dışı organizasyonlar tarafından da bir çok girişim gerçekleştirilmiştir (Zeybekoğlu, 2008).

Dünyada ekonomik ve siyasal düzlemde yaşanan bu büyük gelişmeler, kentlerin, hem Türkiye hem de dünya sistemi içindeki konumunu değiştirmiştir. İstanbul’un nüfusunun son 20 yılda iki katına çıktığı göz önünde bulundurulursa, artan nüfusa bağlı olarak planlı veya plansız büyüyen kentlerin ekonominin merkezi konumuna gelmesi gerekli olmuştur.

Dönüşümün yaşandığı yerlerde, kaçınılmaz olarak en fazla değişikliği yaşayan söz konusu olgu yerel halktır. Demokratik ve katılımcı bir toplumun gelişmesinde, şeffaflığı, diyalogu, eşitliği öngören önemli araçlardan biri olan katılımlı planlama süreçleri, kentsel dönüşüm projelerinin planlama ve uygulama aşamalarında ihmal edilmekte olduğu saptanmıştır. Bu nedenle kenti bir bütün olarak ele almayan yaklaşımlarla uygulanan projeler kalıcı çözüm getirmekte zayıf kalmaktadır. Kentsel Dönüşümün çok aktörlü doğası gereği, planlama ve uygulama sürecine yerel halkın ve diğer etmenlerin -sivil toplum kuruluşları, akademisyen- katılımının sağlanıp sağlanmadığını tespit etmenin kentsel dönüşümde başarının bir ölçütü olduğu yeterince anlaşılamamıştır.

Son10 yılda İstanbul’da yapılan ve geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde, ortaya çıkan sorunların çözümü ve çatışmaların giderilmesi için geniş kapsamlı bir çalışmanın yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. İstanbul’ da başta deprem riskinin yaşattığı gerilim ve çöküntü alanlarının toplum üzerinde oluşturduğu sosyal baskılar kentsel dönüşüm projelerini gündeme taşımıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin deprem riskine artı olarak yarattığı gerilim, taraflar arasında uzlaşma kültürünü zorunlu hale getirmektedir. Bunun sonucunda kentleşme sektörünün önünde “**kentsel arsanın yeniden kullanılması**”, “**uzlaşma yönetimi**” ve “**yerinde ve katılımcı**” gibi olguların dikkate alınması gerektiği görülmüştür.

Bu şartta, temel kent hakları, bir kentin tüm sakinlerinin kentin tüm olanaklarından eşit ölçüde faydalanması, karar verme süreçlerinde etkin olması, demokratik katılımı ve tüm kentlinin temel hak ve özgürlüklerinin gerçekleştirilmesi gibi konular büyük önem arz etmektedir. Ekonomik ve sosyal sorunların en fazla yaşandığı yerlerin gelişmekte olan ülkelerde olması, kentsel dönüşümün özü itibariyle bir üçüncü dünya ülkesi sorunu olması sonucunu doğurmuştur. Bu bağlamda kentsel dönüşüm alanlarının; siyasal ve ekonomik söylemin ötekileştirdiği, dışladığı, gettolaşmaya

ittiği kesimlerden olduğu gözlenmiştir. İstanbul bulunan, Sulukule, Tarlabası, Zeytinburnu, Esenler, Kağıthane gibi ilçeler buna örnek teşkil etmektedir. Bu ilçeler arasında “**ada bazlıkentsel dönüşüm modelini**” ilk olarak uygulamaya koyan Kağıthane İlçesidir.

1.2 Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

Dünyada uygulanan bütün kentsel dönüşüm projeleri rant odaklıdır. Bu rantın çoğu zaman eski mülk sahiplerden ziyade, yeni mülk sahipleri tarafından paylaşılması söz konusudur. Dolayısıyla oturmadığı yerde ev sahibi olan, tamamen veya kısmen dışarıdan gelen insanlardan oluşan bu kesimin mahalle kültürünün ve kent dokusunun oluşmamasına sebebiyet vermekte olduğu görülmüştür. Kiracılara misafir gözüyle bakan ve sahiplenme duygusunun ancak mülk sahiplerinin oturduğu bir mahalleyle olabileceği kanısı toplumda yaygın bir düşüncedir. Bu bağlamda; uygulanan projelerinin yarattığı kent ve mülkiyet hakkı ihlalleri, kentsel doku kaybı, sürdürülebilirlik açısından yetersizlik, “**yerinde ve katılımcı dönüşüm**” kavramının gündemdeki yerini ve önemini ortaya koymaktadır. Bu kapsamda, “**yerinde ve katılımcı kentsel dönüşüm**” modeline ne derece katkı sağladığı gözlemlenen, genelde İstanbul özelde ise Kağıthane Belediyesi kentsel dönüşüm projeleri mercek altına alınmıştır.

Bu çalışma, bir kavram kargaşasını da yansıtan “**kentsel dönüşüm**” kavramının içeriğini açıklamak, ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin fiziksel mekanın yenilenmesinin yanında ekonomik, sosyal ve çevresel açıdan da tasarlanması gerektiğine dikkat çekmek ve özellikle proje bölgesinde yaşayan yerel halkın “**yerinde katılım**” ilkesiyle sürecin planlama ve uygulama aşamalarına dahil olmalarına ilişkin bir analiz yaparak, katılım imkanlarının geliştirilmesine dair çeşitli öneriler geliştirmek amacını taşımaktadır.

Bu çalışmada kentsel dönüşümün, değişime uğramış veya çöküntü sürecine girmiş kent mekânının sadece fiziksel açıdan yenilenmesi değil, sosyal, ekonomik ve çevresel açılardan da iyileştirilmesi, ilgili aktörlerin katılımını öngören bir planlama yaklaşımını hedeflemesinden hareket edilmektedir. Sosyo-ekonomik ve çevresel boyutlara ek olarak, kentsel dönüşümün Türkiye’de uygulanış biçimleri yasal ve yönetsel düzlemde de değerlendirilmiştir.

İstanbul’da Kağıthane Belediyesi’nde, 2007 yılında1/5000 ölçekli imar planı çıktıktan sonra, kentsel dönüşüm projelerindeki mevcut durumun değişmesi

gerektiğine karar verilerek, bu durumun-dönüşümün- kimin eliyle yapılması gerektiği sorusunu gündeme getirilerek plan notları oluşturulmuştur. Tüm bu analiz ve araştırmalar sonucunda, kamu eliyle yapılan dayatma şeklinde bir dönüşüm mü, yoksa vatandaşa "**özgürlük alanı**" bırakılmış bir dönüşüm mü sorusuna en iyi cevap veren kavramın vatandaş eli ile yapılan dönüşüm olması gerektiği fikri ortaya çıkmıştır. Uygulanacak olan dönüşümün vatandaş eli ile olacaksa tasarım kriterlerinin neler olacağı ve bu konuda neler yapılması gerektiği Kağıthane Belediyesi tarafından araştırılmıştır. Daha sonra kamu dışında da teknik olarak vatandaşa destek verecek bir birim oluşturabilir mi sorusu gündeme gelmiştir. Bunu takiben Kağıthane Belediyesi tarafından analiz çalışmaları yapıldıktan sonra çeşitli proje ofislerinin desteğiyle vatandaşa fikir verebilecek alternatif fikir projeleri ortaya çıkmıştır. Her ofis kendi tasarım kriterleri ile öneriler getirmiştir.

"Yerinde ve katılımcı dönüşüm" kavramına hizmet etmesi yönünde Kağıthane Belediyesi bünyesinde başlatılan kentsel dönüşüm projelerinin -vatandaşlarla yapılan görüşmeler de göz önünde bulundurularak- "**vatandaş eli**" ile olması gerektiğine karar verilmiş olup "**ada bazlı kentsel projeleri**" uygulamaya konulmuştur.

Bu çalışmada, elde edilen bilgiler ışığında "**yerinde ve katılımcı dönüşüm**" kavramına istinaden "**vatandaş eli ile**" başlatılan "**ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri**" nin bu kavrama ne kadar hizmet ettiği, nasıl uygulandığı, avantaj ve dezavantajlarının neler olduğu, diğer kentsel dönüşüm projelerinde uygulanıp uygulanmadığı, ayrıca projelere örnek olup olamayacağı sorusuna cevap aranmıştır. **Ada bazlı kentsel dönüşüm modelinin;** parsel bazında, klasik anlamda var olan imar haklarının, proje temelinde bir araya getirilerek, toplulaştırılması ve yaratılan değerın kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılması olarak tanımlanmıştır.

Tezin kapsamı genelde İstanbul özelde Kağıthane ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri olacaktır. Bu hedefe yönelik olarak, tezin ilk kısmında konuya giriş yapılarak sorunun belirlenmesi, çalışmanın amacı, kapsamı ve izlenen çalışma yöntemi belirtilmiştir. İkinci bölümde kentsel dönüşüm kavramlarının neler olduğu, amaçları, tarihsel gelişimi, kentsel dönüşüm sürecinin dünyada ve Türkiye' de nasıl olduğu şu anda hangi aşamada bulunduğu, uygulanan ve uygulanmakta olan yöntemlerin, projelerin neler olduğu, bu bağlamda oluşturulan eski ve yeni yasal düzenlemeler irdelenmiştir.

Üçüncü bölümde tezin ana konusu olan Kağıthane kentsel dönüşüm projeleri tarihsel ve güncel olarak "**Ada bazlı kentsel dönüşüm yöntemi**" açısından irdelenmiştir. Bu bağlamda alan çalışması yapılmış ve sonuçları paylaşılmıştır. Son bölüm olan

sonuçlar ve öneriler kısmında, yapılan çalışmalar ve analizler değerlendirilip öneriler oluşturulmuştur.

1.3 Çalışmanın Yöntemi

Tezin yönteminde; bu amaçla izlenecek yol olarak bilgi toplama aşamasında yerli ve yabancı literatür araştırması, daha önce yapılmış tez çalışmalarının gözden geçirilmesi, ilgili kurumlardan elde edilecek olan rapor, bilgi ve belgelerin incelenmesi, ulusal ve uluslararası çalışmaların değerlendirilmesi yapılacaktır. Dönüşüm konusunda yapılan çalışmalar arasında “**katılımcı kentsel dönüşüm modeli**” ne örnekler araştırılıp bu kavramın sürdürülebilirliği ve örnek oluşturma konusu tartışmaya açılması hedeflenerek farklı aktörlerin, yasal çerçeve, ekonomik, siyasal, sosyal gelişimlerin konuya etkisi değerlendirilmeye çalışılmıştır. Alan alışması yöntemi ile “**ada bazlı kentsel dönüşüm**” yapılan proje uygulama alanlarında ikamet eden mülk sahiplerine sorular yöneltirilip anket çalışması yapılmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜME KAVRAMSAL BAKIŞ

Dönüşüm sözcüğü Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü'nde, olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon olarak tanımlanmaktadır (TDKTS,1992).

İngilizce bir kelime olan "transformation; şekil değişmesi, dönüşüm, dönüştürüm" olarak, regeneration sözcüğü ise, "yeniden teşekkül, yeniden doğma" anlamındadır. En basit anlamıyla, olduğundan başka bir duruma girme denilebilir. Çünkü dönüşüm esasında yapısal bir değişiklik arz eder. Yani mevcut olduğu durumdan başka bir şekle girme söz konusudur (Erzene, 2013).

2.1 Kentsel Dönüşüm ve İlgili Kavramlar

TÜBA Türkçe Bilimler Sözlüğü'ne göre kentsel dönüşüm (İng.Urbantransformation), “Belediyelerce, kentin yıpranan ve özelliğini yitirmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden yapım ya da özüne uygun biçimde yenilenerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlemler alınması, kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü” olarak tanımlanmıştır (TÜBA, 2013).

Genel anlamda kentsel dönüşüm kavramı “kentsel yenileştirme” veya “kentsel yenileşme” ifadeleri ile aynı anlamda da karşımıza çıkabilmektedirler. “Dönüşüm” kavramı beraberinde “koruma”, “sağlıklaştırma” ve “yenilenme” kavramlarını beraberinde getirmekte olup bazen birini bazen ikisini ve bazen de her ikisini de gerektiren bir eylemi içerebilmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm, kent merkezlerinin, modern yaşama entegre olabilmesi için, halk ve kamu veya özel sektör katılımını destekleyen, çöküntü bölgelerinin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini hedefleyen geliştirilmiş bir planlama çalışması olarak tanımlanabilmektedir (Öner 2007, Demircan 2010).

Kentler, göç, sanayileşme, savaş ve afet gibi etkenlerle ortaya çıkan yeni ihtiyaçlarla şekillenmektedir. Kent nüfusun sürekli olarak artması, kent ekonomisinin gelişerek kentlerin dünyaya eklenme biçimleriyle, dönüşüm kavramı ortaya çıkmaktadır. Bu kavram planlama disiplini içinde yüklendikleri vizyon, amaç, strateji ve yöntemlerine

göre farklılık göstermektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan veya savaş, doğal afetler gibi tahripler sonucu tekrar geliştirilme ihtiyacında olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımına iyileştirilmesine yönelik uygulanan strateji ve eylemler bütünü olarak da ifade edilmektedir. Kentlerin çeşitli nedenlerle yaşadığı bu değişimi ifade eden kentsel dönüşüm kavramı buna bağlı olarak farklı tanımlarla ifade edilebilmektedir (Tekeli 2003, Sakaklı 2012, Ersoy 2012).

Kentsel dönüşüme ilişkin yabancı literatürde çok sayıda kavram ve tanım ortaya atılmış olması ve bu kavramların değişik şekillerde Türkçeye çevrilip, şehircilik yazınına kazandırılmış olması birbirleri arasında küçük farklılıklar ve kavram kargaşasını beraberinde getirmiştir. Bütün kavramların ortak noktası ise “planlı bir müdahale ile kentsel mekâna daha iyi bir kullanım getirmek” amacını güdüyor olmasıdır. Kentsel dönüşüm, özet olarak bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımına iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür (Kara 2013, Eren 2006).

Kavram olarak kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ise 20. yüzyılın başlarına rastlamaktadır. Sanayi devrimi sonrasında Avrupa’da oluşmaya başlayan sanayi kentlerinde yaşayan işçi sınıfının içinde bulunduğu kötü yaşam koşulları, sanayi devriminin hızına ayak uyduramayan fiziksel ve sosyal yapı, düşünür ve tasarımcıları, var olan kentin daha iyiye ve daha yaşanılabilir bir hale dönüştürülmesi gerekliliği üzerinde tartışmalar yapmasına yol açmıştır. Bu dönemde düşünürler ve tasarımcılar önerdikleri fiziksel modellerle kentlinin sosyal ve ekonomik seviyesini de arttırmayı hedeflemiştir. Howard’ın "bahçe şehri" fikri, Le Corbusier’in "Radiant City ", Tony Garnier'in "İndustrialcity " önerisi bu yönde geliştirilmiş düşüncelerdir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm süreçleri özellikle 19 yy. ve 20 yy. başı Avrupa'sında sanayi devrimine paralel olarak kentlerin büyüme hareketine bağlı olarak gelişmiştir. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışı bu dönemi, yani 20. yüzyılın başlarını bulmaktadır (Öztaş 2005, Kocamemi 2006, Demircan 2010).

Savaş nedeni ile yıkılan kentsel alanların yerine yenileri inşa edilirken, korumacılık anlayışına da yeni bir boyut getirilmiş ve kentin, özellikle tarihi niteliği ön planda olan kentlerin, bir bütün olarak korunması anlayışı hâkim olmaya başlamıştır. İşçi sınıfı ve alt gelir gruplarının konut ihtiyaçları karşılanmaya çalışılmış, eskiyen ve yıkılan kent merkezleri yenilenmeye çalışılmıştır. Rehabilitasyon, yenileme, yeniden canlandırma gibi kavramlar bu süreçte oluşmuştur (Kocamemi 2006, Sarpkaya 2011).

Roberts'a göre; kentsel dönüşüm, kapsamlı ve bütünleşik bir vizyon eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlanmaktadır (Akt. Akkar, 2006).

Başka bir anlatımda farklı nedenlerden dolayı zaman içinde eskimiş, terk edilmiş, değer kaybına uğramış ve köhneleşme eğilimine girmiş olan kent alanlarının günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşullarına uygun olarak yeniden canlandırılması ve kente kazandırılması olarak ifade edilir. Kentsel dönüşüm kavramı hem uygulamada hem de kuramsal anlamda kavramın en genel anlamı ile kentsel alanda bütünsel bir değişme, fiziksel bir yapılaşma düşünüldüğünde var olan yapı stokunda bir değişim ya da ortak akıl ve sağduyu gözetildiğinde kent içinde belli gerekçelerle arzulanmayan kentsel dokuların belli bir aktör tarafından dönüştürülmesi anlamlarında kullanılabilir. Kentsel dönüşüm kısaca, mevcut kentleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacıyla yeniden planlama ve bunu uygulama olarak da tanımlanabilir (Hasol 1998, Özden 2000, Şahin 2006).

2.2 Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşümler P. Roberts'a göre 5 temel amaca yönelik gerçekleştirilmektedir (Akt: Sakaklı, 2013). Bunları;

1. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulması,
2. Kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlaması,
3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koyması,
4. Fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden yaratacak stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlaması,
5. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya konulması olarak sıralayabiliriz (Akt: Sakaklı, 2013).

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin büyüyerek, kent içi fonksiyon dengeleri devamlı değişen ve zaman zaman bu değişimler neticesinde köhneleme, gecekondulaşma gibi sakıncalarla karşılaşmış alanlarında kent sosyo-ekonomik

yapısını olumlu şekilde etkileyecek yeni ortamlar oluşturmakla ilgilenir. Bu alanların oluşturulabilmesi, sosyal, ekonomik ve fiziksel bazı amaçların gerçekleşmesine bağlıdır. Amaçlar problem alanı özelinde çeşitlendirilebilir. Bu amaçlardan temel olanları açıklarsak;

Sosyal Amaçlar; Sağlıklı ve güvenli, yaşam standartlarına uygun çevrelerin oluşturulması, mahalleler arası fiziki, sosyal ve ekonomik farklılıkların azaltılarak, sosyal köhnemenin engellenmesidir.

Fiziksel Amaçlar; Köhnemenin ortadan kaldırılması, bölgenin altyapı ve sosyal donatıları eksikse bunların oluşturulması, kent parçaları arasında yoğunluk dengelemesinin yapılması, ulaşımın sorun halinden çıkarılması, olası doğal afet (deprem, sel gibi) tehlikesine karşı fiziki çevrenin niteliğinin arttırılarak uygun hale getirilmesidir.

Ekonomik Amaçlar; Ekonomik dengesizliğin azaltılması, iş hayatının canlandırılması, yatırım açısından değeri düşen alanların tekrar kent ekonomisine katılması, kent yönetiminin mali olanaklarının geliştirilmesidir.

Amaçlar problem alanı özelinde çeşitlendirilebilir. Kentsel gelişimle birlikte doğayla olan etkileşimin artması dönüşüm projeleri için de önemli bir konu haline gelmiştir. Örneğin muhtemel bir Marmara depremine karşı mevcut yapıların kontrolünün gerekliliği doğal bir afet geçirildikten sonra gündeme gelmiştir. Son olarak kentsel dönüşüm projelerinin amaçlarından bir tanesi de kent planında alınan kararların işlemediği bölgelere ulaşmak ve bu işleyişi engelleyen ya da tehdit eden öğeleri ortadan kaldırarak o bölgeleri tekrar kent ekonomisi açısından üretken hale getirmek, sosyal sorunların önüne geçmek ve kentin fiziki mekânını çağdaş yaşam koşullarına uygun hale getirmek olarak özetlenebilir (Sarpkaya, 2011).

2.3 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Metodoloji ve Yöntem

Kentsel dönüşümde, kentsel alanların nitelikli koşullarda yapılanmasını sağlayabilmek için birtakım müdahale yöntemleri üretilmiş ve kullanılmaktadır. Kentsel alanlar da dönüşüme konu olan sorunların çözümüne yönelik olarak, kentin kendi dinamiklerine özgü farklı müdahale biçimlerine göre yeniden yapılandırılmaktadır. Fiziksel anlamda köhnemiş, eskimiş kent alanları çeşitli müdahalelerle yenilenirken, ekonomik anlamda çöküş yaşanan alanlarda ise ekonomik canlandırma hedeflenmektedir. Sosyal anlamda bir çöküntü olduğunda, sosyal yapıyı iyileştirici tedbirleri içeren model uygulanmaktadır. Kimi zaman bu sorunların birkaçı birden ortaya çıkmaktadır. O zaman kentsel alanlarda, alandaki

soruna özgü değişik müdahale biçimleri kullanılmaktadır. Bu yöntemler aşağıda sıralanmıştır.

2.3.1 Kentsel koruma: Conservation

Kentsel Koruma; kentsel dönüşüm süreci içerisinde, tarihsel süreç bakımından ilk sırada karşımıza çıkan, korumacı bakış açısına sahip olan kentsel dönüşüm stratejileri arasında yer almaktadır. Özellikle tarihi kentlerin süreç içerisinde yaşamış olduğu köhneme ve kimliksizleşme sürecinin durdurulması, yaratılmış olan maddi kültür öğelerinin korunarak ve yeniden işlevlendirilerek gelecek nesillere aktarılmasını hedefleyen kentsel koruma (conservation); kentsel mekânlarda ki mevcut doğal, kültürel ve tarihsel değerleri sürdürülebilirlik çerçevesinde, bugünün ve yarının kullanım eğilimlerini değerlendirerek yeni çözümler arayan kentsel dönüşüm stratejilerinden birisidir (Demirsoy, 2006).

2.3.2 Alansal temizleme: Urban clearance

Alansal temizleme çöküntüye uğramış bir alanın tümüyle yıkılıp yerine yeni dokunun yerleştirilmesi demektir. Çok eski bir yöntem olan bu yöntem İngiltere’de 1970 yılına kadar kullanılmıştır (Erzene, 2013). Kriterleri şunlardır;

- Alanda insan sağlığına uygun olmayan ve yaşamını tehlikeye (1. derecede) atan binalar bulunması,
- Alandaki düzenlemeler veya sokakların insan sağlığını veya yaşamını tehlikeye atacak şekilde dar olması veya uygunsuz düzenlenmiş olması,
- Alanda insan sağlığını veya yaşamını tehlikeye (2.derecede) atan binalar var olması,
- Alandaki kötü koşullarla başa çıkmanın en etkin yolunun, alandaki tüm konutları ve diğer yapıları yıkıp alanı temizlemek olması,
- Alandan taşınacak olanlar için emin ve uygun yerleşim yerinin temin edilebilmesi,
- “Temizleme” programını yürütecek yeterli kaynağın var olması olarak sıralanabilir.

II. Dünya Savaşı’ndan sonra ABD’de bu uygulama yürürlüğe konmuştur. Savaş boyunca gelişen endüstri, planlama yapılmaksızın şehirlerin çevresinde aniden yer almıştır. Bu hızlı yapılaşma sürecinde, endüstri ve konut yapıları düşük nitelikli inşa edilmiştir. Toplum ihtiyaçlarını karşılamayan bu kentleşme yerine acilen yeni kentler inşa edilmiştir. Bu müdahale yöntemine en büyük eleştiri bu alansal temizlemeye

maruz kalan kesimin toplumun en yoksul, güçsüz, etnik azınlık gruplarının olmasıdır. Bu eleştiriler karşısında 1968’de çıkarılan yasayla (“Civil Rights Act” ya da bilinen ismiyle “Fair Housing Act”), konutların satışı, kiralınması ve finanse edilmesinde, ırk, din, milli köken ve 1974’den sonra da cinsiyet ve 1988’den sonra engelli olma ve çocuklu aile olma durumlarına göre insanlara ayrımcılık yapılması yasaklanmıştır. Böylece Amerika Birleşik Devletleri ve İngiltere’de yaklaşık otuz yıl boyunca geniş çaplı yürütülen kentsel alan temizleme çalışmaları, sivil hakların yasal olarak kabul edilmesiyle geri plana itilmiş ve bırakılmıştır (Erzene, 2013).

2.3.3 Yeniden canlandırma: Revival-Revitalization

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan çöküntü süreci yaşayan veya yaşamakta olan kentsel alanların, bu çöküntüye sebep olan faktörlerinin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, tekrar hayata döndürülmesi ve canlandırılması olarak tanımlanmaktadır. 1950’lerden 1980’lere kadar geçen dönemde temel yöntem olarak kullanılmıştır. Fakat yarattığı sosyal ve ekonomik sonuçlar nedeniyle 1980’lerde yeni bir yöntem olan “**kentsel yeniden canlandırma**” ortaya çıkmıştır. Sadece fiziksel yapılanma değil sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlar da ele alınmıştır.

Yeniden canlandırmada standart bir formülden söz edilememektedir. Müdahalenin yapılacağı alana, yere, özelliklere dikkat edilmektedir. Çöküntü alanlarında köhnemenin; fiziksel, fonksiyonel, yasal, imaj ve konumsal boyutları olduğu belirlenmektedir. Tarihsel kent alanlarının yeniden canlandırılmasında ise, diğer kentsel alanlarda olduğu gibi, ekonomik tabanda çeşitliliğin sağlanması, farklı ihtiyaç ve talepler arasında bir denge oluşturulması gerekmektedir. Farklı fonksiyonların bir araya gelmesi, alanın istenilen nitelikte daha uzun süre yaşamasını sağlarken, tek fonksiyonun hâkim olduğu alanlarda yeniden canlandırma çalışması başarısız şekilde sonuçlanabilmektedir. Bu tür alanlarda fiziksel olarak yeniden canlandırmanın sürdürülebilir olmayacağı ve kısa yaşayacağı görülmektedir. Oysa alana ekonomik olarak yeni işlevler eklenmesi, ekonomik yeniden canlandırma yapılması halinde, tarihi formların yeni ekonomik işlevlere ev sahipliği yapması ekonomik olarak yatırımı çekmekte ve uzun vadeli bir canlanma sağlanmaktadır. Tarihi kent alanlarında sadece binalar değil, tarihi dokunun (örneğin sokak dokusu) fiziksel varlığı da alana bir kimlik katmakta ve zamanla sosyal, kültürel ve teknolojik değişimler yaşansa da bu kimlik değeri değişmeden kalabilmektedir. Bu kimliği ifade eden karaktere (görsel ve fiziksel karakter) saygı duyarak yapılacak tasarımlar, yüksek kalitede fiziksel mekânlar oluşturmak alana değer katacaktır. (Healt ve Tiesdell' den Akt: Erzene, 2013).

2.3.4 Yenileme-yenilenme: Renewal – Renovation

Renewal, sözlük anlamı ile yenileme, tamir, tekerrür, yenileşme, tazelenme, canlanma ve “urban renewal” kenti yeniden oluşturulabilir şekle koyma planı olarak ifade edilmekteyken, renovation ise, yenileme, tazeleme anlamlarını taşımaktadır (Redhouse, 1989). Yenileme ve yenileştirme kavramları birbirine çok benzemektedir.

Yenileme geniş bir anlatımla, bir kent parçasının ya da bir yapının belirli bölümlerini, tekniğine uygun şekilde yenileştirerek koruma olarak tanımlanmaktadır. Kentsel yenileme kavramının, sorunlar eklendikçe karmaşık bir hal aldığı gözlenmiştir. Söz konusu kentsel dönüşüm türüne -yenileme-yenilenme: renewal – renovation- genel olarak bakılırsa kentin bir bölümünün, tekniğine uygun bir biçimde yenileştirilerek korunması şeklinde tanımlanabilir (Hasol, 1998 ve Özden, 2002).

Aynı zamanda yenileme modeli yerleşmenin kalitesini yükseltmek amacını güden, açık alanların iyileştirilmesi, trafik düzenlemelerinin yapılması ve daha iyi bir kentsel altyapı gibi düzenlemeleri içeren fiziksel bir müdahaledir. Yenileştirme alanının tanımı ise şöyledir: “Gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan ve bu nedenle, düzenlenecek bir tasarlama göre, yapılarının ve öteki kolaylıklarının tümü ya da bir bölümü ortadan kaldırılarak yeniden inşa öngörülen alan ”(Keleş, 1998).

Özellikle ABD literatüründe kentsel yenileme, kentsel esenleştirme ile (rehabilitation) aynı anlamda kullanılmaktadır. II. Dünya Savaşı sonrasında ABD’ de başlatılan kentsel yenileme modeline zamanla eklemeler yapılarak kentsel yenileme modeline geçilmiştir. Alan temizleme modeline paralel olarak başlatılan bu program mahalleleri koruyarak geçekundu önleyici, yeni konut standartlarını zorlayıcı, yapıların esenleştirilmesini sağlayacak ilkeler eklenerek alan temizleme modeline devam edilmiştir. Bu yüzden kentsel yenileme, alan temizleme modeli ile ‘buldozer çağı’ denilen aynı etiketi taşımak zorunda kalmıştır (Broudehoux' dan Akt: Erzene, 2013).

2.3.5 Yeniden geliştirme: Redevelopment

Yeniden geliştirme metodu mevcut yapıların yıkılması ve kazanılan toprağın yeni kullanım alanlarına dönüştürülmesi olarak tanımlanırken, başka bir tanımda "ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde oluşturulması” olarak tanımlanabilir (Keleş,1998).

Yine başka bir tanımda ise yeniden geliştirme, "uzun dönemde arazi kullanışı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçeğinde bir nazım plana uygun olarak evvelce inşa edilmiş bir alanı istimplâk etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanımını ve nüfus dağılım şeklini değiştirme ve elden geçirme olayı" şeklinde açıklanmaktadır (Çetiner,1981).

