

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI,
BAŞAKŞEHİR ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Hasan KÜÇÜKOĞLU

Anabilim Dalı: İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ
Programı: PROJE YÖNETİMİ

EYLÜL 2014

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI,
BAŞAKŞEHİR ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Hasan KÜÇÜKOĞLU
1009011007

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 25 Ağustos 2014

Tezin Savunulduğu Tarih: 02 Eylül 2014

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Zeynep SÖZEN

Jüri Üyeleri: Prof. Dr. Heyecan GİRİTLİ

Yrd. Doç. Dr. Ethem TARHAN

EYLÜL 2014

| | | |
|---------------------------|---|-------------------------------------|
| Enstitüsü | : | Fen Bilimleri |
| Dalı | : | İnşaat Mühendisliği |
| Programı | : | Proje Yönetimi |
| Tez Danışmanı | : | Prof. Dr. Zeynep SÖZEN |
| Tez Türü ve Tarihi | : | Yüksek Lisans – Haziran 2014 |

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI, BAŞAKŞEHİR ÖRNEĞİ

Hasan Küçüköglü

Kentsel dönüşüm kavramı, yaşam alanları ile ilgili sorunlar ve gereksinimler dikkate alınarak bir alanın iktisadi, toplumsal ve alansal niteliklerinin değerlendirilmesi neticesinde uygulanabilir niteliği olan bir yol haritasının oluşturulmasıdır. Bu çalışmanın amacı kentsel dönüşüm kavramını, önemini ve uygulama biçimleri açıklanarak Türkiye’de kentsel dönüşüm kapsamında Başakşehir ilçesinin kanuni dayanaklarıyla birlikte incelenmesidir. Araştırma kentsel dönüşüm alanında yerli ve yabancı kaynaklardan yararlanılarak hazırlanmış ve örneklem olarak Başakşehir bölgesi seçilmiştir. Başakşehir belediyesinin kentsel dönüşüm kapsamında oluşturduğu analiz ve değerlendirme raporlarından yararlanılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Başakşehir Kentsel Dönüşüm

Institute : **Institute of Sciences**
Department : **Civil Engineering**
Programme : **Project Management**
Supervisor : **Prof. Dr. Zeynep SÖZEN**
Degree Awarded and Date : **Master's Degree – June 2014**

ABSTRACT

URBAN TRANSFORMATION PROJECTS, THE BAŞAKŞEHİR EXAMPLE

Hasan Küçüköglü

The concept of urban regeneration is the creation of a road map, which is feasible as a result of the evaluation of an area taking into account the economic, social and territorial requirements. The purpose of this study is to explain the concept, importance and the applications forms of urban transformation of urban transformation, together with its legislative basis through the example of Basaksehir. The study relies on local and international resources on urban transformation and has chosen Başakşehir as a case. The analyses and evaluation reports of the Municipality of Başakşehir constitute the main source of information for this study.

Keywords: Urban Regeneration, Urban Renewal Basakşehir

TABLO LİSTESİ

| | | |
|-------------------|---|----|
| Tablo 1.1. | Kentsel Dönüşüm Dünyadaki Gelişimi | 10 |
| Tablo 3.1. | Ziyagökalp Bölgesindeki Binaların Kat Durumu | 28 |
| Tablo 3.2. | Ziyagökalp Bölgesi Riskli Alanın Yapı Kullanım Türü Analizi | 29 |
| Tablo 3.3. | Ziyagökalp Bölgesi Riskli Analizi | 30 |
| Tablo 3.4. | Ziyagökalp Bölgesi Riskli Alan Mülkiyet Analizi | 32 |
| Tablo 3.5. | Şahintepe Mahallesi Mülkiyet Tesbit Raporu | 38 |
| Tablo 3.6. | Şahintepe Bölgesi Arazi Kullanış Değerleri | 41 |
| Tablo 3.7. | Şahintepe Bölgesi Çalışma Alanında Kat Adetleri Dağılımı | 43 |
| Tablo 3.8. | Şahintepe Bölgesi Çalışma Alanında Bina Yapım Cinsleri | 44 |
| Tablo 3.9. | Şahintepe Bölgesi Çalışma Alanında Bina Nitelikleri | 44 |

ŞEKİL LİSTESİ

| | | |
|--------------------|---|----|
| Şekil 3.1. | Başakşehir Bölgesi | 23 |
| Şekil 3.2. | Ziyagökalp Bölgesi Sokak Dokusu Ve Donatı Alanları Dağılımı | 27 |
| Şekil 3.3. | Ziyagökalp Riskli Alanın Kat Adedi Analizi | 28 |
| Şekil 3.4. | Ziyagökalp Bölgesi Yapı Kullanım Türü Analizi | 29 |
| Şekil 3.5. | Ziyagökalp Bölgesi Bina Durum Analizi | 30 |
| Şekil 3.6. | Ziyaagökalp Bölgesi Mülkiyet Analizi | 31 |
| Şekil 3.7. | Ziyagökalp Bölgesi 3 Boyutlu Çalışma Alanı | 33 |
| Şekil 3.8. | Başakşehir İlçesi, Şahintepe Mahallesi | 37 |
| Şekil 3.9. | Kentsel Dönüşüm Uygulama Adımları | 46 |
| Şekil 3.10. | Proje Analizi | 47 |

KISALTMALAR

| | |
|-------------|----------------------------------|
| ABD | Amerika Birleşik Devletleri |
| DCMS | Kültür, Medya ve Spor Departmanı |
| EH | İngiliz Mirası |
| YUA | Yerleşime Uygun Alanlar |

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|------------|
| ÖZET | i |
| ABSTRACT | ii |
| TABLO LİSTESİ | iii |
| ŞEKİL LİSTESİ | iv |
| KISALTMALAR | v |
| GİRİŞ | 1 |
| 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 4 |
| 1.1.Kentsel Dönüşüm Tanımı | 4 |
| 1.2.Kentsel Dönüşümün 5 Temel Hedefi | 6 |
| 1.3.Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi | 7 |
| 1.4.Kentsel Dönüşümün Türkiye’de Yasal Dayanakları | 11 |
| 1.5.Uygulama Açısından Kentsel Dönüşümün Değerlendirilmesi | 11 |
| 2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN DÜNYA ÜZERİNDEKİ ÖRNEKLERİ | 13 |
| 2.1.Kentsel Dönüşümün Dünya Üzerindeki Örnekleri | 13 |
| 2.1.1.Avrupa’da Kentsel Dönüşümün Örnekleri | 13 |
| 2.1.1.1.Trafalgar Meydanı Projesi (İngiltere) | 13 |
| 2.1.1.2.Potsdam Meydanı Projesi (Almanya) | 14 |
| 2.1.1.3.La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa) | 15 |
| 2.1.2.Uzakdoğu’da Kentsel Dönüşümün Örnekleri | 15 |
| 2.1.2.1.Hiroşima Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya) | 15 |
| 2.1.2.2.Guangzhou-Pearl Projesi (Çin) | 16 |
| 2.1.3.Amerika Kıtasında Kentsel Dönüşümün Örneği | 17 |
| 2.1.3.1.Rio Kenti Projesi (Brezilya) | 17 |
| 2.1.4.Arap Yarımadasında Kentsel Dönüşümün Örnekleri | 19 |
| 2.1.4.1.Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği (Lübnan) | 19 |
| 3. BAŞAKŞEHİR BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİ | 22 |
| 3.1.Ziya Gökalp Bölgesi | 23 |

| | |
|--|-----------|
| 3.1.1.Bölge Hakkında Genel Bilgiler | 23 |
| 3.1.2.Ziya Gökalp Bölgesi Kanuni Dayanağı | 24 |
| 3.1.3.Bölgeye İlişkin Analitik Bilgiler | 26 |
| 3.1.4.Ziya Gökalp Bölgesi Genel Değerlendirme | 35 |
| 3.2.Şahintepe Bölgesi | 36 |
| 3.2.1.Bölge Hakkında Genel Bilgiler | 36 |
| 3.2.2.Şahintepe Bölgesi Kanuni Dayanağı | 39 |
| 3.2.3.Bölgeye İlişkin Analitik Bilgiler | 39 |
| 3.2.4.Şahintepe Bölgesi Genel Değerlendirme | 40 |
| DEĞERLENDİRME VE SONUÇ | 48 |
| KAYNAKÇA | 53 |

GİRİŞ

Kentler, bir yaşam alanı kapsamında ele alındığında bünyesinde barındırdığı canlı veya cansız tüm varlıklar ile değişim ve dönüşüm göstermektedir. Bu değişim ve dönüşüm fiziki, politik, sosyal, kültürel ve iktisadi alanlarda yaşanmaktadır

Kentsel dönüşüm yaklaşımı öncelikle gelişimini tamamlamış batılı devletlerin kentlerinde sosyo ekonomik bakımdan plansız hale gelmiş bölümlerin tekrardan kazanılması için girişimde bulunulması sonucunda hayata geçmiştir.

Ağırlıklı olarak şehrin, nüfus bakımından az yoğun veya düşük gelir sınıfının iyi olmayan ekonomik ve fiziksel koşullarda yaşamını sürdürdükleri ve sosyal birlikteliğin yok olduğu yaşam alanlarında, kullanılmayan liman veya ekonomik ömrünü tamamlamış sanayi bölgelerinde kentin ekonomik büyümesine destek olacak girişimler ile başlamıştır. Bu devletlerin kentlerin mekansal şekillenmesine müdahale metotları, karşılaşılan hatalardan çıkarılan dersler ile zamanla o topluma özgü kurumsal yapıların varlığına ve toplumların değişkenliklerine göre uygulanmaya başlanmıştır

Kentsel dönüşüm kavramı, yaşam alanları ile ilgili sorunlar ve gereksinimler dikkate alınarak bir alanın iktisadi, toplumsal ve alansal niteliklerinin değerlendirilmesi neticesinde uygulanabilir niteliği olan bir yol haritasının oluşturulmasıdır.

Kentsel dönüşüm, kamu desteği veya girişimi ile gelir seviyesi düşük alanların ve bozuk yapılaşmanın yenilenmesi, olan yapıların geliştirilmesi ve korunması, topluma mevcuttan daha iyi yaşama imkanının sunulması gibi amaçlar adına kentleri çağın değişen ihtiyaçlarına uygun duruma getirilmesidir.

Ülkemizde nüfusunun yaklaşık olarak yüzde 75'i kentlerde yaşamını sürdürmektedir. Bu yüzde 75'lik oran gün geçtikçe artışını sürdürmektedir. 1950 yılından sonra kentlerde artan nüfusun plansız gelişimi neticesinde imar düzenlemelerinden yoksun gelişen, donatı alanları olmayan, deprem tehdidi göz önünü alınmayan, sosyo-kültürel gereksinimlerden yoksun yalnızca barınma gereksinimini karşılayan konut alanları inşa edilmiştir.

1980'li yıllardan sonra gelişen plansız yapılaşma, hızlı ve çarpık yapılaşmaya neden olmuş, bunun neticesinde ise, donatı alanları bulunan yapıya hizmet veremez konuma gelmiş, fakir nüfus sürekli artış göstermiş, kaliteden yoksun konut alanları günümüzde Kentsel Dönüşüm konusunun gündeme taşınmasında en önemli etkenlerdir.

Türkiye'nin ve dünyanın sayılı metropollerinden olan İstanbul'da 1950'li yıllardan sonra başlayan sanayileşmeye bağlı olarak gelişen hızlı ve plansız kentleşme ile ciddi boyutlarda konut gereksinimi ortaya çıkmıştır.

Günümüzde Türkiye ve dünyada, kentlerin önceki işlevini ya da kullanma yoğunluğunu yitiren iktisadi, fiziki ve sosyo kültürel bakımdan çöküntü yaşanmış noktalarında, kentsel yaşam refahının tekrardan sağlanması adına birçok boyut değerlendirilerek kentsel dönüşüm projeleri hataya geçirilmektedir.

Dönüşüm dahilinde konutların boşaltılması, yeni yaşam alanlarına taşınmak mecburiyetinde kalan kişilerin mağdur edilmemesi en temel unsurdur. Bunun yanında kentsel dönüşüm projeleri kişisel kazanç sağlamak adına değil toplumu korumak adına gerçekleştirildiği göz ardı edilmemelidir. Kentsel dönüşüm, çalışma alanı ve yapısı gereği, mevcut kentlerin yapısına ve bu kentlerde yaşamını sürdüren kişilerin fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da şehrin tüm kültür yapısına etki edebilmektedir.

Bu sebeple, tüm planlamalarda, sosyolog, ekonomist, mühendis, mimar ve peyzaj mimarları ve benzeri iş kollarının entegre olarak çalışması oldukça önemlidir. Bahsedilen her iş kolu kendi içinde dinamikleri olan alanlar olup birbirleri ile ilişkilidirler.

Bu çalışmanın amacı kentsel dönüşüm kavramını, önemini ve uygulama biçimleri açıklanarak Türkiye'de kentsel dönüşüm kapsamında Başakşehir ilçesinin kanuni dayanaklarıyla birlikte incelenmesidir.

Araştırma kentsel dönüşüm alanında yerli ve yabancı kaynaklardan yararlanılarak hazırlanmış ve örneklem olarak Başakşehir bölgesi seçilmiştir. Başakşehir belediyesinin kentsel dönüşüm kapsamında oluşturduğu analiz ve değerlendirme raporlarından yararlanılmıştır.

Çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde kentsel dönüşüm hakkında genel bilgiler verilmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde kentsel dönüşümün dünya üzerindeki örnekleri incelenmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümü olan son bölümde ise Türkiye’de kentsel dönüşüm kapsamında Başakşehir ilçesinin kanuni dayanaklarıyla birlikte incelemesi yapılmıştır.

1.KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.1.Kent ve Kentsel Dönüşüm Tanımı

İnsanlığın evren üzerindeki en belirgin etkisi, yaşamını sürdürebilmek için inşa ettiği en görkemli ve somut ürün kentlerdir. Kentlerin aynı insanlar gibi yaşam eğrileri vardır. Doğarlar, gelişirler ve eskirler. Kentler, tüm canlıların yaşamlarına şekil vermektedirler (Koçak ve Tolanlar, 2008: 397).

Kentler, bir yaşam alanı kapsamında ele alındığında bünyesinde barındırdığı canlı veya cansız tüm varlıklar ile değişim ve dönüşüm göstermektedir. Bu değişim ve dönüşüm fiziki, politik, sosyal, kültürel ve iktisadi alanlarda yaşanmaktadır (Uçal, 2012: 78).

Kent kavramı, çok boyutlu ve aralıksız değişime tabi olan yaşam alanlarıdır. Bu özelliklerinden dolayı da oluşumundan itibaren aralıksız değişim göstermektedirler. Bahsedilen bu yerleşim alanlarının değişen yapılarına paralel bir şekilde kentsel yaşam ile ilgili çalışmaların araştırma alanları da değişim geçirmektedir (Mirioğlu ve Karadağ, 2012: 21).

Kentler, hem yaşamsal değişim sürecine özgü fabrikalaşma, göç ve benzeri sebeplerle hem de savaş, doğal afetler gibi zorlayıcı sebeplerle değişim göstermektedirler. Kentsel dönüşüme konu olan mekanlar, eskimiş ya da bir nedenden dolayı plansız hale gelmiş alanlardır (Genç, 2008: 115).

Kentsel dönüşüm yaklaşımı öncelikle gelişimini tamamlamış batılı devletlerin şehirlerinde sosyo ekonomik bakımdan plansız hale gelmiş bölümlerin tekrardan kazanılması için girişimde bulunulması sonucunda hayata geçmiştir. Ağırlıklı olarak şehrin, nüfus bakımından az yoğun veya düşük gelir sınıfının iyi olmayan ekonomik ve fiziksel koşullarda yaşamını sürdürdükleri ve sosyal birlikteliğin yok olduğu yaşam alanlarında, kullanılmayan liman veya ekonomik ömrünü tamamlamış sanayi bölgelerinde kentin ekonomik büyümesine destek olacak girişimler ile başlamıştır. Bu devletlerin şehirlerin mekansal şekillenmesine müdahale metotları, karşılaşılan hatalardan çıkarılan dersler ile zamanla o topluma özgü kurumsal yapıların varlığına

ve toplumların değişkenliklerine göre uygulanmaya başlanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 58).

Kentsel dönüşüm bugüne dek farklı açılardan ele alınmıştır. Aşağıda farklı araştırmacıların yaptıkları tanımlamalara yer verilmiştir.

Kentsel dönüşüm, mevcut şehirleri ve alanları çağın şartlarına uygun şekilde geliştirmek adına yeniden düzenleme ve bu düzenlemeyi hayata geçirmek şeklinde ifade edilebilir (Demirkıran, 2008: 7).

Kentsel dönüşüm, yaşam alanları ile ilgili sorunlar ve gereksinimler dikkate alınarak bir alanın iktisadi, toplumsal ve alansal niteliklerinin değerlendirilmesi neticesinde uygulanabilir niteliği olan bir yol haritasının oluşturulmasıdır (Karadağ, 2014: 3).

