

T.C.
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI



— İSTANBUL —
OKAN ÜNİVERSİTESİ

SANAYİ ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜ: GAZİOSMANPAŞA
MODELİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HİDAYET ERDÖL

tarafından

YÜKSEK LİSANS

derecesi şartını sağlamak için hazırlanmıştır.

TEMMUZ 2019

Program: Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans

SANAYİ ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜ: GAZİOSMANPAŞA
MODELİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HİDAYET ERDÖL

tarafından

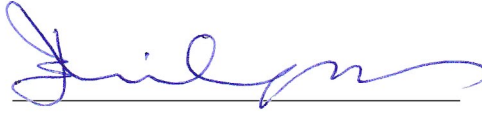
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ

Kentsel Dönüşüm Programı

Yüksek Lisans

derecesi şartını sağlamak için sunulmuştur.

Onaylayan:



Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER
Danışman



Dr. Öğr. Üyesi Mustafa KURT
Üye



Prof. Dr. Ali HEPŞEN
İstanbul Üniversitesi
Üye

TEMMUZ 2019

Program: Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans

ÖZET

Yirminci yüzyılın sonlarında sanayileşme ile birlikte kırsal yerleşimlerden kente yapılan göçler hız kazanmıştır. Bu göçler, kentsel alanlarda barınma, ulaşım ve dinlenme gibi temel fonksiyonların yetersiz kalması ve altyapı problemlerinin ortaya çıkması gibi sosyal ve mekansal problemleri de beraberinde getirmiştir. Ayrıca, yeni konut alanlarının plansız ve hızlı bir şekilde kent çeperlerinde gelişimi ile sanayi alanları zamanla konut alanlarının içinde kalmıştır. Bu durumdan dolayı kent içinde kalan sanayi alanları kendi iç dinamiğini kaybedip köhnemekle birlikte kent içinde ulaşım, güvenlik ve çevre problemlerine de neden olmaktadır. Bu çalışmada kentleşme, sanayileşme ve kentsel dönüşüm gibi kavramların tanımı, yasal dayanakları ve Dünya'daki ve Türkiye'deki sanayi alanlarının dönüşüm çalışmaları incelenmiştir. Bu incelemelerden sonra tezin altıncı bölümünde açıklandığı üzere İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi'nde kent içinde kalmış bir sanayi alanı çalışma alanı olarak belirlenip gerekli ön çalışmalar yapılarak bu alan üzerinden yeni bir "Sanayi Alanı Dönüşüm Modeli" geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Sanayi Alanı Dönüşüm Modeli, Teknopark

ABSTRACT

In the late twentieth century, migrations from rural settlements to the city gained momentum as a result of industrialization. These migrations brought about social and spatial problems such as inadequate basic functions such as housing, transportation and recreation in urban areas and the emergence of infrastructure problems. In addition, with the rapid and unplanned development of new residential areas in the city periphery, the industrial areas have remained within the residential areas. Due to this situation, the industrial areas within the city lose their internal dynamics and become obsolete, but also cause transportation, security and environmental problems within the city. In this study the definition and the legal basis of concepts such as urbanization, industrialization, urban renewal and the regeneration works in the industrial areas in the world and Turkey were examined. After these researchings, an industrial area within the city in Gaziosmanpaşa district of Istanbul was identified as a working area and necessary preliminary studies were conducted and a new "Industrial Area Regeneration Model" was developed in this area which is explained in chapter six of this thesis book.

Key Words; Urban Regeneration, Industrial Regeneration Model, Technopark

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	VII
KISALTMALAR.....	VIII
TABLO LİSTESİ.....	IX
ŞEKİL LİSTESİ.....	X
1. GİRİŞ.....	1
1.1.Amaç.....	1
1.2.Kapsam.....	1
1.3. Metodoloji	2
2. KENTLEŞME VE SANAYİLEŞME	3
2.1. Kentin Tanımı	3
2.2. Kentleşme ve Problemleri	3
2.3. Kentlerde Sanayileşme	4
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	6
3.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı.....	6
3.2. Kentsel Dönüşümün Gerekliliği.....	7
3.3. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu.....	8
3.4. Kentsel Dönüşümün Yasal Boyutu	10
4. GAZİOSMANPAŞA’DA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÖYKÜSÜ	13
4.1. Gaziosmanpaşa İlçesi	13
4.1.1. Gaziosmanpaşa İlçesi İdari Sınırları	14
4.1.2. Demografik Yapı.....	15
4.1.2.1. Nüfus Yoğunluğu	16
4.1.2.2. Nüfus Büyüklüğü ve Artış Hızı	16
4.1.2.3. Nüfusun Mekansal Dağılımı	18
4.1.2.4. Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	19
4.1.2.5. Eğitim Durumu	20
4.2. Gaziosmanpaşa’da Kentsel Dönüşüm Anlayışı	21
4.2.1. Konut Alanlarının Dönüşümü	21
4.2.1.1. 6306 Sayılı Kanun Öncesi Yapılan Çalışmalar	21
4.2.1.2. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Çalışmalar	22
4.2.2. Sanayi Alanlarının Dönüşümü	23
4.2.2.1. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Çalışmalar	24
5. SANAYİ ALANLARINDA DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ	25

5.1. Dünyada Sanayi Alanlarında Dönüşüm Örnekleri.....	25
5.1.1. Barselona 22@Barcelona Kentsel Dönüşüm Projesi.....	25
5.1.1.1. 22@Barcelona Projesi Kapsamında Ele Alınan Bölgelerden Poblenu	28
5.1.2. Hamburg Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesi.....	30
5.1.3. Londra Dockland Kentsel Dönüşüm Projesi.....	32
5.2. Türkiye’de Sanayi Alanlarında Dönüşüm Örnekleri	36
5.2.1. İzmit Sekapark Projesi	36
5.2.2. Kağıthane Cendere Vadisi Projesi	38
5.2.3. İstanbul Haliç Sanayi Alanlarının Dönüşümü	41
5.3. Dönüşüm Örneklerinin Genel Değerlendirmesi.....	44
6. SANAYİ ALANIDÖNÜŞÜM MODEL ÖNERİSİ: GAZİOSMANPAŞA ÖRNEĞİ.....	46
6.1. Model Kapsamındaki Proje Alanının Genel Özellikleri	47
6.2. Rezerv Sanayi Alanının Genel Özellikleri	49
6.3. Proje Alanının Dönüşüm Stratejisi.....	51
6.3.1. SWOT (GZFT) Analizi	51
6.3.2. Amaçlar ve Hedefler	53
6.4. Modelin Yasal Dayanakları ve Devlet Politikaları	55
6.4.1. İlgili Mevzuat.....	55
6.4.2. Modeli Destekleyen Devlet Politikaları ve Eylem Planları	55
6.5. Modelin Uygulama Süreci	56
6.5.1. Mevcut Durum Tespiti ve Analizler	56
6.5.2. Katılım Değeri Tespiti	60
6.5.3. Ön Fizibilite Çalışması	61
6.5.4. Planlama ve Kentsel Tasarım Çalışmaları	65
6.5.5. Taraflar ve Paylaşım Esas Dağıtım Modeli	69
6.6. Modeli Destekleyecek Finansal Araçlar	70
7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	75
KAYNAKÇA.....	77
ÖZGEÇMİŞ.....	83

TEŞEKKÜR

Tezimin gerçekleşmesinde büyük emeği olan ve hiçbir zaman desteğini esirgemeyen kıymetli büyüğüm, tez danışmanım ve hocam Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER' e,

Yüksek lisans eğitimim sürecinde Kentsel Dönüşüm konusunda önemli bilgiler edindiğim başta Dr. B. Cem ÜLGER, program koordinatörüm Dr. Öğr. Üyesi Mustafa KURT ve jüri üyem Prof. Dr. Ali HEPŞEN olmak üzere Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm Programı akademik kadrosuna,

Tez çalışmama değerli fikir ve görüşleriyle katkı sağlayan çalışma arkadaşlarım Mahmud ÇIKRIK'a, Ferize IŞIK'a, Lütfullah AKPINAR'a, Fatih TOSUN'a,

Bu günlere gelmemi sağlayan Annem ve Babam'a,

Motivasyon kaynağım, güzel kızım Aysima'ma,

Her daim sabırla, anlayışla yanımda olan ve desteğini esirgemeyen kıymetli Eşim'e,

Teşekkürü borç bilirim.

Hidayet ERDÖL

Temmuz 2019

KISALTMALAR

ÇDP:	Çevre Düzeni Planı
İSO:	İstanbul Sanayi Odası
KAYADER ...:	Kağıthane Ayazağa Vadisi Kentsel Geliştirme Derneği
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
BİMTAŞ:	Boğaziçi Peyzaj İnşaat Müşavirlik Teknik Hizmetler San. Tic. A.Ş.
NİP:	Nazım İmar Planı
UİP:	Uygulama İmar Planı
İSKİ:	İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
İBB:	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
STB:	Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
TCCB:	Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı
TOKİ:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK:	Türkiye İstatistik Kurumu
İMP:	İstanbul Metropolitan Planlama Merkezi
LDDC:	London Docklands Development Corporation
UDSK:	Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi

TABLO LİSTESİ

Tablo 4. 1. Türkiye, İstanbul ve Gaziosmanpaşa İlçesine Ait Demografik Veriler.....	16
Tablo 4. 2. Gaziosmanpaşa İlçesi 2009-2018 Yılları arası Nüfus Artış Hızları.....	18
Tablo 4. 3. TÜİK 2018 Yılı ADNKS Sonuçları.....	20
Tablo 6. 1. Proje alanı için SWOT (GZFT) Analizi.....	52
Tablo 6. 2. Sanayi Alanının Fonksiyonlara Göre Değerlemesi.....	60
Tablo 6. 3. Parsel Bazında Sanayi Alanı Örnek Değerlemesi.....	61
Tablo 6. 4. Etaplara Göre Emsal ve İnşaat Alanı Hesabı.....	62
Tablo 6. 5. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları İnşaat Alanı Hesabı	62
Tablo 6. 6. Proje İnşaat Maliyeti Tablosu	63
Tablo 6. 7. Proje Alanının Oluşturacağı İş Hacmi ve İstihdam	64
Tablo 6. 8. Destek Unsurları İle Yatırım Cinsi Karşılaştırma Tablosu.....	71

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3. 1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyal Altyapı Sorunları ...9	9
Şekil 4. 1. Gaziosmanpaşa İdari Sınırları	14
Şekil 4. 2. Gaziosmanpaşa Mahalle Sınırları	15
Şekil 4. 3. Gaziosmanpaşa 2008-2018 Yılları Arasında Nüfusu	17
Şekil 4. 4. Gaziosmanpaşa İlçesi, Mahallelere Göre Nüfus Büyüklükleri Grafiği	19
Şekil 4. 5. Gaziosmanpaşa Yaş ve Cinsiyete Göre Nüfus Büyüklükleri Grafiği	20
Şekil 4. 6. Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Master Plan Görseli	23
Şekil 4. 7. Gaziosmanpaşa Riskli Alanları	24
Şekil 5. 1. Barselona Proje Alanı	26
Şekil 5. 2. Barselona Dönüşüm Alanının Eski ve Yeni Hali	27
Şekil 5. 3. Poblenou Bölgesi Proje Görseli	28
Şekil 5. 4. Poblenou Bölgesi Proje Görseli	29
Şekil 5. 5. HafenCity Projesi	30
Şekil 5. 6. HafenCity Projesi	31
Şekil 5. 7. Londra Dok Alanı Eski Hali	33
Şekil 5. 8. Londra Dok Alanı Yeni Hali	34
Şekil 5. 9. Londra Dok Alanı Konut Bölgesi	35
Şekil 5. 10. Londra Dok Alanı Projesi	36
Şekil 5. 11. Sekapark Vaziyet Planı	37
Şekil 5. 12. Cendere Vadisi Projesi	39
Şekil 5. 13. Cendere Vadisi Projesi	40
Şekil 5. 14. Haliçte bulunan Fabrikalar	41
Şekil 5. 15. Sütluçe Mezbahası – Sütluçe Kültür Merkezi	42
Şekil 5. 16. Cibali Tütün Fabrikası – Kadir Has Üniversitesi	43
Şekil 5. 17. Silahtarağa Elektrik Fabrikası – Santral İstanbul	44
Şekil 6. 1. Dönüşüm Modelinin Temel Dayanakları	46
Şekil 6. 2. Gaziosmanpaşa Sanayi Dönüşüm Modeli	47
Şekil 6. 3. Gaziosmanpaşa’daki Riskli Alanda Kalan Sanayi Alanlarının Konumu	48
Şekil 6. 4. Gaziosmanpaşa’daki Proje Sanayi Alanının Konumu	49
Şekil 6. 5. Akpınar Rezerv Sanayi Alanı ve Mevcut Sanayi Alanları	50
Şekil 6. 6. Akpınar Rezerv Sanayi Alanı Görseli	50

Şekil 6. 7. Akpınar Rezerv Sanayi Alanı Görseli	51
Şekil 6. 8. Model Kapsamındaki Proje Alanının Amaçları	53
Şekil 6. 9. Model Kapsamındaki Proje Alanının Hedefleri	54
Şekil 6. 10. Yükselti Analizi.....	57
Şekil 6. 11. Yerleşime Uygunluk Analizi.....	57
Şekil 6. 12. Kat Adedi Analizi.....	58
Şekil 6. 13. Bina Yapım Yılı Analizi.....	58
Şekil 6. 14. Mülkiyet Analizi.....	59
Şekil 6. 15. Yapı Cinsi Analizi	59
Şekil 6. 16. Sanayi Proje Alanı Etapları	63
Şekil 6. 17. Proje Alanındaki Yatırımlar ve Markaları.....	64
Şekil 6. 18. Projenin Yatırımları ve Projeden Beklentiler	65
Şekil 6. 19. Sanayi Alanı Öneri İmar Planı	66
Şekil 6. 20. Sanayi Alanı Birinci Öneri Tasarım Projesi Kuzey Cephesi Görseli.....	67
Şekil 6. 21. Sanayi Alanı Birinci Öneri Tasarım Projesi Batı Cephesi Görseli.....	67
Şekil 6. 22. Sanayi Alanı Birinci Öneri Tasarım Projesi Güney Cephesi Görseli.....	67
Şekil 6. 23. Sanayi Alanı İkinci Öneri Tasarım Projesi Kuzey Cephesi Görseli.....	68
Şekil 6. 24. Sanayi Alanı İkinci Öneri Tasarım Projesi Batı Cephesi Görseli	68
Şekil 6. 25. Sanayi Alanı İkinci Öneri Tasarım Projesi Güney Cephesi Görseli	68
Şekil 6. 26. Projenin Tarafları.....	69
Şekil 6. 27. Destek Unsurları	72
Şekil 6. 28. Finansal Enstrümanlar	73

1. GİRİŞ

1.1. Amaç

Sanayi devriminden itibaren şehirlerin çeperlerinde sanayi alanları inşa edilmeye başlanmıştır. Bu sanayi alanları için gereken iş gücü ise kırsal kesimden gelen büyük nüfuslarla karşılanmıştır. Kırsal kesimden kente yapılan yoğun göçler neticesinde yeni konut alanları ihtiyacı doğmuştur. Artan konut ihtiyacını şehirdeki boş alanlar karşılayamamaya başlayınca şehirlerin çeperlerinden dışarıya doğru yeni konut alanları oluşturulmaya başlanmıştır. Bu durumda sanayi alanları şehir trafiğinin içinde kalmış, kendi fonksiyonlarını yerine getirememeye ve kent içinde problemler oluşturmaya başlamıştır. Ayrıca, gelişen teknolojilerle yeni sanayi alanları için kentin dışında ve daha geniş alanlarda tesisler kurulması ihtiyacı doğmuştur. Bu nedenlerden dolayı şehir içinde kalan eskimiş sanayi alanları farklı dönüşüm projeleriyle kente tekrar kazandırılmaya çalışılmıştır.

Bu tezin amacı; kentin içinde kalarak kentsel problemlere sebep olan ve fonksiyonunu yitirmeye yüz tutan sanayi alanlarının kentsel dönüşüm ile değer katacak ve günümüz ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde kente tekrar kazandırılabilceğini göstermek ve bu tezde geliştirilen bir öneri dönüşüm modeli ile bu alanlar için bir çözüm ortaya koymaktır. Bu amaç doğrultusunda literatür incelemesi yapıldıktan sonra İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi'nde bir sanayi alanı üzerinden hazırlanmış olan öneri sanayi dönüşüm modeli açıklanmıştır.

1.2. Kapsam

Çalışma giriş kısmı ile birlikte yedi bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümün giriş kısmında çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi açıklanmıştır. İkinci bölümde ise kent, kentleşme ve sanayileşme kavramları ve bu kavramların tarihsel süreç içindeki değişimi incelenmiştir. Ardından, Türkiye'deki kentleşme süreci, ardında yatan etmenlerden biri olarak sanayileşme ve bu sanayileşmenin kırdan kente göç açısından etkisi üzerinde durulmuştur.

Çalışmanın üçüncü bölümünde kentsel dönüşümün tanımı, gerekliliği, sosyal ve yasal boyutu üzerinde durulmuştur. Dördüncü bölümde ise Gaziosmanpaşa ilçesinin genel özellikleri, tarihsel süreci, bu süreç içerisindeki değişimi ve Gaziosmanpaşa'daki genel

kentsel dönüşüm anlayışı, konut alanlarında ve sanayi alanlarındaki dönüşümü ve ilçenin 2004 yılından 2012 yılına kadar kentsel dönüşümün tarihsel süreci anlatılmıştır. Gaziosmanpaşa'daki sanayi alanlarının dönüşüme ihtiyacı ortaya konmuştur.

Beşinci bölümde sanayi alanlarının Dünya'daki ve Türkiye'deki dönüşüm örnekleri incelenmiş ve son kısmında genel bir değerlendirme yapılmıştır. Altıncı bölümde ise Gaziosmanpaşa'daki söz konusu sanayi için hazırlanan modeli anlatırken alanın genel özellikleri, yapılan analizler, rezerv sanayi alanı ile ilgili bilgiler, planlama ve tasarım çalışmaları, taraflarla anlaşma şekli ve finansal kaynakların oluşturulması konuları üzerinde durulmuştur. Yedinci bölüm olan son kısmında ise çalışmanın genel bir değerlendirmesi ve çalışmanın sonucu anlatılmıştır.

1.3. Metodoloji

Çalışmanın amacı doğrultusunda ulusal ve uluslararası literatür taraması yapılarak kent, kentleşme, dönüşüm ve kentsel dönüşüm kavramları ele alınmış ve ilgili mevzuat araştırılarak kentsel dönüşüm hukuksal açıdan irdelenmiştir. Sanayi alanı dönüşümü ile alakalı olarak ilk etapta Gaziosmanpaşa'daki kentsel dönüşüm süreci incelenmiş ve Dünya'daki ve Türkiye'deki sanayi dönüşüm örnekleriyle konu farklı uygulama yaklaşımlarıyla desteklenmiştir.