Bu uygulamada olumsuz bir yön olarak kentsel alanda ekonomik ve fiziksel çöküşün fazla olduğu durumlarda iyileştirilme yolu tıkanabilmektedir. Bu durumda konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu alanın yeniden imar edilmesi olarak da ifade edilebilen bu model büyük maliyelere ihtiyaç duyduğundan büyük eleştirilere maruz kalmakla beraber en çok başvurulan yöntemdir (Özden, 2002).

2.3.6 Yeniden üretim – dönüşüm: Regeneration

Regeneration sözcüğü, yeniden teşekkül, yeniden doğma, ıslah olma, yenilenme olarak tanımlanmaktadır (Redhouse, 1989). Yokolan bir şeyin yeniden üretimi anlamına gelen regeneration sözcüğü günümüzde genellikle dönüşüm şeklinde kullanılmaktadır. Bu tanımdan da anlaşılacağı gibi, yeniden üretim, yok olmuş, bozulmuş, çöküntüye uğramış alanlarda yeni bir dokunun yaratılması söz konusudur. Yeni dokunun üretimi sırasında dönüştürülecek alanların iyileştirilmek suretiyle yeni dokuya kazandırılması da yeniden oluşum sürecinin bir parçasıdır (Sakaklı, 2012).

Kentsel dönüşüm tabirinin en çok kullanıldığı alan olan bu yöntem, belli sorunları olan kentsel alanların çözümüne kalıcı formüller ve eylemler bütünü olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu süreç kapsamlı bir vizyon, analiz değerlendirme, belli bir stratejik eylemler dizisi yolunda esnek ve değişime açık olmayı gerektirir.

2.3.7 Esenleştirme – sıhhileştirme: Rehabilitation

Sözlük anlamıyla, eski itibara iade, eski haline gelme olarak tanımlanan rehabilitasyon, koşullar elverdiğinde öncelikle tercih edilmesi gereken yöntemlerdendir (Redhouse, 1989). Bu model kentsel alanlarda meydana gelen bozulmaların, sağlıksız ve niteliksiz gelişmelerin henüz alanın niteliklerini bozmadığı durumlarda müdahale edilerek eski haline getirme çalışması olarak tanımlanır (Şişmanyazıcı, 2009).

Rehabilitasyon, konut alanları açısından, aynı kentsel alanda bulunması zorunlu olmayan yapıların fiziksel olarak yenilenmesi olarak da ifade edilmektedir. Bu

yöntemde belirlenen uygulama alanındaki kentin bütününe ve özgünlüğüne aykırı olan veya zarar veren tüm oluşumlar ayıklanmaktadır (Özden, 2008).

Aynı zamanda sıhhileştirme anlamını da gelen rehabilitasyon kavramı; bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle mesken niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün fonksiyonel ölçütlerine kavuşturmak olarak da tanımlanmaktadır (Keleş, 1998).Tüm kentsel alanda uygulanması oldukça zor bir yöntem olmakla beraber ancak alt ölçeklerde başarılı sonuçlara ulaşabileceği söylenebilir.

2.3.8 Soylulaştırma: Gentrification

Soylulaştırma (gentrification) politikası ile yenileşme kent merkezlerinde binaların ve çevrenin iyileştirmesi sonucu orta ve üst sınıf vatandaşların bu alan yerleşmesi ve alanın eski kullanıcılarının buradan çıkarılmaları ilkesine dayanmaktadır. Bu politika kent merkezlerinde, tarihsel kimliği olan alanlara yerleşen üst-orta sınıfın mekânın fiziksel olarak iyileşmesini ve yeni bir kimlik kazanmasını sağlayacağı savı üzere kuruludur. Soylulaştırma, orta ya da üst sınıftaki kişilerin, çöküntü alanı haline gelmiş olan kent merkezlerinde yaşamayı tercih etmesi ve bu bölgelerde satın aldıkları konutları onarıp yenileme olarak da tanımlanmaktadır (Uzun, 2006).

Soylulaştırma; profesyonel olarak isimlendirilen, orta ve üst gelir grubu sınıfına dahil, eğitimlilerin düşük gelirli kullanıcılarla yer değiştirmesi ile meydana gelen fizik-mekan ve sosyal yapı değişimi tanımlamaktadır. Soylulaştırma kavramı, içeriği açısından yani organize edilmiş bir eylem bütünlüğüne sahip olmayışından dolayı; “soylulaştırıcılar”ın bireysel müdahalesi neticesinde, bölge fiziksel bir dönüşüm, rehabilitasyon sürecine girmektedir, fakat bu dönüşüm sürecinin sosyal boyutu, organize edilmiş bir eylem bütünlüğü taşımadığından dikkate alınamamaktadır (Demirsoy, 2006).

2.4 Kentsel Dönüşümde Katılımcı- Yerinde Dönüşüm Kavramı ve Gelişimi

1980’lerle birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu sektörünün piyasa ile ortaklık kurması gerekli görülmeye başlanmıştır. 1970’lerin ekonomik kriziyle başlayan, 1980 ve 1990’larda devam eden süreçle birlikte, liberal kent politikaları, tüm dünya kentlerini etkisi altına almaya başlamıştır. Bu bağlamda kentsel politikalarda kamu ile özel sektörün birlikte hareket etmesi ve yeni stratejilerin uygulanması gündeme girmiştir. Söz konusu ekonomik ve politik değişimin yanı

sıra, geçmişte modernist planlama ve mimari anlayış çerçevesinde sunulan yaşam mekânlarına ilişkin sorunlar, katılımcı ve post-modern bir gelişme anlayışının benimsenmesine neden olmuştur (Sönmez, 2005).

Hem kamunun üstündeki finansal yükün azaltılması hem de kent alanlarındaki ekonomik aktivitelerin arttırılması açısından son derece önemli olan katılımcı anlayış, küreselleşme, özelleştirme, yönetimin desantralizasyonu, yönetimlerin ve özel sektörün ortaklıklar kurması açısından kaçınılmaz olmuştur. Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm gibi oluşumlarla biçimlenen yeni kent yönetim anlayışının bir parçası olmuştur. Bu durumda dönüşüm projelerinde kamu ve özel sektör katılımı ile birlikte sivil toplum örgütleri ve halkın katılımını sağlayabilecek bir planlama anlayışı benimsenmekte ve kentsel politikanın çok aktörlü müzakere süreçleriyle şekillenmesi gerekliliği kabul edilmektedir (Özden, 2008 ve Akkar, 2006).

Hemen hemen tüm dönüşüm girişimlerinde, istenen hedeflere bağlı olarak yerel makamlar, ekonomik kalkınma kurumları, üniversite ve yüksekokullar, bölgesel ve ulusal yönetim temsilcileri beraber hareket etmektedir. Yerel halk arasında her zaman çok popüler olmasalar da, kesinlikle kullanabilecekleri çok yeterli güçlere, kaynaklara ve demokratik kontrol meşruiyetine sahiptirler (Turok ve Beswick'den akt: İnce, 2006)

Değişen devlet kuramına paralel olarak yaşanan yerelin yükselişi, yeni yerel yönetim anlayışının oluşumuna sebep olmuştur. Bu değişim ile birlikte sosyal devlet yapısının aşınması karşısında, iktidar ve yönetim anlayışlarındaki değişimler sonucu oluşan yeni yapılanma, devletin yatay olarak örgütlenişini güçlendirmiş ve yerelin ön plana çıkışını sağlamıştır. Devlet yönetiminin dışına taşan kent yönetimi artık daha esnek, geniş ve biçimsel olmayan bir yapı kazanmıştır (Şengül, 2003).

2.4.1 Kentsel dönüşümde katılım ilkesinin önemi

"Katılım hakkı devletin, sermayenin ve mekân üretimini etkileyen herhangi başka kurumun kentsel mekân üretimiyle ilgili karar alan süreçlerinde, kent sakinlerine merkezi rol tanıyan bir haktır. Kent sakinlerinin kentsel yaşamlarda yaşam biçimlerini belirlemek için yaşanan mekânların oluşması süreçlerinde söz hakkı sahibi olmaları gerekmektedir" (Purcell' den akt. Sadri, 2013).Kentsel mekânın kullanımı ve üretiminde vatandaşların söz sahibi olması, kentin kaderini kentte yaşayanlara bırakarak, sosyal adaleti ve eşitliği sağlama amacını gütmektedir (Sadri, 2013). Bu bağlamda vatandaşların kentsel mekânın oluşmasında sağlayacağı katkı payı katılımcı payı ile doğru orantılı olacağı görülmektedir.

"Dünya Kent Hakkı Şartı'na göre, tüm kentlilerin yerel kamu ve halk idarelerinin şeffaflık, etkinlik ve özerkliklerinin artırılması için kentlerin kontrol, planlama ve yönetimine doğrudan ya da temsilci aracılığıyla katılım hakları vardır. Brezilya Kent Yasası kentin demokratik yönetiminin sağlanması için, kent konseyleri oluşturulması, kamuoyu yoklamaları yapılması ve önerilen kanun, plan, program ve kentsel gelişim projeleri için referandum yapılması gerektiğinden bahseder" (Sadri Z. S., 2013).

Kentsel dönüşüm projelerine yerel halkın katılımının sağlanmasının önemi ve yaratacağı katkı, bölgelerini etkileyen problemlerle ilgili kapsamlı bilgilere sahip olmalarından dolayıdır. Bu bilgilerin gerek problemin tanımlanmasında, gerekse politikaların uygulamaya konulmasında büyük bir önem taşıdığı ise unutulmamalıdır (Atkinson'dan akt: Gümüşboğa, 2009).

Kentsel dönüşümde son on yılın ana konusu kentsel projelerde yerel koşulların projeyi biçimlendirmesi, yerel aktörlerin sürece aktif olarak katılarak projeye yön vermesi; bir başka deyişle, katılım ilkesi üstüne kuruludur. Böyle olmakla birlikte katılım, kurumsal olduğu kadar toplumsal, kültürel ve ekonomik bir sorun halini almıştır. Gerçekleşmesi için bazı şartların oluşması gerekmektedir. Bu şartları;

1. Dönüşüm yapılacak olan alanda yaşayanların planlama sürecine katılarak barınma ve çalışma koşullarını karar vererek değiştirebilmeleri için kendilerine değerlendirebilecekleri seçenekler sunulması,

2. Bu konuda söz sahibi olan aktörlerin sunulan seçenekler üzerinde pazarlık edebilecek donanım, ekonomik yükümlülüklerle katlanabilecek güce sahip olmalarıdır.

3. Planlama sürecini etkileyebilmek için sürece ilişkin tam bilgiye ve örgütlenme becerisine sahip olmak şeklinde sıralanabilir, Yerel halkın dönüşüme konu olan bölgenin sorunlarına ilişkin tam bilgiye sahip olması, hem sorunun teşhisine ve gerekli kentsel politikaların üretilme aşamasında hem de politikaların uygulanmaya konulmasında olumlu katkılar sağlayacaktır. Ancak, bu noktada yerel halka da görevler düşmektedir. Bu görevlerden birisi, proje sürecine katılımlarının gerçekleşebilmesinin ilk koşulu olan yeterli bilgi düzeyine ulaşabilmek ve projeye ilişkin her türlü konudan haberdar olabilmek için sadece merkezi ya da yerel yönetimden bilgi edinilmeyi beklememeleridir (Ökten ve diğ., 2008).

Kentsel dönüşümün tek bir kişi, kurum ya da kuruluş eliyle gerçekleşmesi zor, hatta olanaksız olduğu zaman içinde anlaşılmıştır. Sürece katılımı yönetsel ve ekonomik örgütlenme ile proje sürecine dahil olma şeklinde iki aşamada ele alınmasının daha doğru olduğu saptanmıştır. Bugüne kadarki deneyimler, kentsel dönüşüm projelerine

yerel halkın dahil edilmesinin, başarıya ulaşmada en önemli adımlardan biri olduğunu göstermektedir. Diğer bir adım da projenin yerel halka kendi projeleri gibi hissettirmek, onların kararlarını, taleplerini dikkate almak, yerel halkı bilinçlendirici danışmanlık büroları, bilgilendirme masaları gibi stratejilerle yerel halkı projeye dahil ederek, onları teşvik etmektir (Özden, 2008).

Bu tür girişimler (güçlü bir fiziksel veya çevresel boyut söz konusu ise) emlak sahipleri ile emlak işinde çalışanları (iş kurma veya büyüme gündemi söz konusu ise), yerel firmaları (beceri ve işe alım hedefi varsa), büyük işverenleri (amaç alana iş ve yatırım çekmekse) ve potansiyel iç yatırımları içerebilir. Deneyimler, açık bir çıkar bulunmuyorsa özel sektörü sürece dahil etmenin zor olduğunu ortaya koymaktadır. Bu, doğrudan bir ticari çıkardan, işte yaratılacak getirinin daha geniş ve daha uzun vadeli olduğu aydınlanmış öz çıkara kadar değişkenlik göstermektedir (Turok'dan akt: İnce, 2006).

Gönüllü gruplar, nitelik ve aktivite olarak geniş kapsamlıdır, menfaat gruplarını, kar amacı gütmeyen kuruluşları, dernekler gibi gönüllü organizasyonları ve topluma fon sağlayan grupları ihtiva ederler. Gönüllü grupların katılımı önemlidir çünkü yoksul bölgelere ekonomik ve sosyal hizmetlerin götürülmesinde beceri sahibidirler. Gönüllü gruplar önemli politika unsurlarıdır, bu da bölge ve bölgedeki yoksulluk düzeyi konusundaki bilgilerinden ve halkla karşılıklı bir güven ilişkisi oluşturmuş olmalarından kaynaklanmaktadır (Beswick'den akt: Gümüşboğa, 2009).

Kamunun ilk adımı atacağı bu alanlar, genellikle özel sektörün başlangıçta girmeye cesaret edemeyeceği, sorunlu alanlar olmalıdır (Özden, 2008).

Kentsel dönüşüm sürecinin katılımlı yapılması, kentte hak iddia eden ilgili tüm grupların karar verme sürecine katılmasını öngörür. İlgili sahipleriyle birlikte kentle ilgili konularda karar almak, karar alma sürecini demokratikleştiren bir yaklaşımdır. Katılımlı planlama süreçleri, açık diyalog ortamlarının oluşturulmasını ve bu ortamlarda herkesin eşit düzeyde söz almasını öngörür. Bu demokratik ve katılımcı bir toplumun gelişiminde çok önemli bir araçtır (Ataöv ve Osmay, 2007).

Katılımın başarıyla gerçekleştirilmesi halinde;

- kararların niteliğinde gözle görülür artış,
- uzlaşmanın oluşmasında kolaylık,
- maliyet ve gecikmelerde azalma,
- uygulama kolaylığında artış,
- güvenilirliğin ve meşruluğun sağlanması,
- kamunun çıkar ve tutumlarının öngörülmesi,
- nitelikli kararların alınması kamu sektörünün ortaklığa katkısı;

- arazi kullanımının planlaması ve tedariki,
- konut, belediye hizmetleri, altyapı çalışmaları konularındaki bilgi ve deneyim paylaşımı,
- özel sektör, halk ve gönüllü gruplar arasındaki iletişim sağlanması
- özel sektörü tek başına ya da ortaklık kurarak alana girmeye teşvik gibi sonuçlar elde etmek olarak sıralanabilir (Gümüşboğa, 2009).

2.4.2 Kentsel dönüşümde yerinde dönüşüm ilkesinin önemi

Kentsel dönüşüm yapılacak yerde yaşayacak olan insanların kentsel projelere aktif katılımının sağlanması için "yere bağlılık" bir fırsattır. Bunun için yer olgusunun ve bağlılığın karar vericiler tarafından doğru anlaşılması, planlama sürecine olumlu bir bakış açısıyla katılması gerekir. Bir bölgede yaşayanların mahalleleriyle ilgili projeleri çevre ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için değerlendirmesi, karar vericilere ve uygulamacılara bir potansiyel sunar. Bu potansiyelin değerlendirilmesi ancak iki önemli sorunun giderilmesiyle aşılabacaktır. Bunlar proje alanında yaşayan insanların koşullarını iyileştirme amacı, kentsel alanların ekonomik rantını artırma amacının mutlaka önüne geçmesidir (Özden, 2008).

Bir diğer nokta yöneticiler yenileme, dönüşüm ya da koruma projelerindeki aktörlerin katılım sürecini tümüyle piyasa mekanizmasının insafına bırakmamalıdır. Bunun yerine, ekonomik ve toplumsal güce sahip olmayan aktörlerin haklarının korunabilmesi için kamu kurumları ve yerel yöneticiler proje sürecinde aktif rol üstlenmelidir (Ökten ve arkadaşları, 2008).

Yerel halk, bölgede oturan ve projeden doğrudan etkilenecek olan sakinler, toplumsal grupların üyeleri ve büyük arazi sahipleri gibi şahıslardır. Yakın çevredeki ahali ve genelde tüm vatandaşların dönüşümden etkilendiklerini savunanlar olabilir. Bu yüzden onlar da yapılan seçimler ve girişilen eylemlerden haberdar olmalıdırlar ve doğrudan etkilenen kesimin ardından ikincil düzeyde proje hakkında yorum yapabilmelidirler. Sürdürülebilir mahallese dönüşümlerin başarılı olabilmesi için yerel sakinler ve gönüllü gruplar fevkalade önemlidir. Bu bireyler bölge ile ilgili çok daha fazla tecrübeye, ferasete ve bilgiye sahip olmanın yanı sıra kişisel becerilere ve henüz üzerinde durulmamış fikirlere de sahiptirler (Beswick'den akt: Ataöv ve Osmay, 2007).

Bir mahalledeki dönüşüm sürecinde halk katılımlı bir ortaklık öngörülüyorsa ve çeşitli yerel örgütlenmeler bulunuyorsa, bu grupların katılımı bir dizi sorunu da beraberinde getirebilir. Kolektif üretim sürecinin ve kararların daha baskın katılımcıların çıkarları doğrultusunda alınması, yerel halkın toplumsal sorumluluk

alma konusunda kapasite eksikliği en önemli iki sorundur. Bu yüzden, katılımcı karar verme ortamlarında bu sorunları yönetebilmek için katılımcı grupların farklı güç ilişkilerini anlamak ve bu grupların karar alma süreçlerinde söz sahibi olmaları için farklı katılım yöntemleri uygulamak gerekir (Ataöv ve Osmay, 2007).

Bu bağlamda, çeşitli şekillerde sağlanacak olan katılımın metotlarını şöyle sıralayabiliriz:

- Kamu örgütleriyle toplantılar
- Geçici işbirlikleri
- Bilgilendirici halk toplantıları
- Kamuoyuna duyurmak üzere ilanlar, broşürler vs.
- Oturumlar, seminerler
- Danışmanlık komiteleri
- Danışmanlık meclisleri
- Anketler
- Referandumlar (Council of European Municipalities'den akt. Özden, 2008).

Bu çerçevede, fiziksel, ekonomik ve toplumsal iyileştirmelerin kentlerde oluşmasını amaçlaması gereken kentsel dönüşüm projeleri, yerel yönetimlerin öncülüğünde yerel halkı, özel sektörü, ilgili gönüllü grupları, uzman kadroları içeren çok aktörlü bir katılım grubuyla gerçekleştirilmelidir.

Dönüşümün yaşandığı yerlerde, kaçınılmaz olarak en fazla değişikliği yaşayan söz konusu yerel halkıdır. Merkezi ve yerel yönetimin, politika oluşturmadan uygulama aşamasına kadar halkın istek ve beklentileri konusunda bilgi sahibi olmasını sağlayacak olan katılımcılık ilkesi, aynı zamanda kamunun devlete güvenini tesis etmek ve demokratikleşme sürecinde sivil kapasiteyi arttırabilme kapasitesini de taşımaktadır. Bu açıdan çeşitli düzeylerde sorun yaşayan kentsel bölgelerde hayata geçirilecek olan kentsel dönüşüm, yerel halkın süreç hakkında bilgi sahibi olması ve ona uygun politikalar üretmesi, beklentilerini açıklayabilmesi ve projenin mutlak başarıya ulaşabilmesi açısından planlamaya ve uygulamaya katılımının en fazla sağlanması gereken planlama türüdür (Ataöv ve Osmay, 2007).

Halk katılımının gerçekleşmesi zahmetli ve dikkat gerektiren bir süreçtir. Katılımlı kentsel dönüşüm planlama süreci önceden tasarlanarak, mevcut halkın kapasitesine, yurttaşlık bilincine ve dönüşüm projesinin yapısına uygun yöntem ve tekniklerle uygulamaya konulması gerekir (Atkinson'dan akt: Gümüşboğa, 2009).

Yerinde ve katılımcı kentsel dönüşüm planlamasının hazırlık, planlama ve uygulama olmak üzere 3 genel aşaması bulunmaktadır. Hazırlık kısmında, dönüşüm sürecine katılacak tüm gruplardan oluşan ilgi grup haritasını oluşturulması önerilmektedir.

Ayrıca hazırlık kısmında, yapısal niteliklerin ve süreçlerin eksiksiz anlaşılacak, planlama ve uygulama süreçlerine rehber olması amacıyla hazırlanması öngörülen ilgi grup haritası oluşturulmaktadır. Grup haritasında, dönüşümde hak iddia edecek tüm aktörler mevcuttur. Bu aktörler, yaşayan halk, toplum temsilcileri, karar vericiler ve karar uygulayıcılar, uygulayıcı firma ve şirketler, dönüşmeden önceki dönemde toprağın esas sahibi (dönüşmeden önceki dönemde), toprağı satın alan ve yerleşen (parselleyip alan), müteahhitler, firmalar, hukukçular, kent sosyologları, yerel esnaf ve şehir içinde dağılmış yaşayan halkın kendi ilişkide olduğu gruplardan oluşabilmektedir. Planlama kısmında; çevre bakanlığı, yerel yönetim, şehir plancıları, mimarlar, inşaat mühendisleri, kamu ve özel sektör yer alırken, uygulama kısmında; çevre bakanlığı, yerel yönetim, kamu ve özel sektör aktörleri bulunmaktadır (Gümüşboğa, 2009). Bu da gösteriyor ki hazırlık kısmından uygulama kısmına doğru bir aktör azalması söz konusudur. Yerel halkın bu aşamadaki başarısı, yerinde yüzde yüz katılımıyla başarısı doğru orantılıdır.

2.5 Kentsel Dönüşümün Dünyada Gelişim Süreci ve Örnekleri

Bu bölümde kentsel dönüşümün dünyadaki ortaya çıkışı ve gelişim süreci irdelenip çeşitli örnekler verilecektir. “Kentsel dönüşüm süreçlerinde öne çıkan aktörler üç temel grupta toplanmaktadır. Bunlar kamu, özel sektör ve sivil toplumdur. Özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında gelişme gösteren kentsel dönüşüm uygulamalarında, sosyo-ekonomik ve politik değişimler etkisinde şekillenen dönemler içerisinde, aktörlerin rolleri ve sorumlulukları da değişim göstermiştir” (Cook ve Kam'dan akt: Sakaklı, 2012).

2. Dünya Savaşı sonrasında gelişme gösteren kentsel dönüşüm uygulamaları ve süreci, onar yıllık zaman dilimlerinde incelendiğinde edinilen bulgular:

1950'ler, savaş sonrası yıkımların onarılması için yeniden inşa etmenin hâkim olduğu yıllardır. Şehirlerin köhne alanlarının genellikle ana plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi, merkezi ve yerel hükümet ile özel sektör gelişimcileri ve müteahhitlerin dahil olması, yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı, genelde kamu yatırımlarının olması, konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi, iç bölgelerin ve yakın çevre gelişmelerinin tekrar önem kazanması, peyzaj ve yeşillendirmesi bu yıllarda olmuştur. 1960'lar ise bu durumun yeniden canlandırma olarak gerçekleştiği kent politikalarına birçok ekleme ve temel değişikliklerin yapıldığı yıllardır. 1970'ler, birçok kentsel politika açılımları, yenileme amaçlı olarak gerçekleşen kentsel dönüşüm süreci yılları olmuştur. Merkezi yönetim kentsel politikanın gereklerinin yerine getirilmesinde gereken tüm kaynakların

sağlanması fikrinden uzaklaşmaya başlanması bu yılların en önemli özelliğidir. Aynı zamanda bu yeni eğilimde paydaşlık kavramının öneminin arttığı yıllardır. Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerine devam edilmesi, özel sektörün rolünün artması, yerel yönetimlerde desentralizasyon olması, önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı, kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar, toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler, köhne şehirselle alanların yaygın olarak yenilenmesi, yeni buluşlarla yapılan çevresel iyileştirmeler ve yeni gelişimin temel projelerin hazırlanması yine bu yıllarda olmuştur(Tekeli, 2005).

1990’larda ise, 1980’lerde, 1970’lerde yenileme amaçlı olarak gerçekleşen kentsel dönüşüm süreci, yerini yeniden geliştirmeye bırakmıştır. Bir çok temel gelişim ve yeniden geliştirme projeleri, lokomotif işlevinde projeler, şehir dışı projeleri, özel sektöre ve uzman birikimlere önem verilmesi ve artan ortaklıklar, mevzi ölçekte ardından yerel ölçekte yoğunlaşma, seçici kamu fonları ile özel sektörün hâkimiyeti, devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi sektörün hâkimiyeti, yerine koyma yeniden oluşum süreci başlamış, ortaklıkların hâkimiyeti ile özel sektörün ağırlıklı olduğu projeler yapılmıştır. Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yönelik, bütünleşmiş ve stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi, kamu ve özel sektör ile gönüllü fonlar arasında giderek artan denge toplumun rolünün önem kazanması, geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin olduğu görülmektedir (Erzene,2013).

1990 sonrası ortaklık modellerinin devam ettiği ve toplumun yeniden hazırlandığı dönüşüm çalışmalarının hızlandığı yıllar olmuştur. Önceki dönemde göz ardı edilen işsizlik, artan yoksulluk gibi toplumsal problemler artmış ve yapılan yatırımların önemli bir kısmı boşa harcanan yatırımlar olarak ortaya çıkmışlardır. Ekonomik, fiziksel ve sosyal yapılanma çalışmaların birlikte ele alınması gerektiği fikri rağbet görmüştür. Bu yapılanmada sadece kamu ve özel sektörün değil gönüllü kuruluşların da çalışmalarda yer alabileceği bir model oluşturulmuştur (Davoudi'den akt: Sakaklı,2012).

2000’li yıllarda bu arada daha da güçlenmiş ve 2001’de uygulamaya konulan“Mahalle Yenilenmesinde Ulusal Strateji ” odaklı eylem planı oluşturulmuştur. Bu bağlamda “hiç kimsenin ciddi bir şekilde dezavantajlı olmaması” amaçlı bir eylem planı gelecek 10-20 yıl için hedeflenmiştir. Bu anlayışın mahalle yenilenmesine dört açıdan bir yaklaşım getirmiştir (Görgülü, 2005).

Bu yaklaşımları sıralarsak;

. Daha fazla ölçekte yoksun ve yoksul mahallerin dönüşüme tabi tutulmasının hedeflenmesi,

- . Yalnızca barınma ve fiziki çevre koşullarının iyileştirilmesinin değil sorunların kaynağına -işsizlik, suç, yetersiz kamusal hizmetler- odaklanması,
- . Fon kaynaklarının çeşitlendirilmesi, artırılması ve kamu kaynaklarından daha fazla fon ayrılmasının sağlanması,
- . En son olarak mahalle sakinlerinin yeterli söz sahibi olduğu, kamu ve özel kesimle birlikte gönüllü kuruluşları da ortaklığa katacak yeni yönetim biçimlerinin “Yerel Stratejik Ortaklıkları” biçiminde bir oluşum meydana getirilmesi, olarak açıklanabilir.

Sonuç olarak günümüze bakarsak; Her gün daha da artarak yerel toplulukların katılımı ön plana çıkmakta, yıkım odaklı değil kentsel mirasın korunması da önem kazanmaktadır. Devlet eliyle yapılan müdahaleler de giderek çeşitlenerek bu tez çalışmasının ana teması olan “**katılımcı kentsel dönüşüm modeli**” diye tanımlayabileceğimiz, bu tezin ana konusuna temel arz eden toplumun değişik kesimlerini içeren ortaklık anlayışına yerini bırakmaktadır. Fiziksel yenileme ya da yeniden canlandırma artık tek başına yeterli görülmemekle, istihdamı artırmak, işsizliği azaltmak, sosyal dışlanmayı gidermek, sosyal donatı alanlarını artırmak, eğitim ile yoksul kesimin kapasitesini artırarak istihdam edilebilirliği sağlamak gibi konular bu alanda daha çok konuşulur ve uygulanabilirliği ön plana çıkmaya başlamıştır (Görgülü, 2005).

Kentsel alanların değişik işlevlere sahip olmasından dolayı farklı alanlardaki dönüşüm uygulamaları da farklı olmuştur. Bunları konut, liman, sanayi alanları olarak sıralayabiliriz. Kentsel dönüşüm uygulamalarında en sorunlu ve karmaşık dönüşüm uygulaması, konut alanında yapılan dönüşümdür. Bu tez kapsamında yerinde ve katılımcı yönünden ağır basan konut alanlarına yapılan kentsel dönüşüm proje örnekleri incelenmiştir.

Belfast Kıyıları Kentsel Dönüşüm Projesi: (İrlanda)

Proje 6 mart 2007 tarihli İrlanda- Belfast bölgesi (Şekil 2.1) için kent ölçeğinde gerçekleştirilmiştir. “Geleceği inşa etmek... geçmişten” mottosuyla Titanik’in inşa edildiği gemi inşa tesislerinin yer aldığı alanda, kentin kimliği yeniden ortaya çıkartmasına yönelik bir proje olarak gelişen Belfast kıyılarının dönüşümü projesi, Avrupa’da en iyi uygulamalardan biri olarak görülmektedir. Güçlü ve sürdürülebilir bir Master Plan ışığında, karma kullanımlı Kent Merkezi ‘nin yaratılması amaçlanmıştır. Temel miras öğelerinin alanda tutulması stratejik bir hedef olarak kabul edilmiştir. Bu amaç ve hedefler doğrultusunda nitelikli mimari yapıların ve

kentsel mekânların yaratılmasına yönelik alt projeler uygulanmaktadır. Proje kamu-özel ortaklıkları şeklinde yürütülmüştür (URL-1).