Farklı bir ifade ile kentsel dönüşüm, kamu desteği veya girişimi ile gelir seviyesi düşük alanların ve bozuk yapılaşmanın yenilenmesi, olan yapıların geliştirilmesi ve korunması, topluma mevcuttan daha iyi yaşama imkanının sunulması gibi amaçlar adına kentleri çağın değişen ihtiyaçlarına uygun duruma getirilmesidir (Ergun, 2009: 935).

Günümüzde Türkiye ve dünyada, kentlerin önceki işlevini ya da kullanma yoğunluğunu yitiren iktisadi, fiziki ve sosyo kültürel bakımdan çöküntü yaşamış noktalarında, kentsel yaşam refahının tekrardan sağlanması adına birçok boyut değerlendirilerek kentsel dönüşüm projeleri hataya geçirilmektedir (Görün ve Kara, 2010: 139).

Kentsel dönüşüm aynı zamanda menkulün yeniden üretimi olarak da ifade edilmektedir. Bu da dönüşüm aşamalarında sabit anaparanın yeniden üretimi anlamına gelmektedir. Bahsedilen yeniden üretim, kendi kendine veya bilinçli olarak gerçekleşebilir. Bir bölgenin çöküntü alanına dönüşmesi, ticari girişimlerin konut alanlarının fonksiyonlarını değişime uğratması veya resmi olmayan kat artırımını gibi nedenler bilinçsiz gerçekleşen dönüşümlerdir. Bilinçli dönüşümler ise planlama çalışmaları ve proje oluşturmak ile hayata geçirilir. Çağımızda kentsel dönüşüm olgusu bilinçli gerçekleşen dönüşümleri ifade etmektedir (Aykal, vd. 2007: 97).

Kentlerde meydana gelen yerleşim bozuklukları ve plansızlığa doğru gidişi azaltmaya çalışma (negentropy), ancak aralıksız planlama ve koruma ile mümkündür. Kentsel dönüşüm bahsedilen gereksinimlere karşılık veren bir uygulamadır. Günümüzde, değişmeye uyum göstermeden ziyade, değişimi ve ihtiyaçları öngörüp bu doğrultuda değişimi ne şekilde kontrol altına alabilir ve onu yönetebiliriz, pozitif bir dönüşüm nasıl sağlanabilir sorularının cevapları aranmalıdır (Kaypak, 2012: 85).

Kentsel dönüşümün, bilhassa kültürü ve mimari yapısı eskilere dayanan bütün alanlarda uygulanması zorunlu hale gelmiştir. Fakat bu dönüşümler zorunlu olduğu kadar beraberinde birçok riski de getirmektedir. Bu noktada önemli olan kentte yaşamını sürdüren insanların yaşam koşullarını geliştirmek, sağlıklı hale getirmektir. Bu doğrultuda girilen her faaliyette toplumun mağdur olmasının önüne geçilmesi oldukça önem arz etmektedir. Dönüşüm dahilinde konutların boşaltılması, yeni yaşam alanlarına taşınmak mecburiyetinde kalan kişilerin mağdur edilmemesi en temel unsurdur. Bunun yanında kentsel dönüşüm projeleri kişisel kazanç sağlamak adına değil toplumu korumak adına gerçekleştirildiği göz ardı edilmemelidir (Kastaş, 2012: 9).

1.2.Kentsel Dönüşümün 5 Temel Hedefi

Kentsel dönüşüm, çalışma alanı ve yapısı gereği, mevcut kentlerin yapısına ve bu kentlerde yaşamını sürdüren kişilerin fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da şehrin tüm kültür yapısına etki edebilmektedir. Bu sebeple, tüm planlamalarda, sosyolog, ekonomist, mühendis, mimar ve peyzaj mimarları ve benzeri iş kollarının entegre olarak çalışması oldukça önemlidir. Bahsedilen her iş kolu kendi içinde dinamikleri olan alanlar olup birbirleri ile ilişkilidirler. Kentsel dönüşüm çalışmalarının, beş temel hedefi bulunmaktadır. Bunlar (Aydın, 2014: 6);

1.Kentin fiziksel yapısı ile yaşamsal sorunları arasında doğrudan bir ilişki bulunmaktadır. Kentsel alanların çöküntü haline dönüşmesindeki en önemli unsurlardan bir tanesi toplumsal çökme veya bozulmalardır. Kentsel dönüşüm çalışmaları, temelde toplumsal çöküntünün sebeplerini araştırmalı ve bu çöküntüyü engelleyecek çözüm önerileri üretmesi gerekmektedir.

2.Kentsel dönüşüm; kent yapısını oluşturan birçok unsurun fiziki anlamda sürekli değişim gereksinimini karşılamalıdır. Farklı bir ifade ile, kentsel dönüşüm çalışmaları kentin hızla büyüyen, gelişen ve çöküntüye uğrayan yapısında meydana gelen yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik ve altyapısal gereksinimlere göre çalışmalar şekillendirmelidir.

3.Kentsel kalkınma ve yaşam kalitesini maksimize eden bir ekonomik kalkınma çerçevesinde planlama yapılması gerekmektedir.

4.Fiziki ve toplumsal çöküntünün haricinde, kentsel alanların bozulmalarının en önemli sebeplerinden bir tanesi, bu noktaların ekonomik hareketliliklerinin yitirmesidir. Kentsel dönüşüm çalışmaları fiziki bu bölgelerin yeniden canlandırılmasını destekleyecek unsurların ortaya konularak gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

5.Kentsel alanların en etkin şekilde kullanıma sunulması ve plansız yapılaşmanın önüne geçilmesine ağırlık verilerek planlama ve uygulama yapılması gerekmektedir.

1.3.Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Avrupa’da ve Kuzey Amerika’da 1850’li yıllarda kentleşmemiş bölgelerden, kentleşmiş bölgelere yoğun göçler yaşanmış ve göç alan kentlerde artan nüfus nedeni ile birçok sağlık sorunları, barınma sıkıntıları, iktisadi ve sosyal problemler gelişim göstermiştir.

Bu problemler her geçen gün kent yaşamında ciddi çöküntülere neden olmuştur. Bahsedilen sebeplerden dolayı 1870 ile 1880 yılları arasında Avrupa’da bütün kentlerde geniş çaplı kent planları ile modern merkezler oluşturulmak için çalışmalar başlatılmıştır.

II. Dünya Savaşı’ndan sonra ise Avrupa’da tahrip olan şehirlerin yeniden oluşturulması, ıslah işlemlerinin yapılması, canlılık kazandırılması mecburiyeti ortaya çıkmış ve kent planlama konusu önemi benimsenmiştir.

Kent planlamanın önem kazanması ve bunun farkına varılması kentsel dönüşüm konusunda ABD (Amerika Birleşik Devletleri), Almanya, İngiltere ve Fransa gibi gelişmiş ülkelerde bilinçli uygulamaların gerçekleştirilmesine zemin hazırlamıştır.

Amerika Birleşik Devletleri, “New Heaven” kentini yeniden inşa etmek adına,

Almanya, II. Dünya Savaşı’nın ve Hitlerin kalıntılarını silmek için,

İngiltere Sanayi Devrimi’nin etkisi ile oluşan işçi şehirlerini yaşanabilir şehirlere dönüştürmek için,

Fransa, ülkesindeki isyanları önlemek ve kontrol altına almak için kentsel dönüşüm projeleri oluşturmuşlardır.

Dünyadaki kentsel dönüşüm tarihi gelişimi dönemlere ayrılarak incelemek mümkündür. Aşağıda kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi 4 döneme ayrılarak incelenmiştir. Bunlar (Demirkıran, 2008: 12);

1.Kentlerin Yeniden Yapımı Ve Endüstrileşme: Avrupa’da Sanayi Devrimi sonrasında meydana gelen işçi şehirlerinin durumu ve yaşam şartlarının güçlüğü 1910 ile 1940 seneleri arasında üzerine gidilmeye başlanmış ve bu tartışmalar kentsel dönüşümün fikri alt zemininin oluşmasına sebep olmuştur.

2.Kentlerin Savaş Sonrası Yeniden İnşası Ve Sanayinin Desantralizasyonu: Kentlerin savaş sonrası yeniden inşası ve sanayinin desantralizasyonu 1940 ile 1960 yıllarını içerisine almaktadır. 1950’li yıllarda savaşın ağır izleri sarılmaya çalışılırken “Buldozer Dönemi” olarak ifade edilen bu dönemde, işçilerin barınması için yapılan ve “slum” olarak ifade edilen sefalet barındıran bu alanların yok edilip yenileme faaliyetleri başlamıştır. Bahsedilen dönemde alanın bütününe yıkılarak tamamen yeni bir kent oluşturma politikasının izlenmiştir.

3.Sanayinin Desantralizasyonu ve Fiziki Müdahaleler: Sanayinin desantralizasyonu ve fiziki müdahaleler 1960 ile 1980 yıllarını içerisine alan bu dönemde, bir alanın tamamının yıkılıp yenisinin yapılmasının ekonomik sonuçları ağır olmasından dolayı rehabilitasyon çalışmaları benimsenmiştir.

4.Şehirlerin Yeniden Yapılandırılması: 1980 yıllarından sonra büyük konut alanlarında ortaya çıkan problemler sebebi ile yeni kent yenileme politikaları ortaya çıkmış ve kentsel dönüşüm yaklaşımları geliştirilmiş, yenileme çalışmalarının; ekonomik, bölgesel ve sosyal yönden ele alınarak faaliyetler gerçekleştirilmiştir.

Tablo 1.1.Kentsel Dönüşüm Dünyadaki Gelişimi

| Dönem Politika Türü | 1950’li Yıllar Yeniden inşa Etme | 1960’lı Yıllar Yeniden Canlanma | 1970’li Yıllar Yenileme | 1980’li Yıllar Yeniden Geliştirme | 1990’lı Yıllar Yeniden Üretim |
|--|--|---|--|--|---|
| Temel Strateji ve Yönleniş | Şehirlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana | 1950’lerin anlayışının devam etmesi, ilk esenleştirme | Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma | Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri | Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş |
| Temel aktörler ve Finansman Sahipleri | Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör ve müteahhitler | Kamu ve özel sektör arasında denge sağlama | Özel sektörün artan rolü | Özel Sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi | Ortaklıkların hakimiyeti |
| Eylemin Alansal Boyutu | Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı | Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı | Önce bölgesel ve yerel düzey sonra yerel düzeyin öne çıkışı | 1980’lerde mevzi ölçekte, sonra yerel ölçek | Bölgesel eylemlerin gelişimi |
| Ekonomik Odak | Genelde kamu sektörü yatırımları | 1950’lerin devamında özel sektörün artan önemi | Özel yatırımlarda artışlar | Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti | Kamu özel sektör ve gönüllü fonlar arasında denge |
| Sosyal İçerik | Konut ve yaşam standartlarının | Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi | Toplumsal eylemler ve artan yetkiler | Seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini görmesi | Toplumun rolünün önem kazanması |
| Fiziksel Durum | İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimi | Mevcut alanların, 1950’lerin iyileştirilmesi | Köhne şehrsel alanların yenilenmesi | Yerine geçme ve yeni gelişim projeleri | 1980’lerden daha mütevazı koruma |

Kaynak: (Demirkıran, 2008: 14).

1.4.Kentsel Dönüşümün Türkiye’de Yasal Dayanakları

Ülkemizde Kentsel dönüşüm çalışmalarına ve aynı amaçla değişik isimlerle hayata geçirilen projelerde aşağıdaki yasalar dayanak alınmaktadır;

3194 sayılı İmar Kanunu,

2981 sayılı İmar Affı Kanunu,

5104 sayılı, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” kanunu,

5366 sayılı, “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” kanunu,

5393 sayılı, Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi

6306 sayılı, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun" dur.

1.5.Uygulama Açısından Kentsel Dönüşümün Değerlendirilmesi

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi adına gerçekleştirilen faaliyetleri bünyesinde toplayan genel bir olgudur. Aşağıda kentsel dönüşüm uygulamalar açısından değerlendirilmiştir (Polat ve Dostoğlu, 2007: 62), (Demirkıran, 2008: 9);

Renewal (Yenileme): Hem yerleşim düzeni, hem de mevcut yapıların durumu açısından barınmaya ve sağlık şartlarının iyileştirilme imkanı olmayan alanlardaki yapıların tamamının ya da bir kısmının yıkılarak yapılması “renewal” olarak açıklanmaktadır.

Rehabilitation (Sağlıklaştırma): Eski kent yapısının ve bozulmuş yapıların bir bölümünün yenilenerek kullanıma sunulmasıdır.

Preservation-Conservation (Koruma): Halkın sosyo ekonomik şartlarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, meydana gelen değişim ve gelişimler sebebi ile ortadan kalmasının önüne geçilmesi, kentsel yapının çağdaş yaşam ile entegre edilmesinin ekonomik ve fonksiyonel koşullarla sağlıklaştırılması ve korunmasıdır.

Revitalization (Yeniden canlandırma): Eski canlılığını yitirmiş kentsel mekanların, bilhassa tarihi kent merkezlerinin uygulanacak sosyal tedbirler ile yeniden canlandırılmasıdır.

Redevelopment (Yeniden geliştirme): Ekonomik ve yapısal nitelikleri, iyileştirilme imkanı olmayan alt gelir gruplarının evlerinin yıkılması ve o kent bölgelerinin yeni bir tasarlama planı ile geliştirilmesidir.

Improvement (Düzenleme): Bir kentin, kasabanın ya da bir yerleşim merkezinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye halkın çıkarları doğrultusunda şekil vermek adına, yerleşim yerinin fonksiyonlarıyla alan kullanımı arasında bir ilişki kurmaya dayanan, ileriye dönük kamusal eylemler bütünüdür.

Clearance (Temizleme): Alt gelir gruplarının hayatlarını sürdürdükleri yerlerdeki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı özelliklerinin ortadan kaldırılmasıdır.

Infill Development (Boşlukları Doldurarak Geliştirme): Bir bölgedeki mevcut yapıya yeni ilaveler yapılmasıdır.

Refurbishment (Tazeleme): Kentin imaj ve yapısının oluşturulmasında önemli rol oynayan peyzaj uygulamalarının kullanımıyla tarihi bölgelerin yeniden canlandırılmasıdır.

Gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesi sürecinde, izlenecek uygulama yaklaşımının seçimi, o bölgenin fiziki, sosyo ekonomik yapısı ve konunun ele alınışındaki yasal dayanaklara göre şekillenmektedir.

2.KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN DÜNYA ÜZERİNDEKİ ÖRNEKLERİ

2.1.Kentsel Dönüşümün Dünya Üzerindeki Örnekleri

Kentsel dönüşüm olgusunu daha iyi anlamak için yapılan uygulamalarını incelemek gerekmektedir. Bu bölümde dünyada gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

2.1.1.Avrupa’da Kentsel Dönüşümün Örnekleri

Avrupa’da İngiltere, Almanya ve Fransa olmak üzere kentsel dönüşümün örnekleri aşağıda değerlendirilmiştir.

2.1.1.1.Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)

Trafalgar meydanı, İngiltere’nin Londra şehrindeki en canlı ve bilinen kamusal alanlarından bir tanesidir. 1805 yılında Trafalgar savaşının anısına düzenlenmiş bu meydan, çağımızda siyasi buluşmalar, yeni yıl kutlamaları, sivil toplum kurumlarının çalışmaları ve benzeri aktivite ve toplantıların gerçekleştiği bir odak noktasıdır. Trafalgar meydanı trafik yolları ile çevreli bir ada gibi planlanmış olması, daima yaya geçişlerini ve meydan ile insanların ilişkisini engelleyici bir unsur olmuştur. Bu durum meydanın tarihi önemini ve niteliğini kaybetmesine sebep olurken aynı zamanda kent insanının ve ülkeye gelen turistlerin meydanı kullanma eğilimini azaltmıştır (Nilüfer, 2014).

Meydanın herkes tarafından rahat ulaşılabilir olması, meydanın tüm mekanlarının belli ölçüde kullanılmasının sağlanması, sene içinde meydanın kentliler ve turistlerce günlük kullanımının sağlanması için kentsel dönüşüm projesi oluşturulmuştur. Dönüşümün diğer amaçları arasında meydanın ana kamusal alan olarak planlanması, bina, heykel ve boş alanlarla mekansal ahengin oluşturulması ve mekanı eğlenceli, kullanabilir, çağdaş kentsel organizasyonları ile hareketlilik kazandırılmasının sağlanmasıdır (Özer, 2010: 6).