Çalışma alanı ile alakalı saha tespit çalışmaları, alandaki taraflar ile ilgili görüşmeler doğrultusunda amaç ve hedefler belirlenmiş ve proje için ön fizibilite, plan ve tasarım çalışmaları oluşturulmuştur. Saha tespit çalışmalarında bilgisayar destekli harita oluşturma programlarıyla analizler görselleştirilmiş ve anlaşma aşamasında katılım değeri oranının hesaplanması için yine bu programlardan yararlanılarak tablolar oluşturulmuştur. Ön fizibilitede inşaat emsal değeri taraflarca yapılan toplantılar neticesinde belirlenmiş ve bu değere göre proje inşaat maliyeti 2019 yılı Gelir İdaresi Başkanlığının belirlediği fiyatlar üzerinden hesaplanmıştır. Ardından, bu emsal hesabına göre tablolar oluşturulmuş, gerekli donatıların araziye dağıtımı yapılmış ve planlama çalışması ve mimari tasarım önerileri hazırlanmıştır. Proje ile alakalı finansal kaynak tespitinde teknopark projesi ve kentsel dönüşüm projesine yapılan devlet destekleri ve teşvikleri incelenmiş ve diğer yurtiçi ve yurtdışındaki fon kaynakları araştırılmıştır.

2. KENTLEŞME VE SANAYİLEŞME

2.1. Kentin Tanımı

Kentler tarihsel süreçte sürekli değiştiği gibi kavramı da dinamik bir şekilde değişime uğramaktadır. Öyle ki, dünya genelinde literatür olarak veya yasal düzenlemelerde aynı anlamı taşıyacak mutlak bir kent tanımı yapılamamaktadır (Karaman, 1998). Kent kavramının tarihsel süreç içindeki değişimine uygarlık kavramının da etkili olduğu görülmektedir (Ertürk, 1997). Bu durum göz önünde bulundurulmakla birlikte literatürde yer almış birçok tanım arasından iki kent tanımı aktarılmıştır.

Kent, tarım dışı sektörlerin baskın olduğu, üretimde dağıtım, toplumsal örgütlenme, denetim ve sektörel farklılığın yüksek seviyelerde olduğu kalabalık nüfus merkezidir (Onat, 1993). Türk Dil Kurumu Kent Bilim Sözlüğüne göre; komşuluk birimlerinden oluşan kentler, toplumsal olarak gelişime açık olan, yerleşik düzenin bulunduğu, ulaşım, çalışma ve barınma fonksiyonlarının olduğu, kırsal kesimlere kıyasla tarımsal faaliyetlerin az ama nüfusun fazla olduğu yerleşim alanlarıdır.

2.2. Kentleşme ve Problemleri

Kent nüfuslarının artması kentleşme tanımına ve sürecine temel oluşturmaktadır. Kentleşme, nüfusun artmasının yanı sıra o kentteki ekonomik, siyasal, sosyo-kültürel yaşantılara göre değişim gösteren bir olgudur (Aydemir, 2004).

Kentleşme sanılanın aksine, köyden kente göç eden bir nüfus akını değildir. Kentleşme kavramını toplumsal değişime, ekonomik gelişmeye, sanayileşmeye, kentlerin sayılarının artmasına ve bu sayıların artmasıyla örgütlenen, iş bölümü yapan, alanında uzmanlaşan insanların davranışlarında gelişmeye ve değişikliklere neden olan bir süreç olarak tanımlayabiliriz. Bakıldığı zaman kentleşme, toplumsal gelişme ve kültürel değişim süreci olarak da ele alınabilir. Kentlere gelen insanların davranışlarında ve değerlerinde değişikliklere yol açması beklenmektedir. Bu duruma da kentlileşme adı verilmektedir. Kentlileşme, kentleşmenin ayrılmaz ögesi olmakla beraber dar bir anlamı vardır (Keleş, 1995).

Kentleşme toplumsal değişime sebep olmakla birlikte zaman zaman toplumsal bozulmalara da neden olmaktadır. Bu değişimlere, kişilerde, çevrede ve yaşantılarda rastlamak mümkündür. Köylerden kentlere gelen insanların sağlıksız bir şekilde

kentleşmeye çalışması, kentleri köylere dönüştürmektedir. Köy adetlerini kentte devam ettiren insanlar istenilen kentleşmeyi sağlayamamaktadırlar. Bu sebepten kentleşme sorunlarının en önemlisi kentlileşmemekten kaynaklandığı söylenebilir.

Ülkemizde son yıllarda kentlere göçler, kırsal kesimlerdeki tarım olanaklarının azalması, ekonomik problemlerin artması, can ve mal güvenliği endişelerinin oluşması sebebiyle hızlanmıştır. Bu göçlerin de etkisiyle ülkemizdeki kentleşme plansız, sağlıksız ve çarpık bir şekilde gerçekleşmektedir (Keleş, 1995).

Ülkemizdeki kentleşme sürecinde kırsal kesimin kentlere göç etmesindeki temel unsur kentlerin çekiciliğinin yanı sıra kırsaldaki olumsuz etmenlerdir. Bu sebeple kente göç eden nüfus kent koşullarına adapte olmayıp aksine kenti köyleştirmektedir (Keleş, 1995).

2.3. Kentlerde Sanayileşme

Tarihsel süreç içerisinde ilk olarak İngiltere’de 18. yüzyılda ortaya çıkan Sanayi Devrimi, 19. yüzyılın ortalarına kadar sürmüştür. Başta buharlı makinenin icadıyla makine kullanımının yaygınlaşması sonucu, büyük fabrikaların ortaya çıkması dönemin temel ve ayırt edici özelliği olmuştur (Sander, 2009).

Özellikle gelişmekte olan ülkelerin sosyo-ekonomik ve siyasal gelişiminin temelini sanayi devrimi oluşturmaktadır. Bu sanayileşmeyle beraber toplumsal ve kültürel yapıda bir değişimle birlikte köylerden kentlere, tarım alanlarından sanayi bölgelerine ve az gelişmiş yerlerden daha gelişmiş yerlere doğru göçlere sebep olmuştur (Güreşçi, 2010). Sanayileşmeyle beraber gelen yeni üretim araçları, bunların kullanımının ve bu araçları kullanabilecek işçilere ihtiyacın artması bu göçlerin temelini oluşturmaktadır. Kentlerde sanayileşmeyle beraber oluşan çeşitli iş kolları, kırsal alanda yaşayanlar için çekici etki oluşturmuştur (Çan, 2014). Sanayileşme ile birlikte kırsalda yoksulluk, işsizlik gibi itici etkenler nedeniyle kırsal alanlardan kentlere doğru yoğun insan hareketleri gerçekleşmiştir (Kahraman, 2017).

Sanayi faaliyetlerinin şehirdeki zamansal ve yapısal gelişimi veya değişimi, son elli yıllık süreçte büyük bir dinamizm kazanmış ve söz konusu değişimler hiç olmadığı kadar kısa sürede ve daha etkileyici şekilde meydana gelmiştir. Bu durum, küresel sermayenin yönelimini yeniden şekillendirmesinin bir sonucudur (Koroğlu & Koroğlu,

2004; Şen B, 2008; Harvey, 2015a; Dicken, 2011). Ulaşım ve iletişim alanlarında yaşanan gelişmelerinde eşlik ettiği ve coğrafyacıların zaman ve mekân sıkışması olarak tanımladığı günümüz dünyasında (Harvey, 2015b) üretim mekanları ile tüketim mekânları arasındaki bağ hiç olmadığı kadar güçlenmiş, hammaddenin sanayi tesisi için bir konum faktörü olması durumu çoğunlukla ortadan kalmış ve işletmeler büyük pazar alanlarına ve şehir merkezlerine yönelmiştir (Tümertekin & Özgüç, 2015).

Sanayi devriminin yol açtığı büyük nüfus hareketlerinin sonucunda kent planlaması bir gereksinim olarak ortaya çıkmıştır (Ersoy, 2016). Kent planlamasının ortaya çıkmasında kontrolsüz sanayileşmenin neden olduğu çarpık ve gelişigüzel kentleşmenin planlanması ve bu soruna çözüm arayışı yatmaktadır (Kuş, 2016). Konut, kent merkezi, sanayi, ticaret, açık ve yeşil alanlar, ulaşım, kentsel altyapı, tarihi ve kültürel varlıklar ile bu bina ve alanların yoğunluk ve yükseklikleri planlamanın konusunu oluşturmaktadır (Candan, 2018).

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM

3.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı

Kentsel dönüşümün çeşitli tanımları bulunmaktadır. Kentsel dönüşümün farklı tanımlarından önce “dönüşüm” kelimesinin tanımları incelenecektir. Dönüşüm, Türk Dil Kurumu’na göre; “Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, şekil değiştirme olarak tanımlanmıştır.” Dönüşümün sözcük anlamından yola çıkarak; başına bir sıfat eklenmediği, yalnız başına kullanıldığı zaman, çok fazla anlam taşıyan bir sözcük olmadığına değinmiştir. Çünkü dönüşüm dilimizde, durağan (statik) değil, devingen (dinamik) bir durumu anlatmak üzere kullanılır. Önemli olan, dönüşüme konu olan ürünün ne iken ne duruma gelmiş olduğunu ya da getirilmek istendiğine dikkat çekmiştir.

“Kentsel Dönüşüm” tanımlarına baktığımızda ise genel hatları itibarı ile özünde canlanma, değişim, dönüşüm, hayat bulma kavramlarını barındıran doğal ve yapay faktörlerin zarar verdiği kentsel dokunun kente kazandırılmasını içermektedir (Özcivan, 2016).

Başka bir tanıma göre “kentsel dönüşüm; çarpık yapılaşmış, yıpranmış, afetlere ve deprem risklerine karşı duyarlı, alt yapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun bir şekilde yapılaşması olan, yasal ya da imar mevzuatına aykırı yerlerdeki mülkiyetlerin; yeni imar planlarına göre düzenlenmesi” olarak tanımlanabilir. Bu tanıma göre kentsel dönüşümün; planlama, imar uygulaması, yapım/inşa süreci olduğunu söyleyebiliriz. Sorun bunun “nasıl yapılacağına ilişkin uygulama araçlarının yasal anlamda belirlenmesi, parasal kaynaklarının sağlanması, yapılabilir, edilebilir imar planının hazırlanması, hazırlanan imar planının uygulanabilirliği, oluşacak mülkiyetlerin dağılımı ve bunların tapuya tescil işleminin gerçekleştirilmesidir. Bu bir süreci anlatır. Bu sürecin adı kentsel dönüşümdür.” (Ülger, 2010).

“Kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya

çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır.” (Roberts, 2000).

“Kentsel dönüşümün tanımları, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklılık gösteriyor. Nasıl tanımlanırsa tanımlansın kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımına iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür ifade etmektedir.” (Kibaroglu & Şisman, 2009).

3.2. Kentsel Dönüşümün Gerekliliği

Kentsel Dönüşüm, kentlinin ihtiyaçlarını karşılayamadığı bu alanlarda toplumsal, fiziksel ve ekonomik problemlere çözüm olarak karşımıza çıkmaktadır. Kibaroglu ve Şişman’a göre kentsel dönüşümün gerekliliği bu temel problemlere çözüm olarak beş ana amacı bulunmaktadır. Belirlenen söz konusu amaçlar şu şekildedir;

1. Kentte eskiyen yapıların ve altyapının artışıyla toplumsal yapıda da çöküntü durumu ortaya çıkmaya başlamaktadır. Kentsel dönüşüm bu noktada toplumsal yapı ile fiziksel koşulları birlikte değerlendirerek tekrar yaşanabilir bir sosyal çevre oluşturması temel amaçlarından biridir. Dönüşüm yapılacak alandaki toplumsal sorunlar incelenip bunlara mekânsal çözüm önerileri geliştirilmesi gerekmektedir.

2. Kentin zaman içindeki gelişimi neticesinde konut alanlarında olan artış sosyal ve teknik altyapının yetersiz olmasına sebep olmaktadır. Bundan dolayı dönüşümün bir diğer amacı kentin gelecekteki altyapısal ihtiyaçlarını planlayıp ona göre projelendirme yapmaktır.

3. Kentsel dönüşüm sadece fiziki ihtiyaçların karşılanması değil bunun üzerinde yeni yapılacak proje ile insanların yaşam seviyelerini ve refah düzeyini arttırmak diğer bir amacıdır.

4. Dönüşüm gereken alanlarda fiziksel ve sosyal problemlere ek olarak ekonomik alanda da sorunlar ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm bir diğer amacı da yeni yapılacak projeler ile istihdam sağlayacak yeni mekanlar oluşturmaktır.

5. Kentsel dönüşümün uygulandığı alanların birçoğu mülkiyet sorunlarının olduğu ve plansız kentleşen alanlardır. Kentsel dönüşüm ile alanı uygun plan yapılarak mülkiyet sorunları çözülür ve mevcut alan daha etkili bir biçimde kullanılması sağlanır (Kibaroglu & Şişman, 2009).

3.3. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu

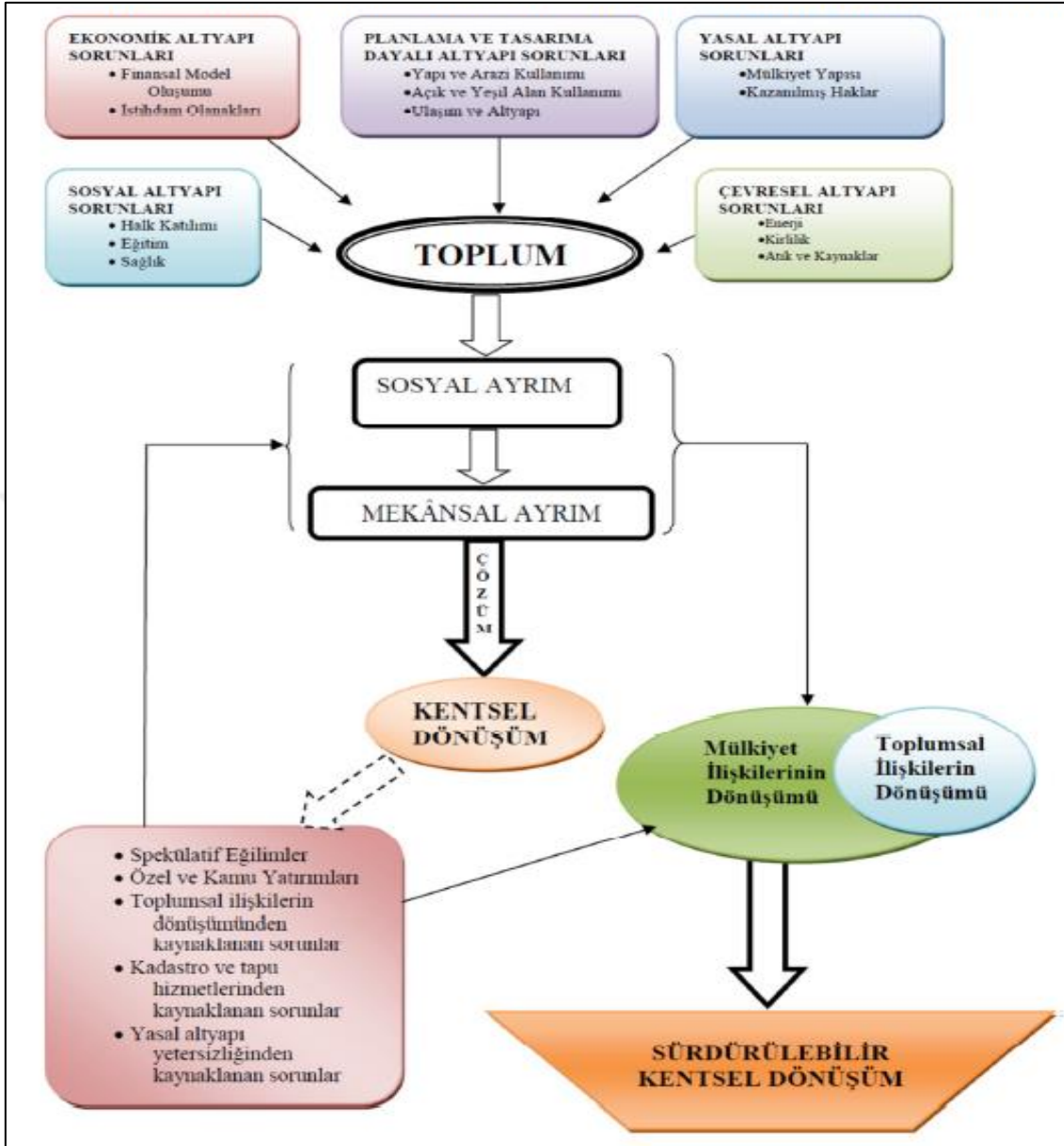
Kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaları, genel itibariyle alt gelir grubunun yaşadığı ve plansız kentleşen gecekondü bölgelerinde görülmektedir.

Sosyal boyut, daha çok bölgedeki yaşam kalitesiyle ilgili olup, eğitim, sağlık, güvenlik, konut ve kamu hizmetlerine erişim gibi konulara işaret etmektedir (Turok, 2004).

Toplumun refah ve güven içerisinde ve toplumdaki bütün gelir gruplarının bir arada uyumlu bir şekilde yaşayabileceği, kendi ihtiyaçlarını karşılamaktan mahrum kalan bireylerin bu ihtiyaçlarını karşılayabildiği bir kent herkesin doğal bir hakkıdır.

Kentsel dönüşüm sürecinde yapılacak sosyal müdahaleler ile eğitimde, istihdamda, sosyal olarak birleşmede ve gelir düzeyini arttırmada etkili bir araç olarak kullanılabilir. Eğer yapılacak bir kentsel dönüşüm uygulamasında sadece gayrimenkul sektörü hesaba katılıp bu sosyal perspektif hesaba katılmazsa yapılacak uygulamalar toplum tarafından kabul görmemekle birlikte bu çalışmanın sürdürülebilir olması mümkün olmamaktadır. Kentsel dönüşümde sosyal boyutun bu öneminden dolayı yapılacak bir projede analiz aşamasında sosyal yapının derinlemesine incelenmesi gerekmektedir (Ertaş, 2011).

Proje alanlarındaki hak sahipleri, kiracılar, mahalle meclisleri ya da dernekleri gibi sosyal yapının en temelini oluşturan bireyler ile alanda yaşamayan sadece çalışan bireylerin tamamı o alanda yapılacak kentsel dönüşüm uygulamasında hesaba katılması gereken söz sahibi kesimi oluşturmaktadır. Yapılacak projenin sosyal hedefleri oluşturulurken demografik yapı, sosyo-ekonomik yapı, kültür seviyesi, eğitim durumu, etnik yapı, yaşanan problemler ve beklenen talepler dikkate alınması gereken bir husustur. Kentsel dönüşüm çalışmalarında sosyal boyutun diğer boyutlarla ilişkileri Şekil 3.1.'de görülmektedir. Şekilden de anlaşılacağı üzere, sosyal boyutu dikkate alan bir kentsel dönüşüm uygulaması için, şu iki hususun öncelikle hayata geçirilmesi beklenmektedir: Proje başlangıcında yapılan sosyal yapı analizi ve bu analizleri karşılayacak hedeflerin belirlenip uygulamaya yansıtılmasıdır (Ertaş, 2011).