İmajını kaybetmiş, harabeye dönmüş kent merkezinin, eski canlılığına kavuşabilmesi için dışarıdan müdahaleye ihtiyaç duyulmuş ve bu noktada kentsel dönüşüm projeleri devreye sokulmuştur. Belfast'ta gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin sonunda, özel sektörün yatırımları ve Avrupa Birliği'nin dönüşüm için sağladığı fonlar ile birlikte, kentin imajı yenilenmiştir. Projenin girişim ve uygulama süreçlerinde; bölge halkının katılımı sağlanmaya, halkın istekleri ve ihtiyaçları doğrultusunda eylem planları düzenlenmeye çalışılmıştır. Fakat başarılı olamamışlardır. Belfast'ta belediyeler olmayıp yerine şehir konseyleri vardır. Yenilenen kent; topluma birçok yeni iş imkânı ve kültür, sanat alanları sunmuştur. Tüm bu önemli gelişmelerin yanı sıra, bu projeleri incelerken; toplum katılımının projelerin neresinde yer aldığını sorgulamamızda yarar vardır. Toplum içinde mezhep çatışmalarının olduğu, siyasi sorunların sıklıkla yaşandığı bu bölgede, halkın sorunları giderilmeden, onların fikirleri alınmadan yapılan dönüşüm projeleri belki kent imajını yenilemiş olabilir, ancak, içte yaşanan sorunlar dönüşümün gidişatını yavaşlatmıştır. Kentteki etnik çatışmalardan, toplumsal anlaşmazlıktan dolayı bu projelerde yerel halkın katılımına ve sorunlarının giderilmesine gereken önem verilememiştir. Dolayısıyla, Belfast'ta kentte yaşayan bireylerin sorunlarını çözüme ulaştırmak değil sadece kentin fiziki çehresini yenilemek amaçlanmıştır. Belfast'ta gerçekleşen bu projelerde yerel halkı temsil eden gruplar yer almadığı ve toplumsal sorunların giderilmesine yönelik eylemler yapılmadığı için bu projeleri kentsel dönüşüm yerine kentsel yenileme projesi olarak adlandırmamız yerinde olacaktır. Belfast'ta, toplumsal sorunlara önem veren ve toplum katılımını amaçlayan projeler üretildiği zaman gerçek bir dönüşüm sergilenmiş olacaktır (Elgin, 2008). Fiziksel yenileme açısından güçlü fakat "**yerinde ve katılımcılık**" açısından zayıf kalmış bir proje olmuştur.



Şekil 2.1: Belfast (URL-2)

Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)

Londra'nın en hareketli ve bilinen kamusal alanlarından biri olan Trafalgar Meydanı (Şekil2.2) 1805 yılında Trafalgar savaşının anısına yapılmış, günümüzde politik toplantılar, yeni yıl kutlamaları, sivil toplum örgütlerinin çalışmaları gibi çeşitli aktivite ve organizasyonların yapıldığı bir meydandır. Trafalgar meydanı trafik yollarıyla çevreli bir ada gibi düzenlenmiş olması, yaya geçişlerini ve meydanla kentlinin ilişkisini engellenmesine sebep olmuştur. Bu yüzden hem meydanın tarihi önemini, kentlilerin ve turistlerin mekânı kullanmasını zorlaştırmıştır (Kayalar,2006 akt: Demirsoy, 2006).

Mekânın herkese kullanım kolaylığı getirmesi ve meydanın tüm mekânlarının belli ölçüde kullanılmasının sağlanması amaçlı kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Ayrıca meydanın ana kamusal alan olarak düzenlenmek, bina, heykel ve boş alanlarla mekânsal organizasyonunun kurulması ile mekânı eğlenceli ve kullanabilir kılmak ve tarihi çevrelerin kalıcı çağdaş kentsel aktivitelerle donatmak bu kentsel dönüşüm projesinin amaçları arasında olmuştur. Proje örgütlenme modelinin kurulmasında kamu ve özel sektör ile sivil toplum örgütleri birlikte rol almışlardır (Demirsoy, 2006). Proje, yarışma yoluyla edinilmiş, uygulaması kamu tarafından gerçekleştirilmiştir. Projenin uygulanması sürecinde halkın ve sivil toplum örgütlerinin konuya ilgisi de göz ardı edilmemiştir (Şişman ve Kibaroğlu, 2009). Yerinde ve katılımçılık açısından başarılı bir proje örneği olmuştur.



Şekil 2.2:Trafalgar Meydanı (URL-3)

Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)

Avrupa'nın ünlü meydanlarından olan ve Almanya'nın başkenti Berlin'de bulunan Postdam Meydanı (Şekil 2.3), savaş döneminde yerle bir olmuş ve savaş sonunda da doğu ve batı Almanya'nın sınırında kalarak ikiye bölünmüştür. Postdam meydanı, İkinci Dünya savaşı öncesi önemi hatırlanarak ve meydanın kaybettiği değerini geri kazanabilmesi için kentsel dönüşüm çalışmalarına konu oluşturmuştur.

Postdam Meydanı Projesi, Berlin senatosunun da etkisiyle, savaş öncesi meydan dokusuna uygun, çok disiplinli, büyük ölçekli bir kentsel dönüşüm uygulamasıdır. Postdam meydanı için kentsel tasarım yarışması açılmış ve çok amaçlı kullanıma sahip, alışveriş birimleri, kültürel yapılar, küçük işyerleri, konut alanları ve büro alanlarından oluşacak bir metropol merkezi yaratılması beklenmiştir. Projede örgütlenme modeli olarak özel sektör yönetimli liderlik modeli seçilmiştir. Proje modeli çerçevesinde özel sektöre devredilen kentsel arsalar, açılan kentsel tasarım yarışmasının konseptine uygun olarak canlandırılmış, bu arada kamu; yönlendirme ve denetleme işlevi ile meslek odaları ve sivil toplum örgütleri ise halkın temsilcisi olarak projede aktif rol üstlenmiştir. Kamusal alan olan proje alanı, özel sektör yönetimli liderlik şeklindeki örgütlenme modeli ile özel sektöre devredilmiştir. Proje alanında yer seçen dünyaca ünlü şirketler projenin finansmanını oluşturmuştur. Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi bütününde 3500 kişilik sinema salonu, mağaza, restoran, tiyatro ve otel gibi ekonomik aktiviteyi sağlayıcı işlevler bulunmaktadır. Bununla birlikte üst ve orta sınıfa hitap edecek konut alanları vb. çok fonksiyonlu kentsel alan yaratımı da sağlanmaktadır. Proje alanında yer seçen şirketler projenin finansmanını oluşturmuştur. Kamusal alan olan proje alanı, özel sektör yönetimli liderlik şeklindeki örgütlenme modeli ile özel sektöre devredilmiştir. Proje modeli çerçevesinde özel sektöre devredilen kentsel arsalar,

açılan kentsel tasarım yarışmasının konseptine uygun olarak canlandırılmış, bu arada kamu; yönlendirme ve denetleme işlevi ile meslek odaları ve sivil toplum örgütleri ise halkın temsilcisi olarak projede aktif rol üstlenmiştir (Demirsoy, 2006). “**Katılımcılık ve yerinde dönüşüm**” açısından başarılı bir proje olmuştur.



Şekil 2.3: Postdam Meydanı (URL-4)

Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)

1945 yılında savaşta harap olan Hiroşima kentinin yeniden inşasını kamu, özel ve yerel halkın komiteler aracılığı ile örgütlenerek yaptığı işbirliği ile ele alan kent ölçekli bir projedir (Şekil 2.4). Hiroşima'nın yeniden inşa edilmesi ve Danbara yerleşiminin dönüşümü projeleri halkın örgütlenerek, problemleri çözmek için ne kadar etkili olduklarını göstermesi açısından önemli bir uygulamadır. Hiroşima kentsel dönüşüm projesi, endüstriyel olarak üretici bir şehir yaratmak için uygulanmıştır.

Danbara projesi, bölgeye sadece fiziksel ve çevresel gelişim değil, aynı zamanda endüstriyel ve kültürel bir gelişim sağlamak için planlanmıştır. Bölgeyi yeniden yaşamak ve çalışmak için çekici hale getirmeyi amaçlanmıştır. Proje 1973 yılında onaylanmış, 1983 yılında başlatılmış ve 1995 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. Binaların yüzde 62'si üzerinde bu tarihe kadar çalışılmıştır. Proje, kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir.

Projenin amaçları; özellikle fakir halkın konut sorunlarına çözüm bulmak, geniş ölçekte yeşil alan, park ve kamu alanları elde etmek, halk ile belediye arasında ihtiyaçlar konusunda sistematik bir ilişki kurmak kaliteli bir konut stoku yaratabilmek için yenileme ve yeniden yapım çalışmalarını yapmak, sosyal konut

sağlamak olarak sıralanabilir. Maliyetin %38'i yerel yönetimlerden, %57'si Hiroşima şehrinden ve %5 'i diğer özel kaynaklardan sağlanmıştır. Projede halk örgütlerinin yer alması, özellikle fakir yerleşim alanlarında yapılan çalışmalara estetik katmıştır. Proje, kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir (Şişman ve Kibaroglu, 2009). Bu açıdan “**katılımcılık ve yerinde dönüşüm**” açısından başarılı bir projedir.



Şekil 2.4: Danbara Kenti (URL-5)

2.6 Kentsel Dönüşümün Türkiye' deki Gelişim Süreci ve Örnekleri

Türkiye'deki Kentsel dönüşüm olgusunun yapısal olarak analizi ve bu süreci meydana getiren sosyo-ekonomik değişimler ve uygulamaların değerlendirilmesini yapabilmek için tarihsel süreci irdelemek gerekmektedir. Türkiye'nin yaşadığı ekonomik, siyasal koşullarla birlikte, tarihi, toplumsal, kültürel yapısından kaynaklan farklılarından dolayı Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci zaman zaman batıdaki örneklerle benzerlik taşıyor gibi görünse de (sosyal doku, göçler, çöküntü alanlarının oluşumu gibi) önemli farklılıklar göstermektedir (Akkar,2006). Bu farklılıklar ve benzerlikler Türkiye'de ki kentsel dönüşüm örneklerini incelediğimizde daha açık bir şekilde görülecektir.

Türkiye'de ilk kentsel dönüşüm çalışmaları 20. yy'ın ilk yarısında gecekondulaşma süreciyle başlamıştır. Bu sebepten ötürü süreç anlatılırken her dönem için geçerli olan göç ve kentleşme olgusunun göz ardı edilmemesi gerekmektedir (Erzene, 2013).

Bu bağlamda tarihsel süreç incelendiğinde, Türkiye’de ki kentsel dönüşümün tarihi Osmanlı’ya kadar uzanmaktadır. Daha önceki “1840-1940” yılları arasındaki tarihsel süreç burada özet olarak anlatılmaktadır.

“1840-1940” yılları incelendiğinde özet olarak; Osmanlı döneminde oluşan yapısal değişikliklerin kentsel yapıları değiştirmiş olduğu görülmektedir. 19. yy Osmanlı’da sadece kentlerin merkezleri değişmemiştir. Artan nüfus, savaş sonrası oluşan göçler ve buna bağlı olarak kentin büyümesi yeni ulaşım yollarının yapılması, sanayi öncesi kentinin sokaklarının genişletilmesini zorunlu kılmıştır. 19. yy Osmanlı kentlerindeki dönüşümü hızlandıran bir başka değişken 19. yy evlerinin tamamen ahşaptan olması ve buna bağlı olarak çıkan yangınlar ve sonuç olarak kent içindeki bu alanların yangın sonrası imara açılmasıdır (Tekeli,2011).

İkinci Dünya Savaşından sonraki dönemi detaylı olarak incelersek, Türkiye 'de büyük kentlerde hızla olan kentleşme ve göç dalgası sonucu ilk dönüşüm örneklerinin gecekondulaşmayla başladığı görülmektedir. Bu dönemleri detaylı olarak incelenirse şu başlıklar altında toplanabilir.

Endüstriyel Gelişim Dönemi (1955-1980): 1950-1980 yılları arası; Ekonomik Büyüme, Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı, Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut, düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı, konut ihtiyacına çözüm olarak gecekonduların yapılması, Devlet Planlama Teşkilatı ve İmar ve İskân Bakanlığı'nın kurulması, Merkezi planlı kalkınma modelinin oluşturulması, bütüncül planlama yaklaşımının benimsenmesi, belediye, gecekondular, arsa ofisi, imar ve kat mülkiyeti kanunlarının oluşturulması, “Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi),gecekonduların bölgelerinin sağlıklılaştırılması, kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü, gecekonduların yeniden yapılandırılması ve bu alanlarda kentsel yenileme yapılması çalışmalarına gidilmesi olarak özetlenebilir (Tekeli, 2011).

Endüstri Sonrası Gelişme ve Bütünleşme Dönemi (1980-2000): Kentsel planlamanın yöntemi endüstri sonrası gelişim entegrasyonunu gerçekleştirmek amacıyla küresel süreç göz önüne alınmıştır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm sürecindeki fikir endüstri sonrası rant-yönelimli kentsel yönelimlerin olduğu dönemdir(Öztaş, 2005).

Bu dönem kentlerin, dışı acık liberal ekonomiden ve globalleşmeden etkilendiği yıllar olarak göze çarpmaktadır. Bu süreçte, metropoliten kentlerde iki önemli gelişme izlenmiştir. Birincisi; kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılanma ve yerleşim alanlarının merkez dışına yayılması, ikincisi ise; kentsel dönüşüm çalışmalarının, kent içi, konut, sanayi, merkez ve kıyı alanlarında gerçekleşmesidir. Yaşam kalitesi düşmüş kent içi alanlarda sağlıklılaştırma veya yeniden canlandırma yapılmıştır.

Ayrıca bu dönemde tarihi değeri olan yerlerin soylulaştırılma çalışmaları olmuştur (Ataov ve Osmay, 2007).

Yine bu dönemde; orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu, yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi, Nazım İmar ve Uygulama Planları, yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı, Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi kurumlarının hayata geçmesi, Milli Parklar kanunları ve af yasalarının çıkması, çok merkezli Metropolitan Kentleşme(kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması),yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme çalışmaları, iyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve ıslah-imar uygulamaları, tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması gerçekleşmiştir (Tekeli, 2005).

2000'li yıllar; özelleştirmenin hız kazandığı ve kent parçalarının özel sektör işbirliğiyle ilk defa “dönüşüm” stratejilerinin izlendiği yıllar olmuştur. Sanayinin kent dışına çıkması, desentralizasyon, ulaşım akslarının çevre yollarının yapımıyla erişilebilirlik artmış ve kent çevrelerinde lüks konutların yapımı gerçekleştirilmiştir. İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerde, kent dışında siteler yapılmaya başlamıştır. Bu konut yerleşmelerinin hemen yakınında, liberal ekonominin de etkisiyle, fizik mekânda değişimler gerçekleşerek, kentlerin hemen dışına değişik işlevleri de bünyesinde toplayan (sinema, tiyatro, spor tesisleri gibi) büyük alışveriş merkezleri de yer almıştır. Böylece kent merkezleri de nüfus kaybetmeye başlayarak, özellikle tarihi dokularda çöküntü bölgeleri artmaya devam etmiştir. Yine bu yıllarda ilk defa dönüşüm, strateji olarak tanımlanmış ve bazı metropollerde buna yönelik eylem planları hazırlanmıştır. Bu yaklaşımla bazı kentsel alanlarda dönüşüm uygulamaları yapılmaya başlanmıştır. Bunun yanı sıra tarihi konut alanlarında özellikle merkezde yer alan çöküntü bölgelerinde dönüşüm ve yenileme çalışmaları başlamış, soylulaştırma ve koruma çalışmaları hız kazanmıştır. Kimi konut bölgelerinde ise apartman alanlarının iyileştirmesi niteliğinde çalışmalar yapılmaktadır (Erzene,2013).

2.7 Türkiye’de Kent Planlaması ve Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler

Türkiye’de kent planlama düşüncesinin ve aynı zamanda yasal düzenleme tarihçesini ve gelişmesini kavramak için öncelikle 1840-1940 arasındaki 100 senelik döneme bakmak gerekmektedir. Planlama ve akabinde ki yasal düzenlemeler Türkiye’ye öncelikle İstanbul’da başlayan uygulamalarla girmiştir. Cumhuriyet öncesi yasal düzenlemeler süreci içerisinde, 1838 Ticaret Anlaşması, 1839 Tanzimat Fermanı, 1859 Islahat Fermanı ve 1858 Arazi Kanunnamesi çıkartılmasını da sayabiliriz. Ayrıca ilk imar talimatnamesi niteliğinde olan 1839 tarihli “İlmühaber”

yayınlanmıştır. Akabinde İstanbul için çıkarılan 1848 tarihli Enbiye Nizamnamesi çıkartılmıştır. Sonraki yılları onar yıllar halinde sıralarsak; (Tekeli, 2005).

1850-60 yıllarında;1854'te İstanbul'da Şehremanet'inin ve bununla birlikte "İntizam-ı Şehir Komisyonu" kuruldu. 1857'de dış ilişkileri iyi Hariciye Kalemi mensuplarının, levantenlerin, gayri müslim ticaret burjuvazisinin oluşturduğu bir komisyon olan ilk belediye "Altıncı Daire-i Belediyesi" kurulmuştur.

1860-70 yıllarında; 1864'te ilk defa İmparatorluğun tümünde Enbiye ve Turuk Nizamnamesi' yürürlüğe girmiştir.

1870-1880 yıllarında;1877'de Birinci Meşrutiyet Meclisi toplanarak belediyeler ile ilgili yasa çıkartılıp tüm imparatorlukta Belediye teşkilatı yaygınlaşır. Göçmenlerin yerleştirilmesi sonucu ilk defa "Göçmen Mahalleleri" denilen grid planlı mahalleler ortaya çıkar.

1880-1890 yıllarında; yangın yerlerinde mevzi imar planları yapılmıştır. Harita mühendisliği kurulmuştur. 1882 yılında çıkartılan Enbiye Kanunu 1930'lu yıllara kadar yürürlükte kalacaktır. Bu yasayla İstanbul'da bazı yerlere parsel büyüklüklerinin büyük olması şartı ile Sultan'ın izni olmadan da yapılaşma başlamasına izin verilmiştir..

1908-1918 yıllarında; Cemil Topuzlu' nun Şehremini olmasıyla ilk defa modernitenin yıkıcılığıyla birlikte, korumacılık tutumu da ortaya çıkar. "Alman Mavileri" ve "Pervitich" adlı haritalar bu dönemde alınır.

Cumhuriyet Dönemi; "Ankara Şehri İmar Müdürlüğü kurulup, Jansen planı yapılmıştır. Türkiye'de ilk kez bir şehircilik ve yerel yönetim mevzuatının oluşmaya başlaması bu dönemde olur. 1945 yılında 4759 sayılı yasayla İller Bankası'nın kurulmuştur. Belediyeler bankası ile Belediyeler İmar Heyeti bir araya getirilerek belediyelere planlama ve altyapı konusunda teknik hizmet üreten ve bunların finansmanı konusunda yardım eden bir kurum oluşturulmuştur. 1948 yılında çıkartılan 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu olmuştur. 1954 yılında 6235 sayılı yasayla Türk Mühendis ve Mimar Odaları'nın kurulmasıdır. 1956 yılında 6875 sayılı İmar Kanunu'nun çıkartılmıştır. 1958 yılında 7116 sayılı yasayla İmar ve İskân Bakanlığı'nın kurulmuştur. 1959 yılında 7296 sayılı yasayla bakanlığın görev alanına afetler konusu da girmiştir. Popülist eğilimlere sahip demokratik siyasal düzenin bu gelişmeler karşısında yapabildiği gelişmeleri yasallaştırmak için af yasaları çıkarmıştır (Tekeli, 2005).

Marshall Yardımları' nın etkisi ile gelişen süreçte Ankara'ya göçlerin başlaması ile gecekondulaşma süreci başlamış ve zamanla altyapı ve planlanmadan yoksun bu gecekondu bölgeleri büyük sorun haline gelmiştir. Gecekondu bölgelerinin sorun

haline gelmesi üzerine Türkiye’de ilk kez 1948 yılında “Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 Sayılı Kanun” çıkartılmıştır. Bu kanunun başkent Ankara’ya özgü oluşu ise; 1932 tarihli Jansen Planı ile belli bir öngörüden yola çıkılarak planlanan başkent Ankara, bu yasadan önce bazı plan tadilatları ile baskı altına alınmıştı. Bu plana göre gelişmesi planlanan Ankara daha ilk yıllarda çeşitli baskılardan dolayı plandan uzaklaşmıştır. Plan 1935 yılında yenilenmiş ve kapsamı genişletilmiştir. Jansen Plan’ında yapılan değişiklik ile başkentte yeni alanlar imara açılmış ve gecekondulaşma hızla artmıştır. Başkenti içinde bulunduğu gecekondu sorunundan kurtarmak için bu yasa öncelikli olarak Ankara’da uygulanmıştır. Bu kanun daha sonra tüm ülkeyi kapsayacak şekilde “5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu” olarak düzenlenmiş ve yürürlüğe girmiştir (Demirkıran, 2008).

1980’li yıllarda; 12.12.1984 Tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunudur. 1984 tarihle 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile toplu konut fonu oluşturularak kurumsallaştırılmıştır. Daha sonra çıkan af yasaları ile de yasal olmayan konut alanları yasallaştırılıp, planlı hale getirilmiş ve kat sayıları arttırılarak bos alanlar da imara açılmak suretiyle dönüşüm gerçekleştirilmiştir.

1999 Habitat II İstanbul konferansında sunulan Ulusal Raporu ve Eylem Planı, planlama ve yerel yönetimlerin gündemine girmiştir. Planlı dönüşüm çalışmalarında, ya mülk sahipleri bireysel kararları ile böyle bir dönüşümü gerçekleştirmiş (İstanbul Kuzguncuk gibi), ya da kent parçalarının planlanarak bütününe uygulanan çalışmalar yapılmıştır. Ankara’da Dikmen Vadisi Gecekondu Dönüşüm Projesi buna örnek teşkil etmektedir.

2000’li yıllardan günümüze kadar olan sürede; 2004 yılında “216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasıyla” büyük şehir belediyelerinin yetki alanı il sınırlarına kadar genişletilmiştir. 7/12/2004 tarihinde kabul edilen, 5272 sayılı “Belediye Kanunu” oluşturulmuştur. Bu kanunla özellikle kültürel, tarihi ve doğal değerler taşıyan alanların korunmasına ilişkin projelerin özel kuruluşlarca da yapılacak olması bu alanlardaki rant beklentisini artmasına sebep olmaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasına “anlaşma yolu esastır” denilmektedir. Bu maddeyle, kentsel dönüşüm alanlarının alan büyüklüğünün belirlenmesinde hangi kriterin esas alındığı konusu anlaşılammaktadır. Bu düzenleme ile koruma projelerinin yanı sıra deprem gibi doğal afetlerin olumsuz etkilerini gidermeye yarayacak çözümleri önermemekle beraber sadece kent yenilemesi niteliğindeki uygulamaların gerçekleştirilmesine imkân vermektedir (Coşkun, 2005).

31 Mayıs 2012 tarihinde,6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmiştir.16 Mayıs 2012 tarihinde yasalaşan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla" birlikte 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 yenilemede bulunulmasını amaçlanmıştır. Yürürlüğe giren bu yasayla birlikte Türkiye’de kentsel dönüşümün artık hızlı bir atağa geçmesi beklenmektedir (Kara, 2013).

6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıların Tespiti için Yetki Verilen Kurum ve Kuruluşlar: Belediyeler, Kamu Kurumları, Üniversiteler, Özel Kuruluşlar ve Firmalardır (Fatih Bel. İmar. Müd. 2014).

2.8 Türkiye’de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarına Örnekler

Ankara İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerin kontrolsüz büyümesi şekillendiren en büyük etken, sanayileşme sürecinin etkisiyle meydana gelen kentleşme süreci ve göç olgusudur. Kentsel alanlardaki kontrolsüz gelişimin önemli etkilerinden biri de hızlı kentleşmeye cevap verecek yeterli konut sunumunun olmaması nedeniyle gelişen gecekondular alanları olmuştur (Uzun, 2006). Türkiye' de öncelik bekleyen zemini sıkıntılı olanlar bir harita olarak verilmiştir.



Şekil 2.5: Türkiye Kentsel Dönüşüm Haritası (URL-6)

Bu kısımda Ankara ve Bursa’ da yapılan kentsel dönüşüm projeleri “**yerinde ve katılımcılık**” yönünden incelenecek olup İstanbul’da yapılan ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri yine yerinde ve katılımcılık yönünden İstanbul kısmında (Bkz. Bölüm 3) anlatılacaktır.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi:

Dikmen Vadisi Projesi Ankara’da gerçekleştirilmiş olup gerek örgütlenme ve planlama, gerekse yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemi açısından önemli bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje, Ankara’nın önemli bir kentsel gelişme omurgası olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarını içeren bir çekim merkezi haline gelmesini ve bunu gerçekleştirirken de özellikle vadide yaşayan hak sahibi gecekonduların de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır. Proje sahipleriyle görüşmeler ve toplantılar yapılmıştır.

Projenin amacı, Ankara’da 5 km uzunluğunda yeşil bir rekreasyon koridor alanı kazandırmaktır. Ancak rekreasyon alanının yanı sıra kültür alanları, ticaret ve konut alanları da bu proje ile düzenlenmiştir. Katılımcı bir anlayışla çalışılmış ve “uzlaşma” yöntemi ile alandaki 5000 gecekonduların de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır.

Stratejik bölgelerde yatırımların kaynağını sağlamak, hak sahiplerine konutlar yapılana kadar kira yardımı yapılmıştır. Temelde Ankara Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri ile arsa sahipleri ve gecekonduların sakinlerinden oluşan ortaklık yapısı ve gecekonduların de projeden hak sahibi yapılması nedeniyle sosyal boyutu dikkat çeken projedir. Alan proje öncesi tamamen gecekondulardan oluşup sonrasında gecekondulardan arındırılmıştır.



Şekil 2.6: Dikmen Vadisi Proje öncesi (URL-7)

Konut bölgesinde yapılan çağdaş konutlar ve sosyal altyapılar inşa edilerek çağdaş bir kentsel alan yaratılmıştır. Finansman olarak gecekondulara karşılık gelen gayrimenkul değerlerin finansmanı için proje kapsamında kule yapılması kararlaştırılmıştır. Böylece proje 600 milyon dolarlık tahvil ihraç ederek başarılı bir finansman modeli üzerinde inşa edilmiştir (Şekil 2.7), (URL-8).



Şekil 2.7: Dikmen Vadisi Proje Sonrası (URL-9)

Vadide yapılacak konutlardan ancak hak sahibi olanların yararlanması, hak sahiplerine verilecek konut değerinin hesaplanmasında, mevcut arsa ve gecekonduların büyüklüğünün baz alınması, 80 m² konut büyüklüğünün, karşılığı belirlenen ortalama puanın altında kalanların ilave bedel ödemeleri, üstünde kalanların ise bedel almaları, ancak, her bir hak sahibinin tek bir konuta sahip olması planlanmıştır. Proje ortaklıkları; Ankara Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyeleri, gecekonduların sahipleri, Proje Geliştirme Şirketi, Proje Geliştirme Şirketi, girişimciler, gecekonduların sahipleri (450 civarında), gecekonduların sahipleri olarak belirlenmiştir. **Yerinde dönüşümün ve katılımın** yüksek olduğu başarılı bir proje olduğu gözlenmiştir (URL-10).

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi:

Bursa’da kentsel dönüşüm uygulamaları Büyükşehir ve ilçe belediyeleri tarafından 1999 yılından itibaren yürütülen projelerle gerçekleştirilmektedir. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi kent merkezinde bir konut alanının yine konut kullanımına yönelik yenilendiği ilk projedir. Bursa kent merkezinde Osmangazi Belediyesi sınırları içinde Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi’nin gerçekleştiği alandır.

Doğanbey, Kiremitçi, Kırcaali ve Tayakadın mahallelerinin sınırlarıyla büyük oranda örtüşen alanın toplam büyüklüğü 200.000 m² dir. Alanın çevresi kent merkezinin ticari işlevine yönelik olarak inşa edilen modern yapılarla sarılmıştır. Ancak proje alanında bulunan ve büyük bölümü yapı ömrünü doldurmuş olan konutların

günümüz konut konfor koşullarını sağlayacak şekilde sağlıklılaştırılmaları, parçalı ve çoklu mülkiyet, hukuksal nedenler, sosyal problemler, yapılaşma hakları ve benzeri nedenlerle gerçekleştirilememiştir. Çoğunluğunu alt-gelir grubuna dâhil sakinlerin oluşturduğu sosyo-ekonomik yapı konutların bireysel olarak yenilenmesine de imkân tanımamıştır (Sakaklı, 2012). Yerinde dönüşümün gerçekleştiği fakat yerel halkın proje sürecine katılımın gerçekleşmediği bir projedir.



Şekil 2.8: Doğanbey (URL-11)

Şekil 2.9: Doğanbey (URL-12)

2006 yılında, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Osmangazi Belediyesi, Arsa Sahipleri, TOKİ tarafından gerçekleştirilen projede amaçlar; bölgenin atıl durumunu ortadan kaldırmak, Kent bütününde bulunan dönüşüme ihtiyacı olan alanlarda dönüşümün başlatılması olarak sıralanmıştır. Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değer oluşturulması sıralanabilir (Sakaklı, 2012). Projede bir evin sona kalarak yıkılmaması önce ve sonrası arasındaki farkı göstermesi açısından bir görüntü nasıl bir değişim olduğunu göstermektedir.