Dönüşümün örgütlenmesiyle birlikte kamu, özel sektör ve sivil toplum kolları entegre olarak çalışmışlardır. 1996'da Westminster Şehir Konseyi ve Büyük Londra Otoritesi, dönüşümü başlatmışlardır. Daha sonra Kültür, Medya ve Spor Departmanı (DCMS), İngiliz Mirası (EH), ve Londra Hükümet Ofisi'nin oluşturduğu komite dönüşümü sürdürmüşlerdir. Projeyi Londra Ulaşım İdaresi ve Heritage Lotter Fund dönüşüm ekonomik sorunlarını çözmüşlerdir (Acar, 2014: 17).

Trafalgar alanındaki taşıt trafiği ve insan trafiği arasındaki problemlerin giderilmesi ile alanın sosyal etkinliklere de zemin oluşturmak dönüşümün temel amacı olarak belirlenmiştir ve tüm planlamalar, uygulamalar bu çerçevede yürütülmüştür (Kara, 2011: 184).

2.1.1.2.Potsdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)

Potsdam alanı Avrupa'nın en ünlü meydanlarından bir tanesidir. Potsdam meydanı Almanya'nın başkenti olan Berlin'de bulunmaktadır. Potsdam meydanı, savaş sürecinde neredeyse yok olma durumuna gelmiştir ve savaş neticelendikten sonra da doğu ve batı Almanya'nın kesiştiği noktada kalarak ikiye bölünmüştür. Potsdam meydanı, II. dünya savaşı öncesi oldukça önemli bir meydan olarak kullanılmış olduğu düşünülerek alanın yitirdiği değerini geri kazandırılması adına kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır.

Dönüşüm çalışmalarında örgütlenme modeli uygulanarak özel sektör idare merkezli model tercih edilmiştir. Dönüşüm planı kapsamında özel sektöre alanın bir bölümü parsel parsel satılmıştır. Satış ile özel sektörün alana olan ilgisi arttırılmıştır. Kamu otoritesi ise; yönlendirme ve denetim fonksiyonunu üstlenmiştir. Sivil toplum örgütleri ise halkın sözcüsü konumunda geçerek dönüşüm sürecinde aktif rol almışlardır (Acar, 2014: 21).

Potsdam Meydanı kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında 3500 kişilik sinema salonu, mağaza, restoran, kafe, tiyatro ve otel gibi ekonomik aktiviteyi sağlayıcı alanlar oluşturulmuştur. Meydan bu aktivitelerin anında ayrıca konut alanlarına da ev sahipliği yapacak şekilde planlanmıştır (Gönençer, 2009: 50).

2.1.1.3.La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)

La Defense, Neulily köprüsünün uzantısında, eski banliyö merkezlerinden Courbevoie ile Puteaux ortasında 130 hektarlık bir alanda kurulmuş ve günümüzde bir üniversite kenti olan Nanterre kadar uzanmaktadır. La Defense bölgesindeki kentsel dönüşüm çalışmalarında amaç yüksek konutların yaygınlaştırması, geleneksel yol yapısının modern hale getirilmesi ve insan, araç trafiğinin birbirinden ayrılması olmak üzere üç başlık altında toplanmıştır.

La Defense kentsel dönüşüm faaliyetleri, yüzde 70 kamu, yüzde 30 özel sektör olmak üzere, kamu ve özel sektör ortaklığı ile çalışmalar yürütülmüştür. La Defense kentsel dönüşüm faaliyetleri başlangıçta, kamu ağırlıklı olmak üzere yürütülmüş, kentsel dönüşümün kendi kendini finanse etmesi göz ardı edilmiştir. Uzun vadeli bir dönüşüm planı olarak uygulamaya alınmış ve tarihi doku yitirilmemesinin üzerinde durulmuştur (Acar, 2014: 27).

2.1.2.Uzakdoğu'da Kentsel Dönüşümün Örnekleri

Uzakdoğu'da Japonya, Çin ve Fransa olmak üzere kentsel dönüşümün örnekleri aşağıda değerlendirilmiştir.

2.1.2.1.Hiroşima-Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)

Hiroşima, 1945 yılında dünya üzerinde ilk atom bombası atılan şehirdir. Bu felaketin sonucu 140.000 insanın hayatını kaybetmesi ve 130.000 metrekairelik bir alanın tam anlamıyla yok olmasına neden olmuştur. Bu çapta bir yıkım kentsel dönüşüm planlarının yapılmasını da zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda oluşturulan Danbara kentsel dönüşüm projesinin amacı, dünyanın en güzel ve endüstriyel olarak üretici kentini yaratmaktır.

Danbara projesi, kentin çevresel görünümünün yanında aynı zamanda işlevsel ve kültürel bir gelişim sağlamak adına uygulanmıştır. Kenti eskisi gibi yaşanılır ve işe elverişli kılmak temel hedeftir (Aral, 2014).

Kentsel dönüşüm 1973 senesinde onaylanmış, 1983 senesinde de başlatılmıştır. Kentsel dönüşüm 1995 senesine kadar neticelenmesi hedef olarak belirlenmiştir. Binaların yüzde 62'si üzerinde bu tarihe kadar çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm, kamu, özel sektör ve yerel halkın birlikte katılımıyla uygulanmıştır.

Kentsel dönüşüm sürecinde 461 bina özel sektör tarafından inşa edilmiştir. İnşa edilen binalar çoğunlukla ana yollar üzerinde, 7 ile 10 kat aralığında, konut ya da iş yeri olarak kullanılan binalardır. Kentsel dönüşüm total bedeli 283.800.000 dolardır. Bu bedelin yüzde 38'i mahalli idareler tarafından, yüzde 57'si Hiroşima kentinde ve yüzde 5'i diğer özel kaynaklardan temin edilmiştir (Acar, 2014: 12).

2.1.2.2.Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin)

Guangzou dünyada en hızlı kentleşen, Pearl Nehri deltasının merkezinde yer alan ve küresel birçok endüstriye ev sahipliği yapan bir kent konumundadır. Bu dönüşümün neticesinde kentte arazi kullanımı ve çevresel kaynaklar bakımında büyük bir baskı meydana gelmiştir. Bu baskıya karşılık kamu otoritesi kentte bölgesel bir planlama gereği duymuştur (Aral, 2014).

Kentsel dönüşüm sürecinde kentin Güneydoğusunda 370.000 metrekarelik alanda 65.000 metre uzunluğundaki Pearl Nehri boyunca tarım alanları, köyler, tarihi bölgeler ve adalar meydana getirilmiştir. Dönüşüm öncelikli olarak koruma ve sürdürülebilirlik kavramları temeline oturtulmuştur. Kentsel dönüşüm, Guangzhou kentinin kültürel yapısını ve tarihsel zenginliğini ön plana çıkaracak şekilde planlanmıştır. Kentsel dönüşüm amaçları aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır (Acar, 2014: 30);

21. yüz yıl için sürdürülebilir bir kent oluşturmak,

Çin'in en modern kentini oluşturmak,

21. yüz yıl endüstrisine merkez olmak,

Kentin ekosistemi üzerine araştırmalar yapabilecek ve bunları kullanabilecek firmaların ilgisini çekmek,

Nehir, dağ, orman ve çeltiklerin birbiri ile bağlantılı, dünyanın en büyük eko koridorunu oluşturmak,

Nehir kenti kavramını, Pearl River ve çevresindeki nehirleri kullanarak geliştirmek ve yayılmasını sağlamak,

Dünyanın bir numaralı botanik bahçe eco-sistemini oluşturmak,

Dünyanın bir numaralı su eco-sistemini oluşturmak,

Tarımcılık ve kent arasındaki ortak yaşamı teşvik etmek,

Geleneksel çeltik, balık çiftliklerinin tarihi dokusunu ön plana çıkarmak ve sunmaktır.

Kentsel dönüşüm modeli ise kamu liderliğinde kentsel dönüşüm modeli benimsenmiştir. Kamu liderliğinde kentsel dönüşüm modelinin benimsenmesi ile oluşturulmak istenenler aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır;

Yeni gelişim bölgesi,

Turizm bölgeleri,

Tarım alanları,

Kültürel ve tarihi bölgeleri birbirine bağlayan yeşil akslar,

Halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve yeni endüstri alanlarının oluşturulmasıdır.

2.1.3.Amerika Kıtasında Kentsel Dönüşümün Örneği

Amerika kıtasında ise kentsel dönüşüme Brezilya'nın Rio Kenti örnektir. Aşağıda Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı değerlendirilmiştir.

2.1.3.1.Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı (Brezilya)

Rio de Janerio, Brezilya'nın ikinci büyük şehridir. Kent genelinde nüfusun üçte biri gecekondu alanlarında hayatlarını sürdürmektedirler. Gecekondu alanlarının büyük bölümü, kentin en merkezi ve en değerli noktalarındaki yamaçlarda konumlanmaktadır. Gecekondu bölgelerinde hayatlarını sürdüren halkın yalnızca bir bölümü su, elektrik gibi temel kaynaklardan yararlanabilmektedirler.

Rio de Janerio kentindeki bu sosyal ve ekonomik sorunlar, kentin merkezi olarak kabul edilen alanlarda oluşan görüntü ve çevre kirliliği kentte bir sağlıklaştırma projelerini mecburi kılmıştır. Sağlıklaştırma çalışmalarının amacı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır (Güney, 2014);

Konut alanların iyileştirilmesi

Gelecek kuşaklar düşünülerek kapasitelerinin oluşturulması,

Sosyal sorunların ortadan kaldırılması,

Fırsat eşitliği oluşturmak adına iş ve eğitim imkanlarının artırılması ve bütün bu planlamalar sonucunda kentte refahın yükseltilmesidir.

Sağlıklaştırma çalışmaları ayrıca toplumun birlikte hareket etmesi sağlanarak, onların bu güçten faydalanmak da projenin hedeflerindedir. Bilhassa altyapı, kanalizasyon, su ve elektrik ve benzeri toplumun temel gereksinimlerinin giderilmesi, atıkların toplanarak çevre kirliliğinin azaltılması amaçlanmıştır. Halk meydanları, spor faaliyetleri için alanlar, çocuk bakım merkezleri ile sosyal olanaklar yaratılması hedeflenmiştir. Sağlıklaştırma çalışmaları, kişisel ev gereksinimlerinin karşılanmasını içerisine almamaktadır. Kentte yaşamını sürdüren vatandaşların kendi imkanları ile ya da bankalardan destek kredileri alarak kendi evlerinin inşaatını yapmaları gerekmektedir (Çatalbaş, 2011: 30).

Sağlıklaştırma çalışmaları, kamu ve yerel halk birlikte çalışmalarıyla yürütülmüştür. Bununla birlikte Sağlıklaştırma çalışmalarının sosyal bileşenin ağır basması çeşitli ortaklıkların kurulmasına da sebep olmuştur. Özel sektör ve çeşitli yerel kurumlar sağlıklaştırma çalışmalarının çeşitli aşamalarında, uygulamaya dahil olmuşlardır. Sağlıklaştırma çalışmaları, İnter-Amerikan Bankası ve mahalli idarelerce finanse edilmiştir 180 milyon Amerikan dolarlık bölümü İnter-Amerikan bankası tarafından, 120 milyon dolarlık bölümü ise mahalli idareler tarafından karşılanmıştır.

1994 ile 1998 yılları arasında yürütülen sağlıklaştırma çalışmalarının ilk basamağında 300 milyon Amerikan dolarlık yatırım yapılmış, 62 yerleşim alanı yenilenmiş ve 250.000 vatandaşın gereksinimleri karşılanmıştır. 1998 ile 2005 yılları arasında yürütülen ikinci basamakta ise 300 milyon Amerikan dolarlık yatırım yapılmış ve 106 yerleşim alanı iyileştirilmiş ve 350.000 vatandaşın sağlıklaştırma faaliyetlerinden yararlanması sağlanmıştır.

Sağlıklaştırma çalışmalarının üçüncü basamağı tamamlandığında ise gecekondularda hayatını sürdüren 1 milyon vatandaşın refah seviyeleri yükseltilerek gereksinimleri karşılanmıştır. Sağlıklaştırma çalışmalarının toplam bedeli 1 milyar doları bulmaktadır.

2.1.4.Arap Yarımadasında Kentsel Dönüşümün Örnekleri

Arap Yarımadasında ise kentsel dönüşümüne Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi örnektir. Aşağıda Solidere kentsel dönüşüm projesi değerlendirilmiştir

2.1.4.1.Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği (Lübnan)

Savaşın neticelenmesinin ardından Lübnan'ın yenileme girişimleri başlamıştır. Toplumunu savaşın neticelendiğine kanaat getirmesinin önemi ortaya konulmuştur. Bu algıyı oluşturmanın yolu da savaş öncesinde Beyrut'un geleneksel olarak idari, ticari, kültürel yapısını oluşturan merkez bölgesinin yenilenmesidir. Bu kapsamda 1994 yılında Beyrut merkez bölgesinin iyileştirilmesi ve yeniden inşa edilmesi amacıyla bölgedeki tapu sahipleriyle yatırımcıların bir araya gelmesi sağlanmış ve SOLIDERE adında bir Lübnan anonim şirketi oluşturulmuştur (Solidere, 2014).

Beyrut'ta savaşın son bulmasıyla yalnızca fiziksel yapının değil sosyal yapının da oldukça büyük bir hasar aldığı görülmüştür. Beyrut'un geleneksel yapısına uymayan bir şekilde ikiye bölünerek dine dayalı bir ayrıma gidilmiş olması, kentin savaş sonrasında bir ulus olma çabalarına ters düşmektedir. Bu çerçevede asli hedeflerden bir tanesi de Beyrut'un sosyal dokusunun bütünleştirilmesinin sağlanmasıdır. Sosyal bütünleşmenin sağlanması da, kent merkezinin; yeniden inşa edilmesi, kentin doğu ve batı bölgelerinin birbirine bağlanması, merkezin, ticari faaliyetlerin yanı sıra sosyal ve kültürel etkinlikler ile tüm kentlilerin merkeze ilgisinin arttırılması ve bu sayede kentlinin bir araya gelmesinin sağlanması amaçlanmıştır (Acar, 2014: 37).

Kentsel dönüşüm, 15 yıllık iç savaş sürecinde hasar almış ya da tamamen yok olmuş olan Beyrut'un tarihi kent merkezinin yeniden oluşturulması, ticari etkinliklerin merkeze çekilmesi, Lübnan'ın kalbi olan başkentin yeniden şekillenmesi amaçlanmıştır.

Beyrut kentsel dönüşüm projenin asli amaçları aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır (Marmara Belediyeler Birliği, 2014);

Tarihi yapıların restorasyon işlemlerinin yapılması,

Koruma alanlarının oluşturulması,

Tasarım planı oluşturulması,

Deniz görünümünün en üst düzeye çekilmesi,

Denize açık bir şehir alanı yaratılması,

Bütüncül modern altyapı sisteminin oluşturulması,

Kamusal alanların oluşturulması,

Ticari girişimler ve bu girişimlere ait yerleşkeler, kültürel ve rekreasyon olanakları ve benzeri çok fonksiyonlu alanlar oluşturmak,

Sağlam kalmış yapıları ve şehrin silüetinin korunması,

Modern ve klasik mimarinin uyumunu sağlamak,

Kentin yapısını ve komşuluk ilişkileri yeniden canlandırmak,

24 saat canlı bir kentsel oluşturmak,

Pazarlama ve gelişme kavramlarını bütününde sürdürülebilir çevre oluşumunu cesaretlendirmek,

Kent merkezinin yenilenmesi kapsamında çekici nitelikli alanlar yaratılmasıdır.

Solidere kentsel dönüşüm faaliyetleri ile tarihi kent merkezi ve yeni liman alanlarını birbirine entegre hale getirmiş ve bu yeni merkezde güçlü bir finans niteliği kazandırılmıştır. Bu niteliği bakımından hem de örgütlenme modelinde uygulanan sistem açısından, kentsel dönüşüm kendi kendini finanse etmiş kamuya ekonomik anlamda ilave bir yük getirmemiştir. Beyrut kentsel dönüşüm çalışmaları, hem bu niteliği, hem de yitirilen kimlik değerlerinin tekrardan kazanılmasının

güçlüğüne karşın bu denli başarılı yürütülmesi dünya çapında kentsel dönüşüme önemli bir örnek konumundadır (Çatalbaş, 2011: 27).

3.BAŞAKŞEHİR BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİ

Ülkemizde nüfusunun yaklaşık olarak yüzde 75'i kentlerde yaşamını sürdürmektedir. Bu yüzde 75'lik oran gün geçtikçe artışını sürdürmektedir. 1950 yılından sonra şehirlerde artan nüfusun plansız gelişimi neticesinde imar düzenlemelerinden yoksun gelişen, donatı alanları olmayan, deprem tehdidi göz önünü alınmayan, sosyo-kültürel gereksinimlerden yoksun yalnızca barınma gereksinimini karşılayan konut alanları inşa edilmiştir.

1980'li yıllardan sonra gelişen plansız yapılaşma, hızlı ve çarpık yapılaşmaya neden olmuş, bunun neticesinde ise, donatı alanları bulunan yapıya hizmet veremez konuma gelmiş, fakir nüfus sürekli artış göstermiş, kaliteden yoksun konut alanları günümüzde Kentsel Dönüşüm konusunun gündeme taşınmasında en önemli etkenlerdir.