Şekil 3. 1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyal Altyapı Sorunları¹

1. Sosyal Yapı Analizi: Kentsel dönüşüm uygulama alanına ilişkin; gelenek ve görenekler, eğitim düzeyi, yöreden hoşnutluk, demografik yapı, bilinçlilik düzeyi, mülk sahipliği, kültürel özellikler, aidiyetlik gibi toplumsal verilerin tespitleri yapılıp; planlama sürecine işlenmelidir. Bunların dışında proje alanındaki paydaşların talep ve şikayetleri yapılacak toplantılarla değerlendirilip bu sayede bireylerinde projelere katılımları sağlanmalıdır.

¹ Ertaş, M. (2011). *Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara Ve Londra Örnekleri*. Selçuk Teknik Dergisi C:10 S:1

2. Analizleri karşılayacak hedeflerin belirlenip uygulamaya yansıtılması: Sosyal yapı analizleri neticesinde proje alanının problemlerine çözüm olacak ve isteklerini karşılayacak şekilde hedefler ve kıstaslar belirlenip, bunların uygulamaya ne şekilde yansıtılacağına karar verilmesi gerekmektedir (Ertaş, 2011).

3.4. Kentsel Dönüşümün Yasal Boyutu

Anayasa'nın kişi hak ve ödevleri üst başlığı altında yer alan 35. maddesine göre "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." Kentsel dönüşümün ve kamunun planlama yetkisinin temelini oluşturan kamu yararı ilkesi belli ölçütler ile sınırlandırılmadığı zaman hukuksuzluklara yol açabilir. Sınırlandırmanın hukuksal olması için;

Kamu yararı ile şahıs paylaşımı arasında adaletli bir yaklaşım olmalı, hakkın aslına dokunulmadan ve sınırlandırma hakkın kullanımını tamamen ortadan kaldırmadan ya da hakkın kullanımını büyük çapta etkileyecek şekilde olmadan paylaşım olmalı, sınırlama ve ölçülülük ilkesine zıt olmamalı, başvuru araç, sınırlama amacını gerçekleştirmeye elverişli, temel hak ve hürriyeti en az şekilde sınırlayacak şekilde ve bu amacı gerçekleştirecek uygun bir araç kullanılmalıdır (Yurtcanlı, 2013).

Türkiye'de Kentsel dönüşüm projelerine ve aynı yaklaşımda farklı adlarla hayata geçirilen projelerde aşağıda sıralanan yasalar dayanak olarak alınmaktadır.

1. "775 sayılı Gecekondu Kanunu" ile gecekondu alanlarının ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önüne geçilmesi ve gereken önlemlerin alınması amaçlanmıştır. Bu yasa ile bir kimsenin sahibinin oluru olmaksızın bir gayrimenkul üzerinde yapılmış olan yapıların bulunduğu alanlarda arsa ve arazi düzenlemesi yapılmasını sağlamaktadır. Ayrıca bu yasa, yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında hak sahipliğinin belirlenmesinde yardımcı olabilmektedir (Ülger, 2010).

2. "2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" ile imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve edilecek olan bütün yapılara uygulanacak işlemleri ve bu işlemlere ait bir takım hususları belirlenmesi amaçlanmıştır. Bir af yasası niteliğindeki bu yasa ile gecekondu tapu tahsis ve imara aykırı yapılara da iskan verilmiştir. Gecekondu kanunu ile işgalcinin

yapısına ait bir ıslah düzenlemesi yapılırken bu yasa ile gecekondunun kullandığı arsanın ilgili olan şahsa satışı yapılabilmektedir (Ülger, 2010).

3. “5104 sayılı, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kanunu,” Bu kanun ile, Ankara Esenboğa Havaalanı’ndan Ankara’nın şehir merkezine doğru gidilen alanda “fiziksel durumunun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” amaçlanmıştır (Yasin, 2005). 5104 sayılı kanun belirli bir alan için hazırlanmış ve kendisini yasal altlıkla destekleyen bir proje alanı olması noktasında diğer kentsel dönüşüm alanlarından ayrılmaktadır (Daşkiran & Ak, 2015). Ayrıca bu kanun için hazırlanan uygulama yönetmeliği ile uygulamada esas bakımından farklılık gösteren üç tip gayrimenkul türü belirlenmiştir. Bunlardan ilki “Tapulu Arsası ve Tapulu Arsası Üzerinde Tesisleri Bulunan Gayrimenkuller İçin Uygulanacak Esaslar”, ikincisi “2981 Sayılı Kanuna Tabi Tapu Tahsis Belgeli Gecekondulara Uygulanacak Esaslar” ve üçüncüsü ise “Belgesiz ve Kaçak Gecekondulara Uygulanacak Esaslar” şeklindedir (Ülger, 2010).

4. “3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18.maddesi”, söz konusu kanunun amacı “yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak” şeklinde ifade edilmektedir. 18. Madde’deki Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), kısaca idarenin kamulaştırma yapmaksızın taşınmazın yüz ölçümü üzerinden yüzde kırka kadar kısmını edinme ve yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi ihtiyaçların karşılanması amacıyla yönelik kullanma yöntemlerinden biridir (Yılmaz, 2010).

5. “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Ek 7. Maddesi” ile gecekonduların tasfiyesine veya ıslah edilerek kazanımına yönelik gecekondular dönüşüm projeleri geliştirilmesine ait esasları belirtilmiştir. Bu kanun anlaşma esasına dayalı ve gecekondular alanlar, TOKİ ve Valiliklerce toplu konut iskan alanı olarak belirlenmiş alanlarda geçerli olan bir kanundur. Ancak yönetmelik hazırlanmadığı için uygulama ile ilgili kısımlar muğlak kalmıştır (Ülger, 2010).

6. “5366 sayılı, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması kanunu,” tarihi eserlerin, kültürel ve tabii varlıkların yereldeki idarilerce tekrar kullanılabilir hale gelmesi için gerekli müdahalelerin yapılmasının yasal altlığını oluşturmuştur (Yasin, 2005). Bu kanun ile

köhnemeye yüz tutmuş ve şehir merkezinde kalmış tarihi alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarıyla sosyo-ekonomik standartları ve yaşam kalitesi artırılıp şehre tekrar kazandırılmaktadır.

7. “5393 sayılı, Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi”, kentsel dönüşüm yapmak için belediyelere yetki veren bir maddedir. Kentsel dönüşümü yapma hakkı, Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyeleri ile nüfusu elli binin üzerinde olan belediyelere tanınmıştır (Yasin, 2005).

8. “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” “Kentsel Dönüşüm Kanunu” olarak bilinen 6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturmak için iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları düzenlemektedir. 6306 sayılı Kanun, uygulama alanı olarak afet riski altındaki yerleri ve afet riski olmayan yerlerde de riskli yapıları tespit etmiştir. (Daşkiran & Ak, 2015).

4. GAZİOSMANPAŞA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÖYKÜSÜ

4.1. Gaziosmanpaşa İlçesi

Gaziosmanpaşa İlçesi, İstanbul'un geç dönem yerleşim yerlerindedir. İlçe merkezini oluşturan "Taşlıtarla" 1950'li yıllara kadar yaklaşık yirmi haneden oluşan bir yerleşim iken, özellikle göçmen konutlarının yapılmasıyla birlikte gelişmeye başlamıştır. 1950 öncesi genellikle hayvancılıkla uğraşan kişilerin kurduğu ağılların ve irili ufaklı imalathanenin bulunduğu bölgenin gelişmesi, 1952 yılında Balkanlardan gelen göçmenler için kamu eliyle yapılan konutlarla hızlanmış, 1960'lı yıllardan sonra sanayileşmenin Rami ve Eyüp'e doğru kaymasıyla büyük bir artış kazanmıştır. Yeni işyerlerinin açılması da beraberinde hızlı nüfus artışı ve yapılaşmayı getirmiştir. İstanbul'un en büyük gecekondu yapılaşması yaşanan Zeytinburnu'ndan sonra, ikinci büyük yapılaşma Taşlıtarla'da yaşanmış, bu büyümeye bağlı olarak da Taşlıtarla 1958 yılında, Göktepe adıyla Eyüp İlçesine bağlı bir bucak yapılmıştır. Hızlı gelişme ve artan nüfus sonucunda; Taşlıtarla ve Küçükköy Mevkii olarak bilinen bölge "4 Eylül 1963 tarih ve 11469 sayılı Resmî Gazete'de ilan edilen 309 sayılı kanunla" "Gaziosmanpaşa" adıyla bir ilçe haline getirilmiştir. İlçeye Plevne Kahramanı Gazi Osmanpaşa'nın adı verilmiştir. (Gaziosmanpaşa MEB, 2015)

Gaziosmanpaşa; yıllar içinde yaşanan hızlı büyüme ile fiziki ve idari sınırları Karadeniz Sahiline kadar uzanan, nüfus artış hızıyla İstanbul da ilk sıralarda yer alan bir ilçe konumuna gelmiştir. 2007 yılı itibariyle "Türkiye İstatistik Kurumu" (TÜİK) verilerine göre yaklaşık 1.013.000 nüfusuyla Türkiye'nin en büyük ilçesi olmuş ve neticede yoğunluk açısından Türkiye'nin 64 ilinin önüne geçmiştir (TÜİK, 2007).

"22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la Gaziosmanpaşa ilçe sınırları değişmiş, üç ilçe oluşmuştur. Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri idari anlamda 2008 yılında kurulmuş, yerel seçimlerin yapılmasıyla da 2009 yılında siyasi olarak Gaziosmanpaşa'dan ayrılmıştır.

4.1.1. Gaziosmanpaşa İlçesi İdari Sınırları

İstanbul'un merkezi konumunda bulunan Gaziosmanpaşa İlçesi, dört sınır komşu ilçeye sahiptir. Doğusunda ve güney kısmında Eyüp İlçesi, kuzeyinde Sultangazi İlçesi batısında Esenler ve Bayrampaşa İlçeleri bulunmaktadır.

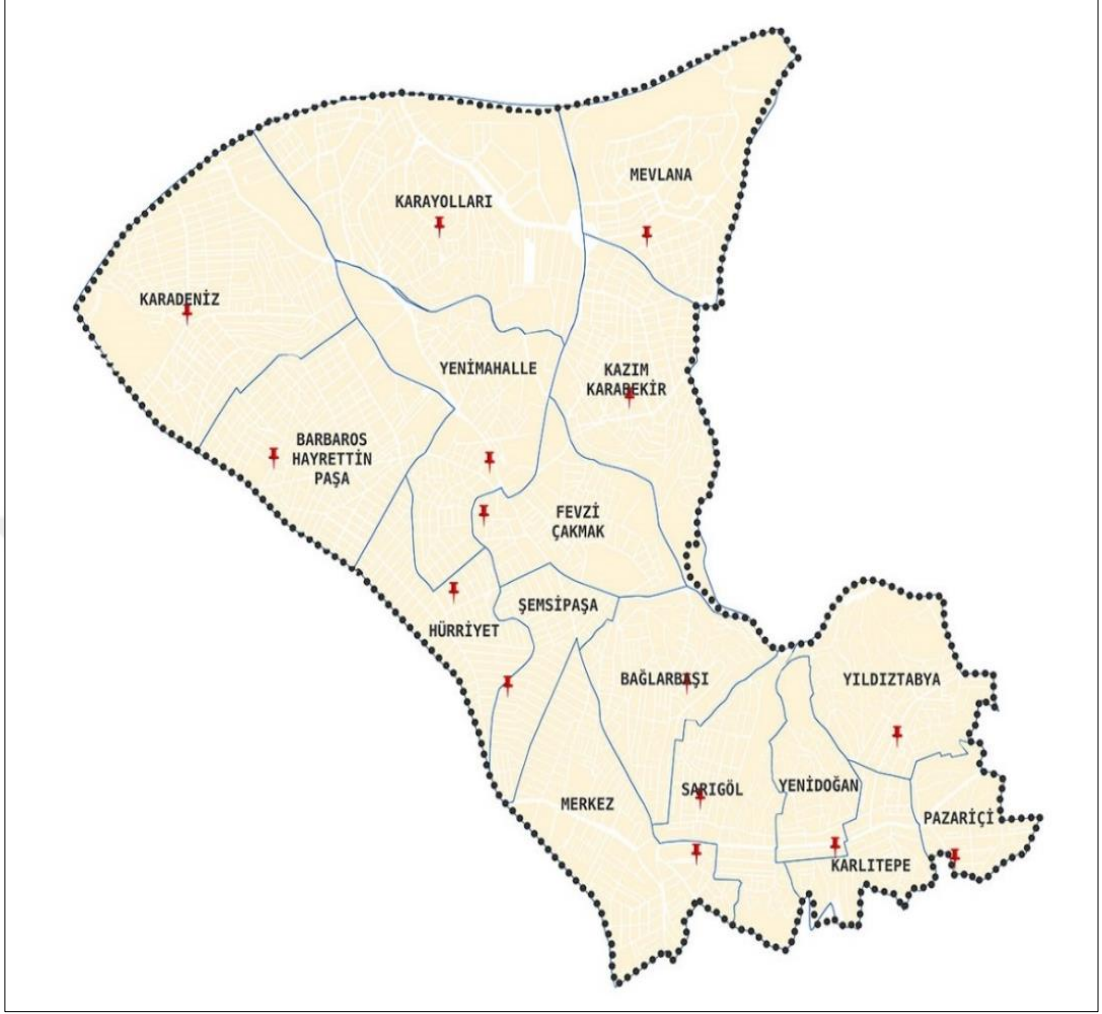


Şekil 4. 1. Gaziosmanpaşa İdari Sınırları²

İlçenin en uzun sınırı Eyüp ilçesiyle, en kısa sınırı ise Esenler ilçesi ile olan sınırdır. İlçenin idari sınırları Şekil 4.1.'de görülmektedir.

2018 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" sonuçlarına göre 487.046 nüfusa sahip ilçede Kazım Karabekir, Pazariçi, Merkez, Mevlana, Karadeniz, Karayolları, Sarıgöl, Şemsipaşa, Yenidoğan, Hürriyet, Bağlarbaşı, Karlitepe, Yeni Mahalle, Yıldıztabya, Barbaros Hayrettin Paşa, Fevzi Çakmak, olmak üzere 16 mahalle bulunmaktadır. Bu mahallelerin sınırları Şekil 4.2.'de gösterilmektedir. Gaziosmanpaşa İlçesi'nin tamamı kentsel karakterde olup, kırsal yerleşim birimi bulunmamaktadır (TÜİK, 2018).

² Erişim adresi: <https://evdenhaberler.com/iste-gaziosmanpasa-kentsel-donusum-projeleri/>



Şekil 4. 2. Gaziosmanpaşa Mahalle Sınırları³

4.1.2. Demografik Yapı

İstanbul'un sahip olduğu dinamik yapısı, il içerisindeki konumu dolayısıyla Gaziosmanpaşa İlçesi'nin demografik özelliklerine de yansımaktadır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt Sistemi sonuçlarına göre Gaziosmanpaşa ilçesinin 487.046 kişilik nüfusu ile İstanbul il nüfusunun % 3,2'lik kısmını kapsamaktadır (TÜİK, 2018). Tablo 4.1.'de Türkiye, İstanbul ve Gaziosmanpaşa İlçesi'ne ilişkin demografik verilere yer verilmiştir.

³ GOPAŞ. (2012). *Kentsel Dönüşüm ve Master Planı Çalışması*. İstanbul

Tablo 4. 1. Türkiye, İstanbul ve Gaziosmanpaşa İlçesine Ait Demografik Veriler⁴

	TÜRKİYE	İSTANBUL	GAZİOSMANPAŞA
Toplam Nüfus	82.003.882	15.067.724	487.046
Nüfus Artış Hızı (%)	14,7	2,6	-21
Nüfus Yoğunluğu (Kişi/km ²)	107	2.900	41.521

Gaziosmanpaşa İlçesi, 2018 verilerine göre ‰ -21’lik nüfus artışı hızı değeriyle Türkiye ve İstanbul’un nüfus artışı hızının gerisindedir.

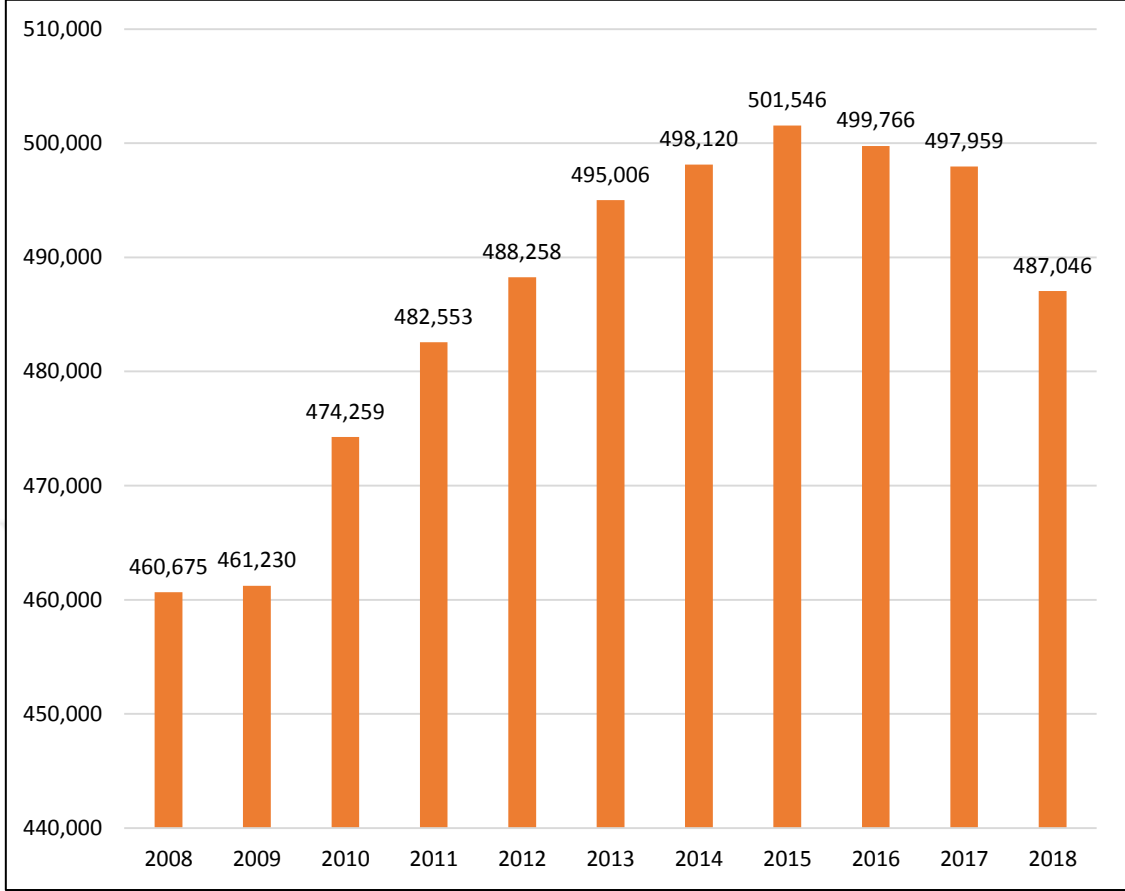
4.1.2.1. Nüfus Yoğunluğu

2018 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi” verilerine göre; Gaziosmanpaşa, İstanbul’un en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip ilçesidir. Gaziosmanpaşa İlçesi’nin nüfus yoğunluğu 415 kişi/hektar iken, İstanbul İli nüfus yoğunluğu ise 29 kişi/hektardır (TÜİK, 2018). Gaziosmanpaşa İlçesi’nin nüfus yoğunluğunun İstanbul İli’ne oranla çok yüksek olmasının nedeni ilçenin tamamının yapılaşmış olması, orman alanı, mera alanı, kırsal yerleşim alanı gibi doğal karakteristik özellikler gösteren ve korunması gereken alanların bulunmamasıdır.