2.8.1 İstanbul’da kentsel dönüşüm süreci ve uygulamaları

Bu bölümde; Türkiye’deki “kentsel dönüşümün tarihsel süreci” İstanbul ile paralellik gösterdiğinden, ayrıca İstanbul için ayrıca tarihçe sunmaya gerek duyulmamıştır. İstanbul’un imar, iskân ve planlama sorunlarına kısaca değinildikten sonra, İstanbul’da 2000-2013 yılları arasında uygulanan ve halen uygulanmakta olan "ada bazlı" bazı kentsel dönüşüm uygulamaları yerinde ve katılımcılık yönünden irdelenmiştir.

2.8.2 İstanbul'da kentsel dönüşüm süreci

İstanbul'da 19. yy ortasından beri çeşitli planlama çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bu dönemden sonra İstanbul ile ilgili önemli imar kararları alınmış olup uygulanmaya başlanmıştır. Tarih boyunca önemli siyasi ve iktisadi bir şehir olan İstanbul'un şehir dokusu, günümüze kadar durmadan devam eden iskânlar ve göçlerle şekillenmiştir. Şehrin konumu nüfusunun artışı, eksilişi ve doğu - batı ekseninde sürdürülen siyaset ve politikalara bağlı olarak devam etmektedir (Tapan, 1998).

Bu bağlamda günümüz İstanbul'un şekillenmesi iki temel aktöre bağlanabilir (Tuna 2011). Bu faktörler;

- göçlere bağlı nüfus artışı,
- şehri planlama faaliyetleri,

olarak gösterilebilir. Şehirde gerçekleşen nüfus artışı çok yönlü gelişmelere yol açmıştır. Bunların başında iskân sorunu gelmektedir. Göç edenlerin konut sorununun çözülmemesi, bir yandan apartmanlaşma bir yandan da gecekondulaşma sürecini ortaya çıkarmıştır.

1960 yılından itibaren yaygınlaşan apartmanlar İstanbul'un ikametgâhını değiştiren bir simge olmuştur. Özellikle 1960 yılından sonra ahşap yapıların yerini apartmanlara bıraktıktan sonra ki bu dönüşüm önemli bir sektör olarak bugüne kadar devam edip süregelmiştir. Gecekondu olayı ise İstanbul'un belediye sınırları dışında gelişen ve yasal olmayan, göç eden farklı nüfus gruplarının kendi konut sorunlarını kendi başlarına çözme girişimi olarak tanımlanabilir. 1980 sonrasında ise, Türkiye toplumsal düzeyinde tecrübe edinilen kapsamlı ve yoğun dönüşümler meydana gelmiştir. Bu durum aynı zamanda İstanbul'un ekonomik ve siyasal açıdan kazandığı merkezi önemle de ilişkilidir. Bu tür dönüşümlerin toplumsal mekânlarda kalıcı izler bırakması kaçınılmazdır. 1990 sonrasında, Doğu Marmara bölgesi kentsel yerleşmelerinde Sovyet Sisteminin çözülüşü ve AB projesinin derinleşmesiyle paralel bir ekonomik yoğunlaşma gerçekleşmiştir. Fakat 1994 yılına kadar şehir içindeki demografik sorunlar, alınan kararların uygulanmasına büyük ölçüde engel teşkil etmiştir. Bu bağlamda zaman zaman oluşan izinsiz imar hareketleri de planlamanın verilerini oluşturmada etkin rol üstlenmiştir (Tapan, 1998).

Bu dönüşüm sürecinde İstanbul'daki demografik eğilimlerin (düşük doğurganlık, yüksek yaşam beklentisi) Avrupa şehirleriyle birlikte bir uyum içine girdiği görülmektedir. 2000 yılından sonra ise İstanbul'da yapısal, konumsal farklılaşmalar etkisini daha çok göstermiştir (Arlı, 2010).

Bugün eski İstanbul diye tabir edilen (Tarihi Yarımada) şehri, gecekondu semtleri kuşatmıştır. Bu semtler yeni ilçeler olarak şehre ilave olmuştur. Günümüze kadar

süregelen ve bitmeyen gecekondulaşma süreci şekil değiştirerek varlığını bugün de devam ettirmektedir. Nüfus yapıları ve şehirle ilişkileri açısından eski gecekondulardan çok farklı olan ve varoş diye adlandırılan bu yerleşim birimlerinin eski İstanbul hatta Tarihi Yarımada diye tanımlanacak bölgelerle hiçbir bağlantısı bulunmamaktaydı. Bugün ise bu mesafe artık kaybolmuştur. Sürekli yer değiştiren ve asıl sanayi alanları yanında “türedi” tabiriyle nitelendirilen organize sanayi siteleri veya bölgeleri zamanla hem şehrin içinde hem de dışın da kalarak kentsel dönüşümden payını alan bölgeler olarak günümüzde ki planlamada yerini almıştır. Günümüz İstanbul’unda dikkat çeken temel özellik geçmişte olduğu gibi yaşanan nüfus artışları olmasına rağmen İstanbul zamana ayak uydurabilen bir şehir olmuştur Türkiye’nin gelişen yüzünü gösteren bir şehir olan İstanbul, cazibe merkezi olmaya devam etmektedir. Bu bağlamda İstanbul’a “çeki düzen verme faaliyetleri” her dönem olduğu gibi bugünde “kentsel dönüşüm “ adı altında uygulanmaktadır (Tuna, 2011).

İstanbul'da kentsel dönüşüm dört farklı şekilde gerçekleşmektedir.

Kendiliğinden dönüşüm; Yap-sat, yık -yap ya da esaslı onarıma dayalı bu süreç kurumsal inşaat sektörünün büyümesi ve küçük ölçekteki inşaat şirketlerinin güç kaybetmesi ile giderek azalmakta olsa da hala hâkim dönüşüm biçimi olarak devam etmektedir. Uzun yıllar boyunca özellikle metropol ekonomilerinin önemli büyüme dinamiklerinden birisi olduğu gibi kente göç etmiş kesimlerin önce yasalaşan, sonra değer kazanan arazi/arsa ve yapıları üzerinden sermaye biriktirmesinde ve sosyal mobilitesinde önemli roller üstlenmiştir.

Büyük metropoliten projeler; Olimpiyat Parkı, Formla 1, Sabiha Gökçen Havaalanı, büyük alışveriş merkezleri, metro ve diğer ulaşım yatırımlarını bu projeler arasında sayılabilir. Kendiliğinden dönüşüm sürecinin arka planında bu tür kentsel yatırımların etkisiyle artan talep vardır.

Planlı dönüşüm; Çevre Düzeni Planı ile tarif edilen gelişme alanları, alt merkezler, lojistik bölgeler, ve büyük yatırımlar, nazım ve uygulama planları ve tadilat planları ile getirilen yeni işlev ve yoğunluk kararları üzerinden yaşanan değişimlerdir.

Dönüşüm projeleri; Doğrudan dönüşüm ya da yenileme projeleridir " (Yalçıntan ve Çavuşoğlu 2013). Bu tez kapsamında uygulanmış- uygulanmakta olan "ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri" incelenmiş olup genelde İstanbul özelde Kağıthane ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri yerinde ve katılımcılık yönünden incelenmiştir (Bkz.Böl: 4).



Şekil 2.10: İstanbul Kentsel Dönüşüm Haritası (URL-13).

2.8.3 İstanbul'da “ada bazlı” kentsel dönüşüm modeli

Ada, etrafı yollarla çevrili parsellerden oluşan bölge anlamına gelmektedir. **Emsal** ise arsaya ne kadar inşaat yapılabileceğini gösteren bir tespit durumudur. İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adalara **imar adası** denir. **İmar Parseli**, İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin, İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir (İstanbul İmar Yönetmeliği, 2014).

Son derece girift olan proje alanları için; kentsel dönüşüm ve yenileme işbirliği projeleri geliştirilmiştir. Bunun sonucunda; yerine, konumuna, sosyal dokusuna, deprem riskine benzer etkenler nezdinde, Belediyelerin Planlama Müdürlükleri tarafından geliştirilen “bina bazlı”, “site bazlı” “mahalle bazlı” gibi kentsel dönüşüm projeleri 2000 yılından itibaren uygulanmaya başlanmıştır (Kağıthane Bel. İmar Müd., 2014).

Yapılan araştırmalar sonucunda; geliştirilebilir kentsel arsanın yetersizliği, yoğun yapılaşma, yapı ve yaşam kalitesi risklerinin yüksekliği dikkate alındığında, “uzlaşma yönteminin” günümüz kentsel projelerinde önemli yer alması gerektiği saptanmıştır. Projeden doğrudan ya da dolaylı etkilenen tarafların uzlaşma süreci içinde yer almaları hem proje geliştirme aşamasında gerilimi azalttığı, hem de özgün uygulanabilir ve yaygınlaşabilir proje ve yöntemleri ortaya çıkardığı gözlenmiştir. Bu nedenle geniş katılımlı bir uzlaşma kültürünün oluşması ve katılım seviyesinin artırılması gerektiği sonucuna varılmıştır. Uzlaşma sürecinde katılım seviyesinin

arttırılması için bilgi, bilinç, buluşma, beklenti, belirsizlik ve benimseme bileşenleri önem kazanmaktadır (Göksu, 2010).

Yine yapılan araştırmalar sonucunda, İstanbul kentsel dönüşüm projelerinden bazılarının “gayrimenkul geliştirme”, “yaratılan değer paylaşımı” ve bu tezin ana konusu olan” katılımcı ve yerinde dönüşüm” odaklı ele alınmasının uygun olduğu saptanmıştır. Bu bağlamda Kentsel dönüşümün tek formülü olan bir olgu olmadığı, her adaya, her alana farklı uygulanabilirliği gerektiği görülmüştür (Kağıthane Bel. İmar Müd. 2014).

İlk olarak Kağıthane Belediyesi'nin, uygun yerlerde parsel ve ada birleşmeyi teşvik eden ekstra imar hakkı ve avantajı getirerek oluşturduğu "ada bazlı kentsel dönüşüm modeli" 2007'de uygulanmaya konmuştur. Daha sonra diğer bazı ilçe belediyelerde uygulanmaya başlamıştır (Kağıthane Bel. İmar Müd. 2014).

Ada bazlı kentsel dönüşüm modelinin küçük parseli mevcut olan yerlerde başarılı sonuçlar doğurduğu tespit edilmiştir. İstanbul'un değişik yerlerinde uygulanmakta olan "ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri", hem deprem hem gecekondular hem de koruma amaçlı yenileme projesi kapsamına girebilmektedir.

Bu konuda ilk örnekler, Kağıthane Belediye'si imar müdürlüğü tarafından yürütülen imar yönetmeliği ile 2007 yılında uygulanmaya başlanmıştır (Kağıthane Bel. İmar Müd.). Ada bazlı kentsel dönüşüm yöntemiyle 10 dönüm bir alanda 10 apartman için kentsel dönüşüm yapılırken birleştirme sebebiyle ortaya çıkan boş alandan bir dönümü de park, spor salonu, kültür merkezi yapılmak şartıyla belediyelere terk edilebilme şekli ortaya çıkmıştır. Daha önce yapılan apartmanı yerinde yıkmak ve yenisini yapmak can güvenliğini sağlıyor ancak çarpık kentleşmeyi, sosyal ve kültürel donatı alan eksikliğini ortadan kaldırmıyordu. O yüzden ada bazında riskli yapı yenileme, sosyal donatı ve yeşil alanların oluşmasında katkı sağlayacağı öngörülmektedir (Kağıthane Bel. Planlama Müd. 2014).

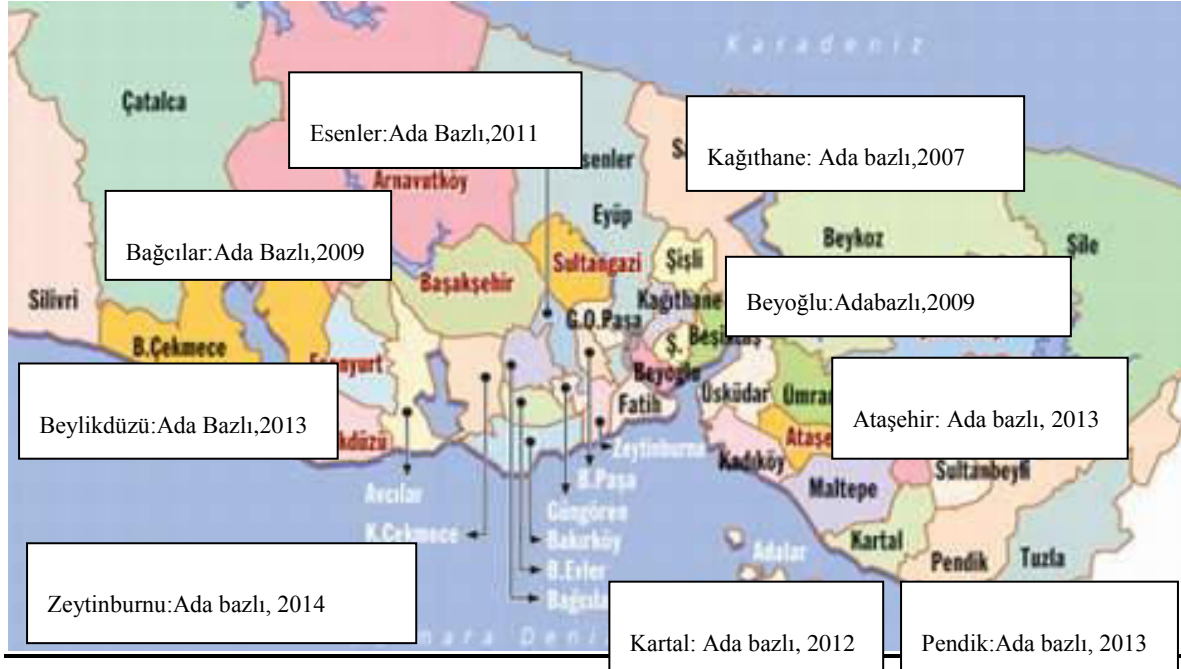
Ada bazlı projelerde; bir adada 20 blok yerine 5 blok yapılarak ortak alandan tasarruf sağlanarak evler çok küçültülmeden daha çok daire yapılabilir hale getirilmektedir. Örneğin bir adada 20 parsel, yani 20 blok yapılabiliyorsa, 20 yerine ada bazlı formülle 5 blok yapılır. Böylece 20 ayrı merdiven, 20 ayrı giriş vs. ortadan kaldırılarak 'emsali artırmadan' ortak mekânlardan kazanılarak daha çok daire yapılabilmektedir. Arsaya ne kadar inşaat yapılabileceğini gösteren 'emsal'in artırılmasına karşı çıkan mimar ve mühendisler odası, şehir plancıları gibi sivil toplum örgütlerinin de desteği böylece alınabileceği öngörülmüştür. Ada bazında imar çalışmasıyla kişilerin yeni dairesi yüzde 10 oranında küçülebilmektedir. Böylece emsali artırmadan, evleri en az oranda küçülterek daha çok sayıda daire

yapabilmek, binaları depreme karşı güçlendirmek mümkün olmaktadır(Kağıthane Bel. Planlama Müd. 2014).

Bu tezin ana konusu olan “ada bazlı” kentsel dönüşüm modeli, İstanbul’da birçok ilçede uygulanmaya başlanmış olup devam etmekte olduğu görülmüştür. Bu projelerinden bazıları bu bölümde irdelenip, Kağıthane ilçesi özelinde ise geniş kapsamlı olarak incelenmiştir.

2.8.4 İstanbul'da “Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm” Örnekleri

İstanbul’da Kağıthane, Bağcılar, Beyoğlu, Esenler, Kartal, Pendik, Ataşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu ilçelerinde “ada bazında kentsel dönüşüm” modeli uygulanmaktadır. Kentsel dönüşümde bazı ilçeler riskli alan edilmiştir, bazı ilçeler ise riskli alan edilmemiştir. Bu tezin ana konusu olan İstanbul’daki “ada bazlı” kentsel dönüşüm projelerini ilk olarak olan Kağıthane kentsel dönüşüm projeleri 3.bölümde ayrıntılarıyla incelenmiştir.



Şekil 2.11: İstanbul ada bazlı kentsel dönüşüm haritası

Kağıthane Belediyesi 2007 yılında plan notlarını oluşturup ada bazlı kentsel dönüşüm modelini uygulamaya başladıktan sonra Bağcılar Belediyesi 2009 yılında ada bazlı kentsel dönüşüm modelini uygulamaya başlamıştır. Beyoğlu Belediyesi 2009 ada bazlı kentsel dönüşüm için plan notlarını oluşturmuş olup henüz

uygulamaya başlamamıştır. Esenler belediyesi 2011’de, Kartal Belediyesi 2012 yılında ada bazlı kentsel dönüşüm modelini uygulamaya başlamıştır. Beylikdüzü ve Pendik Belediyesi 2013 yılında, Zeytinburnu Belediyesi 2014 yılında ada bazlı kentsel dönüşüm modelini uygulamaya başlamışlardır(Şekil 2.11).

Bağcılar Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri

Dönüşümün "ada bazlı yerinde ve katılımcı kentsel dönüşüm" yürütüldüğü Bağcılar’da 30 yıl önce yapılmış sitelerde dönüşüm yapılması için büyük ölçüde anlaşma sağlandığı belirtilmektedir. 6306 sayılı kanunun çıkması ile kentsel dönüşüm projelerindeki çalışmaların hız kazanması sonucu İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü ilk kez Bağcılar Belediyesi’nde kurulmuştur. İzlenen yol: projenin teknik kısmından başlayarak, analiz sürecinin ardından kentsel dönüşüm alanlarını ilan edilmesi, kent sosyoloğu, mimar, inşaat ve harita mühendislerinden oluşan çalışma ekibinin oluşturulması, bu çalışma ekibiyle birlikte vatandaş, yüklenici firma ve teknik bürolar aynı anda bireysel olarak yararlanabilmesi sağlanarak **katılımcı** bir yaklaşım sergilenmeye çalışılmıştır. Bağcılar Belediyesi 2008 yılında ada bazlı kentsel dönüşüm uygulamasını faaliyete geçirerek Kağıthane Belediyesi’nden sonra bu modeli uygulamaya başlayan ikinci belediye olmuştur (Bağcılar Bel. Kentsel Tas. Müd. 2014).

Ayrıca bu sistemden aynı anda bireysel olarak yüz yüze veya iletişim araçlarıyla faydalanılabilmesi de belediye tarafından sağlanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde komşuların bir araya gelerek parsel birleşimine teşvik edilmektedir. Örneğin Albayrak Sitesi bu şekilde parsellerin bir araya gelerek oluşturduğu bir ada bazlı dönüşüm modelidir (URL-14). Bu açıdan bakıldığında “**yerinde ve katılımcılık**” yönünden başarılı bir projelerdir.



Şekil 2.12: Bağcılar Albayrak Sitesi (URL-15). **Şekil2.13:**Bağcılar AlbayrakSitesi (URL- 16).

Kartal Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri

Kartal 'da arsaların önemli bir kısmı, eskiden sanayi tesisi imarlı olduğu için büyük parsellerden oluşmaktadır. Kartal'da dönüşüm “**yerinde ve katılımcı kentsel dönüşüm**” uygulaması yapıldığı belirtilmektedir. Kentsel dönüşüm kapsamında ilk kez kira yardımının başlatıldığı Kartal'da 19 mahallede 252 site ve E-5 altında 89 adet, E-5 üstünde ise 80 adet olmak üzere toplam 169 siteye ait inceleme çalışması tamamlanmıştır. Mevcut imar planları ile dönüşemeyenler için çevre parseller ile birleşerek ada olması koşuluyla emsal artışı ve dönüşüm yapılabilecek siteler tespit edilmiş olup ada bazlı Kartal kentsel dönüşüm kapsamında 3 mahallenin dönüşümü tamamlanmıştır. Kartal Belediyesi 2012 yılında "ada bazlı kentsel dönüşüm" modelini uygulamaya başlamıştır (Kartal Bel. Yapı Kontrol ve Dönüşüm Müd. 2014).

“**Yerinde dönüşüm**”, “**Kentsel dönüşüm**”, ve “**Deprem dönüşümü**” olmak üzere 3 şekilde yenileme çalışmaları sürdürülmektedir. Kartal ilçe sınırları içerisinde 6306 sayılı Afet Yasası kapsamında (Bkz: Ek C) riskli yapı raporu almış binaların dönüşümünü hızlandırmak ve parsellerin birleşmesi sağlanarak Kartal'a yeni bir çehre kazandırılmak isteniyor. Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi'ndeki amaç, ilçenin sadece ticari değil, turizm ve konut alanında da ciddi bir iddianın ortaya konulmasıdır (URL-17).



Şekil 2.14: Kartal (URL-18).



Şekil 2.15: Kartal (URL-19).

Pendik Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri

Pendik'te 28 mahallenin kentsel dönüşüm kapsamında olduğu Pendik'te toplam 150 bin konut yenilenmesi, dönüşümün 15 yılda tamamlanması planlanıyor. Bu kapsamda kentsel dönüşüm alanları belirlenmiştir (Şekil 2.16, Şekil 2.17).



Şekil 2.16: Pendik (URL-20).



Şekil 2.17: Pendik (URL-21).

Kademeli emsal uygulaması ile küçük parsellerin birleşmesi ile imar haklarının artırıldığı Pendik'te 200-300 metrekarelik parsellerde düşük emsaller ile yapılaşan vatandaşlar birkaç parsel ile anlaşıp 3 bin metrekare alana kavuşturulmuştur. Pendik Belediyesi 2013' de "ada bazlı kentsel dönüşüm" modelini uygulamaya başlamıştır (Pendik Bel. İmar ve Şeh. Müd. Kentsel Dön. Böl. 2014) .

“Yerinde ve kendiliğinden dönüşümün” devam ettiği ilçede, 2015 yılına kadar gecekondu sorununun çözülmesi hedeflenmektedir. Mevcut parsel içinde otopark sorununu çözmek, küçük parselleri birleşmeye yönlendirmek amacıyla teşvik mekanizmaları devreye sokulup planlara eklenmiştir. Örneğin, “zemin katın ticari değeri yoksa, burayı da otopark yapın, bir kat fazla verelim” önerisiyle, konuya sadece binaların depreme dayanıklı hale getirilmesi değil, 20 yıl sonra bile yeni bir dönüşüme daha ihtiyaç duyulmaması hedeflenmektedir (URL-22). **Yerinde ve katılımcı dönüşümün”** başarılı olacağı öngörülmektedir.

Ataşehir Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri

Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde hayata geçirilecek olan kentsel dönüşüm projesi için hazırlanan çizimler, hak sahiplerinin beğenisine sunulurken daha önce yapılmamış olan bir uygulama başlatmış olup ilk kez **“katılımcı kentsel dönüşüm”** ilkesine daha fazla katkı sunmak hedeflenmektedir.

İstanbul Finans Merkezi'ne komşu Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde örnek bir kentsel dönüşüm projesi hazırlanmaktadır. Mahalle, arsa sahipleriyle tek tek anlaşma yöntemiyle görüşmektedir. Barbaros Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi hayata geçmesi hedeflenmektedir.

Bu amaçla üç farklı konsept proje halka sunulmuştur. Barbaros Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 130 bin metrekarelik alanda 25 ada ve 250'nin üzerinde parselde başlamış bulunmaktadır. Ataşehir bölge analizi yapılarak analiz kapsamında, bölgedeki mevcut potansiyeller değerlendirilerek geleceğe yönelik önerilerde bulunulmuştur.

Konsept projeler bu öneriler kapsamında geliştirilmiştir. Bu doğrultuda, üç mimari firmaya dönüşüm projeleri çizdirilmiştir.



Şekil 2.18: Ataşehir (URL-23).

Dönüşüm projeleri arsa sahiplerine tanıtmak amacıyla 15 Nisan 2014 Salı günü, 'Proje Tanıtım Gecesi' gerçekleştirmiştir. Toplantıya 500'ün üzerinde arsa sahibi katılmıştır. Konsept projeleri arsa sahiplerinin beğenisine sunulmuş, arsa sahipleri internet sitesinde yer alan "proje seçim anketine" katılarak beğendikleri projeyi oylayabilmektedirler (Bkz. Ek B). İlk sunum Gayrimenkul firma ortakları tarafından yapılmış olup, ardından üç firmanın konsept projeleri arsa sahiplerine sunulmuştur. Anket çalışmaları ve arsa sahiplerinin beklentileri ve ihtiyaçları doğrultusunda projelerin şekillendirileceği belirtilmiştir (URL-24).



Şekil 2.19: Ataşehir (URL-25).

Zeytinburnu Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri

İstanbul'da gecekondulaşmanın sembolü olan Zeytinburnu'nun 20 yılda tamamen dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Zeytinburnu, risk sıralamasında 31 ilçe arasında 11. sırada olduğu belirtilmekte olup, 1999'dan bu yana riskli alan dönüşümü için pilot bölge seçilmiştir. Zeytinburnu'nda toplam 652 konutun dönüşümünü tamamlanmıştır. Zeytinburnu'nda kentsel dönüşüm alanı belirlenmiştir. Zeytinburnu Belediyesi 2014 yılında "ada bazlı kentsel dönüşüm" modelini uygulamaya başlamıştır (Zeytinburnu Bel. Kentsel Tas. Müd. 2014).



Şekil 2.20: Zeytinburnu (URL-26)



Şekil 2.21: Zeytinburnu (URL-27)

Kentsel dönüşüm projelerinde “**Yerinde ve Katılımcı Kentsel Dönüşüm**” uygulanmakta olduğu belirtilmektedir. Yakın bir süre içinde aynı mahallede yaşayıp binası çürük olan vatandaşlar aynı noktada, inşaatı bitirilen bu konutlara taşınması planlanmaktadır. Taşınmanın ardından dönüşümün ikinci aşamasında, insanların boşalttıkları binalar yıkılarak yerine yenilerinin yapılmaya başlaması hedeflenmektedir. Dönüşüm kat karşılığı ile yürütülmektedir. Projede yüzde 75 kat karşılığı anlaşma modelini benimsenmiştir (URL-28).

3. KAĞITHANE İLÇESİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Bu bölümde Kağıthane İlçesi'nin tarihi ve genel yapısı, kentsel dönüşüm projeleri anlatıldıktan sonra, bazı mahallelerde gerçekleşen ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri, alan çalışması yöntemi ile irdelenip bulguları anlatılmıştır.

3.1 Kağıthane İlçesi Tarihi ve Genel Yapısı

Kağıthane, İstanbul' un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir (Şekil3.1). Doğudan Beşiktaş ilçesi, batıdan Eyüp ilçesi, kuzeyden ve güneyden Şişli ilçesi ve güneybatıdan Beyoğlu ile çevrilidir (URL-29).

Kağıthane ilçesinde bulunan Kağıthane Deresi'nin eski adı yani Bizans döneminde kullanılan adı Barbisos idi. Doğruluğu kesin olarak bilinmemekle birlikte ilçenin isminin bölgede yer alan bir kağıt değirmeninden aldığı söylenmektedir. Bu imalathanenin dışında bu bölgede eski zamanlarda un değirmenleri ve baruthanelerin bulunduğu da bilinmektedir (URL-30).

Ayrıca bölgedeki düzlük alanlarda ise Türklerin ata sporu olan cirit atma etkinlikleri yapılmakta olduğu da söylenmektedir. Lale devri zamanında bu bölge laleleri ile ün kazanmıştır. Bu devirde Kağıthane bölgesinde eğlence zamanları genellikle ilkbahar aylarında olmuştur. Zamanında halk kayıklarla arabalarla bu bölgeyi doldurup taşıdığı bilinmektedir. Tarihte büyük öneme sahip olan Senedi İttifak da Kağıthane ilçesinde imzalanmıştı. Lale devrinin en etkili biçimde yaşandığı yerler arasında olan bu bölge Patrona Halil İsyanı'na ev sahipliği yapmış bir yerdir. Bu sebepten dolayı büyük bir hasara uğramıştır. Daha sonraki padişahlar her ne kadar onarım çalışmaları yaptırmış ise de hiçbir zaman eski ihtişamına erişememiş ve günümüze de bu şekilde gelmiştir. İkinci Dünya Savaşı sırasında Çağlayan kasrı ile birlikte birçok bölüm yıktırılmıştır. Kağıthane ilçesinde tarihi kalıntı çok azdır (URL-30).

1934 yılında oluşan yangında evi yananlara dağıtılmak üzere 1953'te bir dernek kararıyla Çağlayan ve Hürriyet mahalleleri kurulmuştur. Önce 45 haneyle başlayan yerleşme zamanla çoğalmıştır. 1960 yılından önce İstanbul'da yapılan geniş çaptaki, imar hareketleriyle çeşitli yol kamulaştırmaları sonucu Gültepe, Harmantepe, Çeliktepe ve Ortabayır_mahalleleri oluşmuştur. İstanbul Mesken ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından halka arz edilen bu mahallelerden sonra, Çağlayan, Çeliktepe ve devamı olan Sanayi sırtlarında yoğun bir şekilde yerleşmeler oluşup Kağıthane Belediye sınırları içine dahil olmuştur (URL-30).