Türkiye'nin ve dünyanın sayılı metropollerinden olan İstanbul'da 1950'li yıllardan sonra başlayan sanayileşmeye bağlı olarak gelişen hızlı ve plansız kentleşme ile ciddi boyutlarda konut gereksinimi ortaya çıkmıştır.

İstanbul'un kentsel gelişme süreci öncelikle doğu ve batı yönünde gerçekleşmesinden sonra TEM yolunun getirdiği ulaşım rahatlığının da etkisi ile kentleşme kuzey yönde de hız kazanmıştır.

Başakşehir Bölgesi ilk kentleşme süreci bu çerçevede ilerleme göstermiş ve Başakşehir'in Orta Bölgesi olarak ifade edilen bölgede kanunsuz, plansız yapılaşma ve gecekondu olgusu ile yapılanmaya başlamıştır. Kentsel gelişim süreci süren bölgenin, 1990'lı yıllarda Bahçeşehir'in kuruluşu ile planlı gelişme süreci de başlamıştır.

Bu çalışmanın amacı kentsel dönüşüm kavramını, önemini ve uygulama biçimleri açıklanarak Türkiye'de kentsel dönüşüm kapsamında Başakşehir ilçesinin kanuni dayanaklarıyla birlikte incelenmesidir.

Araştırma Başakşehir belediyesinin kentsel dönüşüm kapsamında oluşturduğu analiz ve değerlendirme raporlarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

3.1.Ziya Gökalp Bölgesi

Başakşehir bölgesinin kuzey ve kuzeybatı bölgelerinde Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğu bölgesinde Sultangazi Belediyesi; güney bölgesinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğu bölgesinde Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi bulunmaktadır. Başakşehir İlçesinin toplam alanı 10435 hektardır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm kapsamında Başakşehir ilçesinin Ziya Gökalp Bölgesi kanuni dayanaklarıyla birlikte aşağıda başlıklar halinde incelenmiştir.

3.1.1.Bölge Hakkında Genel Bilgiler

2008 yılının mart ayının 6’sında 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması hakkında kanun ile kurulan Başakşehir ilçesi; Küçükçekmece (Şahintepe, Altınşehir, Güvercintepe, Ziya Gökalp, Kayabaşı, Başakşehir Mahalleleri), Esenler İlçelerinden ayrılan kısımlar ile Bahçeşehir Beldesinin birleşmesi ile sınırları oluşmuştur.

Şekil 3.1.Başakşehir Bölgesi



3.1.2.Ziya Gökalp Bölgesinde Kentsel Dönüşümün Kanuni Dayanağı

Ziya Gökalp Bölgesinde kentsel dönüşümün ilk kanuni dayanağı 3194 Sayılı İmar Kanununun 15.ve 16. maddesine göre Parsel bazında uygulamadır.

Parsel maliklerinin talebi üzerine uygulama imar planı hükümlerine göre kamuya terk edilmesi gereken alanların bina bedel terkinin sonucunda oluşan imar parselleri üzerinden yapılaşmanın gerçekleşmesi.

Bu yöntemin gerçekleşmesi muvafakata dayalı olması sebebiyle çok hissedarın bulunduğu parsellerde uygulanma imkanı yoktur.

Ziya Gökalp Bölgesinde kentsel dönüşümün ikinci kanuni dayanağı 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre İmar uygulamasıdır.

Başakşehir Belediyesi tarafından resen 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasının yapılması.

Avantajları:

İşlemin resen yapılması sebebiyle sürecin hızlı yürümesi

Kamusal alanların bölge bazında bir bütün olarak oluşması

Dezavantajları:

18. madde uygulamasında hisse ayırımı mümkün olmadığından oluşan her bir imar parseli kadastral parsel maliklerinin tamamı ile birlikte hisselendirilir.

Hisseli mülkiyette hissedarların bağımsız kullanma hakkı olmadığından yapılanması imkansız olur.

Bu yöntemin gerçekleşmesi mümkündür. Kamusal alanların kamu eline geçmesi ve kamu kullanımına sunulması avantajlı görülmele birlikte, özel mülkiyet dokusu mevcut kadastrala ait mülkiyet dokusundan farklı bir sonuç ortaya çıkmayacağından dolayı bölgede özel mülkiyete dayalı yasal yapılaşmanın imkansız oluşu kamu amaçlı yatırımların gerekliliğini ortadan kaldıracak olması sebebiyle bu yöntemin uygulanması yarar sağlamamaktadır.

Ziya Gökalp Bölgesinde kentsel dönüşümün üçüncü kanuni dayanağı 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ve 2981 Sayılı Kanuna göre 3290 Sayılı kanuna eklenen Ek-1 Maddenin birlikte uygulanmasıdır.

Avantajları:

İşlemin resen yapılması sebebiyle sürecin hızlı yürümesi

Kamusal alanların bölge bazında bir bütün olarak oluşması

Çok hisseli parsellerdeki mülkiyeti zeminde kullandığı adadan ve hatta kullandığı yeri ifraz şartına uygun bir imar parseli olarak oluşturmak mümkündür.

Hisseli mülkiyetin müstakil hale gelmesinden dolayı parsel bazında yapı ruhsatı alınarak inşaat yapmanın yolu açılacaktır.

Plan hükümlerine göre maliklerin ihtiyaçları karşılanması sonucu bölgenin olumlu gelişimi sağlanabilir.

Dezavantajları:

Plan şartlarında belirtilen min. ifraz miktarının 1000 m2 oluşu genelde müstakil imar parseli oluşmasını zorlayacaktır. Brüt 250 m2 olan özel parseller uygulama sonucu 150m2 lik hak oluşturacağından 7 adet özel parselin birleşmesiyle bir imar parselinin oluşması anlamını taşır.

Bölge genelinde özel parsellasyonla oluşmuş alanlarda yapılaşmasını tamamlamış özel parsellerle hisselendirilmesi anlamını taşır. Buda yapısını tamamlamış maliklerle yapısı bulunmayan malikleri karşı karşıya getirir.

Yeni oluşan İmar parsellerindeki mülkiyet durumu hissedarlığa dayalı kalacağından yapı ruhsatı almak isteyen maliklerin sorunu devam edecektir.

Hissedarlar arası anlaşma sağlanan parseller olacağı gibi anlaşma sağlanamayan parsellerin de olacağı düşüncesiyle bölgenin kamusal hizmetler ve altyapı yatırımlarının gerçekleşmesi durumunda bile, bu yöntemin İmar Planının hedefine ulaşmasına yeterli katkıyı otaya koymaz.

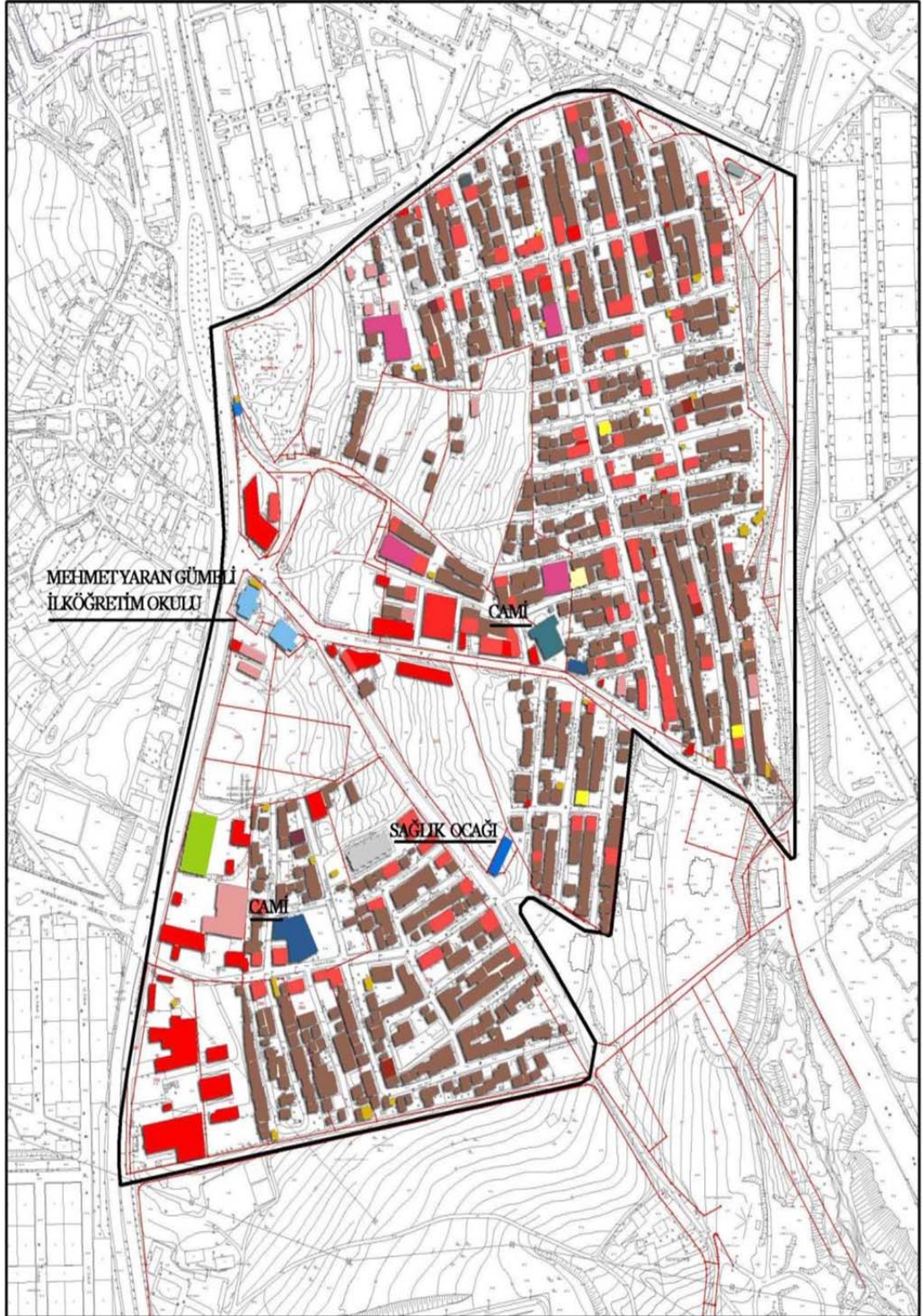
Yukarıda belirtilen yöntemlerin uygulanmasında yasal dayanak açısından bir engel bulunmamaktadır ve çözüme en yakın yöntemin üçüncü başlıktır.

3.1.3.Bölgeye İlişkin Analitik Bilgiler

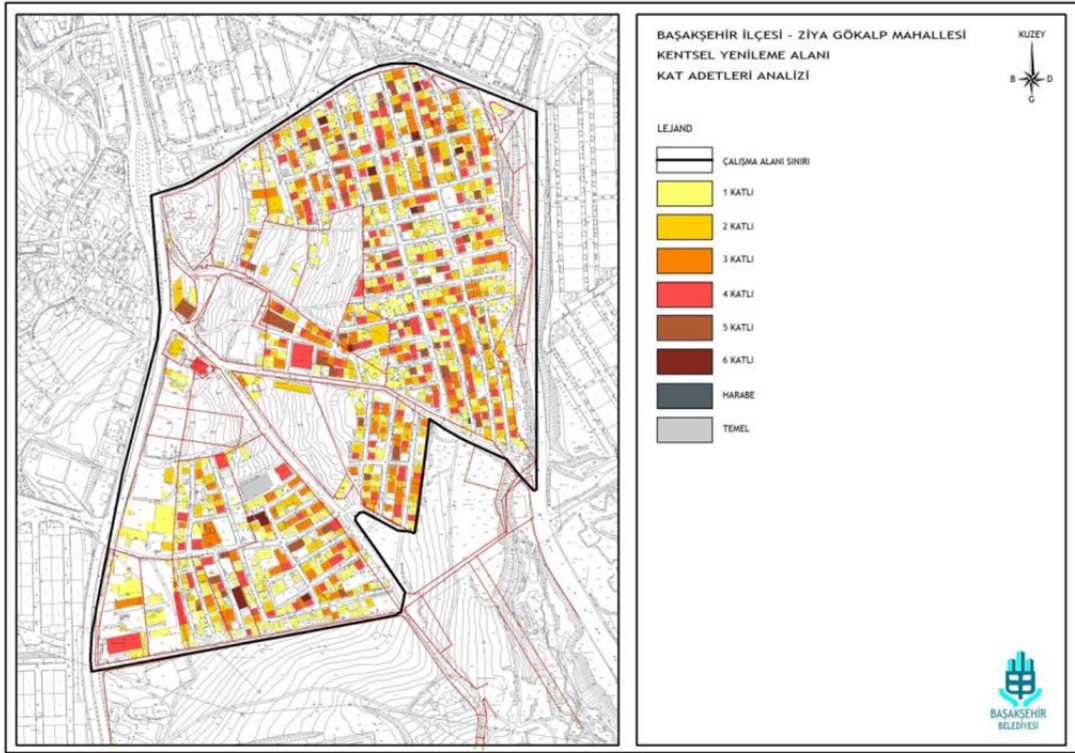
Öneri alandaki mevcut yapılar kat adetleri açısından incelendiğinde yapıların ağırlıklı olarak az katlı olduğu görülmüştür. Arazideki yapı yükseklikleri düzensizdir. Yapı nizamı olarak da mer'î planda bitişik nizam öngörmüştür.

Ziya Gökalp Mahallesi dahilinde kalan riskli alan olarak önerilen bölge donatı alanları açısından oldukça eksik bir yerleşimdir. Alanda yalnızca donatı alanı olarak 1 eğitim tesisi, 2 camii, bir de Sağlık Ocağı bulunmaktadır.

Şekil 3.2. Ziya Gökalp Bölgesi Sokak Dokusu Ve Donatı Alanları Dağılımı



Şekil 3.3. Ziya Gökalp Riskli Alanın Kat Adedi Analizi

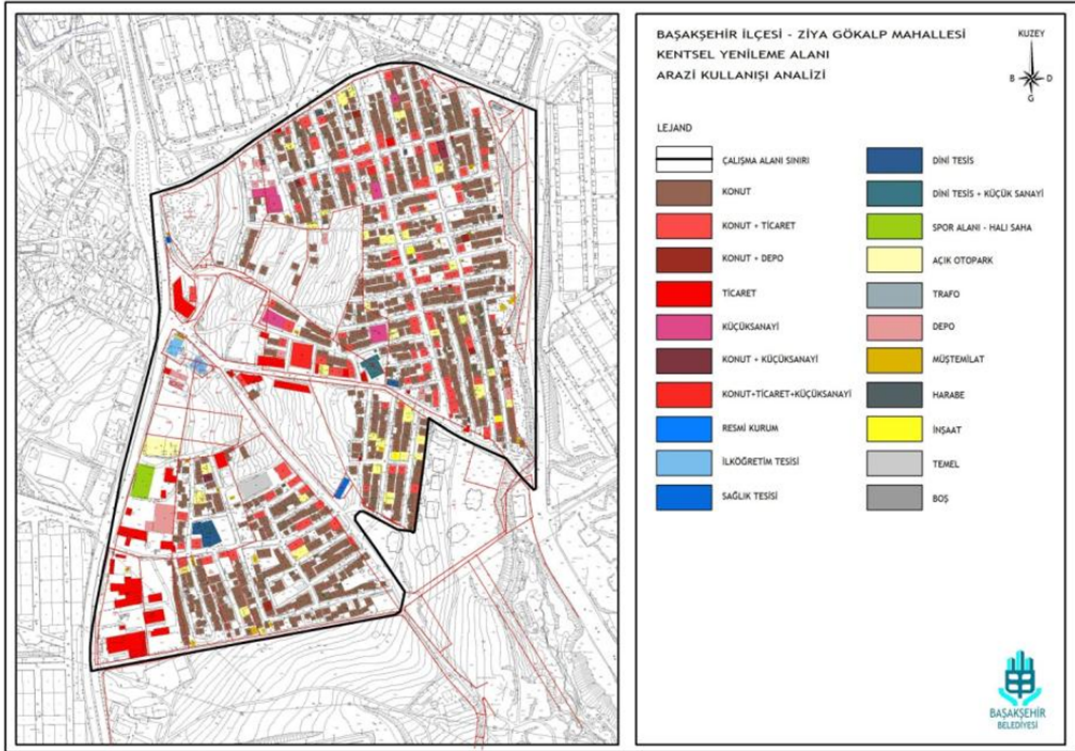


Tablo 3.1.Ziya Gökalp Bölgesindeki Binaların Kat Durumu

| Binalar | Adet | Yüzdesi % |
|-----------------|------|-----------|
| 1 Katlı Binalar | 412 | 41.83 |
| 2 Katlı Binalar | 160 | 16.24 |
| 3 Katlı Binalar | 182 | 18.48 |
| 4 Katlı Binalar | 160 | 16.24 |
| 5 Katlı Binalar | 59 | 5.99 |
| 6 Katlı Binalar | 12 | 1.22 |
| Toplam | 985 | 100 |

Ziya Gökalp bölgesindeki binaların kat durumu değerlendirildiğinde en yüksek oran (%41,83) tek katlı binalardadır. Yüzde 41,83'lük bir oran 412 binaya karşılık gelmektedir.