4.1.2.2. Nüfus Büyüklüğü ve Artış Hızı

Gaziosmanpaşa İlçesi’nin nüfusu 2007 yılında 1.013.087 kişi iken “5747 sayı ve 06.03.2008 tarihli Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” çerçevesinde sınırlarının değişmesiyle beraber 2008 yılında 460.675 kişi olmuştur. Gaziosmanpaşa İlçesi’nin yıllara göre nüfus büyüklüğünde yaşanan değişim Şekil 4.3.’de verilmiştir.

⁴ Türkiye İstatistik Kurumu (2018). *Nüfus ve Demografi Verileri*.



Şekil 4. 3. Gaziosmanpaşa 2008-2018 Yılları Arasında Nüfusu⁵

2008 yılında sınırlarının değişmesiyle birlikte azalan ilçe nüfusu bu yıldan sonra artış göstermiş, 2016 yılı itibariyle düşmeye başlamıştır. 2018 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi” sonuçlarına göre Gaziosmanpaşa İlçesi nüfusu 487.046’dır (TÜİK, 2018).

Gaziosmanpaşa’nın 2009-2018 yılları arasındaki nüfus artış hızları Tablo 4.2.’de verilmiştir. 2009 yılı itibariyle nüfus büyüklüğü ve artışı incelendiğinde; en yüksek nüfus artışının 2010 yılında yaşandığını, en düşük artışın ise 2018 yılında gerçekleştiği görülmektedir.

⁵ Türkiye İstatistik Kurumu (2018). *Nüfus ve Demografi Verileri*.

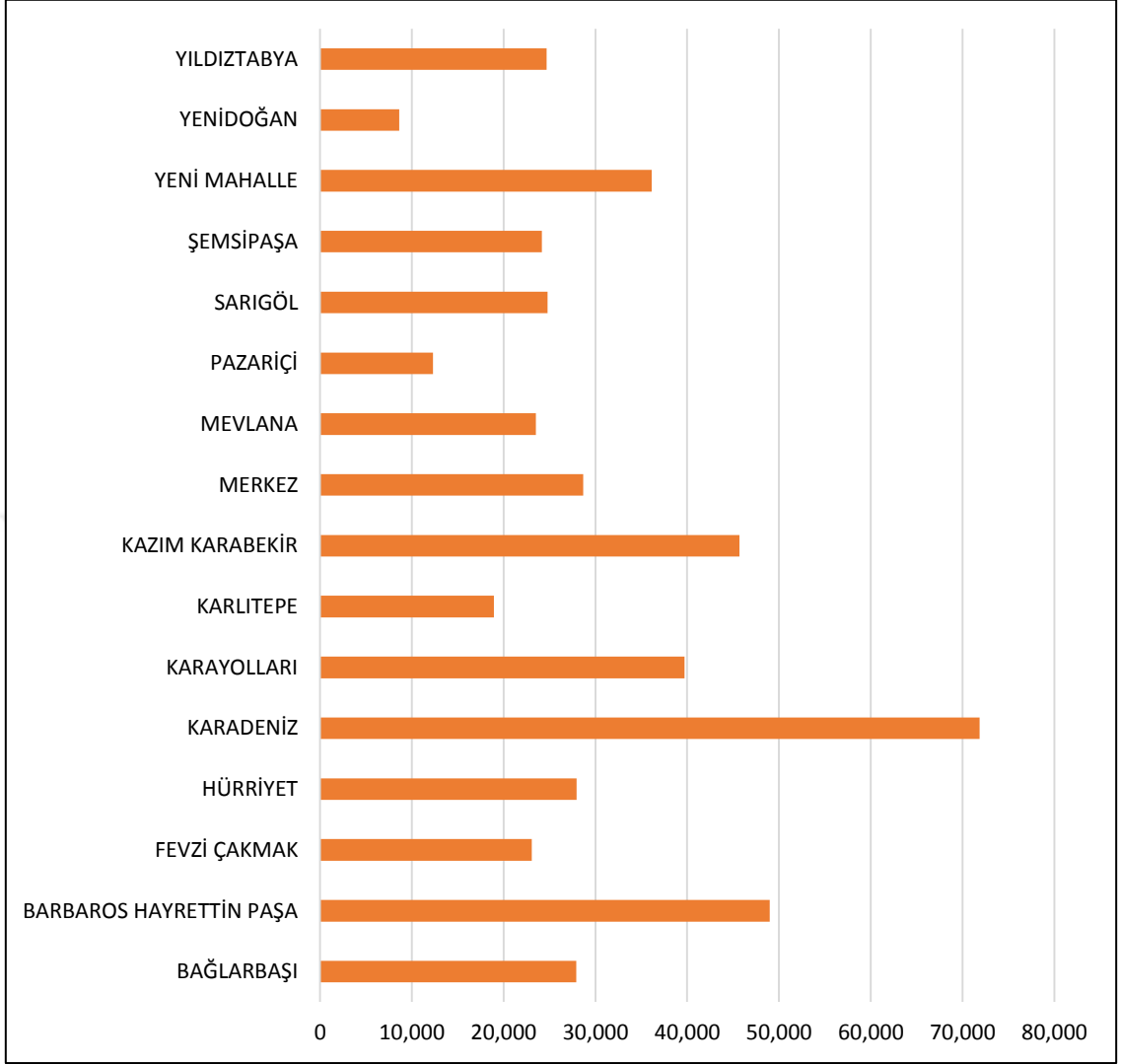
Tablo 4. 2. Gaziosmanpaşa İlçesi 2009-2018 Yılları arası Nüfus Artış Hızları⁶

YILLAR	NÜFUS ARTIŞ HIZI (%)
2009	1,2
2010	28,24
2011	17,48
2012	11,82
2013	13,82
2014	6,29
2015	6,87
2016	-3,54
2017	-3,61
2018	-21

4.1.2.3. Nüfusun Mekansal Dağılımı

İdari sınırları içerisinde 16 mahalleyi barındıran Gaziosmanpaşa İlçesi'nin mahalle nüfusları Şekil 4.4.'de verilmiştir. Gaziosmanpaşa İlçesi'nde 71.853 kişi ile en kalabalık mahallesi Karadeniz Mahallesi'dir. Bu mahalleyi 48.991 kişilik nüfusu ile Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi, 45.701 kişilik nüfusuyla Kazım Karabekir Mahallesi ve 39.709 kişilik nüfusuyla Karayolları Mahallesi takip etmektedir. Yenidoğan (8.635 kişi) ve Pazarıçi Mahalleleri (12.305 kişi) ise Gaziosmanpaşa İlçesi'nin en az nüfusu olan iki mahallesidir.

⁶ Türkiye İstatistik Kurumu (2018). *Nüfus ve Demografi Verileri*.

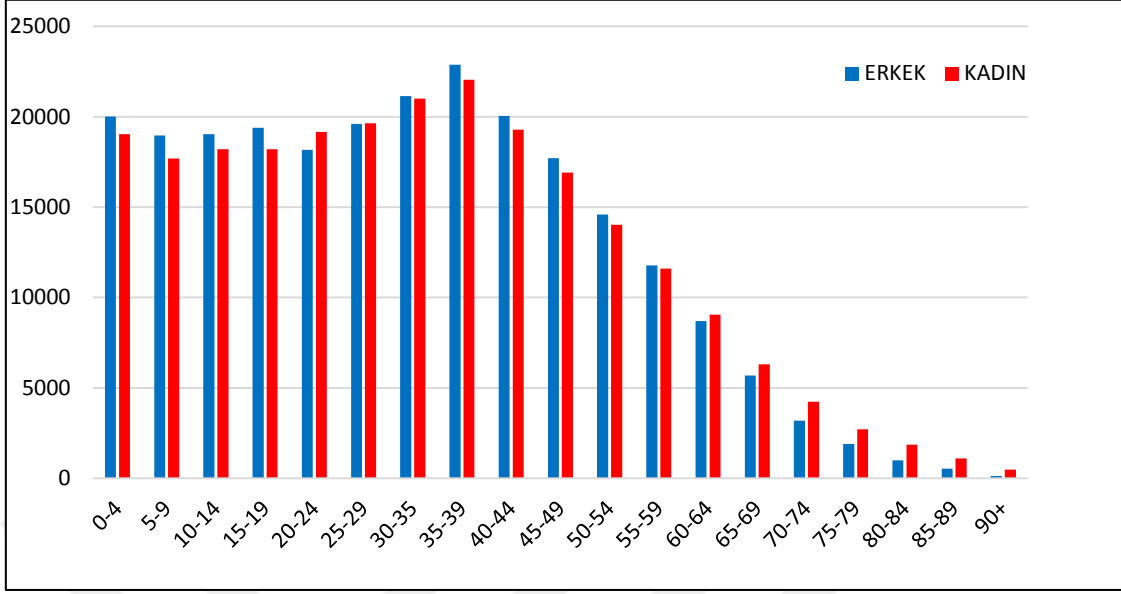


Şekil 4. 4. Gaziosmanpaşa İlçesi, Mahallelere Göre Nüfus Büyüklükleri Grafiği⁷

4.1.2.4. Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Gaziosmanpaşa İlçesi nüfusu, yaş aralıkları ve cinsiyet durumları Şekil 4.5.'de verilmiştir. Gaziosmanpaşa ilçesi, 2018 yılı ADNKS verilerine göre 244.474 erkek, 242.572 kadın olmak üzere toplam 487.046 kişi yaşamaktadır. Nüfusun % 50,2'lik kısmı erkek, % 49,8'lik kısmı ise kadındır. Gaziosmanpaşa genç ve orta yaş nüfusun yoğun bulunduğu bir gelişim göstermektedir.

⁷ Türkiye İstatistik Kurumu (2018). *Nüfus ve Demografi Verileri*.



Şekil 4. 5. Gaziosmanpaşa Yaş ve Cinsiyete Göre Nüfus Büyüklükleri Grafiği⁸

4.1.2.5. Eğitim Durumu

2018 “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi” sonuçlarına göre; 6 yaş ve üzerindekiilerin nüfusun eğitim durumuna bakıldığında okuma yazma bilenlerin oranı % 96,8’dir.

Bu değer içerisinde ilkokul-ilköğretim mezunlarının sayısı ağırlıktadır. Gaziosmanpaşa İlçesi’nin eğitim durumu Tablo 4.3.’de verilmiştir.

Tablo 4. 3. TUIK 2018 Yılı ADNKS Sonuçları⁹

EĞİTİM DÜZEYİ	SAYISI	ORAN (%)
İlkokul,	138.197	31,1
İlköğretim,	61.588	13,9
Ortaokul Veya Dengi Meslek Ortaokul,	51.000	11,5
Lise Ve Dengi Meslek Okulu,	82.593	18,6
Yüksekokul Veya Fakülte,	47.359	10,7
Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil),	4.166	0,9

⁸ Türkiye İstatistik Kurumu (2018). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri*.

⁹ Türkiye İstatistik Kurumu (2018). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri*.

Doktora,	569	0,1
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen,	44.388	10,0
Okuma Yazma Bilmeyen,	11.031	2,5
Bilinmeyen,	3.353	0,8

4.2. Gaziosmanpaşa'da Kentsel Dönüşüm Anlayışı

Gaziosmanpaşa ilçesi plansız ve yasadışı yapılaşmanın izlerini taşıyan, bütüncül planlama ilkeleri ile çağdaş şehircilik kıstaslarından uzak gelişmenin etkilerini taşıyan ilçelerden biridir. Yakın geçmişe dek büyük ölçüde plansız gelişmiş ilçe; yüksek nüfus yoğunluğu, mülkiyet sorunları, işgalli arazileri, niteliksiz yapı stoku, altyapı eksikliği, yetersiz donatı alanları ve yapılaşmanın tahrip ettiği bitki örtüsü ve benzeri sorunlarla karşı karşıya kalmıştır.

Gaziosmanpaşa, ulusal politika perspektifinde ve İstanbul ölçeğinde değerlendirildiğinde öncelik olarak merkez ilçeler dışında kalan bölgelere yatırımların ihmal edilmesi sebebiyle ve günden güne artan, uzun vadeye yayılmış bu problemlerin yerleşim merkezlerine verdiği mekânsal zararlar ile birlikte sosyal sıkıntıları da içine alan karmaşık, problemlili bir ilçe olmuştur. Bundan dolayı Gaziosmanpaşa ilçesinin müdahale edilmesi gereken bir alan olduğu açıktır. (Özcivan, 2016)

Hızlı kentleşme olarak nitelendirilebilecek olan kırdan kente yoğun göç problemi barınma hakkının yapılaşmanın yasa dışı gelişmesi ve gecekondulu oluşumuna sebep olması ile birçok problemi beraberinde getirmiştir. Yasadışı yapılaşma; altyapı, yol, elektrik, su hizmetlerinin yetersizliğine yol açtığı gibi kamu arazilerinin işgaline de sebep olmuştur. Dönüşümün kaçınılmaz olduğu günümüze gelene kadar yapılan yasal düzenlemelerle de açıktır.

4.2.1. Konut Alanlarının Dönüşümü

4.2.1.1. 6306 Sayılı Kanun Öncesi Yapılan Çalışmalar

Gaziosmanpaşa ilçesindeki dönüşüme yönelik çalışmalar ilk olarak 1966 yılında Gaziosmanpaşa geneli için hazırlanan Nazım İmar Planı çalışmalarıyla başlamıştır. Daha sonraki yıllarda mahalle bazında nazım imar planları, uygulama imar planları, revizyon imar planları ve gecekondulu alanları için 2981 sayılı Kanun kapsamında ıslah

imar planları yapılmıştır. Son olarak 2006 yılında ilçe genelinde yapılan “Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı” uygulanmaktadır.

İlk kentsel dönüşüm çalışmaları ise 2005 yılında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi gereğince köhneleşmeye başlamış Yıldıztabya, Pazariçi, Sarıgöl, Yenidoğan ve Bağlarbaşı mahallelerinde “kentsel dönüşüm ve gelişim alanları” ilan edilmiş ancak uygulamaya geçilememiştir. Sonrasında 775 sayılı gecekondur kanununun 16. maddesi uygulamaları ile 2008-2010 yılları arasında Sarıgöl, Yenidoğan, Karayolları ve Mevlana mahallelerinde beş gecekondur önleme bölgesi ilan edilip çalışmalara başlanmıştır.

Bu çalışmalarla beraber Gaziosmanpaşa İlçesi'nde plansız kentleşmenin çözüme kavuşturulması, kentsel donatı ihtiyaçlarının giderilmesi ve çoğunluğunu 1999 yılındaki deprem öncesindeki yapılaşmanın oluşturduğu konut stokunun depremlere karşı daha dayanıklı hale gelmesi için birçok mahallede ada bazlı dönüşüm uygulamaları yapılmıştır.

4.2.1.2. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Çalışmalar

Gaziosmanpaşa İlçesi'nde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkından Kanun kapsamında toplam büyüklüğü 431,92 ha olan 13 bölge riskli alan olarak ilan edilmiştir. Bu bölgelerin riskli alan olarak ilan edilmesindeki amaç; riskli yapı stoku, sağlıksız ve çarpık yapılaşma, kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve çoğunluğu deprem öncesi yapılmış binalardan oluşan konut dokusunu olası bir deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirmek, eskimiş konut stokunun dönüştürülmesinin yanı sıra ilçede bulunan sanayi alanlarının işlevsel dönüşümü ve bu bölgelerin hizmet sektörüne dönüşümünün sağlanarak Gaziosmanpaşa'nın yaşanabilirliğini arttırmaktır.

Gaziosmanpaşa ilçesinde 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilanını takiben “1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” doğrultusunda yerli ve yabancı teknik elemanlar, STK, kamu kurumları, ilçenin sakinleri ile beraber ilçenin “Kentsel Dönüşüm Master Planı” hazırlanmıştır. “Kentsel Dönüşüm Master Planı” ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkından Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlar öncelikli olmak üzere ilçenin bütüncül planlama anlayışı ile ele alınarak planlanmasına imkan vermek ve riskli alanlar dışında gerçekleştirilecek

kentsel dönüşüm uygulamalarına yön vererek, ilçe içindeki donatı standardının yükseltilmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu çalışmanın son aşaması olan “Uygulama Rehberi” aşamasında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve kentsel tasarım fikir projeleri ile uygulama aşamasında esas alınması gereken temel ilkeleri içeren uygulama rehberi hazırlanmıştır (Emi, Aydoğdu, Belde Müşterek Adi İş Ortaklığı 2014). Şekil 4.6.’da Gaziosmanpaşa ilçesine ait master plana ilişkin görsel görülmektedir.



Şekil 4. 6. Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Master Plan Görşeli¹⁰

4.2.2. Sanayi Alanlarının Dönüşümü

Gaziosmanpaşa İlçe bütününde 93.1 ha büyüklüğünde sanayi alanı bulunmaktadır. İlçe içerisindeki sanayi faaliyetleri Yeni Mahalle ile Karayolları-Karadeniz-Barbaros Hayrettin Paşa mahallesinde yoğunlaşmaktadır.