Kağıthane 1950'lerden beri fabrikalaşmayla imalathaneleri ile yoğun bir sanayi bölgesi halini almıştır. 1955 Nüfus sayımında nüfusu 3.084 olarak tespit edilen

Kağıthane nüfusundaki büyük gelişme 1955 yılından sonra başlamıştır. Kağıthane 1955'e kadar Eyüp'e bağlı bir köy iken 1955-1963 arası Şişli'ye bağlı bir köy yapılmıştır. 1 Mart 1963'te Şişli İlçesi Belediyesi'nin bir şubesi olarak Kağıthane Belediyesi kurulmuş ve 08.07.1987 tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3392 sayılı kanunla Şişli'den ayrılarak müstakil bir ilçe olmuştur. Kağıthane'de fabrikaların artmasıyla beraber, yerleşimler yoğun olarak Çağlayan, Çeliktepe ve Sanayi mahallelerinde artmıştır. Kağıthane ilçesi bugün 19 mahalleden ibarettir(Şekil 3.1), (URL-30).

İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç' e kısa bir kıyısı vardır. Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır. Engebenin doğal bir sonucu olarak da ilçede dereler ve vadiler de bulunmaktadır. Ancak bununla birlikte İstanbul'un hızla artan nüfusundan dolayı bu bölgelerde yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır (URL-30).

Bugünkü ilçenin bulunduğu bölgelerin bu denli yıkıntılara uğramasına karşın ilçe özellikle son yıllarda gelişim göstermiştir. İlçedeki sanayi ve eğlence merkezleri genel olarak bölgenin güney kısımlarında toplanmış görünümündedir. Bunun en önemli sebebi ise gelir düzeyi ve yaşam standartları diğer ilçelere göre daha iyi bir durumda olan Şişli'nin bu ilçenin güneyinde komşusu olmasıdır. Bu sebepten dolayı Kağıthane İlçesinin güneyi diğer bölgelerine göre biraz daha iyi durumdadır. Kurulan lüks siteler ise bu durumun en önemli kanıtı niteliğindedir. İlçedeki nüfus ise İstanbul genelinde olduğu gibi Anadolu'dan çalışma amacıyla göç etmiş insanlardan oluşmaktadır (URL-30).

İstanbul'un merkezi bölgelerinden biri olan Kâğıthane, özellikle Koruma Kurulu'nun 2010 yılı itibariyle bölgenin yeniden yapılandırma projesini hayata geçirmesinden ve imar planlarını yapmasından sonra bir ivme kazanmıştır. Bugün Kâğıthane bölgesi, İstanbul'un en hızlı gelişen semtleri arasında bulunmaktadır (Kağıthane Belediyesi Planlama Müd. 2013).



Şekil 3.1: Kağıthane konum haritası (URL-29)

3.2 Kağıthane İlçesi Dönüşüm Projeleri

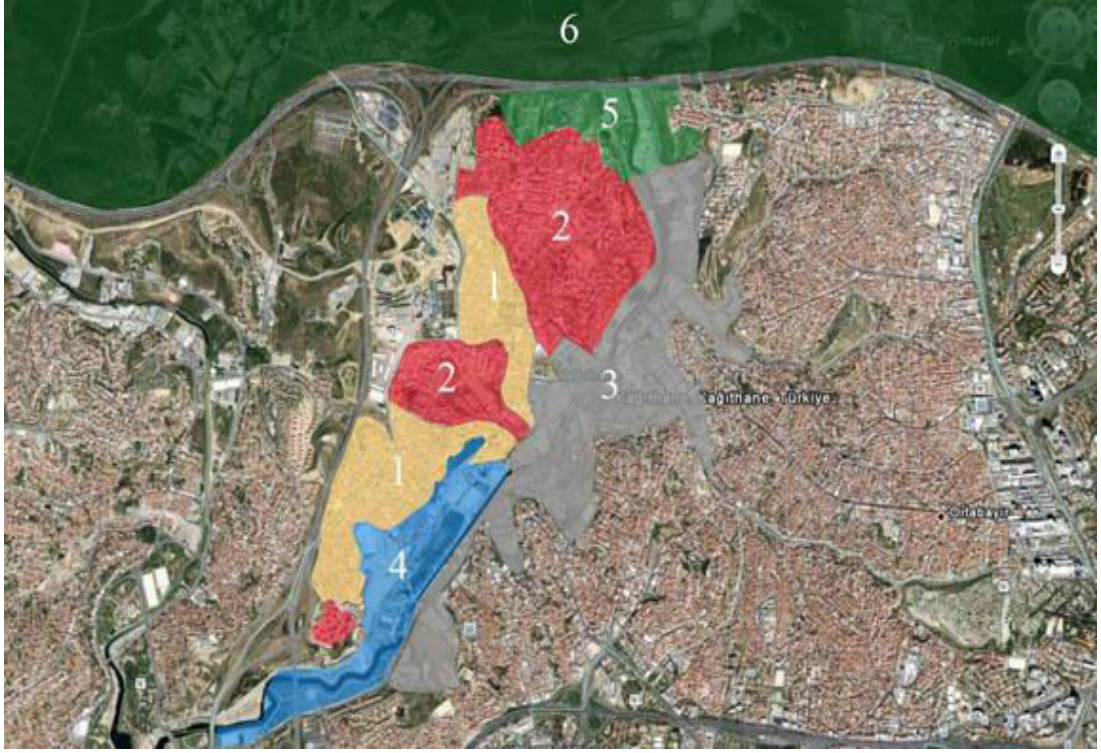
Kentsel dönüşüm çalışmalarıyla birlikte yenilenen Kağıthane İlçesi'nin, ofislerin ve yoğun yapılaşmanın yanı sıra bölgenin 3. Havaalanı ve 3. Köprü bağlantı yollarıyla kesişmesinin de etkisiyle emlak değeri artmaktadır.

Kentsel dönüşümün hızını rakamsal olarak ifade edilirse her gün 28 dairelik bir apartman yıkılıp yapılmaktadır. Yüzde 26 oranında bir dönüşüm 46 bin bağımsız bölüme tekabül etmektedir. 2014 yılına kadar 140 bin kişinin yaşadığı bir alan dönüştürülmüştür. Bu aynı zamanda Anadolu'da herhangi bir şehirden daha büyük bir şehre denk gelmektedir (Kağıthane Bel. İmar Müd.2014).

İstanbul'un yeni ticaret merkezi olarak şekillenen Kağıthane'nin yalnızca iş merkezleriyle örülü olmayıp, çalışma saatleri dışında ölü bir ilçe olmayacağı hedeflenerek, yapılan çalışmalarla İstanbul'un yeni iş merkezi haline gelen ilçenin günün her saati yaşayan bir yerleşim yeri olacağı beklenmektedir

Bu amaçlarla ve hedeflerle başlatılan Kağıthane kentsel dönüşüm projelerinin üç ana başlıkta gerçekleşmesi hedeflenmektedir. Bu başlıkları;

- 1.Gecekondu alanlarının dönüştürülmesi
2. Sanayi alanlarının dönüştürülmesi
- 3.Riskli alanların dönüştürülmesi olarak sıralanabilir. Ayrıca Kağıthane Belediye'si tarafından "Kağıthane Kentsel Peyzajı Haritası" oluşturulmuş olup, haritada işlevsel katagoriler belirtilmiştir (Şekil 3.2).



Şekil 3.2: Kağıthane Kentsel Peyzajı: İşlevsel Katagori Haritası (URL-31)

1. Küçük parsel yapılaşma peyzajı (evler ve apartmanlar)

a. Gecekondu

b. Apartman

2. Büyük parselli kentsel dönüşüm peyzajı (siteler)

3. Sanayi parselleri peyzajı (sanayi alanları)

4. Rekreasyon (mevcut veya potansiyel) alanları peyzajı (kağıthane deresi ve çevresi, santral vb.)

5. Tarım alanları peyzajı

6. Orman alanları peyzajı (TEM'in kuzeyi)

3.3 Kağıthane Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri

Kağıthane Belediyesi tarafından gecekondu önleme bölgeleri oluşturulmuş. İBB Mesken Müdürlüğü ve Kağıthane Belediyesi, TOKİ tarafından konutlar üretilerek gecekondu bölgeleri dönüştürülmüştür. Bu dönüşümler Seyrantepe ve Hamidiye

Mahalleleri'nde gerçekleşmiştir (Kağıthane Bel. İmar Müd.,2014). Ayrıca Sanayi Alanları Dönüşüm projeleri uygulanmaya devam edilmektedir. Bu projelerden elde edilen bulgular Kağıthane Alan Araştırmaları kısmında detaylı bir biçimde anlatılmıştır (Bkz. Bölüm 3.4).

Kağıthane' de gecekondular ve sanayi alanları dönüşüm alanları ile birlikte riskli binaların ilan edilen yapı ve yapılar topluluğunda "**ada bazlı kentsel dönüşüm**" modeli uygulanmaktadır. Afet riski alan ilan edilmeyen Kağıthane İlçesi'nde, bina risk raporu alan hak sahipleri "6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında harçtan muaf tutulmaktadır.

Kağıthane Belediyesi ada bazlı modeli başlatmak için 2007 yılında 1/5000 ölçekli İmar Planı çıkarılmıştır. Bu plana göre mevcut durumun değiştirilerek "Plan Notları" oluşturulmuştur (Bkz. Ek E). Ancak bu "Dönüşüm" ün kimin eliyle yapılacağı sorusu gündeme gelmiştir. Kamu eliyle "kentsel dönüşüm" planı ile dayatma şeklinde bir dönüşüm mü, yoksa vatandaşa "özgürlük alanı" bırakılmış bir dönüşüm mü sorusu ortaya çıkmıştır. Kağıthane Belediyesi bu dönüşümün "vatandaş eli" ile olması gerektiğine karar vermiştir.

Kağıthane Belediyesi, dönüşüm "vatandaş eli" ile olursa tasarım kriterleri ne olmalıdır, bu konu da neler yapılabilir, kamu dışında teknik olarak vatandaşa destek verecek bir birim oluşturulabilir mi gibi bu ve buna benzer sorulara cevap aramak için bu dönüşüm modelini uygulamaya koymuş olduğunu belirtmektedir. Bu bağlamda Kağıthane Belediyesi tarafından analiz çalışmaları yapılmıştır. Buna göre 1/1000 planlar çizilmiştir. Plan notları oluşturulmuştur. Daha sonra çeşitli proje ofislerinin desteğiyle vatandaşa fikir verebilecek alternatif fikir projeleri ortaya çıkmıştır.

Her ofis kendi tasarım kriterleri ile öneriler oluşturulmuştur. Bu öneriler çeşitli irtibat büroları kurularak halka açık hale getirilmiştir. Bu bürolarda vatandaşlarla proje toplantıları yapılmıştır. Daha sonra ikna olan mülk sahipleriyle sözleşme sağlanarak dönüşüm başlatılmıştır. Bu bağlamda oluşturulan "tasarımhaneye fikir projeleri" çeşitli firmalar ve akademisyenler ile birlikte bir çalışma grubu oluşturularak geliştirilmiştir. Bu "tasarımhaneye fikir projeleri" ekler kısmında paylaşılmıştır (Bkz: Ek D). Ayrıca gene bu bağlamda Ada bazlı analiz çalışmalarında mahalle örnekleri "Alan Çalışması" kısmında paylaşılmıştır (Bkz. Bölüm 3.4)

Kamu, müteşebbis ve mal sahibi birbirinden ayrılarak, birlikte hareket etmelerini sağlamak için plan notlarında oluşturulan % 30 imar artışıyla "Dönüşüm"e teşvik edilmeye çalışılmıştır.

"Ada bazlı" yöntemin mevzuat olarak nasıl olacağı yönetmelikle belirtilmiş olup Ekler bölümünde yer almaktadır (Bkz. Ek E)

Kağıthane'de TAKS %85 ve üzeridir. Ada bazlı dönüşüm modeli ile bu oranın düşürülerek yeşil alanların artırılması hedeflenmektedir Kağıthane' de ada bazlı dönüşüm modeli uygulamaya geçtikten sonra çeşitli inşaat firmaları belediye aralığı ile oluşturulan toplantılar sonucu halka ulaşmış ve sözleşme yaptıkları yerlerde inşaat işlemine başlamışlardır. Bu inşaat şirketleriyle, belediye ve hak sahibi olan vatandaşlarla yapılan görüşmeler sonucunda analiz çalışmaları yapılmıştır.



Tablo 3.1: Ada bazlı dönüşüm modeli şeması

3.4 Kağıthane Alan Çalışması ve Bulguları

Bu çalışmanın araştırma alanı Kağıthane ilçesi, örneklem olarak da 5 mahalle çalışılmıştır. Bu bölümde ada bazlı kentsel dönüşüm modelinin yapıldığı Kağıthane İlçesi, Merkez, Sanayi, Talatpaşa, Seyrantepe, Hamidiye Mahalleleri'nde alan araştırılması yapılmıştır. Mülk sahipleri vatandaşlarla, firmalar ve Kağıthane Belediyesi ile görüşmeler yapıp analiz edilmiştir. Seyrantepe, Hamidiye ve Merkez Mahallerinde yapılan gecekondü ve sanayi dönüşüm projelerinin bir kısmı da aynı zamanda ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri olduğundan, alan çalışması içerisinde değerlendirilecektir.

Alanda karşılaşılan güçlükler:

Alan çalışması yapılırken karşılaşılan sorunların başında firmalarla yapılan görüşmeler olmuştur. Firmalar sözleşme yaptıkları hak sahiplerinin adreslerini ve bilgilerini kesinlikle vermemiştir. Bazı hak sahiplerinin tanıdığı veya akrabası olan kişilerden bilgi alınmaya çalışılmıştır. Sözleşme yapılmış kişilerin evlerinin kapıları çalınarak birebir konuşma şeklinde gerçekleşen diyaloglar oluşturulmaya çalışılmıştır. Bunun bir üniversite araştırması olduğunun belirtilmesine rağmen görüşmeyi reddeden hak sahipleri de olmuştur.

Sınırlar, kısıtlayıcılar:

Alan çalışması; dönüşüm yapılacak veya yapılan yerde yaşayan mahalle halkıyla, inşaat yapan firmalarla ve kurumsal açıdan ise Kağıthane Belediyesi ile sınırlı tutulmuştur. Sorulara cevap vermek istemeyen kimseler cevap konusunda zorlanmamış olup, yönlendirici ve kısıtlayıcı sorular sorulmamıştır. En büyük kısıtlayıcı etken firmalardan sağlanması düşünülen bilgi aktarımı olmuştur.

Kolaylaştırıcılar:

Alan çalışması konusunda en büyük kolaylaştırıcı etken Kağıthane Belediyesi çalışanları olarak belediye başkan yardımcıları, planlama ve imar müdürleri, raportörler ve alan çalışmasını yapan kişinin Kağıthane İlçesi'nde daha önce yaşamış olmasına bağlı olarak mahalleyi analiz etme durumuna sahip olunmasıdır.

Anahtar görüşme:

Anahtar görüşme Kağıthane Belediyesi Planlama Müdürlüğü'dür. Kağıthane'de yapılacak olan bütün kentsel dönüşüm projelerin niteliği ve niceliği bilgileri oradan başlanarak ilerlenmiştir. Alan çalışması kapsamı ve süreci hakkında bir analiz tablosu oluşturulmuştur (Tablo 4.2).

3.4.1 Kağıthane alan çalışmasında araştırılan projeler

Bu bölümde Kağıthane İlçesi'nde bulunan Seyrantepe, Hamidiye, Merkez mahalleleri ve Cendere Vadisi kentsel dönüşüm projeleri alan çalışması yöntemi ile irdelenmiş olup bulgular Bölüm 3.4.2 kısmında anlatılmıştır.

Seyrantepe Gecekondu Dönüşüm Projesi

Seyrantepe Mahallaesi' nin Yeşilce Mahallesi'ne bakan tarafı olan yamaç kısmında son 40 yılda gecekondu alanı olarak oluşmuştur. Bu gecekondu alanı " Gecekondu Dönüşüm Alanı" olarak ilan edildikten sonra, dönüşüm aşamalarına geçilmiştir.

TOKİ, Gecekondu Mesken Müdürlüğü ve Kağıthane Belediyesi İşbirliği ile dönüşüm başlanmıştır. Burada Kağıthane Belediyesi ve Gecekondu Mesken Müdürlüğü yasal düzenlemeleri yürütmüş, geri kalan iş bitirme kısmı ise yüklenici firmalar ve TOKİ tarafından yürütülmektedir. 2013 yılı itibariyle gecekondu yıkımları başlamıştır (Şekil 3.3, Şekil 3.4). Seyrantepe Gecekondu Önleme Bölgesi'nde iki okul alanı da oluşturularak gecekonduların dönüşümü gerçekleştirilmeye devam edilmektedir (Kağıthane Bel. İmar Müd.,2014).

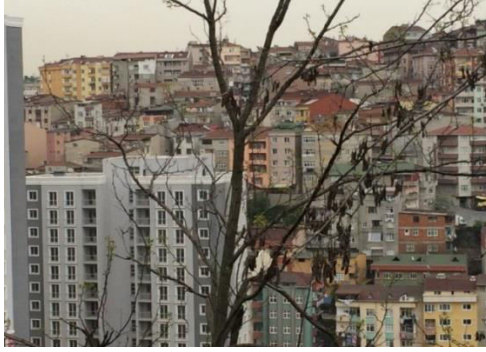


Şekil 3.3: Seyrantepe proje alanı



Şekil 3.4: Seyrantepe proje alanı

2014 yılı itibariyle dönüşümün bir kısmı tamamlanmış olup kalan kısımları devam etmektedir.



Şekil 3.5: Seyrantepe proje alanı



Şekil 3.6: Seyrantepe proje alanı

Seyrantepe' de Keçi Deresi" isimli bölgede, TOKİ ve Gecekondu Mesken Müdürlüğü'nün yaptığı evler ile yeni yapılan bloklar aynı alanda bulunmaktadır. Bu alan caddenin sol tarafında "gecekondu dönüşüm alanı" sağ tarafı ise "ada bazlı dönüşüm alanı" olarak ikiye ayrılmıştır (Şekil 3.7).



Şekil 3.7: Seyrantepe

Hamidiye Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Projesi

Gecekondu dönüşüm alanlarından biri olan Hamidiye Mahallesi dönüşüm alanı olarak ilan edildikten sonra, gecekondu tasfiyesi ve yeni konut tahsisleri çalışmaları İBB Mesken Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

Kağıthane İlçe'sinin ilk gecekondu dönüşüm projesi olan bu projede 292 gecekondu yıkımı gerçekleştirilmiştir. İnşaat sırasında gecekondu oturan hak sahiplerinden bazılarına Kartal, bazılarına ise Eyüp İlçesinde daire tahsis edilmiştir (Bodur, 2012).



Şekil 3.8: Hamidiye

Hamidiye Mahallesi gecekondu dönüşüm projesine 6.06.2007 yılında başlanmış olup 25.09.2007 yılında bitirilmiştir (Bodur, 2012), (Şekil 3.9, Şekil 3.10)



Şekil 3.9: Hamidiye



Şekil 3.10: Hamidiye

Kağıthane Merkez Mahallesi Sanayi Dönüşüm Projeleri

Sanayi tesisi yerine nitelikli konutlar yapılması amaçlanarak, atıl durumdaki eski sanayi tesislerinin yerine inşaat şirketlerinin ofis, konut ve AVM'den oluşan projeler yapılmaya başlanmıştır. Bu kapsamda İskenderpaşa Çayırı ve Kızlarağası Mevkii'nde kaldırılan eski fabrikaların oturduğu 1 milyon metrekarelik alanda yaklaşık 20 proje yürütülmektedir. Bu projelerde % 50'ye varan bölüm kamuya bedelsiz olarak bırakılarak okul ve parka dönüştürülmüştür. Mermerciler mevkiinde 12 bin 100 metrekare yeşil alan üretilmiştir (Kağıthane Bel. İmar Müd.,2014).

Ofis Park ve Premium Kampüs, Residens Trea, Nef Kağıthane 11 projeleri ada bazlı kentsel dönüşüm modeli ile yapılan proje örnekleridir.



Şekil 3.11: Ofis Park (URL-32).



Şekil 3.12: Premium Kampüs (URL-33).

“Residence Trea” : Kağıthane'de Merkez Mahallesi'nde uygulamaya başlanan ilk ada bazlı dönüşüm örneği "Residence Trea" adlı yapıdır. Projenin 2014 yılı sonunda teslim edilmesi hedeflenmektedir. Ofis veya ev olarak değerlendirilebilecek 73 ayrı rezidans daireden oluşan ve 15 katlı tek blok şeklinde dizayn edilmiştir. Özbaş Yapı tarafından yapılan “Residence Trea”, İstanbul Avrupa yakası Kağıthane bölgesinde inşa edilmektedir. 71 adet daireden meydana gelen “Residence Trea” projesi, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon daire tiplerinden meydana gelmektedir.

Teslimlerin 2014 yılı içerisinde gerçekleşmesi planlanan Trea Rezidans, 8 bin 900 metrekare üzerinde yükselmektedir. Projede; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, otopark, Fin hamamı, Türk hamamı gibi sosyal tesisler bulunmaktadır. “Residence Trea” projesinin 1.000 metrekare arsa alanı üzerinde 15 katlı tek blok halinde yükselmesi planlanmaktadır.

Alan çalışması kapsamında Mülk sahipleriyle görüşme yapılamamıştır. Telefon görüşmeleri sonuçsuz kalmıştır. Bilgiler internet üzerinden edinilmiştir.



Şekil 3.13: Residence Trea (URL-34)



Şekil 3.14: Residence Trea (URL-35)

Nef Kağıthane 11: Kağıthane' de yapılan ada bazlı uygulamalardan biri olan "Nef Kağıthane 11" 'de; toplam 348 adet konut bulunmaktadır. Timur Gayrimenkul tarafından yapılan Nef Kağıthane 11 projesi; 14 bin 907 metrekarelik alan üzerinde kurulmuştur. Toplam 48 bin metrekarelik inşaat alanına sahip projenin inşasına 29 Nisan 2011de başlanmıştır (Şekil 3.15). 348 konuttan meydana gelen NEF Kağıthane 11 kapsamında konutlar 30 Haziran 2013te teslim edilmiştir (Şekil3.16).

Mülk sahipleriyle görüşme yapılamamıştır. Telefon görüşmeleri sonuçsuz kalmıştır. Bilgiler internet üzerinden edinilmiştir.



Şekil 3.15: Nef Kağıthane 11 (URL-36). **Şekil 3.16:** Nef Kağıthane 11 (URL-37).

Kağıthane Cendere Vadisi Sanayi Dönüşüm Projesi

Haliç suyunun Kağıthane Deresi'ne pompalanmasıyla denizle birleşen Cendere Vadisi'nde, tarihi yapı kalıntılarıyla sahil parkı ve mesire alanı bulunmaktadır. Cendere Vadi Projesi'nde 150 bin metrekare yeşil alan üretilmiştir.

Cendere Vadisi'nde gerçekleşecek dönüşümün ise Kağıthane'nin 440 dönüm alanda eğitim, bilişim ve teknoloji merkezine dönüştürülerek Teknopark şeklinde bir yapı olması planlanmaktadır. 750 binanın yıkım başvurusu yapıldığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na, riskli olduğu tespit edilen 150 kamu binası ve 1600 özel mülkiyet binası için yıkım başvurusu yapıldığı belediye tarafından bildirilmiştir. Başvuruda bulunan belediyeler ile bakanlık arasında yıkım konusunda protokoller imzalanması planlanmaktadır (Kağıthane Bel.İmar Müd.. 2014).



Şekil 3.17: Cendere Vadisi (URL-38).

Şekil 3.18: Cendere Vadisi (URL-39).

3.4.2 Hamidiye, Seyrantepe, Merkez, Cendere Vadisi alan çalışması bulguları

Belediyeden ve gecekondulu ve sanayi Alanlarında yaşayan vatandaşlardan alınan bilgiler sonucu edinilen bulgular bir kaç sorunlarla karşılaşmakla beraber genelde olumlu yöndedir. Bu sorunları sıralarsak;

- Gecekondulu bölgelerinde yaşayan mülk sahipleri apartman hayatına alışmakta zorluk yaşamaktadır. Bu konuda özellikle Hamidiye Mahallesi başı çekmektedir.

-Vatandaşlar riskli bina olarak düşündükleri eski evlerinden çıkmak durumundan memnun olmakla birlikte apartmanda yaşayan komşularla sosyal anlamda kopukluk yaşadıklarını, eski hayatlarını özlediklerini belirtmişlerdir.

- Hamidiye Mahallesi gecekondulu dönüşüm bölgesinde yaşayan vatandaşlar yeni evlerinde güvenliğin bulunmadığını ifade etmişlerdir. Eski evleri gecekondulu olduğu halde "eski eviniz daha mı güvenli idi" sorusu yöneltildiğinde, eski evlerinde birlik duygusunun hâkim olduğu, yeni apartman hayatlarında ise güvenlik birimine olan eksikliği hissettiklerini belirtmişleridir. Ayrıca market, bakkal eksikliğinin büyük bir sorun olduğu, önceden mevcut olup fakat gürültü oluyor şikâyetiyle kaldırılan çocuk parkı eksikliği de sorunlar arasındadır. Şikâyeti yapan kimselerin ise aynı site içinde yaşayan insanlar olduğunu belirtmişlerdir.

- Seyrantepe Mahallesi gecekondulu dönüşüm bölgesinde ise yıkım çalışmaları başlatılmış olup kısım kısım yapılırken, yapılan yeni evlerin çok katlı olması ve birbirine yakın olması dikkat çeken bir durumdur (Şekil 3.6). Vatandaşların bu konudaki bilgilerine bu tezin yazıldığı dönem içerisinde görüşülmemiştir. Yıkımı yapılan evleri boşaltan kimselere ulaşılamamıştır. İnşaat firmasıyla görüşmeler de sonuçsuz kalmıştır. İki kez gidilmesine rağmen kendileriyle bir görüşme sağlanamamıştır.

- Seyrantepe Mahallesi Gecekondulu Dönüşüm Bölgesinin etrafında ikamet eden vatandaşlardan edinilen bilgiler ise; çok katlı ve birbirine çok yakın olan binaların buraya daha fazla insan yükünü getireceği, trafiği mevcut durumundan daha kötüye götüreceği, bu bağlamdaki sıkıntıların azalacağı yerde katlanacağı yönündedir. Fiziksel iyileştirmenin yanında bina yoğunluğunun fazla olması mahalleye yabancı insanların daha çok geleceği ve bu durumun eski komşuluk ilişkilerini olumsuz yönde etkileyeceği endişesi ağır basmaktadır.

- Sanayi Alanların Dönüşümü bölgede yaşayan halk tarafından büyük çoğunlukla olumlu karşılanmıştır. Sanayi bölgesindeki fabrikaların dışarı taşınması 5 senedir devam eden bir süreçtir ve hemen hemen hedeflenen sürede sonuçlanmıştır. Bölgede çok eskiden beri var olan fabrikaların kaldırılması, yerine yeşil alanların yapılması

olumlu olmakla beraber, yapılan AVM ve Ofis binalarının bölge esnafını olumsuz yönde etkileyeceği görüşü hâkimdir.

- Cendere Vadisinde yapılan mesire alanlarının oluşturulması olumlu karşılanmıştır. Ancak eski Sadabat Konsepti ile başlatılan rekreasyon alanı henüz tam olarak tamamlanmıştır. Ana akslardan biri olan Kağıthane Cendere yolu trafik sorununun en yoğun olarak hissedildiği, bölgede yaşayan vatandaşlar tarafından ifade edilmiştir. Bu bölgede yol genişliğinin yeterli olmamasının sorun arz ettiği görülmüştür. Belediyenin ise bu konuda çalışmalarının devam ettiği yol genişletme işlemlerini başlattığı görülmüştür (Şekil 3.18).

-Vatandaşın kendi rızası ile yapılan, ada bazlı dönüşüm ise vatandaş ile kamuyu karşı karşıya getirilmeden dönüşümün gerçekleşmesi açısından olumlu karşılanan bir durumdur. Faka %30 imar artışı ile katların yükselmesi aynı tip yüksek binaların oluşması, sadece konut ihtiyacını karşılayan fiziksel bir iyileştirmeden öteye gitmeyen bir çözüm olduğu gözlenmektedir.

- Ada Bazlı Dönüşümde kat irtifasının fazla olması her hak sahibinin katılımıyla mümkün olduğundan birinin dahi katılmaması durumunda uygulanamamaktadır. Yüksek ve alçak katlı binaların bir arada bulanacağı ve buna bağlı olarak kent silüetinin orantısız oluşması bu durumda kaçınılmaz olmaktadır.

- Riski raporu almayan binalarda oturan vatandaşlar kendileri istemediği sürece o binalara müdahale edilemeyecektir. Bu da olası bir afette kayıplara sebep olabilir. Ayrıca ada bazlı dönüşümde %30 imar artışına dahil olmak istemeyen mal sahibi, diğer birleşen parsellerin içerisinde kalarak hem sosyal açıdan hem kentsel doku açısından problem teşkil edilecektir. Bunun sonucunda bu tip sorunlar salt Plan Notları ile giderilemeyecek olup belirsizlikler ortaya çıkacaktır.

3.4.3 Sanayi Mahallesi alan çalışması ve elde edilen bulgular

Demirhan Apartmanı: Demirhan Apartmanı Kağıthane ilçesi Sanayi Mahallesi'nde ada bazlı kentsel dönüşüm modeline uygun olarak yapılmıştır."R" sembolü ile gösterilen alanlar ada bazlı yapılabilir adalar olmaktadır. Kadastral paftada kırmızı renkli ada Demirhan Aparmanı' nın yapıldığı alandır (Şekil 3.19).