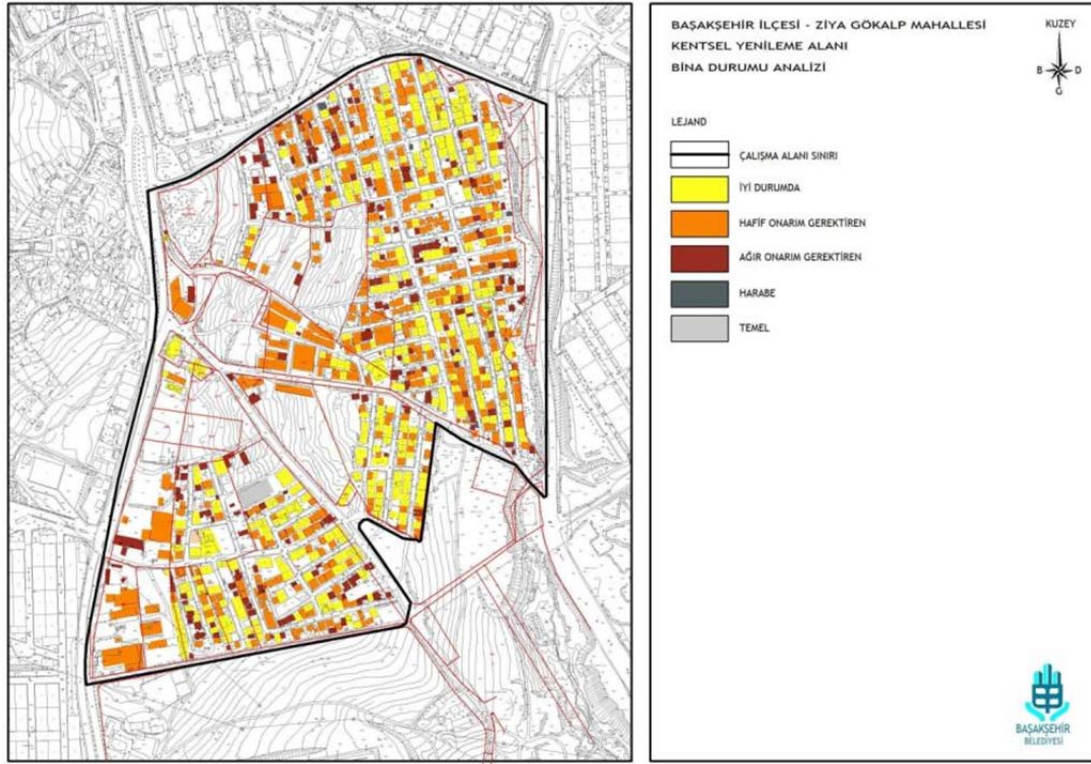
Şekil 3.4.Ziya Gökalp Bölgesi Yapı Kullanım Türü Analizi



Tablo 3.2.Ziya Gökalp Bölgesi Riskli Alanın Yapı Kullanım Türü Analizi

| Yapı Kullanım Türü | Adet | Yüzdesi % |
|------------------------|------|-----------|
| Konut | 786 | 79.80 |
| Konut +Ticari Kullanım | 119 | 12.08 |
| Küçük Sanayi | 6 | 0.61 |
| Camii | 4 | 0.41 |
| İnşaat | 3 | 0.30 |
| Resmî Kurum | 1 | 0.10 |
| İlköğretim | 2 | 0.20 |
| Sağlık | 1 | 0.10 |
| Depo | 14 | 1.42 |
| Halı Saha | 1 | 0.10 |
| Ticari | 48 | 4.87 |
| Toplam | 985 | 100 |

Şekil 3.5.Ziya Gökalp Bölgesi Bina Durum Analizi

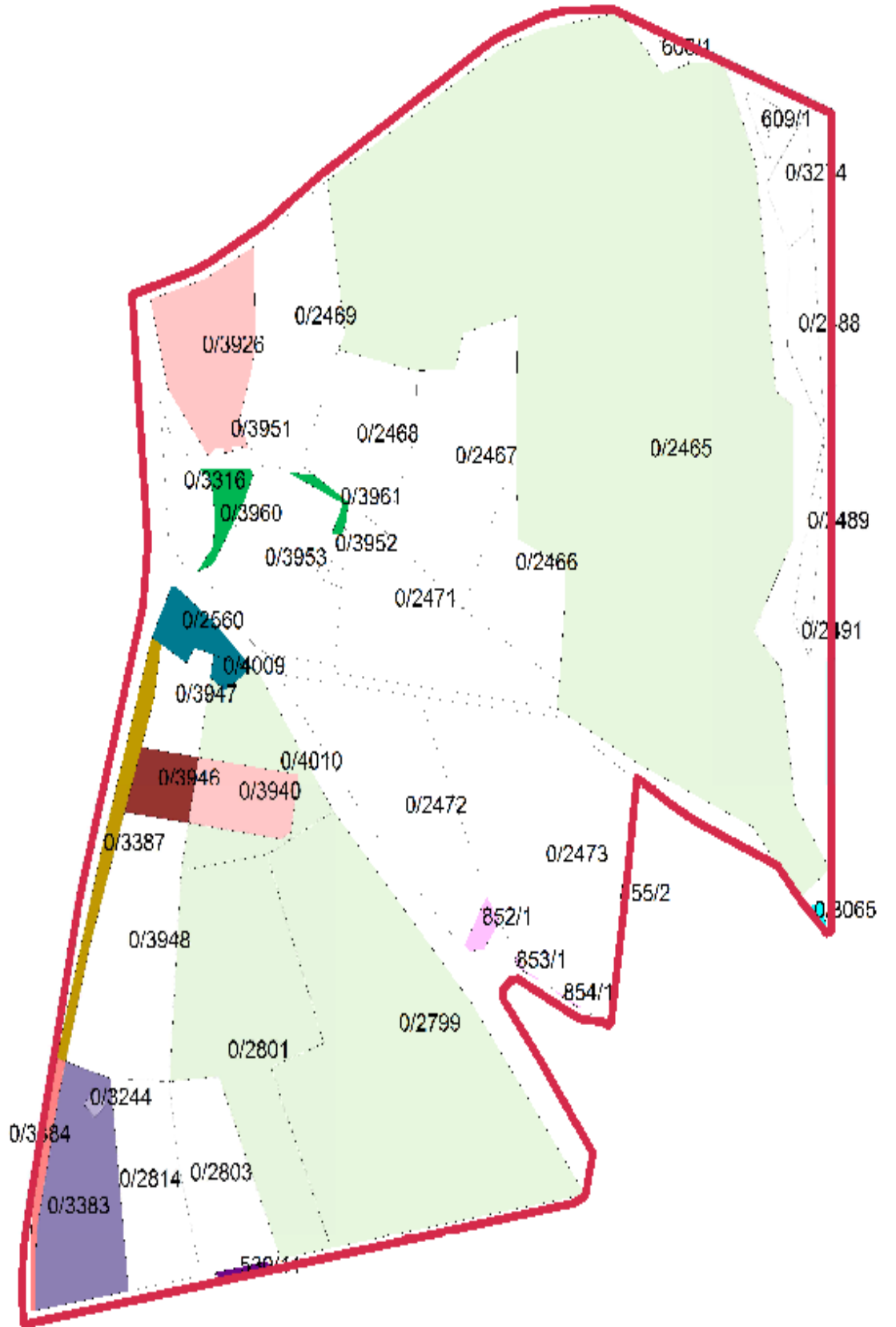


Tablo 3.3.Ziya Gökalp Bölgesi Riskli Yapı Analizi

| Bina Durumu | Adet | Yüzdesi % |
|--------------|------|-----------|
| İyi Durumda | 354 | 35.94 |
| Orta Durumda | 442 | 44.87 |
| Kötü Durumda | 189 | 19.19 |
| Toplam | 985 | 100 |

Ziya Gökalp bölgesi riskli alan durumu değerlendirildiğinde 442 bina (%44,87) orta durumda olduğu gözlenmiştir. İyi durumda olan 354 bina (%35,94), kötü durumda olan 189 bina (%19,19) bulunmaktadır.

Şekil 3.6. Ziya Gökalp Bölgesi Mülkiyet Analizi



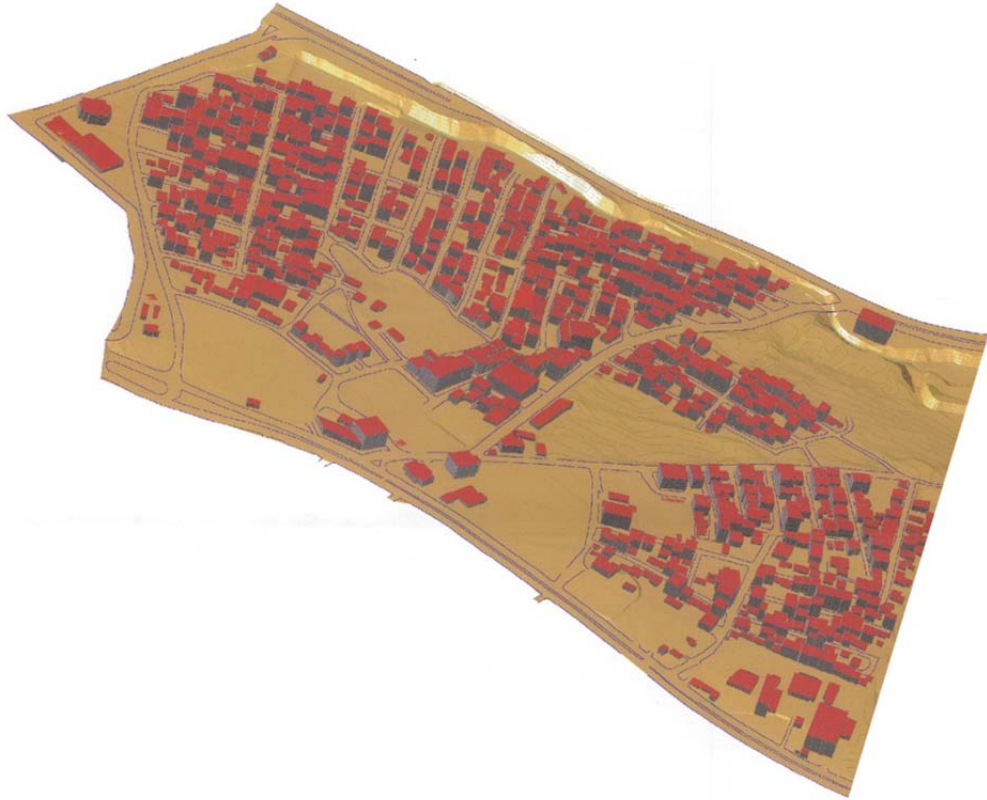
Tablo 3.4.Ziya Gökalp Bölgesi Riskli Alan Mülkiyet Analizi

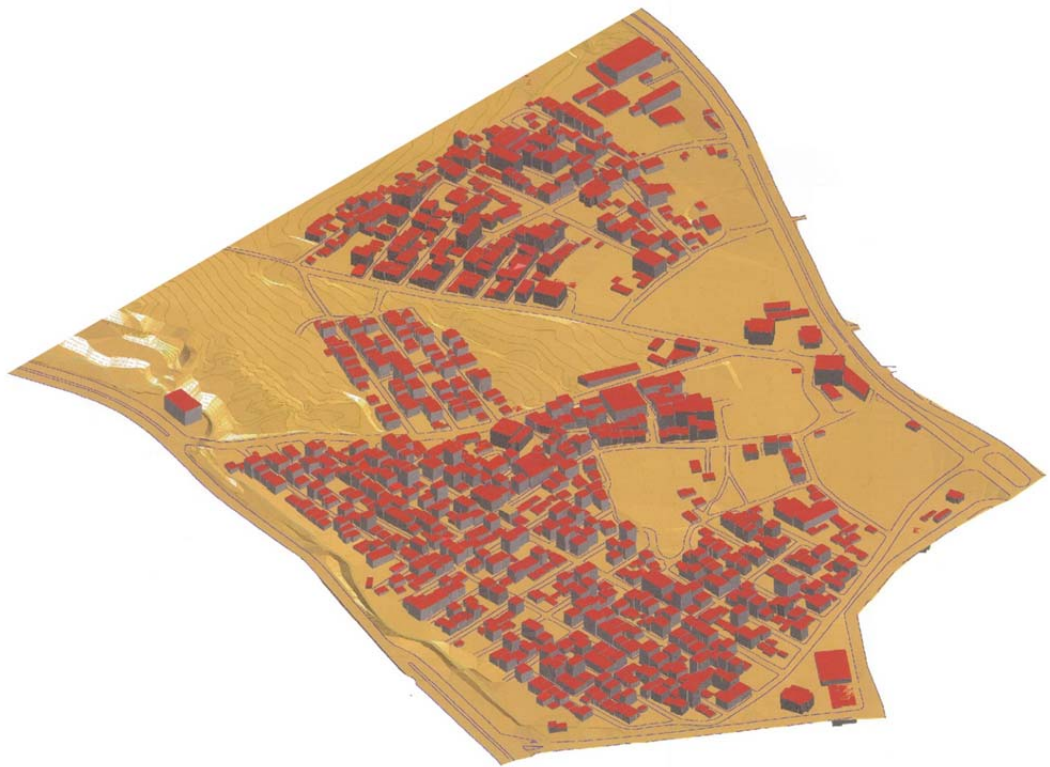
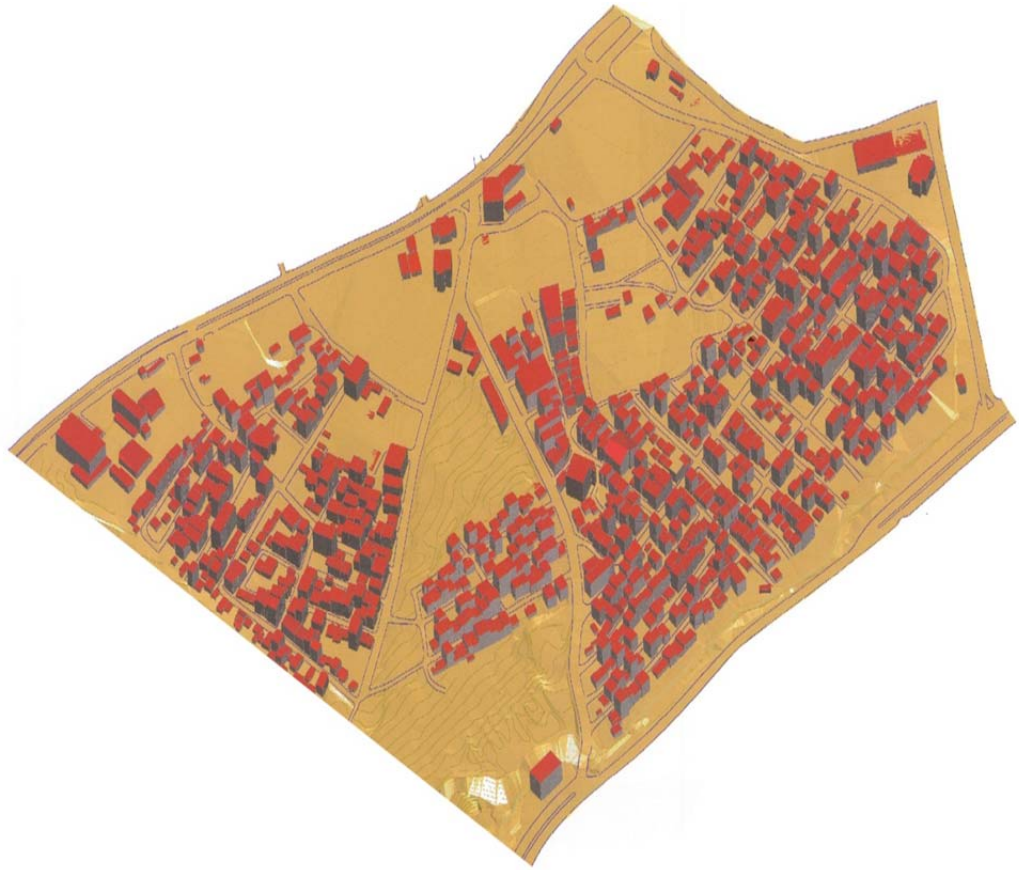
| Ada | Parsel | Alan (m2) | Mülkiyet |
|-----|--------|-----------|--|
| 530 | 11 | 357.7 | Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı |
| 608 | 1 | 493.4 | Şahıs (Hisseli) |
| 609 | 1 | 631.4 | Şahıs (Hisseli) |
| 852 | 1 | 527.3 | KİPTAŞ |
| 853 | 1 | 47.1 | KİPTAŞ |
| 854 | 1 | 27.3 | KİPTAŞ |
| 855 | 1 | 16.1 | KİPTAŞ |
| 855 | 2 | 292.7 | KİPTAŞ |
| | 2465 | 127037.8 | Başakşehir Belediyesi+Şahıs Hisseli |
| | 2466 | 6064.0 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2467 | 13124.5 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2468 | 7688.7 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2469 | 10998.1 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2471 | 12177.1 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2472 | 12936.7 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2473 | 23174.0 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2488 | 2580.7 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2489 | 1167.9 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2491 | 234.3 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2560 | 1965.7 | İl Özel İdaresi |
| | 2799 | 40974.6 | Başakşehir Belediyesi+Şahıs Hisseli |
| | 2801 | 19941.4 | Başakşehir Belediyesi+Şahıs Hisseli |
| | 2803 | 7369.5 | Şahıs (Hisseli) |
| | 2814 | 7376.8 | Şahıs (Hisseli) |
| | 3065 | 153.5 | TOKİ |
| | 3244 | 169.1 | Türkiye Elektrik Üretim İşletmesi A.Ş. |
| | 3274 | 2073.2 | Şahıs (Hisseli) |
| | 3316 | 2847.8 | Şahıs (Hisseli) |
| | 3383 | 9475.1 | Tek+hisseli |
| | 3384 | 1137.4 | İstanbul Büyükşehir Belediyesi+Kurum hisseli |