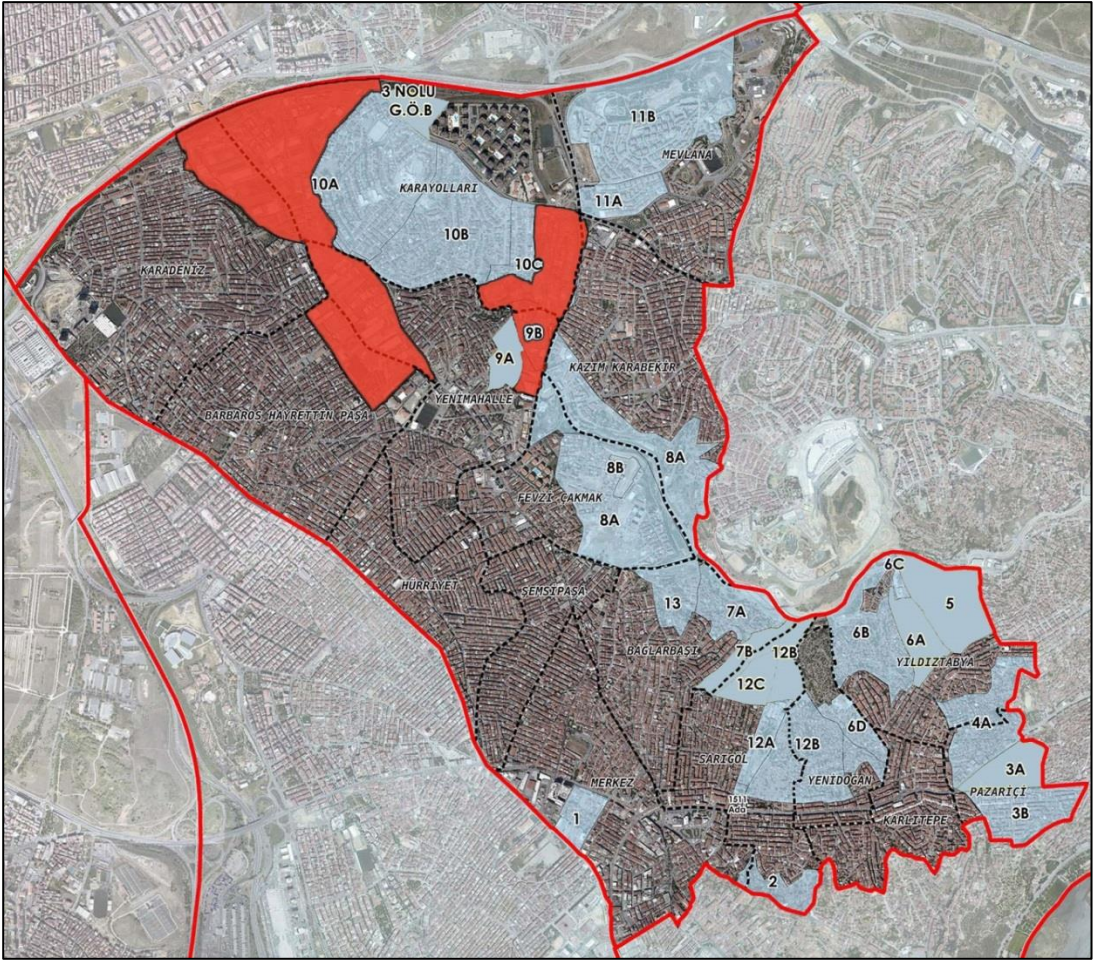
Sanayi alanlarındaki işletmelerin faaliyet ruhsatlarının 2016 yılı itibari ile dolması ve yenilenmeyecek olması nedeni ile bu işletmelerin taşınması gerçekleşecektir. Bu durum ile birlikte Marmara Bölgesindeki organize sanayi bölgelerinin (Gebze, Çorlu, Çerkezköy, Tuzla, Velimeşe) doluluk oranının yüksek olması nedeni ile ilçedeki sanayi tesislerinin tamamının mevcut organize sanayi bölgeleri içerisinde değerlendirilmesi mümkün görünmemekte ve yeni yapılacak organize sanayi

¹⁰ Emi, Aydoğdu, Belde Müşterek Adi İş Ortaklığı (2015). *Gaziosmanpaşa İlçesi UIP Açıklama Raporu*.

bölgelerinde faaliyetlerine devam etmeleri öngörülmektedir (Emi, Aydoğdu, Belde Müşterek Adi İş Ortaklığı, 2015).

4.2.2.1. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Çalışmalar

Üst ölçekli plan kararları gereği İstanbul'un küresel şehir vizyonuna erişmesindeki Gaziosmanpaşa'nın rolü; ilçedeki sanayi alanlarının taşınması ve sanayiden boşalan alanlarda ilçeyi 2. derece merkez yapacak karma kullanım fonksiyonlarının bulunmasıdır. Gaziosmanpaşa İlçesi'nde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkından Kanun kapsamında riskli alanlar ilan edilmiştir.



Şekil 4. 7. Gaziosmanpaşa Riskli Alanları

Riskli alan edilen ve Şekil 4.7.'de gösterilen 13 bölgeden 9. ve 10. Bölge sanayi alanlarını da kapsamaktadır. Bu alanlarda hak sahipleriyle görüşülerek saha ile ilgili sosyal ve teknik analizler yapılmıştır.

5. SANAYİ ALANLARINDA DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

Günümüzde kent alanlarının coğrafi etkilerle değişimlere uğramış olması, kent içlerinde kalan kullanım değerlerini kaybetmiş alanların değişimine de neden olmuştur. Kent içlerinde değerlerini kaybetmiş ve işlevlerini yitirmiş endüstri alanlarının kentsel dönüşüm projeleriyle yeni kullanım alanlarına dönüştürülmeleri gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin önceliğini oluşturmaktadır. Şehirlerde çöküntü halindeki alanlar değerlendirilerek şehirlere yeniden kazandırılmaları için birçok çalışma yapılmaktadır (Erol, 1989).

Son dönemlerdeki kent planlamalarında kentlerde yaşanan bu gelişmelerden dolayı, sanayi ve endüstriyel alanların kent dışlarında yer alması gerektiği kabul edilmiş olup endüstriyel tesisler başta olmak üzere bu alanların kentlerin dış kesimlerinde faaliyet göstermeleri için çalışmalar yapılmıştır. Sanayi ve endüstri alanlarının kent merkezlerinden uzaklaşması, kentlerin tekrardan yapılanması sürecinde önemli bir faktör olmuştur (Koçan, 2011).

Bu kapsamda Gaziosmanpaşa İlçesi'nde çalışma alanı olarak belirlenen sanayi alanı dönüşümüne örnek teşkil edecek Dünya ve Türkiye'deki sanayi alanlarının dönüşümleri incelenecektir.

5.1. Dünyada Sanayi Alanlarında Dönüşüm Örnekleri

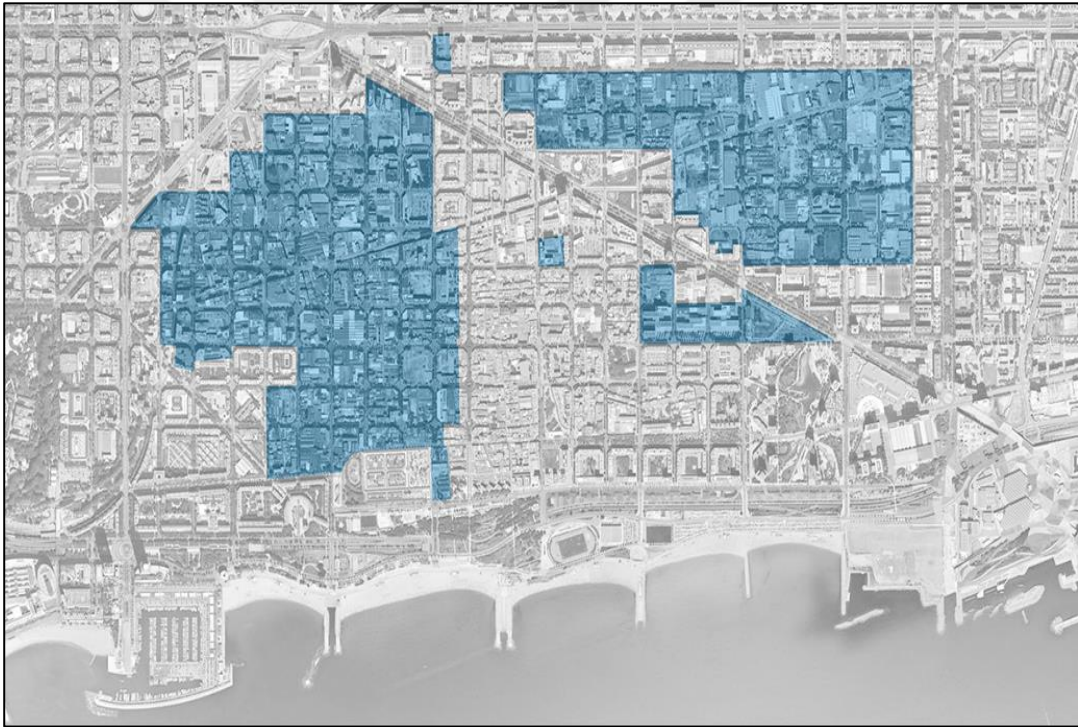
5.1.1. Barselona 22@Barcelona Kentsel Dönüşüm Projesi

Barselona, merkezde 1.609.000 kişilik bir nüfusuyla ve diğer kendisine bağlı idari alanlarıyla birlikte Metropolitan alan nüfusu yaklaşık 4 milyonu bulan; ülke nüfusu olarak ise toplam 46.530.000 olan İspanya'nın, Madrid'den (3.166.000) sonra en büyük kentidir. Aynı zamanda yarı özerk yönetimi olan Katalonya'nın da başkentidir. 200 hektardan oluşan 22@Barcelona Projesi, Poblenou Sanayi Bölgesi'ndeki toplumun günümüz ihtiyaçlarına cevap veren ve toplumsal sorunları çözen bir kentsel yenileme projesidir (Demirtaş & Esgin, 2006).

1800'lü yıllarda üretilen kentsel alanlar, son zamanlarda köhneleşmiş ve problemlili bölgeler haline gelmiştir. Bu alanların yenilenmeye olan ihtiyaçları kaçınılmaz bir gerçek olmuştur. Kentlerin yeniden yapılandırılmasında, küçük ölçekte çözümlerin terk edilip bütüncül yaklaşım hedeflerinin ortaya konması ve yerel yönetimlerin kararlı tavırları bu süreçleri hızlandırmaktadır (Demirtaş & Esgin, 2006).

1976 yılında kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmış, ‘Metropolitan Alan Planlama Çalışması’ sosyal–kültürel–fiziksel–ekonomik problemleri bütüncül bir yaklaşım ile ele alınmıştır. Planlama çalışmaları kapsamında tarihi değerlerin korunması sağlanıp, kent merkezlerinde herhangi bir çöküntüye uğranmaması içinde merkezi faaliyetlerinde devamlılığı sağlanmıştır (Demirtaş & Esgin, 2006).

Kentsel dönüşüm çalışmasının yapıldığı Şekil 5.1.-2.’de görülen alan kentin en eski yerleşim yerlerinden birisidir. Kentsel dönüşüm projesinin uygulaması 1999 yılında başlanmış olup projenin 14 yılda bitirilmesi planlanmıştır. Bu kapsamda bir özel şirket kurulmuş ve bu şirketin 14 yılın sonunda feshedileceği belirlenmiştir. Barselona Kent Konseyi Planlama Dairesi ile 22@ Barselona Şirketi ortaklığında gerçekleştirilen projede, bölgenin %46’sını oluşturan ve kamu sektörü tarafından mali olarak desteklenecek öncelikli 6 adet dönüşüm odağı belirlenmiştir.

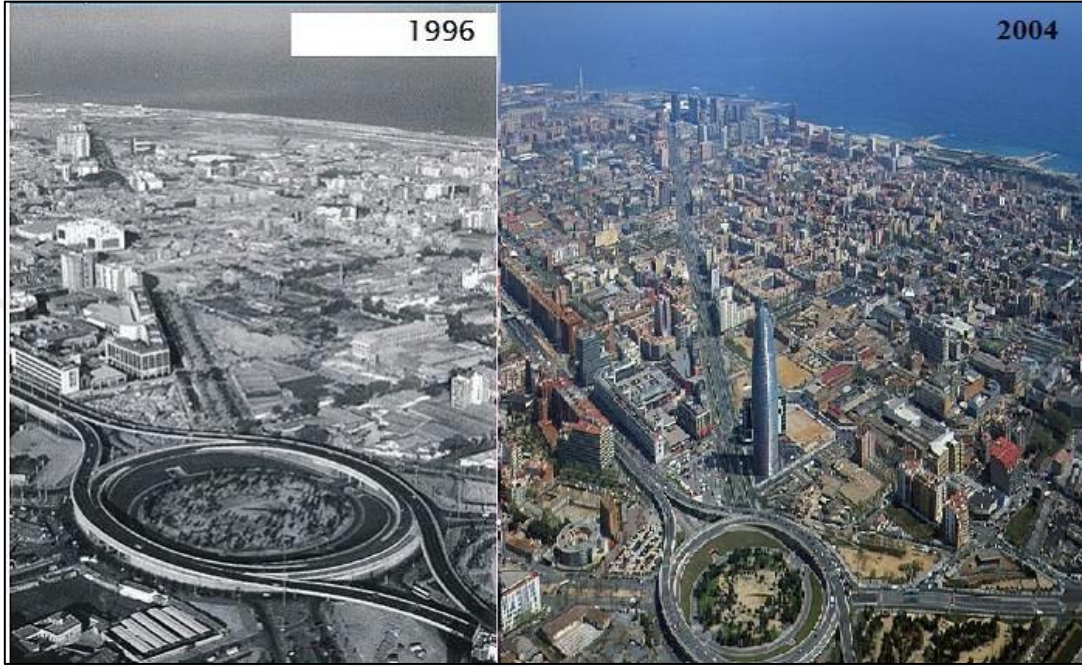


Şekil 5. 1. Barselona Proje Alanı¹¹

Projenin getireceği olanaklara rağmen bölge halkı projeyi desteklememiş fakat proje uygulanmaya devam etmiş ve neticede kalifiye iş sektörünün ve turistlerin ilgi odağında olan soylulaşmış bir kent ortaya çıkmıştır.

¹¹ Erişim adresi: http://keepsonrocking.cat/portfolio_page/barcelona22/

Yaşanan olumsuzluklara rağmen bu dönüşüm modeli ekonomik anlamda yeni bir sektörün gelişmesine yol açmış ve bilgi toplumuna geçişte önemli bir basamak olmuştur. Bu projenin başarısı temelde sanayi alanlarının tek başına değil kentle entegre bir şekilde dönüştürülmüş olmasındadır.



Şekil 5. 2. Barselona Dönüşüm Alanının Eski ve Yeni Hali¹²

Bu gelişmeler bazında Barselona incelendiğinde, bu projeyi özgün kılan; yaşam kalitesini arttıran kamusal ve bilgi toplumuna hitap eden mekânlar, iyi örgütlenmiş katılımcı yaklaşım ve turistleri de bölgeye çekebilecek nitelikte katma değeri olan projeleriyle bir kent oluşturulmasıdır. (Demirtaş & Esgin, 2006).

Bu Proje kapsamında;

1. Mevcut durumları risk teşkil eden yapıların tespitleri yapılarak yıkımları gerçekleştirilmiş ve bu yapılarda yaşayan vatandaşlar için yerel idareler tarafından yeni konutlar yapılmıştır.
2. Bölgede yaşayan vatandaşların ve dönüşüm alanındaki alt gelirli hak sahiplerinin bölgeyi terk etmelerini, bölgenin el değiştirmesini önlemek için ve bütün kesimin bir arada uyum içerisinde yaşayabilmesi için rehabilitasyon merkezleri kurulmuştur.

¹² Erişim adresi: <https://www.cideu.org/proyecto/distrito-22barcelona>

3. Kentsel dönüşüm öncesinde açık alan, meydan ve parklar yeterli miktarda bulunmadığından kentsel tasarım projelerinde bunlara ağırlık verilmiş ve bazı yapılar yıkılarak bu alanlar oluşturulmuştur.
4. Yer altı otoparkları yapılarak otopark probleminin çözülmesi yoluna gidilmiş olursa da bölgenin sürekli nüfus çekmesi otoparkların yeterli olmadığını ortaya koymaktadır.
5. Kütüphaneler, kültür merkezleri, sağlık merkezleri, sosyal alanlar, yaşlı evleri, öğrenci yurtları, gibi sosyal donatı alanları yapılmıştır.
6. Elektrik, su, gaz ve kanalizasyon gibi tüm alt yapı tesislerinin yenilenerek modernleştirilmesi sağlanmıştır (Demirtaş & Esgin, 2006).

5.1.1.1. 22@Barcelona Projesi Kapsamında Ele Alınan Bölgelerden Poblenou

Proje alanı, yoğunlukla sanayi alanlarının olduğu Poblenou bölgesinde yer almaktadır. Barselona ve İspanya'nın 19. yüzyıldaki sanayileşmesine büyük katkısı olan Poblenou, özellikle teknoloji sektörüyle ön plana çıkan ve İspanya'nın ekonomik anlamda bir lokomotif olan bu bölge, bu proje ile bilişim sektöründe uzmanlaşmayı hızlandırması ve geliştirmesi hedeflenmiştir.



Şekil 5. 3. Poblenou Bölgesi Proje Görselfi¹³

¹³ Erişim adresi: <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/edificio-disseny-hub-barcelona/>

Bu projede benimsenen temel prensip, bir yerleşme alanındaki tek bir yapı biriminden bütünü etkileyecek şekilde stratejik bölgeler seçilip dönüştürülerek büyük çapta dönüşümü tetiklemektir. Sanayi alanlarında, yeni üretim etkinliklerinin desteklenmesi; eğitim, araştırma-geliştirme ve yine gelişmiş kentsel servislerin, yeni konut sunumunun gerçekleşmesi hedeflenmiştir. Şekil 5.3.-4.'te yeni yapılan tasarım projeleri gösterilmiştir.

Bu planda önceki yaklaşımların aksine sanayi tabanlı ekonomi yerine bilgi teknoloji bazlı ekonomik kalkınma modeli belirlenmiştir. Aynı zamanda bu bölge altyapısıyla birlikte teknolojik gelişmelere ayak uyduracak şekilde düzenlenerek ve yaşam alanlarının mevcut yerlerinde korunarak dönüştürülmesi hedeflenmiştir. Bölgeye belirlenen bu yeni fonksiyonun hayata geçebilmesi için mevcut kullanımdaki köklü konut alanları dönüşüme tabi tutulmuştur.



Şekil 5. 4. Poblenu Bölgesi Proje Görseli¹⁴

3.200.000 m²'lik köhneleşmiş sanayi tesislerinin yerine yeni iş alanları oluşturulup bölgedeki iş hacminin artırılması amaçlanmıştır. Bu ekonomik gelişmelerin getireceği ihtiyaçları karşılayacak, sosyal kültürel alt yapıyı geliştirecek ve daha yaşanılabilir alanlar oluşmasını sağlayacak projeler de planlanmıştır.

22@ projesine inşaat sektörünün de yoğun ilgisi ile 45 ana projenin %70'i özel sektörün katılımıyla gerçekleşirken, projedeki ticaret ve ofis binalarına dünya çapında

¹⁴ Erişim adresi: <https://www.spanishpropertyinsight.com/spain/catalonia/barcelona/>

önde gelen yüzden fazla şirket talep göstermiştir. Bu talepler ve bölge paydaşlarının projeyi sahiplenmesi kentsel dönüşüme hız kazandırmıştır (Demirtaş & Esgin, 2006).

5.1.2. Hamburg Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesi

Almanya'nın ikinci büyük eyaleti olan Hamburg, ülkenin kuzeyinde, Kuzey Denizi'ne dökülen Elbe nehri kıyısında yer alan bir liman kentidir. Almanya'nın en büyük limanına sahip olan kent, uzun yıllar boyunca, 18.yüzyıldan kalma ambarların arkasındaki limana hizmet eden bir "depo kenti" olarak anılmıştır. Kent merkezinin giderek genişlemesiyle bu boş ve kullanılmayan alanlar kent içerisinde kalmış ve bu alanların kent merkezine eklenilebilmesi için dönüştürülmesi söz konusu olmuştur (Es & Kudu, 2008).