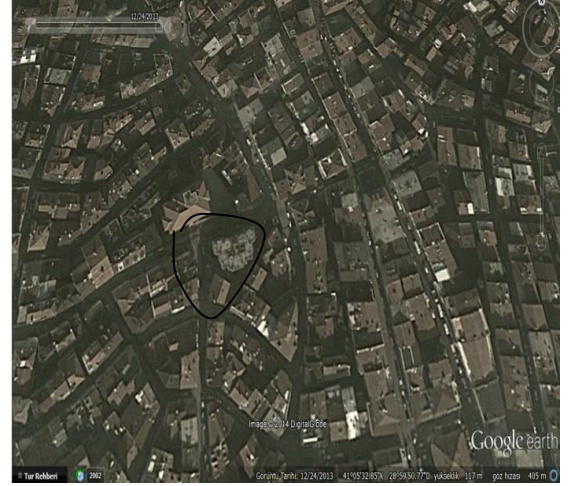


Şekil 3.19: Demirhan Apt. "R" gösterilen yerler ada bazlı yapılabılır alanlar (URL-40).



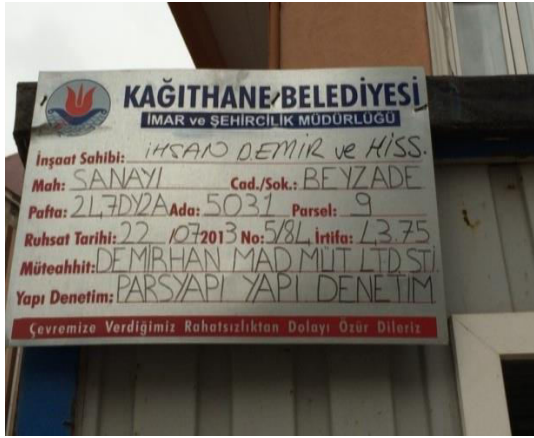
Şekil 3.20: Demirhan Apt. (URL-41).

07.2011 tarihli hava fotoğrafında görünen yapıların henüz yıkılmamış hali gözükmemektedir (Şekil 3.20). 09.25.2013 tarihli hava fotoğrafında ise binaların yıkılmış hali gözükmemektedir (Şekil 3.21). 2.24.2013 tarihli hava fotoğrafında da Demirhan Apartman'ın temelleri atılmış olarak gözükmemektedir (Şekil 3.22).



Şekil 3.21: Demirhan Apt. (URL-42). Şekil 3.22: Demirhan Apt. (URL-42).

Demirhan Apartmanı” Yeşildağ İnşaat tarafından 2012 yılında başlanmıştır. Nisan 2014 tarihli çekilmiş fotoğraftaki tabelada inşaatın başlangıç tarihi ve ada parsel bilgileri görülmektedir. Nisan 2014 tarihli çekilmiş fotoğraftaki tabelada ise inşaat bittiğinde olması beklenen hali görülmektedir.



Şekil 3.23: Demirhan Apt.

Şekil 3.24: Demirhan Apt.

7 parselden oluşan ada için görüşmelere aynı yıl içinde başlanmıştır. Nisan 2014 tarihli çekilmiş fotoğrafta “Demirhan Apartmanı” 15 katlı olup 2014 yılı sonu itibariyle maliklere teslim edileceği bildirilmiştir (Şekil 3.25, Şekil 3.26). Proje için 4 çeşit plan tipi oluşturulmuştur. Hak sahipleri inşaat başladıktan sonra aynı mahalle içinde kira bedelini yüklenici firmanın ödemesi koşuluyla ikamet etmektedirler. Ada 1300 metrekaredir. TAKS: % 40 olup binanın oturumu bu % 40 lık alan üzerine inşa edilerek % 60 yeşil alan oluşturulması Kağıthane Belediyesi tarafından hazırlanan

plan notlarına uygun olması sağlanmıştır. İnşaata devam eden projede 35 malik - varisleriyle birlikte hak sahibidir.



Şekil 3.25: Demirhan Apt.



Şekil 3.26: Demirhan Apt.

Hak sahiplerinin hepsi inşaattan bitiminden sonra aynı yapı içerisinde oturacaklarını farklı bir yere taşınmak istemediklerini belirtmişlerdir. Binada kapalı otopark ve yeşil alan bulunmaktadır fakat herhangi bir sosyal tesis bulunmamaktadır. Bu durum aidat ücretini düşük tutacağından projenin maliklerin aynı yerde oturmasını sağlayan büyük bir etken olduğu ve aynı mahalle içinde ikamet edip komşularından ayrılmak istemedikleri görülmüştür.

Maliklerle 1-2 ay içerisinde anlaşma sağlanıp sözleşme yapılmıştır. Malikler kendi aralarında toplanarak inşaat şirketine "**ada bazlı dönüşüm**" modelinden faydalanmak istediklerini belirtmişlerdir. Malikler yapılan görüşmelerde "ada bazlı" yapılan kentsel dönüşüm modelini belediye'nin yaptığı mahalle toplantılarında öğrendiklerini söylemişlerdir. Belediye tarafından kendilerine mesaj gönderildiğini çeşitli duyurular yapılarak bilgilendirilen de olmuştur.

Bu projenin başlangıç aşaması olarak diğer projelerden farkı maliklerin kendilerinin toplanarak organize şekilde yüklenici firmaya başvurmasıdır.. Binada oturacak insanların sosyal profilleri hemen hemen aynı olduğundan ve daha önce de komşu olduklarından gelecekte sosyal açıdan bir fark olmadığı görüşü ağır basmaktadır.

Demirhan Apartmanı'nı yapan firma olan Yeşildağ İnşaat firması ile görüşme talebinde bulunarak Nisan 2014 tarihinde görüşülmüştür. Edinilen bulgular mülk sahipleriyle paralellik göstermektedir. Bunu sebebinin mülk sahiplerinin yıllardır aynı mahallede ikamet eden komşular olduğu ve karşılıklı güven ortamının oluşması

olduğu düşünölmektedir. Mülk sahiplerinin kendilerinin inşaat firmasına başvurarak daha önce de bu mahallede inşaat işleri ile tanınmış olması bu isteklerini destekleyen faktörlerden biri olmuştur. Demirhan Apartmanı yüksek irtifasıyla diğer mahalle sakinleri tarafından tepki çektiği, bunun ilerde nasıl bir görüntü oluşturacağı konuşulmaktadır.

Yeşildağ İnşaat tarafından yapılan açıklamada Sanayi Mahallesi'nde 2 ada üzerinde çalışmalarını sürdürdüklerini, bir adadaki maliklerle anlaştıklarını fakat diğer adada bir malikten (parsel sahibinin) izin alınmaması sonucu sözleşmelerin tamamlanamadığı belirtilmiştir.

Sanayi Mahallesi Kağıthane' nin eski kurulan mahallelerinden biridir. Aynı zamanda İlk gecekondulaşmış yerlerinden biridir. Zamanla gecekonduların yerini imar affıyla belirlenen tapu tahsis belgeleriyle apartmanlaşma almıştır. Bu apartmanlar plan eksikliğinden dolayı çarpık bir yapıya dönüşmüştür.



Şekil 3.27: Sanayi Mahallesi



Şekil 3.28: Sanayi Mahallesi

Tez yazarının Sanayi Mahallesi'nde 17 yaşına kadar kaldığı ev Anayurt Sokak adlı Şekil 3.27 ve Şekil 3.28'de gösterilen yerdir. Bu sokak 1990 yıllarına kadar bahçeli ve meyve ağaçlarıyla dolu bir sokak görünümünde idi. Eskiden evlerin küçük bahçelerin ise çok büyük olduğu bu sokak şu anda sıfır yeşil alana sahip bir sokaktır. İmar affından dolayı tapu tahsis belgeleri alan hak sahipleri parselin tamamını dolduran bu çarpık yapıları yapmışlardır. Bugün ada bazlı yöntemle bu parsellerin birleştirilerek yeşil alan oluşturulmasına ise hak sahipleri sıcak bakmamaktadır.

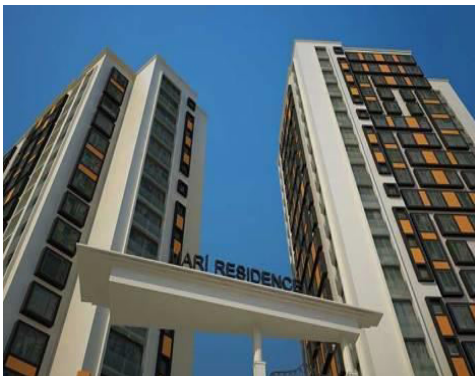
3.4.4 Talatpaşa Mahallesi Alan Çalışması ve Elde edilen bulgular

Mari Rezidens: İnşaat çalışmalarının Temmuz 2013'te başladığı Mari Residence'ta daireler 2+1 ve 3+1 olarak tasarlanmıştır. Okmeydanı Darülaceze'ye yakın konumlanacak Mari Residence Kağıthane'de E-5 Otoyolu üzerinde inşa edilmektedir.

Mari Rezidans projesinin sosyal alanları arasında, sinema salonu, hobi odası, çocuk odası, sauna, hamam ve spor tesisi bulunuyor.2+1 dairelerin 100 metrekare ile 105 metrekare, 3+1 dairelerin 115 metrekare ile 135 metrekare alana sahip olduğu Kağıthane Mari Residence, 137 daireden oluşuyor (Şekil 3.29, Şekil 3.30).

Kağıthane'nin E-5 sınırındaki Talatpaşa mahallesinde eski yapıların yıkılmasıyla oluşan "Mari Rezidans" ada bazlı olarak yapılmaya başlanmıştır. 2014 yılı sonunda teslim edilmesi planlanmaktadır. Otoparkı ve sosyal tesis olup iki blok halinde yapılmaktadır. 37 binanın yıkımı gerçekleştirilmiştir. 2 bin 500 metrekare arsa alanı üzerinde inşa edilmektedir.

Firma tarafından yapılan açıklamada; Kentsel dönüşüm kapsamında çalışmalar ve hızla büyüyen inşaat sektörü, bölgenin değerini artırarak, inşaat sektörüne yatırım yapmak isteyenlere fırsatlar yaratmaktadır. Daha önce küçük ölçekli ve parsel bazında yapılan inşaat çalışmaları yerini ada bazında ve daha büyük ölçekli inşaat projelerine bırakmaktadır. Bu sayede inşaat sektörünün gelişimine destek olan kentsel dönüşüm çalışmaları, mülk sahiplerinin de mülk değerlerini arttırdığı belirtilmektedir. Maliklerle yapılan görüşmelerde yüklenici firmanın kendilerine davetiye göndererek önce toplantı yaptıklarını sonra teke tek görüştiklerini inşaat hakkında bilgi verdiklerini sözleşmeye ikna olduktan sonra imzaladıklarını belirtmişleridir. Ada bazlı kentsel dönüşümü destekleme Maliklerin % 90' ının Mari Rezidens adlı sitede oturmayıp başka yerlerde oturmayı tercih ettiklerini söylemişlerdir. Sebebi sorulduğunda Rezidens'in aidatının yüksek olduğunu, sahip oldukları daireleri kiraya verip oradan kazanç sağlamayı daha uygun gördüklerini belirtmişleridir.



Şekil 3.29: Mari Rezidens (URL-43). **Şekil 3.30:** Mari Rezidens

Sosyal donatıları (havuz, spor salonu vs.), otoparkı, yeşil alanı olan Mari Rezidens' de oturacak olan sakinlerin profillerinin, hayat tarzlarının kendilerine uymadığını yaşam tarzları ile kesişmediği de belirtilmiştir. Daha çok plazalarda çalışan ve hayat tarzları mahallede oturan sakinlerle çok farklı olduğunu, bir arada yaşamının sosyal dengeler açısından iki tarafa da olumsuz etki yapacağı bir kısım malikler tarafından da belirtilmiştir.

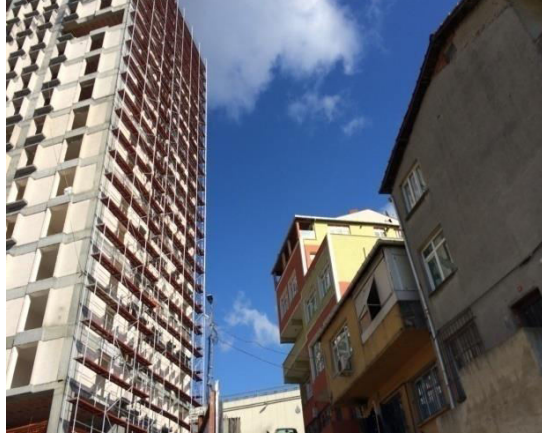


Şekil 3.31: Mari Rezidens

Mayıs 2014 tarihli fotoğrafta Okmeydanı köprüsünden bakıldığında arazinin eğimi ve 15 katlı olmasından dolayı çok yüksek bir görünüm arz eden Mari Rezidens bölgenin en yüksek katlı binası durumundadır (Şekil3.31). Mayıs 2014 tarihli fotoğraflarda “Mari Rezidens” sokaklardan görünümü de aynı sorun teşkil etmektedir. Bu durum mahalle içinde henüz bir sorun yaratmamakla birlikte ilerde nasıl bir sonuç doğuracağı soru işareti taşımaktadır,



Şekil 3.32: Mari Rezidens



Şekil 3.33: Mari Rezidens

Mari Rezidens'in diğer binalarla olan irtifa farkı dikkat çekmektedir. Firma Mari Rezidens'in etrafında bulunan adalarla bulunan mülk sahipleriyle görüşerek 12 adadan 9 tanesi ile sözleşmeleri tamamlamıştır. Bir süre sonra Mari Rezidens gibi yüksek katlı binalar Talatpaşa Mahallesi'nde inşa edilecektir.



Şekil 3.34: Mari Rezidens



Şekil 3.35: Mari Rezidens

3.4.5 Yüklenici Firmanın Anlaşma Yaptığı Diğer Adalarda edinilen bulgular

Yeşildağ İnşaatla yapılan görüşmelerde toplam 12 adada oturan mülk sahipleri ile görüştüklerini dokuzu ile sözleşmelerin yapıldığı diğer kalan üç ada ile sözleşme sürecinin devam devam ettiğini belirtmişlerdir. Sözleşmesi yapılan mülk sahiplerine verilecek daire sayısı hesaplanıp kendilerine bildirildiği, bu hesapların belediyenin kendilerine verdiği oturma karşılık gelen metrekare içinde, parsellerin durum,

pozisyon, şecere (bina yaşı) gibi durumların göz önünde bulundurarak hesaplandığı da mülk sahiplerine bildirilmiştir. Fakat projeden ne kadar kâr veya rant sağlandığı, yüklenici firmanın bu projede ne kadar hak sahibi olduğu mülk sahipleriyle paylaşılmamıştır. Bazı mülk sahiplerinin şikâyet ettiği durumlardan biri olan ve şeffaflık ilkesine aykırı olduğu düşünülen bu uygulama, görüşülen bir kaç mülk sahibi tarafından da ifade edilmiştir. Yüklenici Firmanın diğer adalarla ilgili proje çalışmaları ise devam etmektedir.



Şekil 3.36: Talatpaşa



Şekil 3.37: Talatpaşa

Mayıs 2014 tarihli fotoğraflarda firma anlaşmış olduğu, sözleşmelerin bittiği adalara tabelalar asıp bölgenin ada bazlı kentsel dönüşüm bölgesi olduğunu ilan etmiştir. Böylelikle parsel sahipleri adadaki pozisyonunun nasıl ve ne durumda olduğunu görebilmektedir. Ada Bazlı Dönüşüm yapılacak alanlarda tabela asımı yapılarak hangi adaların dönüşüm olacağı halka duyurulmuştur. Bu şekilde daire satın almak isteyen veya dairesi olan vatandaşlar bu projelerde nasıl bir mülk ve hak sahibi olacaklarını görme imkânına sahip olabilmektedir (Şekil 3.38, Şekil 3.39).



Şekil 3.38: Talatpaşa



Şekil 3.39: Talatpaşa

Hicret sokakta ikamet eden kişilerle yapılan görüşmelerde yeni yapılacak olan "ada bazlı dönüşüm" projesi için anlaşmalar sağlanmış olup yapılacak olan inşaatı beklemektedirler. Mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerde genel olarak kentsel dönüşümden memnun olduklarını, fiziksel anlamda yıpranmış evlerinden çıkıp daha iyi şartlarda evlerde oturmak istediklerini belirtmişlerdir.

Yapılan görüşmelerde bazı mülk sahipleri sözleşme yapmaya mecbur kaldıklarını, kendilerine karşı yeterince şeffaf olunmadıklarını, yüklenici firmanın kar oranından haberdar olmadıklarını, belediyenin yaptıkları mahalle toplantılarında ada bazlıkentsel dönüşümün yeterince bilimsel (aynen bu ifadeyi kullanmıştır) anlatılmadığını, karşılarında belediye temsilcisi olarak mimar mühendis olmayan kişilerin olduğunu bununda tatmin edici bir bilgi olmadığını ifade etmişlerdir.



Şekil 3.40: Talatpaşa



Şekil 3.41: Talatpaşa

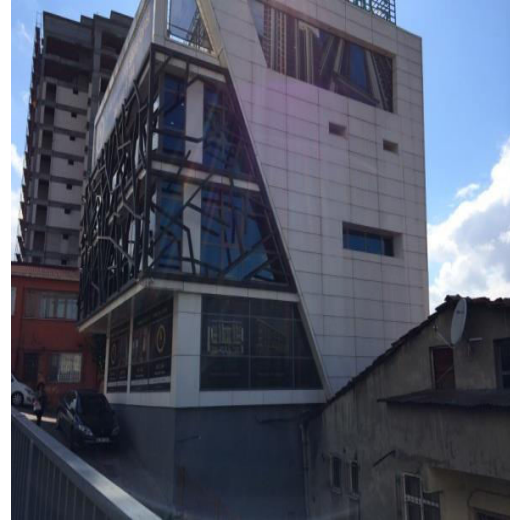
Yine yapılan görüşmelerde yüklenici firma ile neden teke tek görüşüldüğü sözleşmeye mülk sahiplerinin teker teker çağrıldığı, herkesin neye göre anlaşma yapıldığının tam olarak bilinmediği bu durumda şüphe uyandırdığı belirtilmiştir.

Bunun yanında işlemlerin çok yavaş ilerlediği bir an önce evlerine geçmek istediklerini belirten kimselerde olmuştur. Daire metre karesinden tatminkâr olunmadığı kalabalık ailelerin bu dairelere sığmakta zorlanacağı da mülk sahipleri tarafından ifade edilmiştir.

Uçan Kuş Sokakta ve baktığı meydanda yapılan görüşmelerde mülk sahiplerinin sözleşmeyi onayladıklarını ve kendilerinin inşaat bittikten sonra yapılan binada ikamet etmek istediklerini, aşağıda fotoğrafı gösterilen kötü (kendi ifadeleri) görüntüden bir an önce kurtulmak istediklerini, olası bir depremin bu konuda kendilerini daha da tedirgin ettiklerini, kendilerine verilen daire sayısından memnun olduklarını, müteahhidin % 30, fakat Yüklenici Firmanın kendilerine % 60 daha çok daire verdiklerini bu yüzden ada bazlı kentsel dönüşüm yapan firmayı kabul ettiklerini belirtmişlerdir. Bu söylemden bölgede sadece kentsel dönüşüm yapan firmaların değil parsel bazında çalışan müteahhitlerin de teklif götürdüğü anlaşılmıştır (Şekil 3.41).



Şekil 3.42: Uçankuş Sokak



Şekil 3.43: Mari rezidens irtibat bürosu

Yüklenici Firma'nın mülk sahipleri ve diğer vatandaşlara proje hakkında, toplantı, tanıtım, organizasyon faaliyetleri sağlamak için 5 katlı bir irtibat büro inşa etmiştir. Bu büroda bölge halkı ile toplantılar yapıp projeler tanıtılmakta ve görüşmeler yapıp sözleşmeler imzalanmaktadır. Hak sahipleri projeleri yerinde görüp, bilgi

almaktadırlar. Daha sonra proje konusunda ittifak sağlanan hak sahipleriyle bu büroda sözleşmeler yapılmaktadır (Şekil 3.43)



Şekil 3.44: Talatpaşa



Şekil 3.45: Talatpaşa

Mari Rezidens'in etrafındaki adalarda bulunan çarpık yapılaşma dikkat çekmektedir. Buna rağmen küçük alanlarda ev sakinlerinin yeşil alan arayışları da gözden kaçmamaktadır.



Şekil 3.46: Talatpaşa



Şekil 3.47: Talatpaşa

Kağıthane Belediyesi tarafından Talatpaşa Mahalle'sinde yapılan ve inşaatı bitmek üzere olan "Talatpaşa Mahalle Konağı ve Yeşil Alan Altı Otopark Projesi" mahalle tarafından memnuniyetle karşılanmış olup karşısında buluna binalar tarafından ise yıkım endişesi taşıdığı ve evlerini kentsel dönüşüme vermek istemedikleri mülk sahibi tarafından belirtilmiştir.



Şekil 3.48: Mahalle Konağı ve Otopark Projesi

Güngören ve Darıverdi Sokak' ta ki mülk sahipleri ve çeşitli apartman sakinleriyle yapılan görüşmelerde diğer mülk sahiplerine benzer ifadeler yer almaktadır. Evlerinin yıkım tehlikesinin kendilerini kaygılandırıldığını mahalleden ayrılmak istemediklerini yeni konutlar yapıldıktan sonra taşınmak istediklerini belirtmişlerdir.



Şekil 3.49: Güngören Sokak



Şekil 3.50: Darıverdi Sokak

Gül Aparmanı ve Betül Zeliha Apartmanında yapılan görüşmeler sonucunda ada bazlı kentsel dönüşümden memnun olduklarını fakat işlemlerin yavaş ilerlediğini belirtmişlerdir.



Şekil 3.51:Gül Apt.



Şekil 3.52: Betül Zeliha Apt.

Yapılan görüşmelerde sadece bir mülk sahibi yüklenici firmaya vermeyip başka bir müteahhitle anlaşmıştır. Bir mülk sahibi de evini yeni yaptırdığını bu yüzden yıkmak istemediğini ve kentsel dönüşüme dahil olmak istemediğini belirtmiştir. Bir mülk sahibi de hiçbir sebep belirtmeyip Yüklenici firmayla anlaşmayacağını ifade etmiştir.



Şekil 3.53: Talatpaşa

Mahalle Adı	Merkez	Sanayi	Talatpaşa	Seyrantepe	Hamidiye
Proje Süreci	Devam ediyor	Devam ediyor	Devam ediyor	Devam ediyor	Tamamlanmış
Kentsel Dönüşüm Modeli	Ada Bazlı ve Sanayi Alanları Dönüşümü	Gecekondu Dönüşüm ve Ada Bazlı Dönüşüm	Ada Bazlı Dönüşüm	Gecekondu Dönüşüm ve Ada Bazlı Dönüşüm	Gecekondu Dönüşüm
Görüşülen Firma Adları ve Yapı İsimleri	Özbaş Yapı "Residence Trea" NEF " Nef Kağıthane 11"	Yeşildağ İnşaat "Yeşildağ Sitesi"	Demirhan İnşaat "Mari Rezidens"	TOKİ Evleri	TOKİ Evleri
Görüşülen Mülk Sahipleri	3	15	30	10	20
Alan Hakkında Görüşülen Kurum Yetkilileri	-	Kağıthane Bel. Bşk. Yrd., İmar Müd., Planlama Müd.	Kağıthane Bel. Bşk. Yrd., İmar Müd., Planlama Müd.	Kağıthane Bel. Bşk. Yrd., İmar Müd., Planlama Müd., TOKİ	Kağıthane Bel. Bşk. Yrd., İmar Müd., Planlama Müd.
Yapı Bildirim Sonuçları	İnşaat devam ediyor. 2014 yıl sonu teslim	İnşaat devam ediyor. 2014 yıl sonu teslim	İnşaat devam ediyor. 2014 yıl sonu teslim	İnşaat devam ediyor. 2014 yıl sonu teslim	2007 bitim yılı.

Tablo 4.2: Alan çalışması analiz tablosu

3.4.6 Firmalar İle Yapılan Görüşmelerden Edinilen Bulgular

İnşaat firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edinilen bulguların genel olarak aynı düzlemde olduğu gözlenmiştir. Firmalar tarafından, İstanbul'da, binaların yüzde 70'inin çürük olduğu ve olası bir depremde 30 bin insanın hayatını kaybetmesi, 50 bin binanın ise yıkılması senaryolarının gündemde olduğu düşünüldüğünde "acil afet yasası"nın önemi daha çok anlaşılmakta olduğu belirtilmiştir. Firmalar tarafından, söz konusu kaygılardan yola çıkılarak oluşturulan 6306 sayılı yasa ile kentsel dönüşüm projelerinin ivme kazanacağı öngörülmektedir.

Firma sahipleri, bazı hak sahiplerinin bina yenilemeye karşı olmalarının en büyük nedeninin ise deprem konusunda yeterince bilinç sahibi olmadığı belirtilmektedir. Ayrıca bu hak sahipleri, evleri yenilendiğinde daire metrekaresinin bir miktar küçüleceği endişesini de taşımaktadır. Çünkü genellikle binayı yenilemek üzere bina yöneticisiyle anlaşılan yüklenici firmalar, yeni imar planına uygun hareket ederek ve alandan bir miktar kısarak aynı binada daha çok daire yapabilmektedir. Eski imar yapısına göre 20 daire yapabilecek yere, yeni imar kurallarına uygun olarak 30-40 daire yapan yüklenici firmalar, ekstra dairelerin satışından hem işin maliyetini çıkarabilmekte, hem de üstü kalırsa kâr sağlayabilmektedir. Bu durumda hak sahiplerinde endişeye meydana gelmektedir. Normalde 100 metrekare bir dairenin yenilenmek istendiğinde yeni imara göre daha çok daire yapılması paralelinde en fazla 60 metrekareye kadar küçülebilmektedir. Bu durumda "ada bazlı" formülü ile yapılan imar çalışmasıyla kişilerin yeni dairesi % 10 oranında küçülebilmektedir. Ancak emsali artırmadan, evleri en az oranda küçülterek daha çok sayıda daire yapabilmek karşılığında binaları depreme karşı güçlendirmenin mümkün olduğu gözlenmiştir.

Daire sahiplerine binanın yenileneceği süre boyunca kiralarının toplu olarak verildiği, taşınma masrafını karşılandığı, sonra da dairelerin hak sahiplerine verildiği, ancak hak sahiplerinden sadece 1 kişi istemediği için yenileme yapılamadığı için onlarca çürük binanın mevcut olduğu, hak sahiplerine evlerinin depremde yıkılacak bir bina olduğunu gösteren bir belge gösterilse dahi bile görmezden gelinebildiği ve dikkate alınmadığı yüklenici firmalar tarafından ifade edilmiştir.

3.4.7 Kağıthane Belediyesi ile yapılan görüşmelerden edinilen bulgular

Kağıthane Belediye Başkanı, üç alanda dönüşüm yaptıklarını söyleyerek bunları gecekonduların temizlenmesi, sanayi tesislerinin yaşanır alanlara dönüştürülmesi ve mahallelerin yenilenmesi olarak sıralamıştır. Kağıthane Belediyesi tarafından mahalle içlerinde "ada bazlı dönüşüm" teşvik edilmiştir. Vatandaşa; bir araya

gelinerek oluşturulan dönüşümde, imarın yüzde 30 artırıldığı gerek aylık olağan vatandaş- belediye toplantıları yapılarak gerekse internet üzerinden çeşitli duyurularla anlatılmaya çalışılmaktadır. Bu toplantılarda vatandaş ve yapım şirketleri de bulunmakta olup yapılabilecek projeler ve dönüşüm hakkında bilgi aktarımı sağlanmaktadır.



Şekil 3.54: Mahalle Toplantıları



Şekil 3.55: Mahalle Toplantıları

Parsel bazlı dönüşümde bina yıkılıp yerine yenisi yapılabilmektedir. Bu deprem açısından sorunu çözdüğü ama şehircilik açısından çözmediği zaman içinde anlaşılmıştır. Bu sebepten ötürü yeşil alan, sosyal donatı, otopark ihtiyacının karşılanabilmesi için belediye tarafından yapılan araştırmalar sonucunda “**ada bazlı dönüşüm**” yapılması gerektiğine karar verilmiştir. Ayrıca vatandaş kentsel dönüşüme teşvik etmek için yatay değil, dikey yapılar tercih edilmiştir. Böylece yolların genişlediğini, otopark ve yeşil alanlara yer açıldığını ifade edilmiştir.

Belediyenin inşaat çalışmalarında yer almayacağını bunun yerine, halka “siz komşularınızla ada bazında anlaşın biz size yüzde 30 fazla imar verelim” şeklinde bir teşvik sunulmuştur. Şimdiye kadar 3 adada 500 konutla anlaşılmıştır. Yaklaşık 3 bine yakın konut yıkılarak yerine yenisi yapılması planlanmaktadır.

Kağıthane Belediye Başkanlığı tarafından mahalle toplantılarında halka, yapılan ve yapılması düşünülen ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri hakkında bilgilendirme toplantıları yapılarak bilgi verilmiştir. Mahalle sakinleri Belediye Başkan Yardımcısı, İmar Müdürü ve Planlama Müdürü ile yapılan görüşmeler sonucunda ise aynı adada oturan komşular bir araya gelerek fikir birliğine varmak ve Kağıthane Belediyesine müracaat etmek konusunda hemfikir olmuşlardır. İster kendi güçleriyle, isterlerse yüklenici firmalar kanalıyla yapılan müracaatlar belediyece değerlendirilerek konunun gündeme alınması kararı alınmıştır.



Şekil 3.56: Mahalle Toplantıları



Şekil 3.57: Mahalle Toplantıları

İmkân dâhilindeki sosyal etkinlik alanlarının da yer alabileceği yapılanmalar % 30 imar artırımıyla projelendirilerek, vatandaşların hizmetine sunularak birlikte Yahya Kemal Mahallesi'nde bir toplantı düzenleyen Başkan, aynı adada bulunan komşuların bir araya gelerek istişare sonucu fikir birliğine varmaları halinde, yeni konutlara sahip olabileceklerini ifade etmiştir (Kağıthane Bel.İmar Müd.,2014).