| | | | |
|--|------|---------|--|
| | 3387 | 2944.1 | İstanbul Büyükşehir Belediyesi+Şahıs hisseli |
| | 3926 | 7780.4 | İstanbul Büyükşehir Belediyesi |
| | 3940 | 3829.1 | İstanbul Büyükşehir Belediyesi |
| | 3946 | 2300.7 | İstanbul Büyükşehir Belediyesi+Kurum+Şahıs hisseli |
| | 3947 | 3066.6 | Şahıs (Hisseli) |
| | 3948 | 12558.3 | Şahıs (Hisseli) |
| | 3951 | 289.9 | İstanbul Büyükşehir Belediyesi |
| | 3952 | 246.8 | Şahıs (Hisseli) |
| | 3953 | 10180.1 | Şahıs (Hisseli) |
| | 3960 | 1321.4 | Başakşehir Belediyesi |
| | 3961 | 391.7 | Başakşehir Belediyesi |
| | 4009 | 431.0 | İl Özel İdaresi |
| | 4010 | 6620.2 | Başakşehir Belediyesi+Şahıs Hisseli |

* Kamu mülkiyetine ait parseller

Şekil 3.7.Ziya Gökalp Bölgesi 3 Boyutlu Çalışma Alanı





3.1.4.Ziya Gökalp Bölgesi Kentsel Dönüşüm Kapsamında Genel Değerlendirme

Ziya Gökalp Mahallesi dahilinde kalan teklif riskli alan yaklaşık 41 hektarlık bir alan üzerine kuruludur. Yerleşim genelde % 6-8 eğimli arazi üzerinde oluşmuştur. 2002 yılında hazırlanan İmar Planlarına Esas Jeolojik/ Jeoteknik Etüd Raporuna göre çalışma alanının büyük bir çoğunluğu yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde “YUA- Yerleşime Uygun Alanlar” içerisinde bulunmaktadır. Çalışma alanında, aktif veya potansiyel anlamda heyelanlar bulunmamaktadır.

İlçe, toplu konut alanlarının yoğunlaştığı (yaklaşık nüfusun yüzde 70'i), yeni toplu konut alanlarının gelişme eğiliminde olduğu bir bölgedir. İlçenin %50 sinin yapılaşmamış olması dolayısıyla kentleşme sürecinin devam etmesi, ilçenin %83'ünün Bakanlık Makamınca “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmesi, İstanbul'daki diğer yerleşmelere nazaran kentsel standartlar bakımından öne çıkması, tüm İstanbul'a hizmet etmekte olan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin ilçe sınırları içerisinde yer alması, ulaşım bağlantılarının güçlü olması gibi faktörlerin etkisiyle son yıllarda hızlı büyüme gösteren bir merkez konumuna gelmiştir.

Teklif riskli alanın yaşam standardı göz önünde bulundurulduğunda kentsel yenilemenin ilçenin kentleşme sürecinin gerisinde kaldığı görülmektedir. Fiziki eskime ve köhnemenin hâkim olduğu mevcut yapı stokunun durumu ve yeniden yapılaşmanın çözümsüzlükle karşı karşıya kaldığı mülkiyet sorunları gibi nedenlerden dolayı bölge büyük riskler taşımaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, muhtemel İstanbul depremine hazır olmayan ve çarpık yapılaşmanın hakim olduğu bölgelerde başlattığı kentsel dönüşüm hareketi kapsamında, İlçede öncelikli sorunlu alanlar belirlenerek, bu bölgelerde sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması, yaşam kalitesinin artırılması, depreme dayanıklı yapıların üretilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmişlik düzeyini yükseltmek için çalışmalar başlamıştır.

Bu kapsamda, Ziya Gökalp Mahallesi Sınırlarında kalan Köyiçi Bölgesinde ifradsız parselleri kapsayan alanda yaşayan nüfusun kendi mahallelerini terk etmeden yüksek deprem riskli ve sağlıksız konut alanlarından etaplar halinde yeşil alanı, park ve otopark alanları olan sağlıklı konut alanlarına kavuşması ve projelerin hızlı bir şekilde hayata geçirilebilmesi için, 6306 sayılı kanunla birlikte sağlanan imkanlardan

faaydalanabilme adına, bu alanın “Riskli Alan” olarak ilan edilerek, ilgili kanuna tabi hale gelmesi sağlanılması düşünölmüştür.

Ziya Gökalp Mahallesiinde, rapor eki paftada sınırları gösterilen yaklaşık 41 hektarlık alanın; depreme dayanıklı binalardan oluşan güvenli bir bölge haline getirilmesi, yaşam kalitesinin yükseltilmesi, şehir içi hareketliliğin artırılması, bölgenin ilçe ile bütünleşmesinin sağlanması, çevresel faktörlerle birlikte ekonomik ve kültürel kalkınmanın sağlanması amacıyla şehircilik düzenlemelerin uygulanarak bölgedeki kültürel, sosyal donatı alanları ve yeşil alan ihtiyaçlarının giderilmesi ve yukarıdaki sorunların çözülebilmesi için bahse konu alanın 6306 sayılı kanun maddesi gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından “Riskli Alan” olarak ilan edilmesinin uygun olacağı düşünölmektedir.

3.2.Şahintepe Bölgesi

Türkiye’de kentsel dönüşüm kapsamında Başakşehir ilçesinin Şahintepe bölgesi kanuni dayanaklarıyla birlikte aşağıda başlıklar halinde incelenmiştir.

3.2.1.Bölge Hakkında Genel Bilgiler

Mahallenin Doğusunda Altınşehir, kuzeyinde Güvercintepe (Bayramtepe), batısında Şamlar, Güneyinde Avcılar Tahtakale Mahallesi bulunmaktadır. Mahalle Güneyde Küçükçekmece gölü ve sazlığına, kuzeyde de sazlıdere vadisi ve baraj gölüne hakim yüksekçe bir tepe üzerine kurulmuştur. Doğusunda eski Taşocağı yarığı ve üzerinde inşa edilen kaçak yapılar dikkat çekicidir.

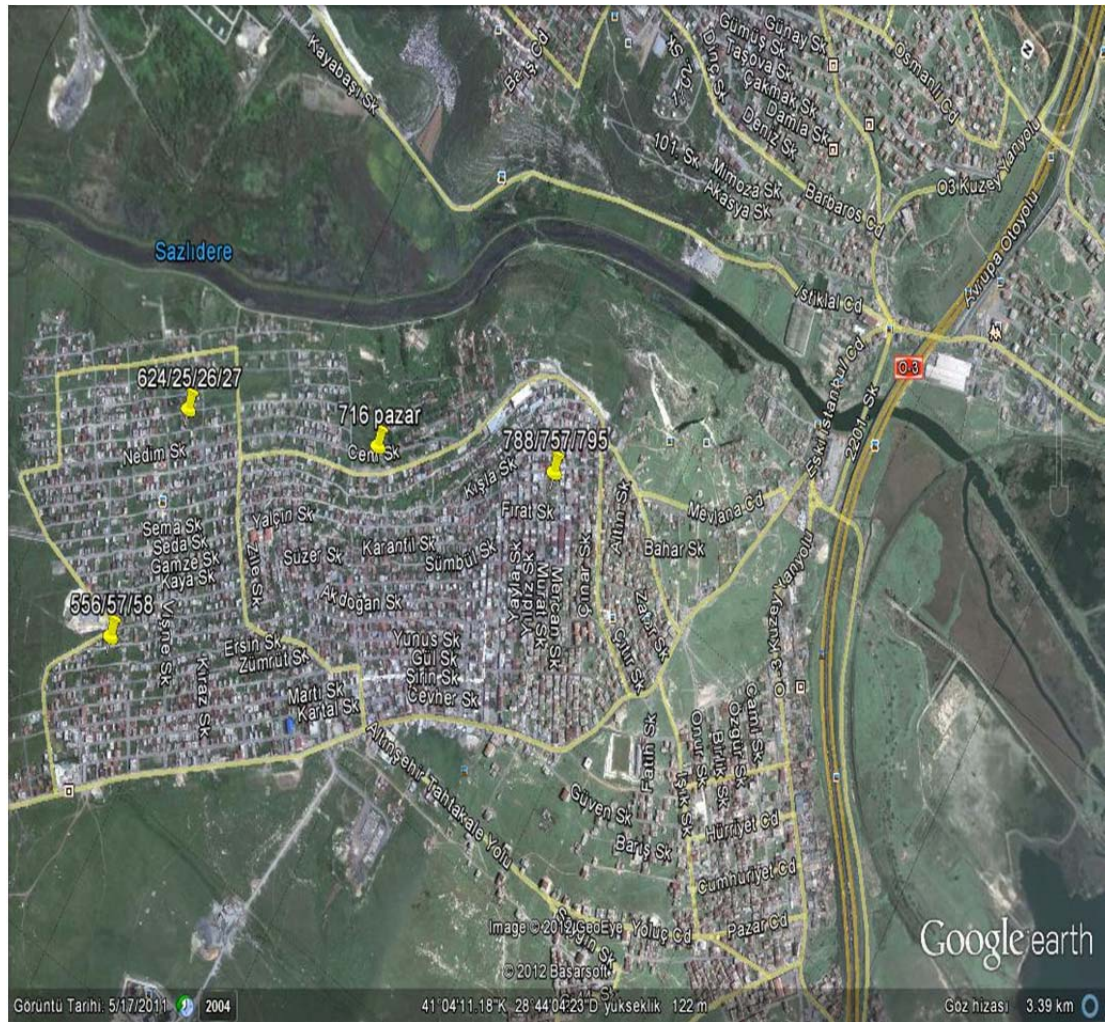
1980’li yıllardan itibaren Anadolu’dan gelen göçler sonucu oluşmuş bir yerleşim yeridir. İlk gelenler Kastamonu, Sinop, Çankırı, Tokat ve Samsun gibi batı Karadeniz bölgesi ağırlıklı iken 1990 sonrasında Anadolu’nun her yerinden göç almıştır. Son dönemlerde ağırlıklı olarak Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgesinden göç almaktadır.

Mahallede ilk yerleşim eski İstanbul caddesi, Aşık Veysel caddesi ve Barbaros caddelerinin arasında kalan Cami altı ya da Yolağzı olarak bilinen mevkide olmuştur. Başakşehir ilçesinin 3. kalabalık mahallesidir. Kaymakamlık verilerine göre toplam nüfusu 32.674 kişidir. Nüfusun Tamamına yakını alt gelir gurubuna dahildir.

Kontrolsüz ve kaçak yapılaşma sonucu mahalle çarpık konutlarla dolmuştur. 1999 Marmara depremi ardından yapılaşma durdurularak kontrol altına alınmaya çalışılmış ancak bu çalışmalar yeteriz kalmıştır. Yakın zamanda imar planının askı sürecinde olduğunu ve hayata geçirileceğini belediyenin ve kaymakamlığın resmi sitesinde duyurulmuştur.

Şahintepe mahallesi 2.177 dönüm alandan oluşmaktadır. 8.000 malikten ve 4.400 binadan oluşmaktadır. İmar kanunu 18. Maddesine istinaden uygulama yapılacaktır.

Şekil 3.8. Başakşehir İlçesi, Şahintepe Mahallesi



Tablo 3.5.Şahintepe Mahallesi Mülkiyet Tesbit Raporu

| | 1371 | 1398 | 1399 | 1400 | 1401 | TOPLAM |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Malik Sayısı | 5.929 | 136 | 1.271 | 60 | 463 | 7.859 |
| Parsel Alanı (m2) | 1.681.916 | 50.000 | 330.000 | 125.000 | 10.000 | 2.174.416 |
| Özel Parsel Sayısı | 5.365 | 162 | 1.219 | 63 | 416 | 7.225 |
| Bina Sayısı | 2.900 | 160 | 939 | 53 | 292 | 4.344 |
| Arsa Sayısı | 2.465 | 2 | 280 | 10 | 124 | 2.881 |
| Tesbit Edilen Arsa Sayısı | 1.271 | 2 | 261 | 10 | 124 | 1.668 |
| Tesbit Edilemeyen Arsa Sayısı | 1.194 | 0 | 19 | 0 | 0 | 1.213 |
| Tesbit Edilen Bina Sayısı | 2.790 | 107 | 911 | 52 | 287 | 4.147 |
| Tesbit Edilemeyen Bina, Satış Vaadi Sözleşmesi | 26 | 44 | 0 | 1 | 0 | 71 |
| Tesbit Edilemeyen Bina, Tapu Kaydı Olmayan | 39 | 7 | 20 | 0 | 3 | 69 |
| Tesbit Edilemeyen Bina, Metruk Bina | 45 | 2 | 8 | 0 | 2 | 57 |
| | 5.365 | 162 | 1.219 | 63 | 416 | 7.225 |

3.2.2.Şahintepe Bölgesinde Kentsel Dönüşümün Kanuni Dayanağı

Şahintepe Bölgesinde kentsel dönüşüm için 3194 sayılı kanun dayanak gösterilmektedir. 3194 sayılı kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanmaktadır.

3.2.3.Bölgeye İlişkin Analitik Bilgiler

Toplam büyüklüğü 616,66 hektar olan planlama alanında eşyükselti analizi incelediğinde, kuzey güney yönünde akan Sazlıdere ile ikiye bölünmüştür ve bir vadi tabanı meydana getirmiştir. Planlama alanının batısında kalan Şahintepe Bölgesi'nde dere yatağının oluşturduğu vadide 0–10 metre kotundan başlayarak batıya doğru yükselmektedir. Planlama alanının en batı ucuna gidildiğinde yükselti kotu 130 metreye ulaşmakta, yer yer 140 metre kotuna kadar çıkmaktadır.

Planlama alanı Sazlıdere-Yarımburgaz Vadisi ile ortadan ikiye ayrılmaktadır. Bu vadiden Altınşehir ve Güvercintepe bölgelerine doğru %15-20'lik bir eğimle yükselmekte, eğim dereceleri haritadan da izlenebileceği gibi yer yer % 30' un üzerinde seyretmektedir. Güvercintepe Bölgesinde eğim değerleri ağırlıklı olarak %0-10 ve %10-20 arasında seyretmektedir. Ancak bazı yerlerde, kuzey güney yönünde uzanan şevler boyunca eğim değerleri %20-30 ve %30-40'lara çıkmaktadır. Güvercintepe bölgesinin kuzeybatısında bir vadi tabanı daha bulunmaktadır. Bu alanda da eğim %35'lere çıkmaktadır. Bu vadi tabanından yükselen alan bölgenin batısında bulunan Olimpiyat Köyü'ne doğru tekrar alçalmakta ve eğim %35'lere çıkmaktadır.

Çalışma alanının doğusunda kalan Şahintepe Bölgesinin batı kısmında eğim değerleri %0-10 arasında seyretmekte olup, doğuya doğru topoğrafya yükselirken, eğim dereceleri de farklılaşmaktadır. Bölgenin orta kısımlarında kuzey güney

doğrultusunda bir hat boyunca eğim derecelerinin %20-30 ve %30 üzerinde seyrettiği yerler bulunmaktadır.