20. yüzyılın son bölümünde, yüzyıllardır kentte yıkıma neden olan dış etkiler dışında, sorunsuz olarak gelişen kent ile endüstriyel alanların ilişkisi, bu dönemde ön plana çıkan modernizasyon sürecinde yeni bakış açıları ve yaklaşımlarla üretilen planların dışında tutulmuştur. Ayrıca, liman bölgesi başta olmak üzere endüstriyel alanların gözden düşmesi, kısmen bazı bölgelerde de işlevlerini yitirmiş ve terk edilmiş yapıların ortaya çıkması bu alanların dışlanmasını beraberinde getirmiştir.



Şekil 5. 5. Hafencity Projesi¹⁵

Tüm bu değişim sürecinin sonunda ortaya çıkan boş ve kullanılmayan yapı stokunun değerlendirilmesi amacıyla büyük bir inşa sürecinin planlanmasıyla birlikte bu

¹⁵ Erişim adresi: <https://www.kcap.eu/en/projects/v/hafencity/>

alanlarda yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarıyla kent, günümüzde “Avrupa’nın en geniş çaplı imar projesine ve en büyük inşaat sahasına sahip kent” unvanını almıştır (Es & Kudu, 2008).

Projenin inşa süreci 2003 yılında başlamıştır ve hazırlanan program kapsamında 2020 yılında tamamlanacaktır. Hafencity Projesi’nin programa bağlılık anlamında oldukça başarılı bir proje olduğu söylemek mümkündür. Alanın büyük çoğunluğunun kamu mülkiyetinde olması nedeniyle projenin başlangıcında, finansman sağlama problemi yaşanmamıştır. Tasarımların uygulanmasında da altyapı ve arsa sağlama dışında tüm yatırımlar özel sektöre aittir (Akyol, 2010). Şekil 5.5.-6.’de Hafencity Projesi’nden görseller belirtilmiştir.

Bu dönüşüm çalışmaları kapsamında kentin liman alanları için hazırlanan proje “Hafencity” yani “Liman Şehir” olarak adlandırılmıştır. Hafencity Projesi’ni gerçekleştirme kararı, 1997 yılında, Kent Konseyi tarafından alınmıştır.



Şekil 5. 6. Hafencity Projesi¹⁶

Konsey bir Master Plan hazırlamış ve bu plan 1998 yılında kabul edilmiştir. Master Planın amacı Hamburg kent merkezinin, eski liman alanının dönüşümü vasıtasıyla genişletilmesi ve büyütülmesidir. Proje alanı toplamda 155 hektardır. Bu alanın 100 hektarı kullanılacak alan, 55 hektarı su yüzeyidir. Proje alanının net taban inşaat alanı

¹⁶ Erişim adresi: <https://www.kcap.eu/en/projects/v/hafencity/>

60 hektar, toplam inşaat alanı ise 1.800.000 m²'dir. Planda emsal 2,5 olarak belirlenmiştir ve 10.000 ve 12.000 kişilik 5.500 konut birimi ve 40.000 kişilik çalışma alanı tanımlanmıştır. Projenin tamamlanma tarihi ise 2020 olarak belirlenmiştir (Kuyumcu,2011).

Hamburg Hafencity Dönüşüm Projesi, kent merkezinin yakınında yer alan eski liman merkezinin genişletilmesini sağlamayı amaçlamaktadır. Planın ana amaçlarından bir diğeri, Hafencity'nin, Hamburg'un ekonomik, ekolojik, sosyal ve kültürel gelişmesine katkıda bulunmasını sağlamaktır. Projede ön plana çıkan işlev karma kullanımdır, karma kullanımla kent merkezinde hakim olan konut işlevi devam ettirilecek, ticaret, eğitim, kültür, eğlence ve turizm sektörlerinde yeni istihdam ve fırsatlar oluşturulmuştur (Kuyumcu,2011).

Projeye alanda toplam 5.500 konut üretilecek ve 40.000'den fazla kişiye iş imkanı sağlanacaktır. Hafencity projesi aynı zamanda Hamburg'u tekrar ekonomik aktivitelerin odak noktası haline getirme potansiyeli taşımaktadır. Hafencity'de sunulan mal ve hizmetler çok sayıda gündüz ziyaretçisine neden olan termal enerjili ısıtma sistemleri kullanılmıştır. Sürdürülebilirliğin artırılması amacıyla Hafencity Dönüşüm Projesi kapsamında bir ödüllendirme sistemi de geliştirilmiştir (Kuyumcu,2011).

Hafencity projesi, 155 hektar alanda gerçekleşecek olan, karma kullanımın ön plana çıkarıldığı bir projedir. Projeye alanda 5.500 konut üretilecek ve 40.000'den fazla kişi istihdam edilecektir. Ayrıca alanda yer alacak olan, dünyaca ünlü farklı mimarlar tarafından tasarlanmış yapıların (Elbe Filarmoni Konser Salonu, Bilim Merkezi gibi) Bilbao etkisi yaratması beklenmektedir.

Kente karma kullanım fonksiyonlarının yüklenmesiyle kent gün boyunca aktif bir alana dönüşmüştür. Kent merkezi ile Elbe nehri arasındaki bağlantıyı sağlayan 600 metrelik bir bulvar yapılmasıyla birlikte 12.000 m²'lik yeme-içme ve 57.000 m²'lik ticaret alanlarını her gün 18.000 kişi ziyaret etmektedir. Kente deniz yoluyla gelen binlerce turist ise kentin canlılığına katkı sağlamaktadır (Kuyumcu,2011).

5.1.3. Londra Dockland Kentsel Dönüşüm Projesi

İngiltere'nin başkenti olan Londra yaklaşık sekiz milyonu aşan nüfusu ile Avrupa Birliğinin ikinci büyük metropolüdür. Dünyanın en yoğun hava alanına sahip Londra uluslararası turizmde önemli roller üstlenmektedir ve kente ilgi oldukça yoğundur

(Yılmaz, 2015). İngiltere'nin ticaretteki büyük payı ile birlikte kent oldukça gelişmiştir. Büyük liman alanları, havaalanları, geniş metro ağı gibi ulaşım bağlantıları ile güçlü bir şekilde donatılmıştır.



Şekil 5. 7. Londra Dok Alanı Eski Hali¹⁷

Şekil 5.7.'de görülen 19. yüzyıldan 1960'lı yıllara kadar dünyanın en büyük limanı olarak bilinen Londra Liman Bölgesi, 1960'lı yıllarla birlikte ciddi bir düşüşe girmiş ve 1981'de kapatılmıştır. Liman bölgesi dönüşüme tabi tutulmuş ve günümüzdeki halini almıştır. Canary Wharf olarak adlandırılan proje ile bölge liman kimliğinden sıyrılarak önemli bir finans merkezi olmuştur (Yılmaz, 2015).

İngiliz devleti tarafından 1981 yılında kurulan Londra Dockland Kalkındırma Şirketi(LDDC) ilk faaliyetine Doğu Londra'daki vasıfsız kalmış depolanma alanlarının yeniden canlandırma çalışmasıyla başlamıştır. Şekil 5.8.'de de görülen 1990 yılında ilk ofis binası inşaatı tamamlanmış ve binaya projenin adı verilmiştir.

¹⁷ Erdoğan, G. (2008). *Londra Dok Alanı Dönüşüm Projesi: Dockland*.



Şekil 5. 8. Londra Dok Alanı Yeni Hali¹⁸

1980’li yılları takiben yaklaşık yirmi yılda eski liman bölgesi Avrupa’nın en önemli finans merkezi haline gelmiştir. Ofis binalarına ek olarak geliştirilen konut projeleri ile proje desteklenmiştir. Böylelikle 1998 yılına kadar bölge nüfusu iki kat artmıştır. 2000’den sonra teknoloji odaklı ekonomilerin gelişmesiyle finans ve yazılım sektörüne yönelik ticari alanlar ve bölgenin cazibesini arttırıcı fuar ve etkinlik alanları inşa edilmiştir (Yılmaz, 2015).

1980’li yıllarda kamu özel sektör işbirliği ile başlatılan ve büyük bir kısmı kamu mülkiyetindeki Dockland bölgesi Londra’nın en büyük dönüşüm projesidir. Projede ticaret, merkezi iş alanları, konut ve kamusal alanlarıyla uluslararası yatırımcılarında dikkatini ve ilgisini çeken bir proje olmuştur. Projenin tasarım hedefleri dört rıhtımı kapsamaktadır. Bunlar; The West India Docks ile The Isle of Dogs, St Katharine Docks, The London Docks in Wapping’tir. Projenin temel amacı kent merkezinde atıl durumda olan eski liman bölgesini yeniden kazanmak ve kötüye giden Londra ekonomisi için yeni bir cazibe merkezi yaratarak ekonominin güçlenmesini sağlamaktır.

¹⁸ Yılmaz, S. (2015). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesine Etkisi: İstanbul Karaköy Salıpazarı Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Şekil 5.9.'de görüldüğü gibi çeşitli yeni konut alanları proje kapsamında oluşturulmuştur.



Şekil 5. 9. Londra Dok Alanı Konut Bölgesi¹⁹

Canary Wharf projesi planlanırken üst ve alt ölçekte hedefler belirlenmiştir. Alt ve üst ölçek hedefler aşağıdaki gibidir:

1. “Güçlü ve entegre ulaşım bağlantıları: Yeni metro bağlantıları ile bölgeye erişimi kolaylaştırmak.
2. Yeni ticari ve konut alanları: Bölgeyi Dünya'nın en başarılı iş merkezlerinden birine çevirmek ve çalışan beyaz yakalının konaklayabileceği yeni konut alanları oluşturmak, bölge halkı için yeni ve güvenli yaşam alanları sunmak
3. Çevresel ve fiziksel yenilenme: Nitelikli ve çekici bir peyzaj tasarımı, fiziksel şartların iyileştirilmesi, kamusal alanlarca bölgenin zenginleştirilmesi.
4. Ekolojik dengenin sağlanması: Minimum su kullanımı, kaynakların verimli kullanılması, atıkların geri dönüştürülmesi, minimum karbon salınımı” şeklindedir (Yağcı, 2014).

¹⁹ Yılmaz, S. (2015). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesine Etkisi: İstanbul Karaköy Salıpazarı Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Şekil 5.10.'de görülen proje kapsamında şirket, başlangıçtan bugüne; 22 km² lik bir alanın yeniden canlandırılmasında görev almıştır. Dockland'de 120.000 den fazla yeni istihdam oluşturan LDDC şirketi Surrey Quays Shopping Centre, Londra Havaalanı, Canary Warf, ExCeL Gösteri Merkezi ve Dockland Tramvay sisteminin oluşumuna da katkı sağlamış ve bu alanı bir çekim merkezi haline getirmiştir (Erdoğan, 2008).



Şekil 5. 10. Londra Dok Alanı Projesi²⁰

5.2. Türkiye’de Sanayi Alanlarında Dönüşüm Örnekleri

5.2.1. İzmit Sekapark Projesi

Kent içlerinde değerlerini kaybetmiş ve işlevlerini yitirmiş sanayi alanlarının kentsel dönüşüm projeleriyle yeni kullanım alanlarına dönüştürülmeleri gelişmekte olan ve gelişmiş ülkelerin önceliğini oluşturmaktadır. Sanayi alanları dönüştürülürken kamusal faydayla birlikte yaşam kalitesinin de artırılması hedeflenmelidir (Oğuz, Saygı & Akpınar, 2010).

İzmit’teki Sekapark Projesi kentte fonksiyonunu kaybetmiş bir sanayi alanı olan Sekapark fabrikasının dönüşümü Türkiye’nin en kapsamlı sanayi dönüşüm

²⁰ Yılmaz, S. (2015). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesine Etkisi: İstanbul Karaköy Salıpazarı Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

projelerinden biridir. Bu projenin amacı kıyı alanlarında kalan atıl durumdaki sanayilerin dönüştürülerek hem kente hem doğaya yararlı alanlar oluşturmaktır (Oğuz, Saygı & Akpınar, 2010).

Proje alanının tarihsel süreci incelendiğinde cumhuriyetin ilk yıllarında Seka Kağıt Fabrikası açılarak faaliyete geçmiştir. 1936 yılında kurulan bu fabrika 1980 yılına kadar faaliyetini sürdürmüştür. 1980 li yıllara gelindiğinde özel sektörün rekabeti karşısında birçok fabrika iflas etmiş ve neticede 2004 yılında tamamen kapatılarak Kocaeli Belediyesine bu alan devredilmiştir. 2004 yılından sonra bu alan için bir proje üretilerek günümüzdeki haline kavuşturulmuştur (Oğuz, Saygı & Akpınar, 2010).

Proje alanı fabrikada çalışan işçilere belediyenin istihdam sağlaması karşılığında boşaltılmış ve boşaltılan bu fabrika alanları rekreatif donatı alanlarına dönüştürülerek sosyal ve fiziksel anlamda sürdürülebilir bir proje ortaya çıkmıştır. Ayrıca kıyı alanında bulunduğu için bu kimliği yeniden Kocaeli'ne kazandıracak yatırımlar yapılmıştır. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi de 2005 yılından itibaren Endüstriyel Dönüşüm Projesi olan Sekapark'ın çalışmalarına başlamıştır (Uzun, 2014).



Şekil 5. 11. Sekapark Vaziyet Planı²¹

Şekil 5.11.'de vaziyet planı görülen Sekapark Projesi, 3 ana kısımdan oluşmaktadır. Kıyı kesimlerinin tamamı rekreatif fonksiyonlara ayrılarak içerisinde park, piknik

²¹ Oğuz, D., Saygı, H. & Akpınar, N. (2010). *Kentiçi Endüstri Alanlarının Dönüşümüne Bir Model: İzmit/Sekapark*. Coğrafi Bilimler Dergisi Cilt 8 Sayı 2, SS. 157-167.

alanları, oyun alanları ve dinlenme tesisleriyle donatılmıştır. İkinci kısımda ise fabrikalar yıkılmak yerine işlevini değiştirerek alana tekrardan kazandırılması sağlanmıştır. Ayrıca bu kısımda bölgenin doğal değerlerini oluşturan bitkisel ekosistem korunmuştur. Üçüncü kısımda ise sanayi yapıları bilimsel ve kültürel faaliyetler için kullanılabilir mekanlara dönüştürülmüştür (Uzun, 2014).

Bütün bu çalışmalar incelendiğinde köhneleşmiş ve işlevini yitirmiş sanayi tesislerinin bulunduğu bu kıyı kesimi projelerden sonra halkın kullanımına açık, aktif ve sürdürülebilir bir ortama dönüşmüştür (Uzun, 2014).

Sonuç olarak, Sekapark Kıyı Projesi karakteristik yaklaşımıyla kente bir değer kazandıran ve Kocaeli'nin ilerleyen kalkınma sürecinde örnek bir model olan bir projedir. Ayrıca bu projenin bazı yapıları korunarak dönüştürülmesiyle kent belleğini korumuş, toplumda sosyo-kültürel bir dinamizm sağlamış ve böylelikle kentin kimliğinin oluşmasında önemli bir rol oynamıştır (Uzun, 2014).

5.2.2. Kağıthane Cendere Vadisi Projesi

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planında cendere vadisinde bulunan sanayinin taşınması ile ilgili yeni tarifler yapılmıştır. Bu bölge üst ölçekli plan kararlarında Bilişim ve Teknoloji alanı, Eğitim alanı olarak belirlenmiştir. Alanda İstanbul'un bilgi çağına uygun bir metropol haline gelmesinde rol oynayacak eğitim, bilişim, teknoloji kullanımlarının yanı sıra turizm, ticaret ve konut kullanımlarıyla birlikte kent içinde kent şeklinde düşünülen ve planlanacak bir dönüşüm alanıdır. Bölgede İSKİ'nin dere ıslah projesinden alınan verilere göre Dere Uzunluğu 8.852 m, Dere Alanı 238.213 m², Dere Kamulaştırma Bandı Alanı 176.057 m², Dere Koruma Bandı Alanı 264.379 m², Dere Kamulaştırma Alanı 406.262 m² şeklindedir.

Alan içinde konusunda dünyanın sayılı firmaları arasında yer alan 40 civarında tesis bulunmaktadır. Projenin 3 parselden oluşan toplamda 424.000 m²'lik bir alandır. Proje alanında 3.000 konut, 55.000 m² AVM, 700 m uzunluğundaki cadde üzerinde yer alan 28.000 m² cadde mağazaları, restoranlar, 240.000 m² ofis alanı, 48.000 m² toplam alanlı ve 4 yıldızlı bir otel, yapılacaktır. Proje 3 etap halinde tamamlanacaktır (KAYADER, 2011).

Bu bölgede 2010 yılında çalışmalar İstanbul Büyükşehir Belediyesinin şirketi olan BİMTAŞ ile sözleşme imzalanarak kamu ve dernek katılımlı, planlama ve dönüşüm süreci başlatılmıştır. Şekil 5.12.'de proje görseli ve Şekil 5.13'te kentsel tasarımı gösterilmektedir.

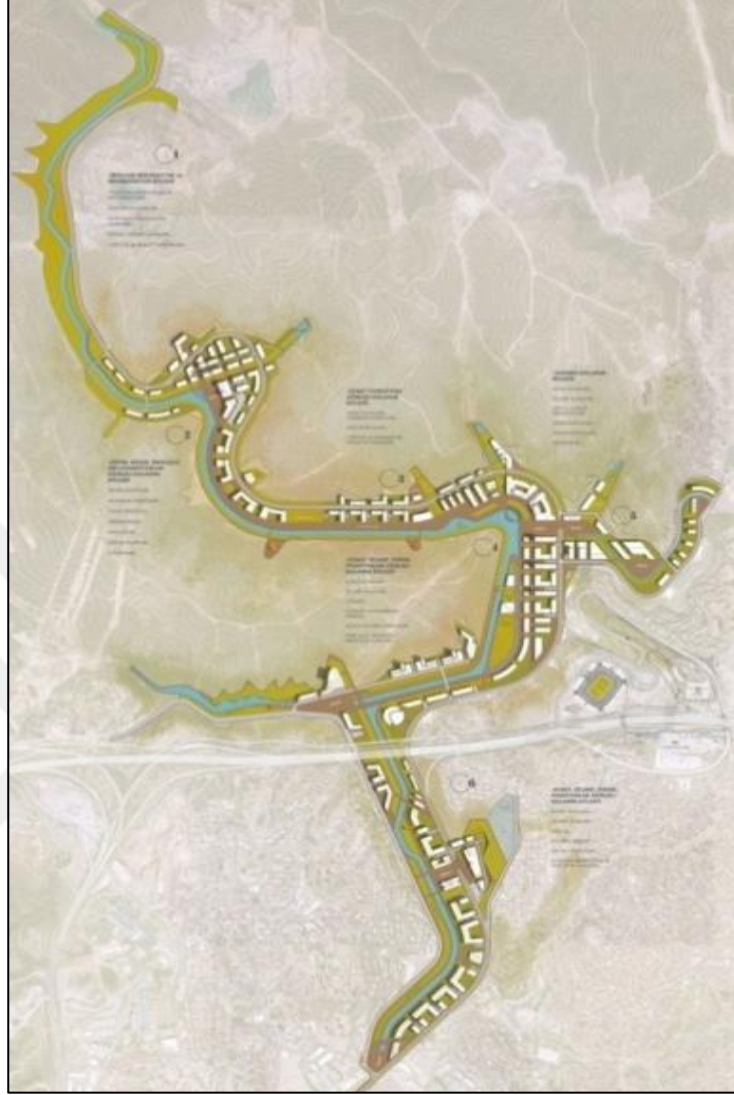


Şekil 5. 12. Cendere Vadisi Projesi²²

Planlama çalışmalarının ilk aşamasında cendere vadisi projesinin temel stratejileri belirlenmiştir. Bunlar:

Vadinin doğal karakterinin ekolojik koridor olma özelliğinin korunması, bugün ve gelecekteki ekonomik durumunun iyi değerlendirilmesi, ekoloji ve ekonomi uyumunun gözetilmesi, kurulacak yeni altyapı sisteminin desteklenmesi, planlama alanı boyunca dere ıslahının gerçekleştirilmesi, vadinin ekolojik, ekonomik, sosyal anlamda yakın çevresi ile olan ilişkisinin kurulması, güçlü ve çevreye duyarlı ulaşım sistemlerinin desteklenmesi, %80'i özel mülkiyet olan proje alanında dönüşüm süreçlerinin oluşturulması, yapılan imar uygulamaları sonucunda yeni oluşacak imar düzeninde hak sahipleri ile kamunun ilişkisinin iyi yönetilmesi, olarak belirlenmiştir (KAYADER, 2011).