Sonuç olarak; elde edilen bulgular sonucu hak sahiplerinin tamamına yakınının ada bazlı kentsel dönüşüm modeline sıcak ve olumlu baktığı görülmüştür. Olumsuz bakılan yönler ise firma ile yapılan görüşmelerde şeffaflık rolünün tam olarak işlemediği, firmanın rant oranının hak sahipleriyle paylaşmadığı, daire metrekaresinin düşük tutulması sebebiyle kalabalık ailelerin yerleşme kaygısı taşıdığı, rezidans yapılan bazı yapıların örneğin "Mari Rezidans" in aidatlarının sosyal donatılarının fazla olması durumundan dolayı binada oturmayıp kiraya vererek başka yerde kendine kazanç elde etmeyi düşündüğü tespit edilmiştir. Sanayi Mahallesi'nde yapılan "Demirhan" adlı Apartmanda ise sosyal donatı olmamakla birlikte sadece kapalı otopark ve yeşil alan olması sebebiyle aidatın düşük olması ve mahalleden ayrılmak istemeyen hak sahiplerinin tamamının binada oturacakları tespit edilmiştir. Ayrıca gerek belediyenin mahalle sakinleriyle yaptığı toplantılarda gerekse yüklenici firmaların hak sahipleriyle yaptığı görüşmelerde kentsel dönüşüm konusunda uzman, akademisyen kişilerin eksikliği ya da yetersizliği elde edilen veriler arasındadır.

Alan çalışması sonunda Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Modeli'nin "Yerinde ve Katılımcılık" yönünden başarılı sayılabilecek ancak yetersiz olduğu sonucuna varılmıştır. Yerel halkın projelere sadece ilk aşamada dahil olduğu, bu katılımında projeyi görmek, incelemek ve imza atmaktan öteye gitmediği gözlenmiştir. Projeye doğrudan müdahale etmek gibi bir durum söz konusu olamamıştır. Seçeneksiz ve alternatifsiz kaldığını düşünen hak sahipleri azınlıkta olmakta birlikte, bu durumun

dikkate alınması gerektiği göz ardı edilmiştir. Bir anlamda mecbur kaldığını düşünen hak sahipleri istemeyerek de olsa yeni evlerine kavuşma heyecanı içinde oldukları gözlenmiştir. Komşuluk ilişkilerini kaybetme korkusu ve apartman hayatına adapte olamama kaygısının, depreme dayanıklı eve sahip olma isteğinin önüne geçemediği gözlenmiştir.

4. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

4.1 Değerlendirme

Kentler ilk ortaya çıktıklarından beri depremler, yangınlar, ve işgal vb nedenlerle büyük yıkımlara uğramışlardır ve bu yüzden yenilenme ya da dönüşüm sorunuyla karşı karşıya kalmışlardır. Kentlerin ortak yaşam alanı olduğu ve bu nedenle; yaşama ortamlarının kalitesini yükseltmek, çalışma alanlarını düzenlemek, tüm kentsel bağlantıları kurmak, kentlinin yaşam haklarına yönelik fırsatlar yaratmak, doğal kaynakları doğru kullanabilmek ve yönetmek, sürdürülebilir kararlar almakla mümkündür.

Dünyadaki değer algılarının sürekli değişimi ve buna bağlı olarak bozulan dengelerin yeniden kurulması, kentlerin mevcut durumu, deprem gerçeği, planlama ve yeniden yapılanmada çeşitli arayışlara neden olmuştur. Bu amaçla dünya çapında ve ülkemizde farklı uygulama yöntemleriyle çeşitli kentsel dönüşüm modelleri uygulanmakta ve önerilmektedir. Dönüşüm sürecinde kullanılan araçlar temelde birbirleriyle benzerlik gösterebilir de uygulama da farklılık göstermektedir.

1970'lerin ekonomik kriziyle başlayan, 1980 ve 1990'larda devam eden süreçte birlikte, liberal kent politikaları, tüm dünya kentlerini etkisi altına almaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında ve kentsel politikalarda kamu sektörünün piyasa ile ortaklık, kamu ile özel sektörün birlikte hareket etmesi ve yeni stratejilerin kurması gerekli olmuştur.

Kentsel dönüşümün tek bir kişi, kurum ya da kuruluş eliyle gerçekleşmesinin zor, hatta olanaksız olduğu zaman içinde anlaşılmıştır. Kentsel dönüşümün çok aktörlü doğası gereği, planlama ve uygulama sürecine yerel halkın ve diğer etmenlerin -sivil toplum kuruluşları, akademisyen vs.- katılımının sağlanıp sağlanmadığını tespit etmek kentsel dönüşümün başarısının bir ölçütüdür.

Sürece katılımı yönetsel ve ekonomik örgütlenme ile proje sürecine dahil olma şeklinde iki aşamada ele alınmasının daha doğru olduğu saptanmıştır. Yönetsel örgütlenme belediyeler, kamu kuruluşları, STK, akademik çevre tarafından sağlanabilir. Ekonomik örgütlenme ise bu sayılanların yanı sıra özel firmalarla desteklenmelidir.

Bugüne kadarki deneyimler, kentsel dönüşüm projelerine yerel halkın dahil edilmesinin, başarıya ulaşmada en önemli adımlardan biri olduğunu göstermektedir. Diğer bir adım da projenin yerel halka kendi projeleri gibi hissettirmek, onların kararlarını, taleplerini dikkate almak, yerel halkı bilinçlendirici danışmanlık büroları, bilgilendirme masaları gibi stratejilerle yerel halkı projeye dahil ederek, onları teşvik

etmektedir. Böylece kamunun üstündeki finansal yükün azaltılmış, kent alanlarındaki ekonomik aktiviteler artmış, küreselleşme, özelleştirme ve yönetimin desantralizasyonu sağlanmıştır.

Dönüşümün yaşandığı yerlerde, en fazla etkilenen kişiler yerel halktır. Dönüşüm halkın yaşadığı yerdir. Yerel halk, bölgede oturan ve projeden doğrudan etkilenecek olan sakinler, toplumsal grupların üyeleri ve büyük arazi sahipleri gibi şahıslardır. Yakın çevredeki ahali ve genelde tüm vatandaşların dönüşümden etkilendiklerini savunanlar olabilir. Bu yüzden onlar da yapılan seçimler ve girişilen eylemlerden haberdar olmalıdırlar ve doğrudan etkilenen kesimin ardından ikincil düzeyde proje hakkında yorum yapabilmelidirler.

Kamu kuruluşları ve firmalar burada etken rolündedir. Edilgen durumdan etken duruma geçmek dönüşümün başarısı açısından halkın yerinde ve katılımcı politikalarla bu edilgen durumdan kurtulmak durumundadır. Bu nedenle kenti bir bütün olarak ele almayan yaklaşımlarla uygulanan projeler, çöküntü sürecindeki mekânlara kalıcı çözüm getirmekte zayıf kalmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerine yerel halkın katılımının sağlanmasının önemi ve yaratacağı katkı, bölgelerini etkileyen problemlerle ilgili kapsamlı bilgilere sahip olmalarını gerekli kılmaktadır. Bu bilgilerin gerek problemin tanımlanmasında, gerekse politikaların uygulamaya konulmasında büyük bir önem taşımaktadır.

Kentsel dönüşümde son on yılın ana konusu kentsel projelerde yerel koşulların projeyi biçimlendirmesi, yerel aktörlerin sürece aktif olarak katılarak projeye yön vermesi; katılım ilkesi üstüne kuruludur. Bu demokratik ve katılımcı bir toplumun gelişiminde çok önemli bir araçtır.

Projeye müdahil olan kimselerin bilgilendirilmeyi sadece merkezi ya da yerel yönetimden beklememeleri, projeye ilişkin her türlü konudan haberdar olmayı öğrenmeye çalışmaları gerekmektedir. Bu aşamada kamu ve özel sektörün yanı sıra gönüllü grupların katılımı da önemlidir çünkü yoksul bölgelere ekonomik ve sosyal hizmetlerin götürülmesinde beceri sahibidirler. Gönüllü gruplar önemli politika unsurlarıdır, bu da bölge ve bölgedeki yoksulluk düzeyi konusundaki bilgilerinden ve halkla karşılıklı bir güven ilişkisi oluşturmuş olmalarından kaynaklanmaktadır.

Yerel yönetim, uygulayıcı firma ve şirketler, dönüşmeden önceki dönemde toprağın esas sahibi (dönüşmeden önceki dönemde), toprağı satın alan ve yerleşen (parselleyip alan), yüklenici firmalar, hukukçular, plancılar, yerel esnaf ve şehir içinde dağılmış yaşayan halkın kendi ilişkide olduğu gruplar kentsel dönüşümde bulunması gereken gruplardır. Yerel halkın bu aşamadaki başarısı ile yerinde katılımıyla başarısı doğru orantılıdır. Katılımı gerçekleştirirken Kamu örgütleriyle toplantılar yapma,

geçici işbirlikleri, bilgilendirici halk toplantıları yapılması, danışmanlık meclisleri, anketler, referandumlar büyük önem arz etmektedir.

İstanbul'da kentsel dönüşüm projelerini, 2007 yılında İBB tarafından hazırlan 1/5000 ölçekli imar planı hazırlandıktan sonra mevcut durumun değişmesi gerektiğine karar vererek uygulamaya geçen Kağıthane Belediyesi, bu durumun-dönüşümün- kimin eliyle yapılması gerektiği sorusunu gündeme getirerek plan notları oluşturmuştur. Tüm bu analiz ve araştırmalar sonucunda, kamu eliyle yapılan dayatma şeklinde bir dönüşüm mü, yoksa vatandaşa "özgürlük alanı" bırakılmış bir dönüşüm mü sorusuna en iyi cevap veren kavramın vatandaş eli ile yapılan dönüşüm olması gerektiği fikri doğmuştur.

"Yerinde ve katılımcı dönüşüm" kavramına hizmet etmesi yönünde Kağıthane Belediyesi bünyesinde başlatılan kentsel dönüşüm projelerinin - vatandaşlarla yapılan görüşmeler de göz önünde bulundurularak- "vatandaş eli" ile olması gerektiğine karar verilmiş olup "ada bazlı kentsel projeleri" uygulamaya konulmuştur. Bunun sonucu olarak da Kağıthane'de üç çeşit dönüşüm modeli uygulanmaya başlanmıştır.

Kağıthane Belediyesi ayrıca "Tasarımhane Kriterleri" belirleyerek Plan Notları hazırlamıştır. Mahallelilere ada bazlı dönüşümü tanıtmak üzere toplantılar düzenlemiştir. Bu toplantılarda yüklenici firma ile halkı bir araya getirerek projeler halka tanıtılmıştır. Mülk sahiplerini ada bazlı kentsel dönüşüme teşvik etmek için % 30 imar artışı verilmiştir. Bina yüksekliği 15 kat ile sınırlandırılmıştır. Mahalleler için ayrı ayrı proje önerileri hazırlanmıştır. Bu öneriler mahalle sakinleriyle ile paylaşılmıştır. Detaylı olarak mahalle sakinleriyle paylaşılan bu projelerde soru cevap şeklinde enteraktif bir ortam oluşturulmuştur.

Kağıthane Belediyesi'nin "**yerinde ve katılımcı kentsel dönüşüm**" modelini benimsemesinin ardından çalışmalara hız verilip aracılık rolü tamamlanmıştır. Vatandaşla yüklenici firmanın anlaşma yoluna girerek sözleşme yapması ilkesiyle hareket edilmesi bağlamında projeler gerçekleşmiştir.

Sonuç olarak: Kağıthane İlçesi'nde halkın katılımının önde tutulmaya çalışarak başlattığı "ada bazlı kentsel dönüşüm" modelinin genel olarak halkın, sivil toplum kuruluşlarının, akademisyen, uzman kimselerin katılımını ne derece sağladığı yapılan alan çalışmaları sonucunda tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu çalışmada en çok eksiği görülen nokta ise sivil toplum kuruluşları, akademisyen ve uzman kişilerin katılımın çok yetersiz hatta hiç olmadığı yönünde bir izlenim oluşmuştur.

Firmalar hak sahipleri ile yaptığı görüşmelerde proje konusunda yeterli bilgiyi bir müteahhit mantığı ile anlatmış olup uzman ve akademik sosyal içerik noktasından

çok uzak olduğu yapılan hak sahipleri ile yapılan görüşmelerden anlaşılmıştır. Sözleşmeye imza atmayı mecbur hissedip başka çaresi olmadığını belirtenler de olmuş olup bu durumun yetersiz bilgidendir dolayısı veya mevcut afet yasasının kendilerine yeterince açıklanmadığı ya da yasanın kendi haklarını yeterince korumadığı belirtilmiştir. Kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 sayılı "Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" toplum tarafından yeterince anlaşılmamıştır.

Şeffaflık, yeterli bilgi, sivil toplum kuruluşlarının, akademik çevrelerin kentsel dönüşüm projelerine yeterince müdahil olması durumunda bu olumsuz yönlerin daha rahat ve etkin bir biçimde giderilecektir. Böylece kentsel dönüşümün yerinde ve katılımçılık rolünün diğer ayakları tamamlanacaktır.

Kentlerimizin içinde bulunduğu ekonomik ve fiziksel koşullar ile doğal afet riski de dikkate alındığında, önümüzdeki 10-15 yıllık süreç içinde, özellikle kent içi yapı stokunun bulunduğu alanların dönüşümüne ilişkin proje yatırımları, önem ve hız kazanmaya başlayacaktır. Bu süreç içinde, kent yönetimleri ve aktörlerin başarılı olabilmeleri için, birtakım yasal düzenlemeler ve yenilikçi yaklaşımlara ihtiyaç olacaktır.

4.2 Öneriler

Amaç, örnek uygulamalar ve buna benzer yurtdışı deneyimler de dikkate alınmak üzere, kentlerimiz koşullarına uygun ve yaygınlaşabilir modelleri gerçekleştirmektir. Bu çerçevede, mevcut kentsel düzenin iyileştirilmesi ve en önemlisi mahallelerin, sürdürülebilir yaşam çevreleri haline getirilebilmesi için yeni bir kentsel düzenin kurulması gerekmektedir.

Kentler için uygulanabilir ve sürdürülebilir modelleri yaratmak, yeni kentsel düzen kavramı içerisinde, yeni yaklaşımların devreye sokulmasıyla mümkün olacaktır. Bu yaklaşımları sıralarsak;

- 1) Parsel bazında yapılaşma yerine, proje bazında, ada bazında hatta daha da ileri gidilerek adaların birleştirilmesi sonucu mahalle bazında yapılaşmayı ve planlamadan etkilenen grupların da katılımının sağlanacağı "yerel bazlı planlama" anlayışının kentleşme sektörünün gündemine gelmesi gerekmektedir.
- 2) Projeden etkilenen tüm grupların temsil edileceği, özellikle kamu-özel sektör ile yerel grupların, oluşturacakları "yerel bazlı örgütlenmelerin bir araya gelecekleri bir proje yönetim anlayışının ortaya konulmasıdır.
- 3) Ülkemizde gayrimenkul bir yatırım aracı ise proje geliştirmede, etkili olabilecek menkulleştirme tekniklerinin kullanılması gerekmektedir. Gayrimenkulun

menkulleştirilmesi yöntemi, gerek kaynak sağlama gerekse proje geliştirmede önemli bir araç olacaktır.

4) Proje Eylem stratejileri ve Proje Programları oluşturulmalıdır. Strateji ve programların oluşturulmasında, ortaklıkların, gerek kaynak kullanımında, gerekse karar alma ve yaratılan değerin paylaşımında, uzlaşmacı bir yolu benimsemeleri gerekmektedir.

Bunun sonucunda katılımın başarıyla gerçekleştirilmesi halinde, kararların niteliğinde gözle görülür artış, uzlaşmanın oluşmasında kolaylık, maliyet ve gecikmelerde azalma, uygulama kolaylığında artış, güvenilirliğin ve meşruluğun sağlanması, kamunun çıkar ve tutumlarının öngörülmesi, nitelikli kararların alınması vb. gibi durumlar ortaya çıkacaktır.

5. KAYNAKLAR

- 1) Akkar, M. Z. (2006). “*Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye*”. Planlama Dergisi. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.2006/2. s. 29-39. Ankara.
- 2) Arlı,A. (2010).“*Küreselleşen İstanbul’da Sosyo-Mekansal Farklılaşma*”. İstanbul Avrupa Kültür Başkenti. Türk Kültürüne Hizmet Vakfı yayınları.
- 3) Ataov ve Osmay, (2007).“*Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım*” METU JFA 2007/2 (24:2) 57-82
- 4) Atkinson, R. (2010). “*Kentsel Dönüşüm, Yerel Halk Katılımı ve Değişim, Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*”. Nobel Yayınları. s.51-78.
- 5) Aydoğan, A. (2010).“*Şehir ve Cemiyet*” İz Yayıncılık.
- 6) Bağcılar Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü ile yapılan görüşme notları. 01 04. 2014.
- 7) Beylikdüzü Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü Kentsel Tasarım Bölümü ile yapılan görüşme notları. 01 04. 2014.
- 8) Beyoğlu Belediyesi Kentsel Tasarım Merkezi ile yapılan görüşme notları. 01 04. 2014.
- 9) Bodur, A. (2012).“*Gecekondu Dönüşüm Projelerinde Hane Halklarının Yeni Konut Memnuniyeti: Kağıthane Örneği*” Yüksek Lisans Tezi Bahçeşehir Üniversitesi, FBÜ. İstanbul.
- 10) Coşkun, M. (2005).“*Son Dönemlerde Çıkarılan Yasalar Çerçevesinde Türkiye’de Doğal, Tarihi ve Kültürel Değerlerin Korunmasında Yerel Yönetimlerin Değişen Rollerini*”.Planlama Dergisi 2005/1.s. 42-48.
- 11) Çetiner, A.(1981). “*Şehir Yenilemenin ve Korumanın Prensipleri*”, İstanbul Sempozyumu, SİSAV Yayınları. İstanbul.
- 12) Demircan, N. (2010). “*Mevcut ve Öneri Kentsel Dönüşüm Projelerinin Peyzaj Mimarlığı açısından irdelenmesi. Erzurum Örneği.*” Yüksek Lisans Tezi, Atatürk Üniversitesi, FBE. Erzurum.
- 13) Demirkıran, S. (2008). “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği*”. Yüksek Lisans Tezi Trakya Üniversitesi, SBÜ. Edirne.
- 14) Demirsoy, M.S. (2006).“*Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerine Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)*”.

MSGSÜ FBE. Şehir Böl. Planlama ABD. Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.

15) Elgin, F. C. (2008). "*Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi- Pangaltı Örneği*". Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, FBÜ, İstanbul.

16) Eren, F. (2006). "*Kentsel Dönüşümlerde Kamu-Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümündeki Varlığı; Konya Örneği*". Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, FBÜ, Konya.

17) Ersoy, M. (2012). "*Kentsel Planlama, Ansiklopedik Sözlük*" Ninova Yayınları, s.223.

18) Erzene, Ş. (2013). "*Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği ile İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı*". Doktora Tezi, İTÜ, FBÜ.

19) Esenler Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü ile yapılan görüşme notları. 01 04. 2014.

20) Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşme notları. 01 04. 2014.

21) Gümüşboğa, B. (2009) "*Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği*". Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

22) Görgülü, Z. (2005). "*Yeni, ama yinelenen gündem: Kentsel dönüşüm*". *Mimarist*, 2005/3, 44-47.

23) Hasol, D. (1998). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*, YEM Yayınları, İstanbul, 56

24) İnce, E. K. (2006) "*Kentsel Dönüşümde Yeni Politika Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi*", Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi FBE, Ankara,

25) İstanbul İmar Yönetmeliği, (2013).

26) Kayalar, J. (2006). "*Kent Ve Meydan Olgusu, Yeniden Canlandırma Sürecinde Karşılaştırılmalı Bir İrdeleme, Trafalgar Meydanı ve Eminönü Meydanı*". Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.

27) Kara, A. (2013). "*Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*". Yüksek Lisans Tezi, KTÜ / FBÜ.

28) Karaaslan, İ.Ş. (1996). "*Londra Doklar (Liman) Bölgesi Yenileme Girişimleri - Kentsel Koruma ve Kentsel Tasarım İlkeleri*". *TMMOB Mimarlar Odası Mimarlık Dergisi*, 33(268): 16-18.

- 29) Kağıthane Belediyesi Planlama Müdürlüğü ile yapılan görüşme notları. 01 04. 2014.
- 30) Kartal Belediyesi Yapı Kontrol ve Deprem Dönüşüm Müdürlüğü ile yapılan görüşme notları. 01 04. 2014.
- 30) Keles, R. (1998). "*Kent bilim Terimleri Sözlüğü*". İmge Kitabevi, Ankara. s. 83.
- 31) Kocamemi, G. N. (2006). "*Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği*." FBÜ, Şehir Bölge Planlama ABD. Kentsel planlama Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- 32) Ökten, A. Altınok, E.ve Bilen, Ö. (2008). "*Yoksulluk Deplasmanda*". Dünya Şehircilik Günü 32. Kolokiyumu. s. 1-10. İstanbul.
- 33) Öner, Ş. (2007). "*Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi*" Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, FBÜ.
- 34) Özden, P.P. (2000). "*Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği*", İ.Ü Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, İstanbul. 23-24: 255-269.
- 35) Özden, P. P.(2002). "*Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği*". İTÜ, FBE, Doktora Tezi, s: 356. İstanbul.
- 36) Özden, P. P. (2008). "*Kentsel Yenileme*". İmge Kitabevi.
- 37) Öztaş, N. (2005). "*Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme*", MSGÜ, FBE, Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- 38) Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Kentsel Dönüşüm Bölümü ile yapılan görüşme notları. 01 04. 2014.
- 39) Redhouse Sözlüğü, (1989).*İmge Kitabevi*, 16, İstanbul.
- 40) Sakaklı, K.(2012). "*Metropolitan Alanda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yoksulluk ve Mülkiyete Yönelik Bir Model Önerisi*".Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, FBÜ, Şehircilik ve Bölge Planlama, Ankara.
- 41) Sadri, H. (2013)."*Kent Hakkından Kentte İnsan Haklarına- Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları*".İstanbul Bilgi Üniversitesi 2013. İnsan Hakları Hukuku Yayınları.
- 42)Sadri, Z. S. (2013). "*Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları*" İstanbul Bilgi Üniversitesi 2013. İnsan Hakları Hukuku Yayınları.
- 43) Sarpkaya, A. (2011). "*Kentsel Dönüşüm İronisi: Osmaniye'de Yapılan Yeni Toplu Konut Uygulamaları*". Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi/FBÜ, Adana.

- 44) Sert, E. Karpuz, H. Akgün, G. (2005). “Küreselleşme Sürecinde Değişen Kent Kavramı; Mekân ve Politikleşme Üzerine Bir Okuma Çalışması”. Planlama Dergisi, s. 32, Ankara. TMMOB ŞPO 2005 Yayını.s. 101-111.
- 45) Sönmez, İ. Ö,(2005). “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler.”Ege Mimarlık Dergisi. s. 53. İzmir. 2005/1, s. 16-21.
- 46) Şahin, S. Z. (2006).” Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”. Planlama Dergisi. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.2006/2, s.36, s.111-121.
- 47) Şengül, H. T, (2003). “Yerel Devlet Sorunu ve Yerel Devletin Dönüşümünde Yeni Eğilimler.” Praksis, Üç Aylık Sosyal Bilimler Dergisi.s. 9. Ankara.s. 183-222.
- 48) Şişman, A. ve Kibaroglu D. (2009). “Kadastroda Yenileme Çalışmaları ve Yenileme Kanununun Gereksinimleri”.TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009. Ankara
- 49) Şişmanyazıcı, B. (2009). “Tarihi Kentsel Alanlarda Toplumsal ve Mekânsal Yeniden Yapılanma “Gentrification”: Fener ve Balat Örneği”. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ.
- 50) Tapan, M. (1998). “75 YILDA Değişen ve Mimarlık,İstanbul’un Kentsel Planlanmasının Tarihsel Gelişimi ve Planlama Eylemleri” s. 88. Tarih vakfı Yayınları.
- 51)TDKTS, (1992). “Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü”.
- 52)Tekeli, İ. (2003). “Açılış Bildirisi, Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek”. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-12-13 Haziran 2003, YTÜ Bas.Yay. Mer. Matbaası. İstanbul.s. 2 -7).
- 53) Tekeli, İ. (2011). “Kent, Kent Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm ”Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İlhan Tekeli Toplu Eserler-20.
- 54) Tekeli, İ. (2005). “Türkiye’de Kent Planlaması Düşüncesinin Gelişimi”MSGGS, Mimar yunus Anısına Düzenlenen Konferanslar12 Mayıs 2005.
- 55)Tuna, K.(2011). “Şehir ve Kültür İstanbul-İstanbul’un Sosyolojik dönüşümü Profil yayınları.
- 56) TÜBA, (2013).“Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü.”
- 57) Uzun, N.C. (2006). “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”. Planlama Dergisi. s. 32/49-53.

58) Yalçıntan, M. C. ve Çavuşoğlu E. (2013). " *Kentsel Dönüşüm ve İnsan hakları: Kentsel Dönüşümü ve Kentsel Muhalefeti Kent Hakkı Üzerinden Düşünmek*".s. 89-90). İstanbul Bilgi Üniversitesi 2013. İnsan Hakları Hukuku Yayınları.

59) Zeybekoğlu, S. (2008). " *Kentsel Dönüşüm ve Kent Hakkı: Fener-Balat Rehabilitasyon ve Santral İstanbul projesi Örnekleri*". Doktora Tezi, YTÜ, FBÜ, İstanbul

60) Zeytinburnu Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, ile yapılan görüşme notları. 01 04. 2014.