Yöneliş analizi değerlendirildiğinde, alanın doğusu ve batısı farklı yapılar göstermektedir. Çalışma alanının Şahintepe bölgesinde kalan kısmında yönelişin ağırlıklı olarak mavi renk ile ifade bulan kuzeydoğu, kuzeybatı ve kuzey yönleri olduğu dikkat çekmektedir. Güneye doğru gidildikçe bir kısım alanda ise sarı renk ve tonları ile ifade edilen güney ve güneydoğu yönelişinin hakim olduğu görülmektedir.

Bugün alanda en yoğun yerleşme Güvercintepe’de yer alırken Altınşehir ve Şahintepe’de, Güvercintepe bölgesine nispeten daha az yoğunlukta yapılaşmıştır. Bölgedeki niteliksiz ve kaçak yapılaşma, alanın doğusunda yer alan Olimpiyat Stadı için büyük bir prestij kaybına yol açmaktadır. Prestij kaybı olduğu düşüncesi kararları etkilemektedir.

Altınşehir Mahallesi’nde genelde ifrazlı parseller bulunmasına rağmen, 400-600 m² büyüklüğünde olan parseller çoğunlukla sahipleri tarafından bölünüp 4 parsel halinde satılması sonucu sağlıklı yapılaşmaya neden olan parselasyon ortaya çıkmıştır.

3.2.4.Şahintepe Bölgesi Kentsel Dönüşüm Kapsamında Genel Değerlendirme

Çalışma alanında yer alan toplam 10747 adet binanın büyük kısmını konut yapıları meydana getirmektedir Alanda toplan 7889 adet bina yer almakta olup, toplam binaların % 7,41’ ini konut fonksiyonu oluşturmaktadır. Zemin katlarında depolama fonksiyonu yer alan binalar 149 adet, çeşitli atölyeler (tekstil, doğrama vb) yer alan yapılar ise 10 adettir. Zemin katlarında küçük ticari fonksiyonlar yer alan ancak üst katlarında konut alanları yer alan binalar ise 1585 adet olup toplam binaların % 14,75’ ini kapsamaktadır. Sadece ticaret fonksiyonuna sahip bina sayısı ise alan genelinde 477 adettir.

Yapılan arazi tespit çalışmasında boş olduğu tespit edilen bina sayısı 23, depo fonksiyonuna sahip bina sayısı ise 94’ tür. Halen inşaat halinde olan yapılar 126 adet, halihazırda temel halinde olan bina sayısı 214’ tür. Mevcutta yıkıntı halinde olan yapılar ise toplamda 87 adettir.

Çalışma alanını Şahintepe bölgesi ve Altınşehir-Güvercintepe Bölgesi olarak incelediğimizde elde edilen arazi kullanım verileri ise aşağıda yer alan tablolarda belirtilmiştir.

Tablo 3.6.Şahintepe Bölgesi Arazi Kullanış Değerleri

| Fonksiyon | Adet | Oran(%) |
|------------------------|------|---------|
| Konut | 3509 | 74,90 |
| Konut + Ticaret | 654 | 13,96 |
| Ticaret | 187 | 3,99 |
| Küçük Sanayi | 2 | 0,04 |
| İlköğretim Tesis Alanı | 1 | 0,02 |
| Sağlık Tesis Alanı | 1 | 0,02 |
| Resmi Kurum Alanı | 1 | 0,02 |
| Dini Tesis Alanı | 10 | 0,21 |
| Boş | 5 | 0,11 |
| Depo | 22 | 0,47 |
| İnşaat | 89 | 1,90 |
| Temel | 182 | 3,88 |
| Yıkık | 22 | 0,47 |
| Toplam | 4685 | 100,00 |

Çalışma alanları incelendiğinde Şahintepe bölgesinde ticaret fonksiyonuna sahip 187 adet bina yer almaktadır. Bunlar günlük ihtiyaçlara cevap veren küçük ticari birimlerdir. Ağırlıklı olarak Avcılar ilçesi ile sınır oluşturan Eski İstanbul Caddesi ve Şahintepe Bölgesinin güney kesimlerinde yoğunlaşmıştır. Kendi içerisinde her hangi bir uzmanlaşmaya sahip olmayan ticaret alanları, zemin katları ticaret üst katları konut fonksiyonuna sahip binalar şeklinde ise bölgenin genelinde yol aksları boyunca gelişme göstermiştir. Depolama fonksiyonuna sahip yapılarda ise tekstil ve çeşitli gıda maddeleri depolamaları yapılmakta olan bu alanda daha çok konut altı veya ticaret altı bodrum katları kullanılmaktadır.

Sosyal ve kültürel donatı alanları incelendiğinde ise Şahintepe Bölgesi' nin donatı alanlarının oldukça yetersiz olduğu görülmektedir. Bölgede bir adet ilköğretim okulu, bir adet sağlık tesis alanı ve bir adet resmi kurum alanı yer almaktadır. Bu donatı alanları bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaktan oldukça uzaktadır.

Altınşehir-Güvercintepe Bölgesi arazi kullanışı incelendiğinde bu alanda da yapıların %72,25'nin konut fonksiyonuna sahip olduğu görülmektedir. Yapılaşma ağırlıklı olarak kuzeyde Güvercintepe Bölgesinde yoğunlaşmış olup, Altınşehir Bölgesi'nde görece daha seyrekler. Bölgede ticaret fonksiyonu alanı kuzey-güney doğrultusunda bölen Ahmet Yesevi Caddesi ve Osmanlı Caddesi boyunca ağırlıklı olarak zemin kat fonksiyonu olarak gelişmiş, yer yer konut alanına dağılan sokaklar boyunca da yayılma göstermiştir. Ticaret alanları nüfusun günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik, kendi içerisinde herhangi bir uzmanlaşma içermeyen ticari birimlerdir. Saf ticaret olarak nitelendirilen, tüm katları ticaret olan birimler toplamda 290 adet olup, yukarıda bahsedilen 2 ana cadde boyunca yer seçmişlerdir. Depolama fonksiyonuna sahip yapılar ise, konutların zemin ya da bodrum katlarında gıda, tekstil vb malların bulundurulduğu mekanlar olarak tespit edilmiştir.

Altınşehir-Güvercintepe Bölgesi'nde sosyal ve kültürel donatı alanları Şahintepe Bölgesi' ne kıyas ile daha fazla olup, şehirleşme standartları açısından bölge nüfusuna hizmet etmekte oldukça yetersizdir. Bölgede 3 adet ilköğretim tesisi (Hikmet Uluğbay İlköğretim Okulu, Tepe İlköğretim Okulu ve Mahmut Şevket Zırh İlköğretim okulu) , 1 adet Meslek Lisesi (Küçükçekmece Ticaret Meslek Lisesi) yer almakta olup, hem erişilebilirlik hem de nüfusa yeterlilik kriterleri açısından oldukça yetersizdir. Bölgede 2 adet sağlık tesis alanı, kız yurdu vb fonksiyonlara sahip 5 adet sosyal tesis alanı bulunmaktadır. Donatı alanları genel olarak değerlendirildiğinde, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaçlarına cevap vermekten uzak, yetersiz ve niteliksiz olduğunu söylemek mümkündür.

Çalışma alanında binaların kat adetlerine göre dağılımları incelendiğinde, toplam 10747 adet binanın % 38,83' ünün 1 katlı binalardan oluştuğu görülmektedir. Toplamda 4284 adet bulunan 1 katlı binaları 2443 adet ile 2 katlı binalar izlemektedir.

Tablo 3.7.Şahintepe Bölgesi Çalışma Alanında Kat Adetleri Dağılımı

| Kat Adedi | Adet | Oran (%) |
|-----------|-------|----------|
| 1 Katlı | 4284 | 39,83 |
| 2 Katlı | 2443 | 22,71 |
| 3 Katlı | 2051 | 19,07 |
| 4 Katlı | 1189 | 11,05 |
| 5 Katlı | 408 | 3,79 |
| 6 Katlı | 60 | 0,56 |
| 7 Katlı | 12 | 0,11 |
| 8 Katlı | 1 | 0,01 |
| 11 Katlı | 1 | 0,01 |
| Temel | 214 | 1,99 |
| Yıkık | 84 | 0,78 |
| Toplam | 10747 | 100,00 |

3 katlı olduğu tespit edilen binalar 2051 adet olup, çalışma alanı genelinde toplam binaların %81,60' ı, 1,2 ve 3 katlı binalardan oluşmaktadır. Bölgede kat yükseklikleri yer yer 6-7 kata kadar ulaşmaktadır. Yapılan arazi tespit çalışmalarında bir adet 8 katlı, 1 adette 11 katlı binaya rastlanmıştır.

Çalışma alanında yapılan tespit çalışmaları neticesinde bina yapım cinsleri ayrımı yapılmış olup, aşağıda yer alan tabloda dökümleri belirtilmiştir.

Tablo 3.8.Şahintepe Bölgesi Çalışma Alanında Bina Yapım Cinsleri

| Kat Adedi | Adet | Oran(%) |
|-----------|-------|---------|
| Betonarme | 8094 | 75,31 |
| Yığma | 2203 | 20,50 |
| Ahşap | 2 | 0,02 |
| Harabe | 3 | 0,03 |
| Prefabrik | 21 | 0,20 |
| İnşaat | 126 | 1,17 |
| Temel | 214 | 1,99 |
| Yıkık | 84 | 0,78 |
| Toplam | 10747 | 100,00 |

Planlama alanında yer alan toplam 10747 adet binanın % 75,31' i betonarme binalardan, % 20,50' si ise yığma binalardan meydana gelmektedir. Bölgede yer alan 2 adet ahşap bina ise niteliksiz, korunmaya değer olmayan yapılardır. Prefabrik olarak inşa edilmiş olan ise 21 adet bina tespit edilmiştir.

Tablo 3.9.Şahintepe Bölgesi Çalışma Alanında Bina Nitelikleri

| Bina Durumu | Adet | Oran (%) |
|-------------------------|-------|----------|
| İyi Durumda | 8084 | 75,22 |
| Hafif Onarım Gerektiren | 1978 | 18,41 |
| Ağır Onarım Gerektiren | 172 | 1,60 |
| İnşaat/Tadilat Halinde | 212 | 1,97 |
| Temel | 214 | 1,99 |
| Yıkık | 84 | 0,78 |
| Harabe | 3 | 0,03 |
| Toplam | 10747 | 100,00 |

Toplam 10747 adet binanın 8084 adedi iyi durumda olarak tespit edilmiştir. Bu değer çalışma alanındaki binaların yaklaşık 3/4' ünü oluşturmaktadır. Hafif onarım gerektirdiği tespit edilen binalar ise % 18,41 oranında olup toplamda 1978 adettir. Binalar iyi durumda olarak değerlendirilmek ile birlikte, bu tanımlama herhangi bir estetik değerlendirme içermemektedir.

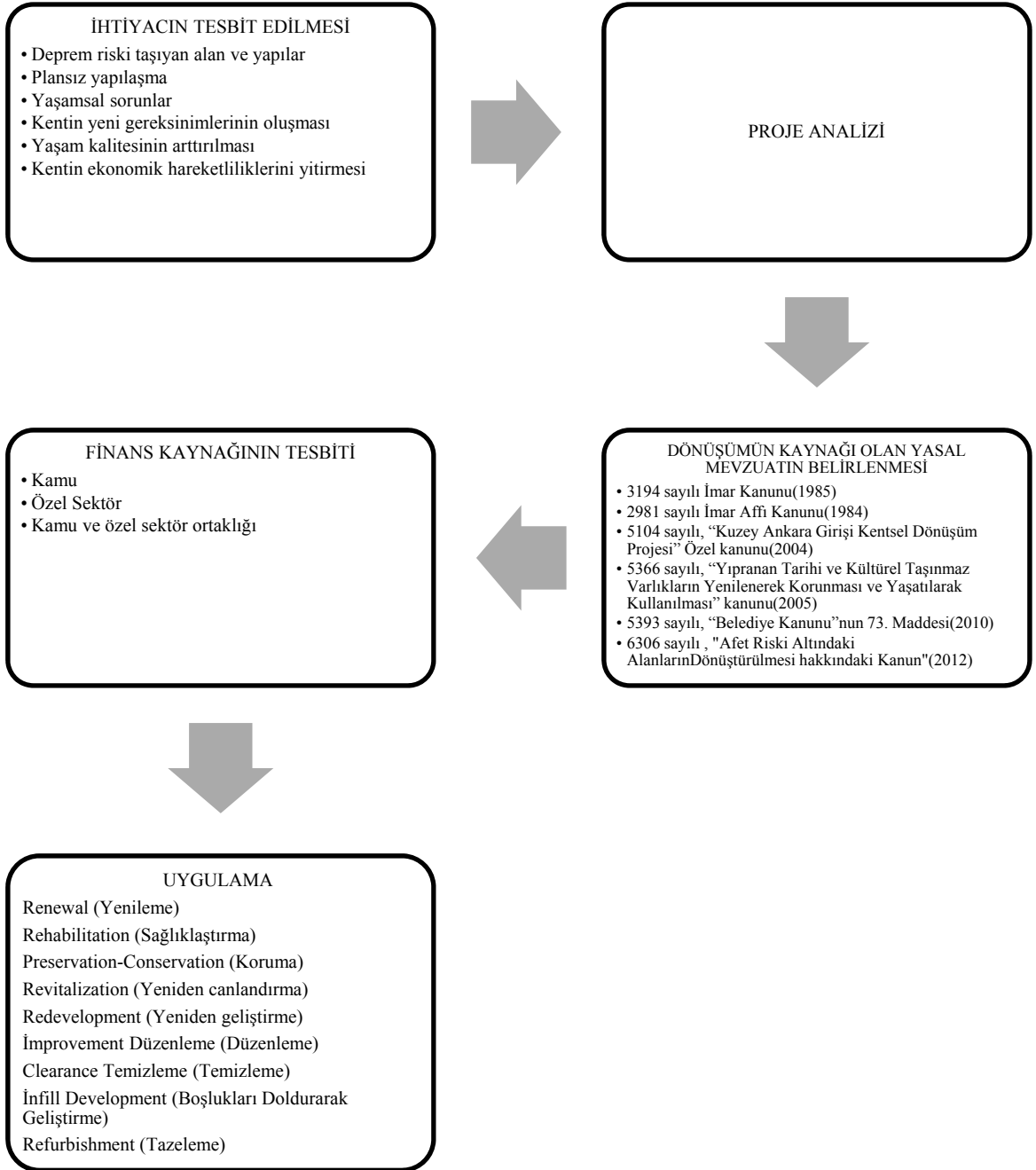
Çalışma alanında mevcut yapısal durum değerlendirildiğinde; hisseli ifraz doku ile gelişen mevcut yapılaşma yer yer oldukça yoğun ve gerek şehircilik standartları gerekse inşaat ve yaşam standartları açısından oldukça yetersiz niteliktedir. Aynı zamanda bölgede donatı alanlarının yetersizliği ve altyapı eksiklikleri önemli birer problem olarak ortaya çıkmaktadır.

Planlama alanında yer alan nüfusun büyük çoğunluğu bölgeye göçlerle geldiği ve ekonomik olarak yetersiz olduğundan dolayı buradaki yapılaşma niteliksiz ve kaçak olarak gelişmiştir. Bölgeye olan aşırı göçün devam etmesi, her geçen gün nüfusun artmasına ve kaçak yapılaşmanın devamına neden olmaktadır.