²² Kağıthane Ayazağa Vadisi Kentsel Geliştirme Derneği (2011). *Cendere Vadisi Kentsel Tasarım Projesi*, İstanbul.



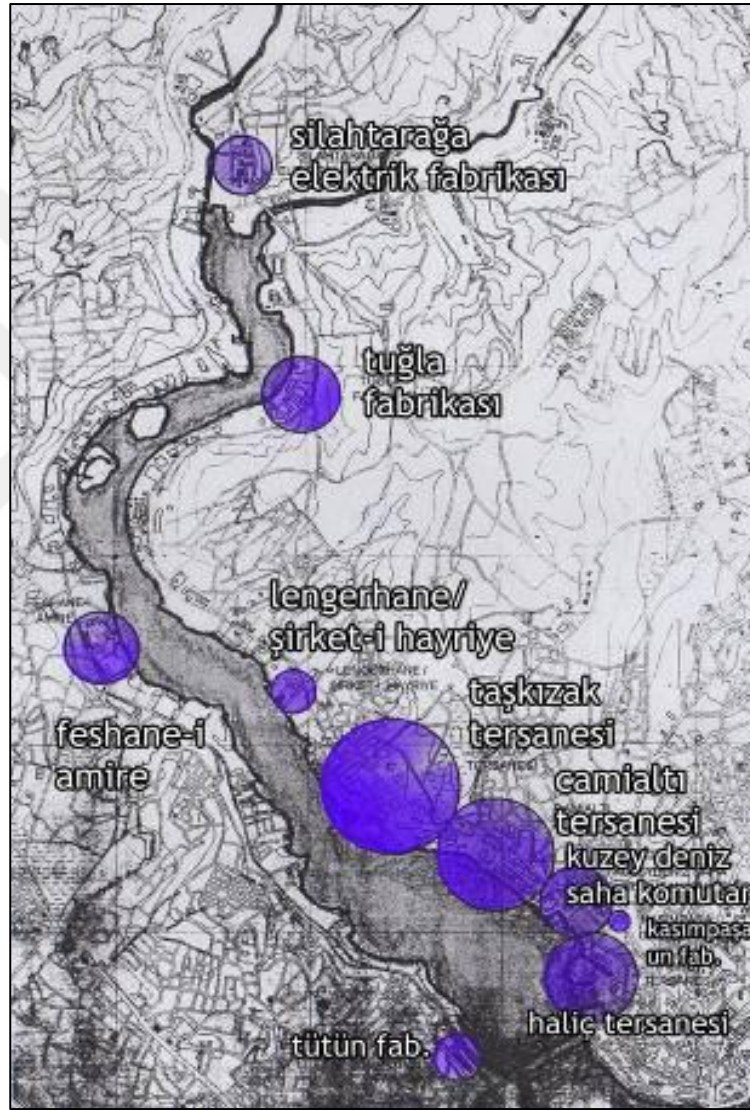
Şekil 5. 13. Cendere Vadisi Projesi²³

Cendere vadisinin ekonomik ve ekolojik geleceği için yol haritası planlandıktan sonra tasarım rehberi hazırlanmıştır. Ardından fikir projesi çalışmaları yapılmış ve mülk sahipleri ile toplantılar düzenlenmiştir. Nazım imar planları ve ulaşım projeleri hazırlanmıştır (KAYADER, 2011). 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları 2010-2011 yılları arasında hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinden onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

²³ Kağıthane Ayazağa Vadisi Kentsel Geliştirme Derneği (2011). *Cendere Vadisi Kentsel Tasarım Projesi*, İstanbul.

5.2.3. İstanbul Haliç Sanayi Alanlarının Dönüşümü

Bir su kenti olan İstanbul'da kent için büyük bir potansiyel olan ve kent bütününde çok az bir yüzey kaplayan kıyı alanlarının verimli bir şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Kıyı alanlarının kentler için ne denli önemli olduğu düşünüldüğünde kentsel kıyı alanlarındaki eski sanayi bölgelerine yüklenecek yeni işlevlerin seçimi konusu bir kat daha önem kazanmaktadır.



Şekil 5. 14. Haliçte bulunan Fabrikalar²⁴

²⁴ Yerliyurt, B. (2008). *Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Stratejilerinin Değerlendirilmesi; Haliç – Tersaneler Bölgesi*. Yıldız Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Tarihi Yarımada'nın çeperlerinde kurulan sanayi tesisleri daha sonraları kentin gelişmesi ve yayılması ile birlikte kentin çekirdeği olarak adlandırılabilir alan sınırları içerisinde kalmıştır. Kent içinde kalan bu kuruluşlar hem kentin etki alanındaki yerleşmeler ve uluslararası bağlantılardan uzak kalmış hem de çevresel etkiler açısından kentte olumsuz izler bırakmıştır. Şekil 5.14.'de Haliç boyunca imalathaneler ve fabrikalar gösterilmektedir. Haliç'teki kentsel dönüşüm çalışmalarının amacı küçük sanayi birimlerinin kentsel merkezlerden taşınması ve bu alanların kentsel dönüşüm kapsamında ele alınması gerekliliğidir. Buna bağlı olarak Haliç bölgesi kentsel dönüşüm alanı dahilindeki sanayi fonksiyonunun taşınması ve mevcut tersanenin yeniden işlevlendirilmesi hedefiyle ele alınması bölgedeki dönüşümü ateşleyecek temel başlangıç noktasıdır. Şekil 5.15.-17.'de dönüşümü tamamlanmış projeler gösterilmektedir.



Şekil 5. 15. Sütlüce Mezbahası – Sütlüce Kültür Merkezi²⁵

²⁵ Yerliyurt, B. (2008). *Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Stratejilerinin Değerlendirilmesi; Haliç – Tersaneler Bölgesi*. Yıldız Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Haliç'te yer alan ve günümüze kadar gelebilmiş olan sanayi yapılarının önemi, sadece kente katmış olduğu kimlik değeri ile ölçülemez. Haliç'teki sanayi işlevi hem mimari ve kültürel bir miras niteliği taşımaktadır. Bu sebepten ötürü Haliç'te süreç içerisinde yaşanan sanayi gelişimi hem kimlik değeri hem de miras niteliği taşıması bakımından iki yönlü olarak incelemeye alınmalıdır.



Şekil 5. 16. Cibali Tütün Fabrikası – Kadir Has Üniversitesi²⁶

20. yüzyılın ortalarına kadar faaliyetlerine devam eden sanayi tesislerinin bir kısmı, 1980'lerde Haliç'i ve çevreyi kirlettikleri gerekçesi ile yıktırılmışlardır. Haliç'e sınırı olan belediyelerin kapsamına giren fabrikalar 19.yy.da 151 adet iken bugün 10'u geçmemektedir.(Yerliyurt, 2008)

²⁶ Yerliyurt, B. (2008). *Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Stratejilerinin Değerlendirilmesi; Haliç – Tersaneler Bölgesi*. Yıldız Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.



Şekil 5. 17. Silaharağa Elektrik Fabrikası – Santral İstanbul²⁷

Yıkımlar sırasında nitelikleri ve belgeleme işlemleri yapılmadan çok sayıda yapı yok edilmiştir. Elektrik Fabrikası, Güney kıyısında yer alan Cibali Tütün Fabrikası, Feshane-i Amire gibi yapılar günümüze ulaşan sanayi tesislerinden bazılarıdır. Söz konusu fabrikaların bir kısmı özgün işlevini devam ettirmekte, bir kısmı yeniden işlevlendirilmiş, bir kısmı da terkedilmiştir (Köksal ve Kargın 2001).

5.3. Dönüşüm Örneklerinin Genel Değerlendirmesi

Dünya'daki ve Türkiye'deki sanayi alanları dönüşümü incelendiğinde projelerin ölçeklerinde farklılıklar olmasıyla birlikte temel yaklaşımlarda benzerlikler olduğu görülmektedir. Projeler arasında Londra Dockland Projesi gibi yaklaşık 2200 hektarlık alanda yapılan, yatırım bütçesi 10 milyar doları bulan ve yapımı yirmi yılı aşkın süren dev projeler ile birlikte Cendere Vadisi Projesi gibi yaklaşık 450 hektarlık alanda yapılan daha küçük ölçekteki projeler de bulunmaktadır. Bu projelerin ortak özelliği,

²⁷ Yerliyurt, B. (2008). *Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Stratejilerinin Değerlendirilmesi; Haliç – Tersaneler Bölgesi*. Yıldız Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

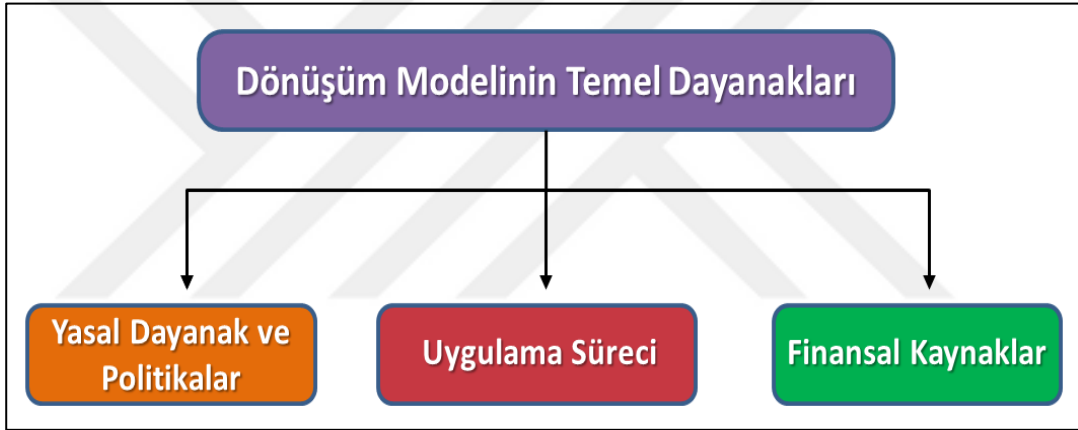
şehir içinde kalmış sanayi alanlarının dönüşüme tabi tutulması ve bu alanlardaki taraflarla mutabakat sağlanıp yapılan yatırımlar ile günümüz şartlarına uygun bir biçimde kente tekrar kazandırılmasıdır. Bu noktadan bahsi geçen örnekler tezin bir sonraki bölümünde açıklanmış olan öneri modele emsal teşkil etmekte ve ışık tutmaktadır.

Londra, Barselona ve Hamburg'daki dönüşüm alanlarında eskimeye yüz tutmuş ve bazı bölgelerde tamamen işlevini yitirerek terk edilmiş alanlar bulunmaktadır. Dönüşüm sonrasında ise bu alanlar tekrar sanayi alanlarına dönüştürülmeyip günümüzün gelişmiş ülkelerinin lokomotifini olan bilgiye dayalı ekonomi için çalışma alanları oluşturulmuştur. Söz konusu projelerde bütüncül yaklaşım ile bu alanların yanında yerleşim birimleri ve ülkenin küresel ölçekte rekabet edebilirliğini arttıracak fuar ve etkinlik alanları, oteller ve Londra'daki projede havaalanı gibi büyük ölçekteki yatırımlar ile birçok fonksiyonu kendi içinde barındırarak proje alanlarında çeşitlilik sağlanmıştır.

İstanbul Haliç kıyısındaki dönüşüm projelerinde ise genel itibariyle yeşil alanlar oluşturulmuş birçok sanayi tesisi yıkılmıştır. Bazı tesisler ise yenileme çalışmalarına tabi tutulmuş ve üniversite, fuar ve etkinlik alanı, müze gibi yapılara dönüştürülmüştür. İzmit Sekapark Projesi'nde ise sanayinin yerine tamamen dinleme alanları, parklar ve yeşil alanlar yapılmıştır. Cendere Vadisi projesi sanayi alanlarıyla birlikte imarsız alanlarında bulunduğu bir proje olmasından dolayı süreç hızlı bir şekilde ilerlemiştir. Bu projede ise konut ağırlıklı ve zemin katlarda ticari kullanım olacak şekilde bir arazi kullanım modeli benimsenmiştir.

6. SANAYİ ALANI DÖNÜŞÜM MODEL ÖNERİSİ: GAZİOSMANPAŞA ÖRNEĞİ

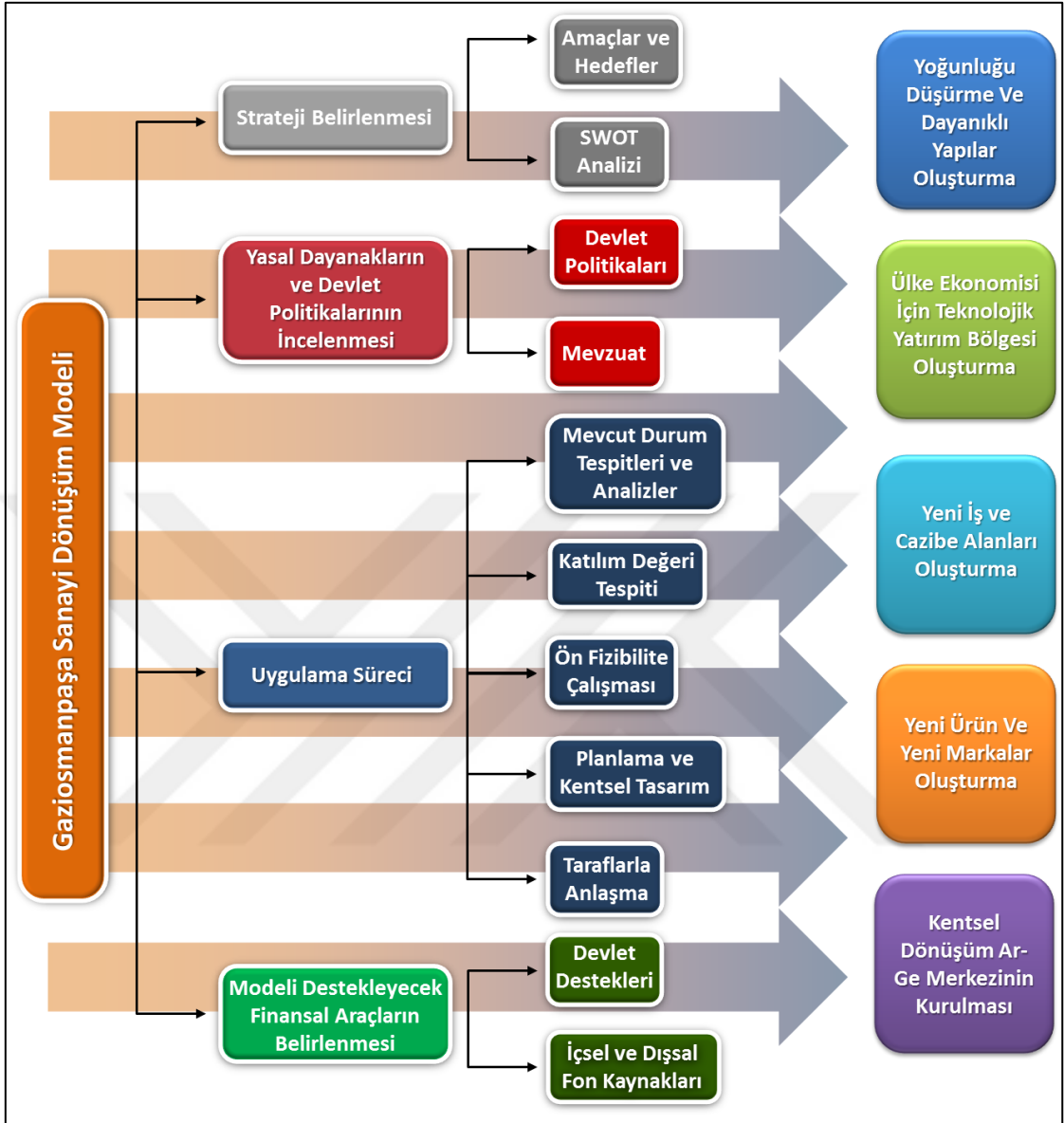
Önceki bölümde Dünya’da ve Türkiye’deki sanayi alanları dönüşümleri incelenip değerlendirilmiştir. Bu bölümde ise Gaziosmanpaşa’daki sanayi alanı örneği üzerinden oluşturulmuş olan bir öneri “Sanayi Dönüşüm Modeli” açıklanacaktır. Bu dönüşüm modeli, söz konusu alanın 6306 sayılı yasadaki “Riskli Alan” kapsamında değerlendirildiği için hem bir kentsel dönüşüm uygulamasının hem de sanayi alanından teknoparka dönüşüm uygulamasının birlikte değerlendirileceği yeni bir öneri modelidir. Şekil 6.1.’de görüldüğü üzere model temel olarak üç temel dayanaktan oluşmaktadır.



Şekil 6. 1. Dönüşüm Modelinin Temel Dayanakları

Bu bölümün ilk iki kısmında dönüşüme konu sanayi alanının genel özellikleri ile bu sanayi alanının taşınacağı Arnavutköy İlçesi’ndeki Akpınar Sanayi Alanı’na ait genel bilgiler verilmiştir. Üçüncü kısımda teknopark projesi için stratejiler, amaçlar ve hedefler belirlenmiştir. Dördüncü kısımda ise devlet politikaları ve eylem planları incelenerek mevcut sanayi alanının teknoparka dönüşümünde teknoparklar ve ar-ge merkezleri ile ilgili mevzuatlardan bahsedilmiştir.