İnternet kaynakları

URL- 1.

http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/I_Belfast_Urban_Regeneration.pdf
(11.09.2014)

URL-2:http://mitademo.com/wp-content/uploads/2012/04/belfast_aerial_thumb.jpg
(23.09.2014)

URL-3:http://4.bp.blogspot.com/-QJNOUuzzzyA/T-g-05G-ucI/AAAAAAAAA18/i0apLmDauBI/s400/IMG_0150.JPG (12.10.2014)

URL-4:http://v3.arkitera.com/UserFiles/Image/news/2008/05/06/m_potsdamer.jpg
(12.01.2014)

URL-5:

<http://www.thenational.ae/storyimage/AB/20120324/ARTICLE/303249981/AR/0/&MaxW=640&imageVersion=default&AR-303249981.jpg> (23.09.2014)

URL-

6:http://image.samanyoluhaber.com/Images/Resim/Images/News/201235/0503_kent_seldonusum2.jpg (12.10.2013)

URL-7: :

<http://i.emlaktasondakika.com/Files/NewsImages2/2012/09/28/466x255/8e46c9ba-61f4-4129-98a7-5322f7c9f0b2.jpg> (12.10.2013)

URL-8:<http://www.kentselyenileme.org/index.php/turkiyeden/17-dmen-vadprojes>
(12.10.2013)

URL-9:

http://www.anfaaltinpark.com.tr/content/images/system/page/parklar/dikmen_vadisi/slider/dikmen_vadisi_01.jpg (12.10.2013)

URL-10:<http://www.kentselyenileme.org/index.php/turkiyeden/17-dmen-vadprojes>(12.10.2013)

URL-11:

http://www.bursa.bel.tr/dosyalar/resimler/haberler/2012/11350_NLY_5462_201209261125.jpg (12.09.2013)

URL-12: <http://ihsanboluk.com.tr/wp-content/uploads/2013/02/bursa-toki1.jpg> (12.09.2013)

URL-13: http://i.ensonhaber.com/resimler/diger/harita_6951.jpg (19.09.2013)

URL-14:<http://emlakkulisi.com/bagcilar-kentsel-donusum-projeleri-2013/205506> (19.09.2013)

URL-15: <http://s3.trthaber.com/resimler/204000/204325.jpg> (19.09.2013)

URL-16:http://kentseldonusum.bagcilar.bel.tr/images/galeri/ALBAYRAK_SITE.jpg (19.09.2013)

URL-17:

<http://emlakkulisi.com/arama.php?kelime=Kartal++Kentsel+D%C3%B6n%C3%BCm+%C5%9F%C3%BCm+Projeleri> (12.10.2013)

URL-18: : http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/SiteImages/Haber/subat2008/kartal_kentsel34.jpg (19.09.2013)

URL-19: <http://www.mimdap.org/wp-content/uploads/kordonboyu.jpg> (20.09.2013)

URL-20:

http://www.pendikhaber.com.tr/images/haberler/pendik_burnunda_donusum_bilmecesi_h95192.jpg (19.09.2013)

URL-21:<http://www.emlakkulisi.com/resim/tamboyut/MTY2ODg4OT-pendik-kentsel-donusum-2013.jpg> (20.09.2013)

URL-22: <http://emlakkulisi.com/pendik-kentsel-donusum-2013/208147> (20.09.2013)

URL-23:

<http://www.emlakdream.com/newpics/news/160420141657038450838.jpg>

(20.09.2013)

URL-24:

<http://www.emlakdream.com/guneri-insaattan-atasehire-katilimci-kentsel-donusum/33331> (14.04.2014)

URL-25:

http://www.emlakdream.com/newpics/news/160420141657008451704_2.jpg

(14.04.2014)

URL-26: <http://www.yapihaberleri.net/haberGorselleri/5520.jpg> (20.09.2013)

URL-27: <http://www.emlakkulisi.com/resim/tamboyut/OTk0MzE4ND-zeytinburnu-kentsel-donusum-2013.jpg> (20.09.2013)

URL-28: <http://emlakkulisi.com/zeytinburnu-kentsel-donusum-2013/209723>
(20.09.2013)

URL-29: http://www.online-utility.org/image/ImageCache?file=b/b6/Istanbul_districts.png/800px-Istanbul_districts.png (14.04.2014)

URL-30: Kağıthane.bel.tr. (2014)

URL-31: <http://mimarlik.bilgi.edu.tr/pages/student.asp?id=30&typ=1>(

URL-32: https://creative-gayrimenkul.projepedia.com/media/project/image/7/2/3/800x0_ka_thane_ofispark_14.jpg (02.04.2014)

URL-33: <http://www.premierkampusofis.com/wp-content/uploads/2013/04/8.jpg>
(02.04.2014)

URL-34:

http://www.gazete5.com/resimler/haber/2013/hd_524fd56af1823.jpg (02.04.2014)

URL-35: <http://www.emlakkulisi.com/resim/tamboyut/MTMyMzk5OT-trea-residenceta-fiyatlar-265-bin-tlden-basliyor.jpg> (02.04.2014)

URL-36: http://havadanemlakvideo.com/resimler/proje/orjinal_nef-kagithane-03un-havadan-en-yeni-videosu-ODkzMjk2Nj.jpg (02.04.2014)

URL-37: http://havadanemlakvideo.com/resimler/proje/orjinal_nef-kagithane-11-evlerinin-havadan-yeni-videosu-MTAzNjUxND.jpg (02.04.2014)

URL-38: <http://tr.visit2istanbul.com/wp-content/uploads/2011/10/sadabatkag%C4%B1thane.1jpg.jpg> (02.04.2014)

URL-39: http://tr.visit2istanbul.com/wp-content/uploads/2011/10/kagithane_resim.jpg (20.09.2013)

URL-40: <http://yenikentrehberi.kagithane.bel.tr:8080/imar> (02.04.2014)

URL-41: <http://www.google.com/earth/explore/products/>(02.04.2014)

URL-42: <http://www.google.com/earth/explore/products/>(02.04.2014)

URL-43: <http://www.emlakkulisi.com/resim/orjinal/Nzc4OTk2OD-mari-rezidans-kagithane-nerede.jpg> (02.04.2014)

6. EKLER

Ek A: Tasarımhane Fikir Projeleri Analiz Çalışmaları

Ek B : Ataşehir Kentsel Dönüşüm Anket Katılım Örneği

Ek C: Kağıthane Belediyesi Ada Bazlı Mahalle Önerileri

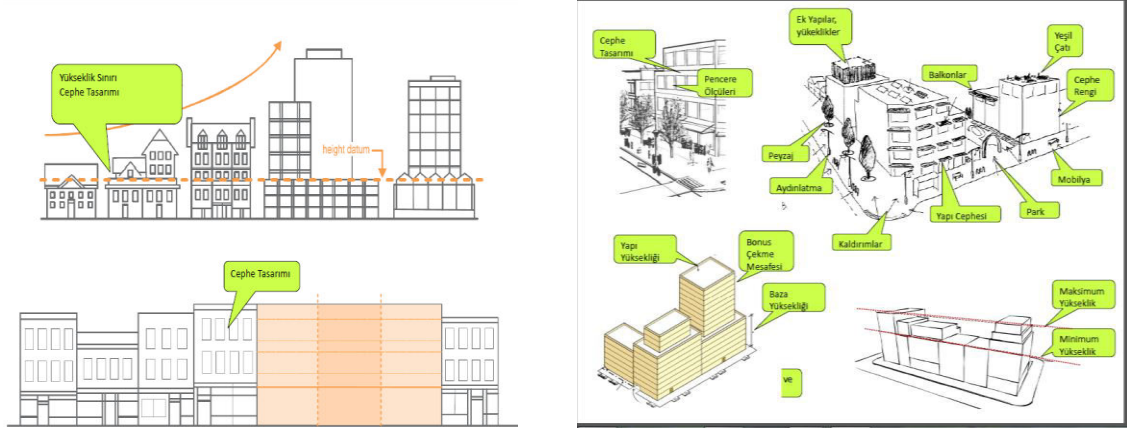
Ek D: Kağıthane Belediyesi Tasarımhane Kriterleri

Ek E: Kağıthane Ada Bazlı Dönüşüm İle İlgili Plan Notları

Ek F: Alan Çalışması Anket Soruları

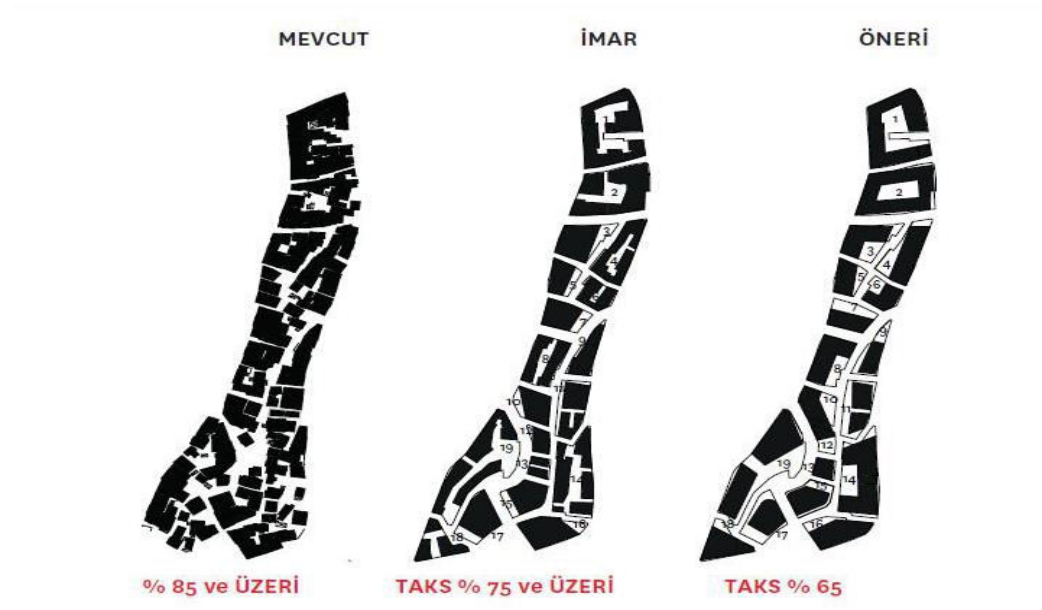
Ek A:Tasarımhane Fikir Projeleri Analiz Çalışmaları

Kağıthane Belediyesi Planlama ve İmar Müdürlüğü tarafından Tasarımhane Kriterleri oluşturularak analiz çalışmaları yapılmıştır.



A 1: Analiz Çalışması

A 2: Analiz Çalışması

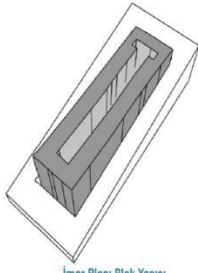


A 3: Analiz Çalışması

Tipoloji 1-B

İmar Planı – Öneri Plan

Parsel sınırından en az 1,5m en çok 3m geri çekilme yapılmıştır.



İmar Planı Blok Yapısı



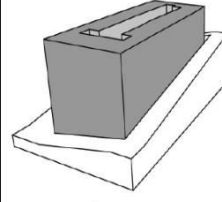
Öneri Blok Yapısı

A 4: Analiz Çalışması

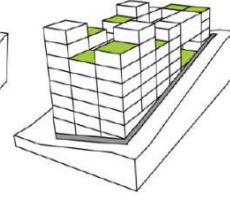
Tipoloji 1-A

İmar Planı – Öneri Plan

Parsel sınırından en az 1,5m en çok 3m geri çekilme yapılmıştır.



İmar Planı Blok Yapısı



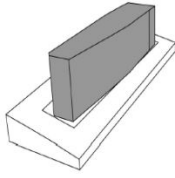
Öneri Blok Yapısı

A 5: Analiz Çalışması

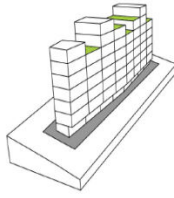
Tipoloji 3

İmar Planı – Öneri Plan

Parsel sınırından en az 1,5m en çok 3m geri çekilme yapılmıştır.



İmar Planı Blok Yapısı

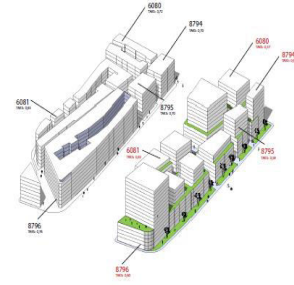


Öneri Blok Yapısı

A 6: Analiz Çalışması



İMAR PLANI
SİMSİS ÇİZİMLERİ: 0.270
PİM
SİMSİS ÇİZİMLERİ: 0.519

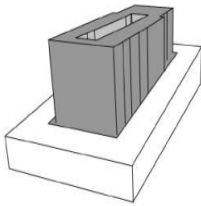


A 7: Analiz Çalışması

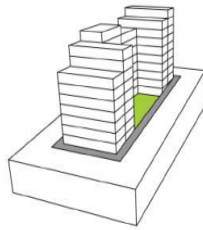
Tipoloji 2

İmar Planı – Öneri Plan

Parsel sınırından en az 1,5m en çok 3m geri çekilme yapılmıştır.



İmar Planı Blok Yapısı

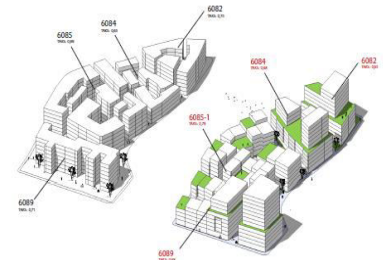


Öneri Blok Yapısı

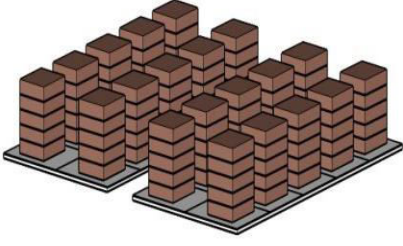
A 8: Analiz Çalışması



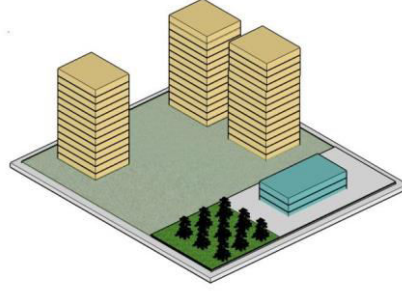
İMAR PLANI
SİMSİS ÇİZİMLERİ: 0.270
PİM
SİMSİS ÇİZİMLERİ: 0.659



A 9: Analiz Çalışması



A 10: Analiz Çalışması

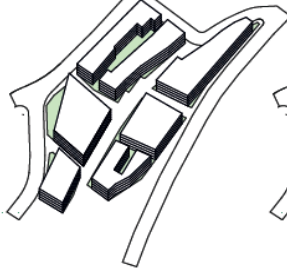


A 11: Analiz Çalışması

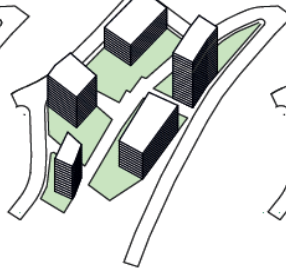
2a.ADA KÜMELERİ

ADA KÜMESİ 2

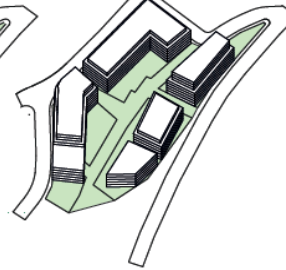
İçerisinde yeşil alan oluşturcak şekilde yapı bloklarını çeperlere yerleştirir. Alçak katlı binalar, tanımlı açık alanlar ve sokak dokusunu devam ettirmek için TAKS %65 olabilir.



imar
TAKS %74



%30 bonuslu
TAKS %35



öneri
TAKS %65

A 12: Analiz Çalışması

Ek B: Ataşehir Kentsel Dönüşüm Anket Katılım Örneği



B 1: Anket Katılım Örneği

Ek C: Kağıthane Belediyesi Ada Bazlı Mahalle Önerileri

Yeşilce Mahallesi İçin Öneriler



C 1: Perspektif Görünüm



C 2: Vaziyet Planı

Telsizler Mahallesi İçin Öneriler

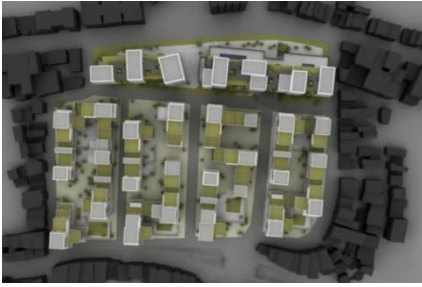
Telsizler Mahallesi hava Fotoğrafi ve Maket Perspektifleri



C 3: Telsizler



C 4: Telsizler



C 5: Telsizler



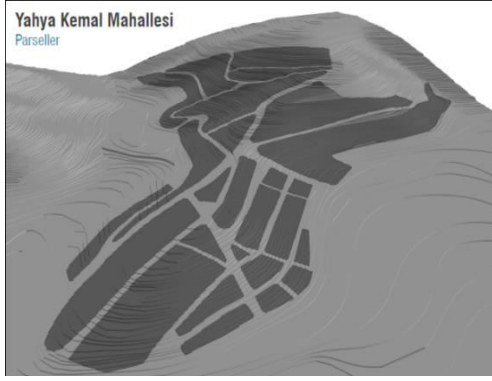
C 6: Telsizler



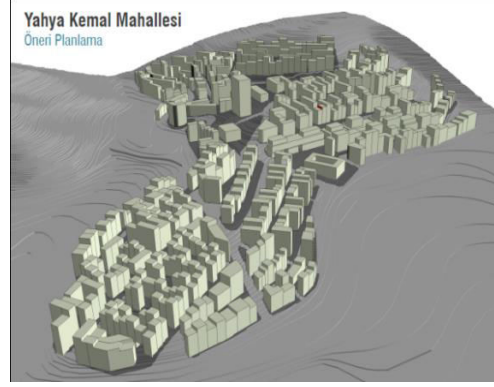
C 7: Telsizler

Yahya Kemal Mahallesi İçin Öneriler

Yahya Kemal mahallesi Öneri projeleri



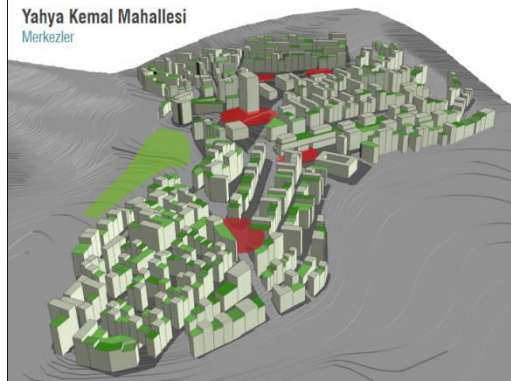
C 9: Yahya Kemal



C 10: Yahya Kemal



C 11: Yahya Kemal



C 12: Yahya Kemal

Ek D: Kağıthane Belediyesi Tasarımhane Kriterleri

Proje Alan Sınırları

Kağıthane'de ada bazlı yapılabilecek adalar planda belirtilmiştir. Parselinin ada bazlı olup olmadığını öğrenmek isteyen vatandaşlar internet üzerinden Kağıthane Belediyesi'nin web sitesinde öğrenebilirler.

Çalışılan Mahalleler:

Ortabayır, Çeliktepe, Emniyet Evleri, Telsizler, Gültepe, Yahya Kemal, Talatpaşa, Merkez Mahalleri.

Oturduğu parselin adadaki durumu eğer bir anlaşma veya sözleşme sonucu bir şirketle anlaşılırsa mevcut durumlar detaylı olarak verilir. Örneğin ada bazlı uygulama yapan NEF adlı yapının parselasyon durumu şöyledir:

NEF'in anlaştığı ya da anlaşmaya yakın olduğu adalar aşağıdadır. Bu adalarda şu durumlar geçerlidir;

6226 - 6230 / Telsizler Mah. --- Tevhit edilebiliyor.

7666 - 7730- 7667 / Bir ada ile sözleşme imzaladık. Diğer 2 adanın olma ihtimali yüksek. Tevhit edilemeyebilir. Yollar geniş ancak hem edilmesi durumunda hem de edilmemesi halinde (ancak bütünlük dahilinde NEF 11 örneği) tasarım yapılabilir.

6082 - 6084 / Bacadibi --- Tevhit edilebiliyor.

6157 - 6134 -6151 / Ortabayır --- Ayrı adalar. --- Ortabayır'da sokak çalışılacaksa; 6134 ve 6151'in olduğu sokak çalışılabilir.

6610 / Yahya Kemal

6601 - Yahya Kemal

6610 - Gültepe - Harmantepe / T1 Ada imar bonusu yok.

Temel Kriterler:

Proje Alan Büyüklüğü: Toplam alan, 10-15 adayı kapsamalıdır.

Ada Sınırları: Plandaki 'ada kenarı' layeri yani etüd kütleler, bizim imar adalarımızdır.

İmar Artışı: Tek ada içi parsellerin birleşmesi durumunda%30 imar artışı yapılır.

Birleşme Durumu: Tek ada bazında birleşme yapılacaktır. İsteyenler, gerektiğinde 1 veya 2 yerde 2 adayı birleştirebilir. (Birden fazla adanın birleşmesi, meydan ve park yaratılması gibi çok kritik durumlarda kullanılmalıdır.)

Yasal Altlıklar:

İstanbul İmar Yönetmeliği ve Kağıthane İmar planı kriterlerine uyum sağlanmalıdır. Ada Birleşmesi Durumundaki Yeni İnşaat Alanı Hesabı, imar planında çizilmiş olan etüd kütleler üzerinden yapılacaktır. (Mevcut durumu dikkate almamızın nedeni, yapıların %80 oranında ruhsatsız olması)

Yeni İnşaat Alanı= (plandaki etüd kütle alanı x plandaki kat yüksekliği + 2 x bodrum kat alanı)x1,3

Blok etüdü yapılmamış olan adalarda etrafındaki adaların imar oranlarını baz alarak tahmini bir hesap yapılabilir.

Ada Birleşmesi Durumu Yapılaşma Şartları

Ada bazında %30 yoğunluk artışı ve maksimum 15 kattır.

Ada birleşmesi durumunda, kaldırılan yolun m2'si kadar ada içi yeşil alan oluşturulmalıdır. Bu yeşil alanın adanın hangi kısmına gelebileceği kodlanmalıdır.

(Yani, bodrum kat alanlarını da topladıktan sonra %30 artış yapılıyor.)

Düz alanlarda bodrum kat alanını eklenmiyor

Ada bazında birleşme durumunda, yeni parselasyon önerisi yapmanıza gerek yok.

Taks:0,4

Hmax:45.50 (15 kata kadar)

Çekme mesafeleri serbesttir

1.5 mt'ye kadar konsol yapılabilir.

Balkonlar emsale dahildir.

Bahçe duvarı yapılamaz

Çok küçük adalar en yakın ada ile birleştirilebilir.

Parsel Düzeninde Yapılaşma Şartları

Birleşme Olmadığı Durum: Mevcut parsel düzeninin korunduğu durumda yoğunluk artışı yoktur, imar planında verilen haklar geçerlidir.

Parsel bazında; imar planındaki imar hakkı durum geçerlidir.

Parsel bazında birleşme durumunda, imar haklarının parseller arası transferi yoluyla açık alan yaratmak mümkün değildir.

R durumunun olmadığı durumlarda; %30 artış yok, plan fonksiyonu aynen korunur, nizam (bitişik ya da ayırık) korunur, fakat kütlelerin oturumları, çekme mesafeleri yeni tasarıma göre değişebilir.

Kullanımlar

Ada ya da parsel düzeni olması fark etmeksizin, yapı imar planında konut kullanımındaysa, yine konut olabilir ya da konut altı ticaret önerilebilir.

Konut ve ticaret kullanımındaysa, yeni tasarımda kullanım türleri, oranlar ve yüzdelerini istediğiniz gibi kullanabilirsiniz.

Yollar & Otoparklar

Otoparklar ada içinde çözümlenmeli, yer altı otoparklar emsale dahil değildir. (Zeminin su geçirgenliğini korumak için yer altı otopark çözümlerinde ekolojik Yaklaşım geliştirilmeli)

10mt ve üzerindeki yollar kapatılamaz.

Tasarımınızda ön plana çıkan yayalaştırılması gereken ana aksları yayalaştırabilirsiniz fakat çok uzun bir bürokratik süreçtir, tercih edilen bir durum değildir.

Çok çok gerekli durumlarda adalar parçalanarak yol açılabilir fakat çok uzun bir bürokratik süreçtir, tercih edilen bir durum değildir.

Bodrum Kat

Arazi eğimi nedeniyle ortaya çıkan iki kat bodrum iskan edilebilir, iskan edilen 2 kat bodrum emsale dahildir.

Binaların hangi kottan cephe aldığı fark etmiyor, çünkü yeni tasarımda kullanılacak inşaat alanı ve maksimum bodrum kat adedi sabit.

Çatılarda iskan edilebilecek bir alan yaratılıyorsa, emsale dahil edilmelidir. (teras değil, kapalı alan)

Nüfus

Yaklaşık olarak Çeliktepe: 40.000 Emniyetevleri:11.500 Telsizler:15.000
Gültepe:16.500 Yahya Kemal: 21.000

Ek.5: Kağıthane Ada Bazlı Dönüşüm İle İlgili Plan Notları

Kağıthane 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notların'da Ada bazlı Dönüşüm ile ilgili maddeler aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır.

Bu Plan Notu' nun

44. Maddesinde; “Planda (R) şeklinde gösterilmiş olan % 30 artış alanlar aşağıda açıklandığı şekilde uygulamaya gidilecektir.

Kentsel Dönüşümü sağlamak için Planda üzerinde (R) simgesi bulunan ada, parsel veya parsellerde geçerli olmak şartıyla ada bütününde tevhid veya min. 5000 m2 parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla inşaat oranı % 30 oranında arttırılır.

İlköğretim, ortaöğretim, idari tesis, sağlık tesisi, kültürel tesis, cami, katlı otopark alanı vb. kamu alanları ile akaryakıt istasyonları alanları, akaryakıt-LPG İstasyonları alanları için % 30 artış özelliği ve buna bağlı uygulamalar geçerli değildir.

Planda (R) ile gösterilen alanlarda öncelikle % 30 artış oranı dikkate alınmadan bu planda belirlenmiş yapılaşma şartlarına göre ilgili ada, parsel veya parsellerin inşaat m2 hakkı hesaplanır. Planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan ve kat adedi verilmiş olan alanlarda % 30 artışa esas olacak inşaat m2 hakkı hesaplanırken: binada iskan edilecek alanlar esas alınır. Binada iskan edilmeyecek alanlar inşaat m2 hakkına dahil edilemez ve % 30 artış hesaplarına konu edilemez. Buna göre bulunan inşaat m2 hakkı % 30 oranında arttırılarak uygulamaya esas olacak yeni inşaat m2 miktarı bulunur.

Planda (R) sembolü verilmiş olan ve birden fazla fonksiyona sahip bulunan ada, parsel ve/veya parsellerde her fonksiyonun inşaat hakkı eşit olarak % 30 oranında arttırılır. Böyle alanlarda: her fonksiyonun % 30 artış sonrasında bulunan toplam inşaat hakkı: istenirse bir veya birden fazla binada karma fonksiyon şeklinde veya istenirse bir veya birden fazla binanın tamamında tek bir fonksiyon şeklinde kullanılabilir.

Planda (R) sembolü verilmiş olmasına rağmen % 30 artışından yararlanmak istemeyen veya % 30 artış uygulamasının gerektirdiği şartları sağlayamayan ada,

parşel veya parşellerde: bu planda verilmiş olan ve % 30 artış özelliği ile buna bağlı uygulamalar dışında kalan yapılaşma şartları geçerlidir. Bu ada veya parşeller <5 30 artış hakkından ve % 30 artış özelliğinin getirdiği diğer haklardan ve uygulamalardan yararlanmazlar: Ayrıca % 30 artış özelliğinin kendilerine getirdiği hakları başka ada veya parşellere devredemezler. Başka ada veya parşeller bunların haklarını devralamaz ve kullanamazlar.

Farklı fonksiyonlara sahip olmalarına bakılmaksızın planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan birden fazla yapı adası, aralarındaki yollar kapatılmak suretiyle birleştirilebilir. Ancak bu adalar arasındaki yollar, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İSKİ vb. ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla kapatılabilir ve inşaat m hakları ile % 30 artış hesapları yapılırken kapatılan yol kısımları bu hesaplara dahil edilemez. Bu tür uygulamalarda 1/1000 ölęekli plan tadilatı yapılması mecburidir” denmektedir

48. Maddesinde ise :“Planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan ve belirtilen şartları sağlamak şartıyla, % 30 artışı uygulaması yapılacak yerlerde; % 30 artıştan sonra bulunan inşaat hakkı saklı kalmak üzere, binaların yeni yapı düzeni ve bina ebatları, bina irtifaları, ve bina taban oturum büyüklükleri ilęe belediyesince belirlenir. Buna göre ilęe belediyesince belirlenecek bina irtifaları, birbirinden farklı olabileceği gibi, en fazla bina yüksekliği H max. 45.50 olabilir. Bu durumda max. TAKS % 40’ 1 aşamaz. Otopark ihtiyacının parşel bünyesinde karşılanması zorunludur (17. 03.2011) “ denmektedir. (Kağıthane Bel. Planlama Müd.).

Ek E: Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili yasaların gelişimini özet halinde aşağıdaki gibi gösterebilir.

775 Sayılı Gecekondur Yasası - 30/07/1966’ da yürürlüğe girdi.

960 Sayılı Boğaziçi Kanunu - 18/11/1983’ de yürürlüğe girdi.

2872 Sayılı Çevre Kanunu - 11/08/1983’ de yürürlüğe girdi.

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu - 17/03/1984 ’de yürürlüğe girdi.

3030 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu - 12/12/1984’ de yürürlüğe girdi.

3194 Sayılı İmar Kanunu - 03/05/1985 Tarihinde yürürlüğe girdi.

3386 Sayılı Kültür ve Tabiat Var. Kor. Kanunu - 17/06/1987’de yürürlüğe girdi.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası - 10/07/2004’ de yürürlüğe girdi.

5272 Sayılı Belediye Yasası - 07/12/2004’de yürürlüğe girdi.

5366 Sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hak. Kanun - 07/12/2004'de yürürlüğe girdi.

5393 Sayılı Yasanın 73. Maddesi - 17/06/2010 Tarihinde yürürlüğe girdi.

Belediyelerin kentsel dönüşüm projeleri uygulayacağı alanları genişleten yasa teklifi kabul edildi (Erzene, 2013).

Ek F: Alan Çalışması Anket Soruları

I. Ada bazlı kentsel dönüşüme tabi olan yerlerde ikamet eden ve henüz taşınmamış kişilerle yapılan anket soruları.

1. Hane halkı kimlik bilgileri

a) Hanede yaşayan aile sayısı

b) Hane halkını oluşturan bireylerin özellikleri (çalışan ve çalışmayan)

2. Ev sahibi yoksa kiracı mısınız?

3. Evinizde kaç senedir ikamet ediyorsunuz? (Eski evinde oturanlar için)

4. Yeni yapılacak binaya taşınacak mısınız?

5. Taşınmayı düşündüğünüz daire veya dairelerle ilgili sözleşmeyi kimlerle ve nerede yaptınız?

6. Proje hakkında ne kadar bilginiz var? Kimler o bilgiyi verdi?

7. Sahip olacağınız daireye taşınmayacaksanız eğer, nerede oturmayı düşünüyorsunuz, neden oturmayı düşünmüyorsunuz?

8. Sözleşmede verilen daire veya daireler size yeterli gel dimi?

9. Taşınacağınız bina yapılırken nerede ikamet edeceğiniz size belirtildimi? Belirtildiyse eğer kirası firma tarafından karşılanacak mı?

10. Bina aidatları size uygun mu?

11. Yeni komşularla ilgili bir kaygınız varmı?

12. Kentsel Dönüşüm hakkında ve ada bazlı kentsel dönüşüm hakkında neler biliyorsunuz, memnun musunuz?

13. Kentsel dönüşüm hakkında ilk ne zaman ve kimin tarafından bilgi sahibi oldunuz.

14. Ekleme istediğiniz bir şey varmı?

II. Ada bazlı kentsel dönüşüm yapılmış yerde ikamet eden kişilerle yapılan anket soruları

1. Hane halkı kimlik bilgileri

a) Hanede yaşayan aile sayısı

b) Hane halkını oluşturan bireylerin özellikleri (çalışan ve çalışmayan)

2. Ev sahibi yoksa kiracı mısınız?

3. Evinizde kaç senedir ikamet ediyorsunuz? (Yeni evinde oturanlar için)

4. Daire veya dairelerinizle ilgili sözleşmeyi kimlerle ve nerede yaptınız?

5. Bina yapılırken nerede ikamet ettiniz? Kiranız karşılandı mı?

6. Aidatlarınız sizce uygun mu?

7. Proje uygulanırken size proje hakkında bilgi verildi mi, veriyse eğer kimler bilgi verdi?

8. Eski evinizle yeni evinizi karşılaştırır mısınız?

9. Komşularınızdan memnun musunuz? Yeni konutunuza taşındıktan sonra eski komşularınızla görüşmeye devam ediyormusunuz, bu sizin için ne kadar önemli?

10. Ödemeler hakkında size ne gibi kolaylıklar sağlandı veya sağlandı mı?

11. Proje safhasında söylenip proje uygulandıktan sonra yerine getirilmeyen söz konusu durumlar oldu mu?

12. Ada bazlı kentsel dönüşüm hakkında ne biliyorsunuz?

13. Yeni oturduğunuz yerde ne gibi eksiklikleriniz var?

14. Kentsel dönüşümden memnun musunuz?

15. Eklemek istediğiniz bir şey var mı?