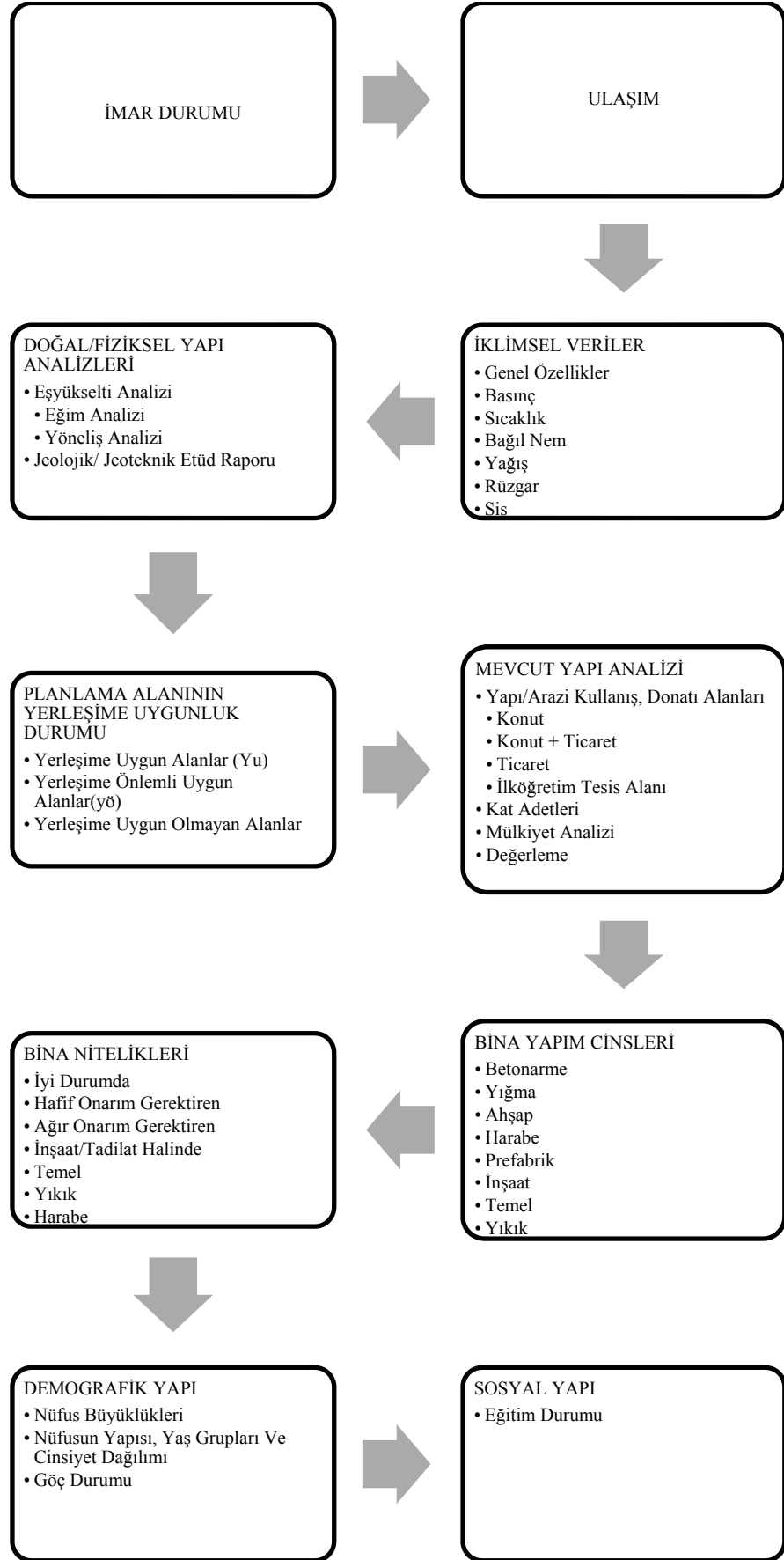
Söz konusu çalışma alanında, yukarıda anlatılan olumsuzlukların önüne geçilebilmesi için planlama çalışması başlatılmıştır. Bölgede tespit edilen, gerek yapısal gerekse sosyal birçok sorun vardır. Bunların başında niteliksiz ve sağlıksız yapı stokunun bulunması, altyapının olmaması, başta eğitim, sağlık, açık yeşil alan olmak üzere donatı eksikliği, sosyal yapı sorunları (kentleşememe, düşük eğitim ve gelir düzeyi, işsizlik vb.) ve kaçak yapılaşmanın varlığı gelmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde insanın merkeze alınarak öncelikle ihtiyacın doğru tespit edilmesi gerekmektedir. Ardından süreci yönetecek olan kişilerin dönüşüm ile ilgili proje analizi çalışmalarını eksiksiz yapması doğru sonuç alınması için kaçınılmazdır. Finansman ihtiyacı dönüşümün önemli parametrelerinden birisidir. Tüm çalışmalarından ardından dönüşümün yürütüleceği kanun belirlenip uygulamaya geçilmelidir. Bu adımlardan her biri titizlikle planlanmalıdır. Şekil 3.9.'daki Kentsel Dönüşüm Uygulama Adımlarında kentsel dönüşüm nasıl uygulanması gerektiği gösterilmiştir. Şekil 3.10. da gösterilen Proje Analizinde ise dönüşüme başlamadan hangi verilerin hazırlanması gerektiğini göstermektedir.

Şekil 3.9. Kentsel Dönüşüm Uygulama Adımları



Şekil 3.10. Proje Analizi



DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İnsanın barınma ihtiyacının sağlanması tarihte de günümüzde de bir takım sorunları beraberinde getirmiştir. Konut sorunu hem dünyada hem de ülkemizde nitelik ve nicelik açısından çözümü aranan sorunlar arasındadır. Ülkemizde yürütülen konut politikalarının başarıya ulaşmasının yolu yerel düzeyde yürütülen başarılı politikalara bağlıdır.

Yerel yönetimlerin izlediği politikalar başarılı ise bu başarı ülke geneline yansımaktadır. Bu noktada konut ihtiyacının karşılanması ve gerekli denetimlerin yapılması yerel yönetimlerin temel görevi arasında olduğunu belirtmek yerinde olacaktır.

Kentsel dönüşümlerde, ilk olarak ele alınması gereken konu; bölge insanların ekonomik ve sosyal sorunlarıdır. Kentsel dönüşüm; yıkım, temizlik, proje ve inşaatlarla değil, sosyal ve ekonomik kalkınmaya yönelik programlarla, mahallelilerin ortak ihtiyaç ve özelliklerine uygun, onları bütünleştirecek projelerle başlaması gereklidir.

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

Bilhassa Türkiye gibi başta doğal afet riskleri olmak üzere sorunları çok olan kentlerin daha güvenli, yaşanabilir hale getirilmesinde; özgün niteliği olan kentlerin kültür ve tabiat varlıklarının korunarak yaşatılmasında kentsel dönüşümden faydalanılabilir.

Türkiye'nin ve dünyanın sayılı metropollerinden olan İstanbul'da 1950'li yıllardan sonra başlayan sanayileşmeye bağlı olarak gelişen hızlı ve plansız kentleşme ile ciddi boyutlarda konut gereksinimi ortaya çıkmıştır.

İstanbul'un kentsel gelişme süreci öncelikle doğu ve batı yönünde gerçekleşmesinden sonra TEM yolunun getirdiği ulaşım rahatlığının da etkisi ile kentleşme kuzey yönde de hız kazanmıştır.

Başakşehir Bölgesi ilk kentleşme süreci bu çerçevede ilerleme göstermiş ve Başakşehir'in Orta Bölgesi olarak ifade edilen bölgede kanunsuz, plansız yapılaşma ve gecekondulu olgusu ile yapılanmaya başlamıştır. Kentsel gelişim süreci süren bölgenin, 1990'lı yıllarda Bahçeşehir'in kuruluşu ile planlı gelişme süreci de başlamıştır.

Ziya Gökalp bölgesi riskli alanın yaşam standardı göz önünde bulundurulduğunda kentsel yenilemenin ilçenin kentleşme sürecinin gerisinde kaldığı görülmektedir. Fiziki eskime ve köhnemenin hâkim olduğu mevcut yapı stokunun durumu ve yeniden yapılaşmanın çözümsüzlükle karşı karşıya kaldığı mülkiyet sorunları gibi nedenlerden dolayı bölge büyük riskler taşımaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, muhtemel İstanbul depremine hazır olmayan ve çarpık yapılaşmanın hakim olduğu bölgelerde başlattığı kentsel dönüşüm hareketi kapsamında, İlçede öncelikli sorunlu alanlar belirlenerek, bu bölgelerde sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması, yaşam kalitesinin artırılması, depreme dayanıklı yapıların üretilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmişlik düzeyini yükseltmek için çalışmalar başlamıştır.

Ziya Gökalp Mahallesi Sınırlarında kalan Köyiçi Bölgesinde ifradsız parselleri kapsayan alanda yaşayan nüfusun kendi mahallelerini terk etmeden yüksek deprem riskli ve sağlıksız konut alanlarından etaplar halinde yeşil alanı, park ve otopark alanları olan sağlıklı konut alanlarına kavuşması ve projelerin hızlı bir şekilde hayata geçirilebilmesi için, 6306 sayılı kanunla birlikte sağlanan imkanlardan faydalanabilme adına, bu alanın "Riskli Alan" olarak ilan edilerek, ilgili kanuna tabi hale gelmesi planlanmıştır.

Şahintepe bölgesinde çalışma alanında mevcut yapısal durum değerlendirildiğinde; hisseli ifraz doku ile gelişen mevcut yapılaşma yer yer oldukça yoğun ve gerek şehircilik standartları gerekse inşaat ve yaşam standartları açısından oldukça yetersiz niteliktedir. Aynı zamanda bölgede donatı alanlarının yetersizliği ve altyapı eksiklikleri önemli birer problem olarak ortaya çıkmaktadır.

Şahintepe bölgesinde planlama alanında yer alan nüfusun büyük çoğunluğu bölgeye göçlerle geldiği ve ekonomik olarak yetersiz olduğundan dolayı buradaki yapılaşma niteliksiz ve kaçak olarak gelişmiştir. Bölgeye olan aşırı göçün devam etmesi, her geçen gün nüfusun artmasına ve kaçak yapılaşmanın devamına neden olmaktadır.

Genel olarak kentsel dönüşüm çalışmaları ülke genelinde hız kazanmış durumdadır. Yürütülen ve yürütülmesi düşünülen kentsel dönüşüm çalışmalarına girilmeden önce detaylı bölge analizleri uzman kişiler tarafından yapılan denetimler daha sonra sorun yaşanmaması adına büyük önem arz etmektedir. Öncelik unutulmamalıdır. Öncelik, yaşam alanlarının iyileştirilmesi, insanların depreme dayanıklı refah düzeyi yüksek yaşam alanları oluşturulması temel çıkış noktası ve dayanaktır.

Yürütülen projeler ekonomik kaygı ve rant odaklı olmaması insana verilen değer doğrultusunda kaliteli alanlar ve sosyal tesisler oluşturulması gerekmektedir. Devletin sunduğu imkanlar ve sınırlılıklar tabii olunan yönetmelik ve düzenlemeler çerçevesinde çalışmalar yürütülmelidir.

Kentsel dönüşümün kapsamı geniş olmakla birlikte alana uygun dönüşüm yürütülmesi hayati önem arz etmektedir. İnsanların dönüşüm sürecinde mağdur olmaması, ortaya çıkan yaşam alanlarının ileriki dönemler düşünülerek oluşturulması, daha sonra hüsrana sonuçlanmaması adına büyük önem arz etmektedir.

Dünyada uygulanan kentsel dönüşüm çalışmaları, çalışmanın yürütüldüğü alan içerisinde yaşayan kişilerin projenin planlama ve uygulama sürecinde projeye katılımları sağlanması için çalışmalar yapılmıştır. Yerel halk, beklentilerini ve isteklerini belirterek, projenin tasarım ve uygulama aşamasında projelere katılmışlardır. Ülkemizde de bu konuda girişimde bulunulması gerekmektedir. Yürütülecek çalışmalardan bölge sakinlerinin haberdar edilmesi belirli aralıklarda bilgilendirilmesi çalışmaya katkıda bulunmalarının sağlanması gerekmektedir.

Ülkemizdeki her bölgenin dönüşüm sorununun ortak olduğu söylenemez. Her yörenin kendi sorunları ve bu sorunların çözümünde etkili olabilecek kaynakları mevcuttur. Yöresel kısıt ve kaynakların tespit edilmesi; bunlara bağlı yerel dönüşüm strateji ve politikalarının geliştirilmesi çalışmanın başarıya ulaşmasını sağlayacaktır.

Kentsel dönüşüm, kalkınma programları ve sosyo-kültürel programlardan bağımsız olmamalıdır.

Kentsel dönüşüm düzensiz ve plandan yoksun bir kentleşme sonucundan gündeme gelmesi ve bu denli kendinden söz ettirmesi oldukça doğaldır.

Nüfusun artması planlamadan yoksun sadece barınma gereksinimini karşılayacak şekilde oluşturulan konut alanları çarpık kentleşme konusunda büyük rol oynamaktadır.

Türkiye’de de bu durum benzer sorunlara ve aksaklıklara neden olmakta ve kanun destekli önlemler alınmaktadır.

Ülkemizde deprem gibi büyük bir afet riski bulunmasına karşın gereken hassasiyet verilmediği gözlenmiş 1999 depremi sonrasında tedbir ve koruma faaliyetlerine ağırlık verilmiştir.

Kentsel dönüşüm konusunda yerel yönetimlere önemli görevler düşmektedir. Yapılması gereken öncelikle analizdir. Analiz yapılmadan mevcut durum hakkında değerlendirme yapmak ve tedbir almak mümkün değildir.

Kentsel dönüşüm oldukça geniş bir konulup uygulama biçimleri bakımından farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi adına gerçekleştirilen faaliyetleri bünyesinde toplayan genel bir olgudur. Gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesi sürecinde, izlenecek uygulama yaklaşımının seçimi, o bölgenin fiziki, sosyo ekonomik yapısı ve konunun ele alınışındaki yasal dayanaklara göre şekillenmektedir.

Yapılan analizler sonucunda Renewal (Yenileme), Rehabilitation (Sağlıklaştırma), Preservation-Conservation (Koruma), Revitalization (Yeniden canlandırma), Redevelopment (Yeniden geliştirme), Improvement (Düzenleme), Clearance (Temizleme), Infill Development (Boşlukları Doldurarak Geliştirme), Refurbishment (Tazeleme) yöntemlerinden uygun olanlar seçilmelidir.

Kentsel dönüşüm sürecinde dikkat edilmesi gereken en önemli konulardan bir tanesi de kişilerin zarar görmemesi ve mağdur edilmemesidir. Bu konuda kanun kapsamında gerekli düzenlemelere uyulmalı ve denetim organlarının faal bir şekilde denetimlerini yapması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

Acar, O., (2014). “Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, Bahçeşehir Üniversitesi, Kentsel Sistemler Ve Ulaştırma Sistemleri Yönetimi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Aral, C., (2014). “Kentsel Dönüşüm”, Tempo Dergisi, <http://www.tempodergisi.com.tr/yazarlar/coskun-aral/hangisi-guzel/yazi/58083.aspx>
Erişim Tarihi: 01.05.2014

Aydın, T. M., (2014). “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Kentsel Kimlik Üzerine Etkileri”, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

Aykal, F. D., vd. (2007). “Kentsel Dönüşüm Yaklaşımında Kullanıcı Memnuniyet Analizi”, D.Ü. Ziya Gökalp Eğitim Fakültesi Dergisi 8(1), ss.95-111

Çatalbaş, F., (2011). “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal Ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği” Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

Demirkıran, S., (2008). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği”, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Edirne.

Ergun, C., (2009). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ve Gülsuyu Mahallesi Örneği”, 6. Ulusal Sosyoloji Kongresi Toplumsal Dönüşümler ve Sosyolojik Yaklaşımlar, 6. Ulusal Sosyoloji Kongresi, Adnan Menderes Üniversitesi, Aydın.

Gönençer, A., (2009). “1990 Yılından Sonra Berlin’de Kentsel Gelişim Bağlamında Yapılan Turizm Geliştirme Stratejilerinin İrdelenmesi”, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Görün, M. ve Kara, M., (2010). “Kentsel Dönüşüm Ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, Yönetim Bilimleri Dergisi, 8(2), ss.139-164

Güney, Z., (2014). “Kentsel Dönüşüm Ve Rio Örneği”, http://www.ekohaber.com.tr/KENTSEL_DoNusuM_VE_RiO_oERNEgi_BREZiLY_A_-ekohaber-5-haberid-16626.html Erişim Tarihi: 01.05.2014

Kara, M. (2011). “Türkiye’de Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe Ve Yatıkmusluk Örneği”, *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi* 5(2), ss.171-204

Karadağ, H. (2014). “Kentsel Dönüşüm” Türkiye Cumhuriyeti Şehircilik Bakanlığı Yayınları, 5(2), ss.1-19

Kastaş, İ., (2012). “Kentsel Dönüşüm”, *Hürriyet Gazetesi*, Ege Eki, <http://www.egedesonsoz.com/hurege/kentseldonusum.pdf> Erişim Tarihi: 01.05.2014

Kaypak, Ş., (2010).” Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik Ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım”, *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3(2), ss.84-105

Koçak, H. ve Tolanlar, M., (2008). “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın Ve Afyonkarahisar Örnekleri)”, *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10(11), ss.397-415

Marmara Belediyeler Birliği, (2014). “Uluslararası Anlamda Dünyadaki Kentsel Dönüşüme Bir Bakış”, *Birlik Dergisi*, <http://birlikdergisi.marmara.gov.tr/2013/08/14/uluslararasi-anlamda-dunyadaki-kentsel-donusume-bir-bakis-ii/> Erişim Tarihi: 01.05.2014

Mirioğlu, A. ve Karadağ, G., (2012). “Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projesi Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler”, *Türk Coğrafya Dergisi*, 57(1), ss.21-32

Nilüfer, (2014). “Kentsel Dönüşüm Eğitimi”, Nilüfer Belediyesi, Nilüfer Kent Konseyi Yayınları.

Özer, Ö., (2010). “Yaya Hareketleri Ve Mekan İlişkisi”, İstanbul Teknik Üniversitesi Disiplinlerarası Kentsel Tasarım, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Polat, S. ve Dostoğlu, N., (2007). “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri”, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik, Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1), ss.61-76

Solidere, (2014). "Urban Overview", <http://www.solidere.com/city-center/urban-overview/master-plan> Erişim Tarihi: 01.05.2014