Uygulama sürecinin anlatıldığı beşinci kısımda, sanayi alanının dönüşümüne ilişkin analiz aşamasından uzlaşma ve inşaat yapımına kadar olan aşamalar anlatılmıştır. Son kısımda ise bu projeye finansal destek sağlayacak devlet desteklerinden, teşviklerinden ve çeşitli fon kaynaklarından bahsedilmiştir. Önerilen “Gaziosmanpaşa Sanayi Dönüşüm Modeli” tüm kapsamıyla Şekil 6.2.’de şematik olarak gösterilmiştir.



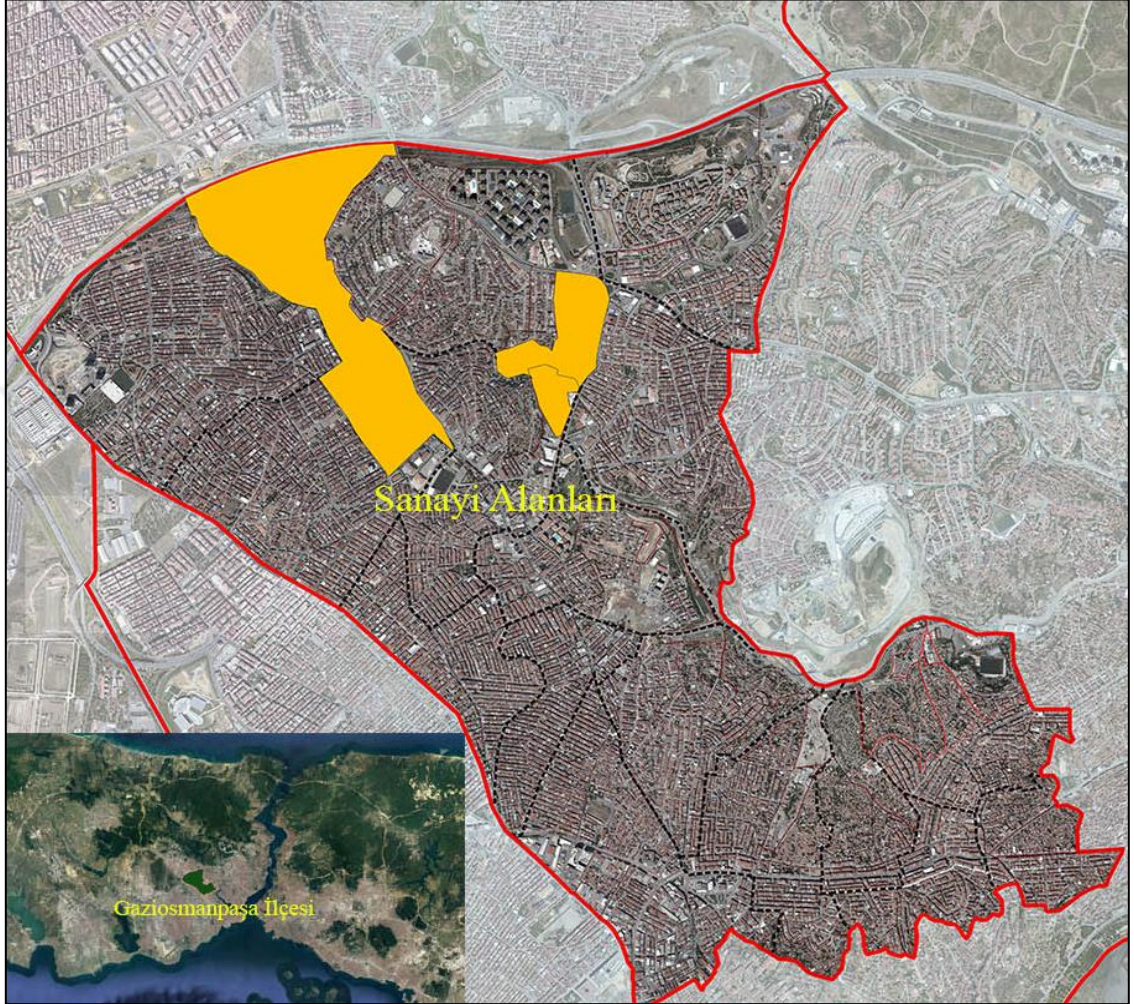
Şekil 6. 2. Gaziosmanpaşa Sanayi Dönüşüm Modeli

6.1. Model Kapsamındaki Proje Alanının Genel Özellikleri

Gaziosmanpaşa İlçesi'nde Riskli Alan ilan edilen bölgelerde 93.1 ha büyüklüğünde sanayi alanı bulunmaktadır. Şekil 6.3.'de gösterilen bu sanayi alanları Hekimsuyu Caddesi ve Cebeci Caddesi üzerindedir. Yapılan analizlere göre alanda %34'ü tekstil, %14'ü metal, % 9'u gıda-içecek, % 9'u plastik, %9'u avize-aydınlatma alanlarında faaliyet göstermektedir.

Bu faaliyet alanlarının dışında oto sanayi, demir doğrama, kimyasal madde, mobilya-mutfak-ev eşyaları, plastik, döşeme kaplama, makine parçaları, strafor, kimya, tel üretimi, giyim, kazan, mermer, ofis malzemeleri, ecza, internet mağaza depo, çelik,

kargo depo, cam, elektrik malzemesi, vb. faaliyet alanları da yer almaktadır (Emi, Aydoğdu, Belde Müşterek Adi İş Ortaklığı, 2014).



şekil 6. 3. Gaziosmanpaşa'daki Riskli Alanda Kalan Sanayi Alanlarının Konumu

Dönüşüm modeline konu olan sanayi alanı ise Gaziosmanpaşa İlçesi'nin Karayolları mahallesinin batı sınırı, Karadeniz mahallesinin doğu sınırı ve Yenimahalle ve Barbaros Hayrettin Paşa mahallesinin kuzey sınırın keşiştiği alanda yer almaktadır. Toplam 72.2 ha olan alanda 468 adet yapı, 524 adet parsel ve 582.408 m²'lik parsel alanı bulunmaktadır. Alanın konumu şekil 6.4.'de gösterilmiştir.

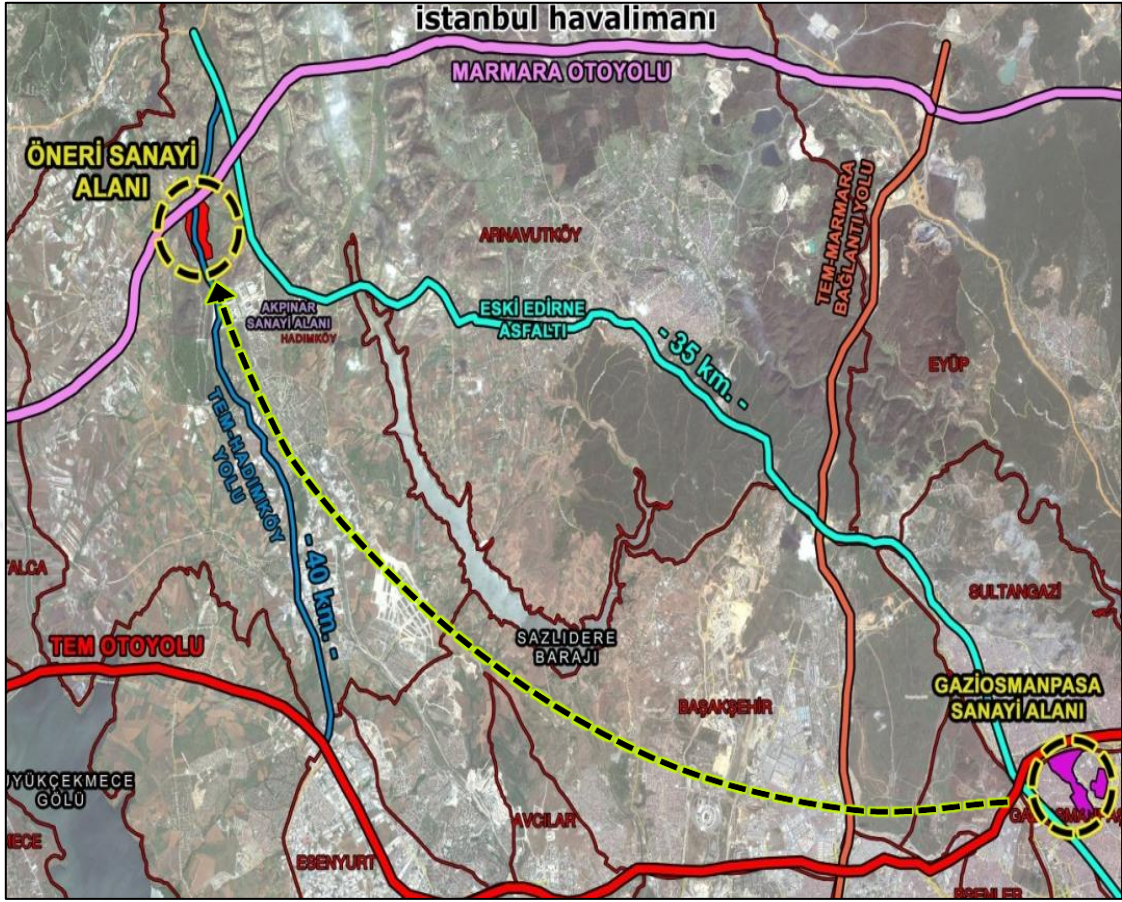


Şekil 6. 4. Gaziosmanpaşa'daki Proje Sanayi Alanının Konumu

6.2. Rezerv Sanayi Alanının Genel Özellikleri

Sanayi alanlarındaki hak sahipleri ile yapılan görüşmeler ve talepleri doğrultusunda transferi gerçekleştirilecek sanayi alanlarının yer bulma problemleri göz önüne alındığında Arnavutköy ilçesi Yasstören mahallesindeki Şekil 6.5.'de görülen bölge önerilmektedir. Bölge Kuzey Marmara Otoyoluna cepheli, İstanbul havalimanına 18 km, Arnavutköy merkezine 15 km ve Gaziosmanpaşa ilçesine 35 km mesafede bulunmaktadır. Mevcutta 2 parselden oluşan bölge yaklaşık 750.000 m² alana sahiptir. Bölgenin mülkiyeti Maliye Bakanlığına ait olup askeriye tahsis edilmiştir.

Rezerv sanayi alanı, şehir içinde dar mekanlarda üretim yapmakta zorlanan sanayiciler için, her türlü alt ve üst yapılaşmaya uygun, uluslararası yollara yakın, yerli ve yabancı sermayeyi ve istihdamı çekebilecek bir bölge olarak belirlenmiştir. Rezerv alan ile ilgili görseller Şekil 6.6.-7.'da gösterilmektedir.



Şekil 6. 5. Akpınar Rezerv Sanayi Alanı ve Mevcut Sanayi Alanları



Şekil 6. 6. Akpınar Rezerv Sanayi Alanı Görseli



Şekil 6. 7. Akpınar Rezerv Sanayi Alanı Görseli

6.3. Proje Alanının Dönüşüm Stratejisi

6.3.1. SWOT (GZFT) Analizi

Söz konusu proje alanında uygulama yapmadan önce alan ile ilgili temel stratejileri belirlemek gerekmektedir. Bu doğrultuda SWOT (GZFT) Analizi yapılarak alanın dışsal ve içsel olarak olumlu ve olumsuz yanları tespit edilmiştir. Ardından bu tespitlere bağlı olarak amaç ve hedefler belirlenmiştir. Bunlar belirlenirken Prof. Dr. N. Enver Ülger ile Dr. Cem Ülger'in hazırlamış olduğu Gaziosmanpaşa İlçesi Sanayi Alanı Proje Geliştirme Modeli Çalışması'ndan yararlanılmıştır.

Swot Analizi yöntemini ilk olarak San Francisco Üniversitesi'nde işletme profesörü olan Heinz Weirich bir makalesinde ortaya atmıştır. Uzun dönemli planlama yaparken yol haritası çizmeye yarayan bu analiz, şirketlerin stratejisini belirlemeye yardımcı bir araç olarak kullanılırken günümüzde birçok alanda kullanılmakta ve halen güncelliğini koruduğu görülmektedir (Hamdioğlu, 2002). Swot Analizi bir yapının faaliyetini etkileyecek iç ve dış faktörlerinin bir arada değerlendirilmesini sağlayacak analiz tekniğidir. SWOT, aşağıda verilen İngilizce kelimelerin baş harflerinden oluşmuş bir kısaltmadır. İç faktörlerden S harfi ile “Strength” yani “Güçlü Yanlar”, Strateji geliştirilecek olan yapının güçlü yanlarını oluşturan temel değerlerini, W ise “Weaknesses” yani “Zayıf Yanlar”, zayıf olduğu özellikleri göstermektedir. Dış faktörlerden O ile gösterilen “Opportunities” yani “Fırsatlar”, yapıyı olumlu yönde etkileyebilecek dışsal etkileri, T ise “Threats” yani “Tehditler”, muhtemel ve kontrol altında tutulamayan dışsal etkenleri göstermektedir (Certo, 1994). Sanayi alanı için yapılan SWOT Analizi Tablo 6.1.'de gösterilmiştir.

Tablo 6. 1. Proje alanı için SWOT (GZFT) Analizi

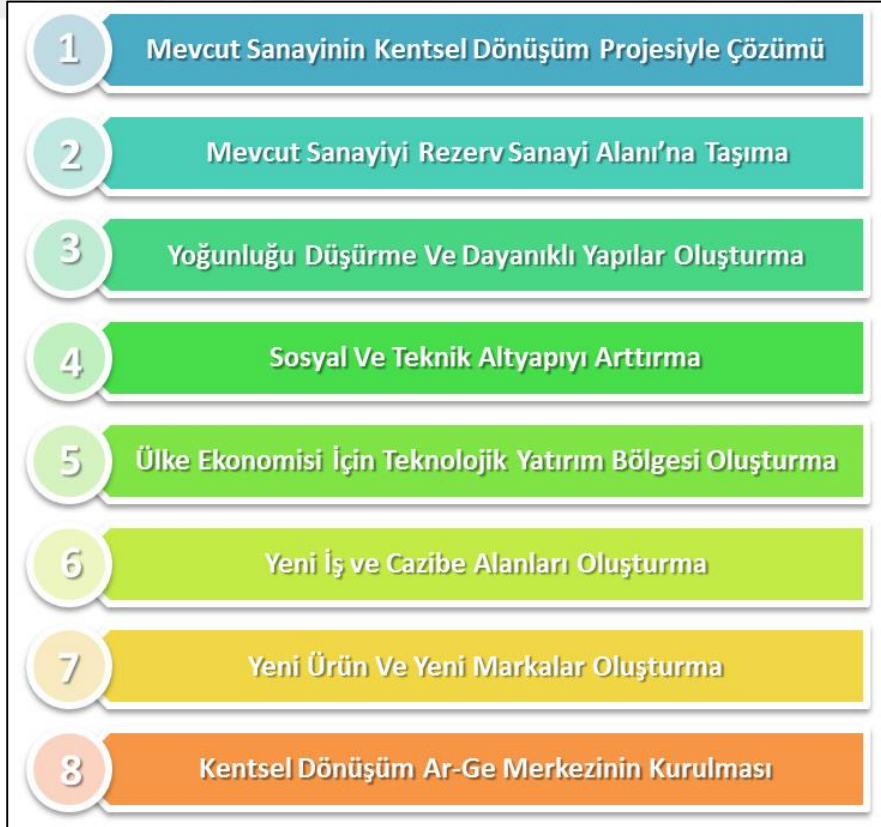
<p>GÜÇLÜ YANLAR</p> <ol style="list-style-type: none">1. Uygulama için yeterli büyüklükte alanın olması2. Alandaki sanayicilerin ve diğer tarafların dönüşüme karşı olumlu tutumunun uzlaşmayı kolaylaştırması3. Alanın TEM, E-5, Kuzey Marmara Otoyolu, İstanbul Havaalanı, metro hatları gibi ana ulaşım ağlarına olan yakınlığı,4. 5. Levent, Vadistanbul, Büyükdere Caddesi üzerindeki yatırımlar gibi büyük ölçekli yatırımlara yakın olması,5. Alanda marka değeri kazandıracak ATOM, T-BYTE ve Avrasya Millet Bahçesi gibi projelerin bulunması6. Taraflar arasında yüksek eğitimli uzman grupların bulunması7. Proje alanının gayrimenkul değerinin yüksek olması	<p>ZAYIF YANLAR</p> <ol style="list-style-type: none">1. Alanın Afet Riski olan alanda kalması2. Tarafların sayıca çok olmasından kaynaklı uzlaşma zorlukları3. Sanayi alanlarının halen faal olmasından dolayı tahliye güçlükleri4. Riskli alana ilişkin planlarının olmaması5. Plansız yapılaşma sonucu başta yeşil alan olmak üzere diğer donatıların yetersiz kalması6. Enerji kaynaklarının ve altyapının teknopark için yetersiz olması7. Alana erişimde yaşanan problemler ve alan içindeki ulaşım problemleri8. Sanayi Alanının oluşturduğu gürültü, hava kirliliği, su kirliliği gibi çevresel problemler9. Projenin büyük çapta olmasından dolayı sürecin uzun soluklu olması
<p>FIRSATLAR</p> <ol style="list-style-type: none">1. Devletin destek ve teşvikleri2. Bakanlıkların 100 günlük Eylem Planlarında teknoparklar yatırımlarına yer vermesi ve kentsel dönüşüm uygulamalarını desteklemesi3. Küresel ve Ulusal ölçekte Bilgi Teknolojilerine olan ilginin artması ve sektörün gelişerek büyüme eğiliminde olması4. Mevcut sanayinin taşınması için uygun rezerv alanlarının bulunması ve yakın olması5. Projeye uygun fon sağlayacak çeşitli finans kaynaklarının bulunması6. Bütüncül planlama çalışmaları sayesinde Gaziosmanpaşa genelinde yapılan kentsel dönüşüm projeleriyle sanayi alanının birlikte düşünülmesi7. Alandaki sanayilerin ruhsat sürelerinin dolmuş olması	<p>TEHDİTLER</p> <ol style="list-style-type: none">1. Teknoloji alanında Ulusal ve Uluslararası düzeyde yüksek rekabetin bulunması2. İnşaat ekonomisinde maliyet artışları ve diğer sebeplerden ötürü yaşanan zorluklar3. Yatırımcıların son zamanda yaşanan ekonomik durumlardan dolayı inşaat projelerine karşı çekimser olması4. Yatırımcıların yatırım yapabileceği alternatiflerin bulunması5. Projeden sorumlu olacak kurumlar arasındaki yatay ve dikey koordinasyonun zor olması6. Kurumların idari yapısındaki değişimler ile sürecin gecikmesi

Hazırlanan bu SWOT (GZFT) Analizi neticesinde alanın güçlü yanlarını ve fırsatlarını ön plana çıkaracak, bu yanları kullanarak zayıf yanlarını ve tehditlerini minimize edecek şekilde amaçlar ve hedefler belirlenmiştir. Şekil 6.8.'de amaçlar ve Şekil 6.9.'de hedefler gösterilmiştir.

6.3.2. Amaçlar ve Hedefler

SWOT Analizi doğrultusunda amaçlar ve hedefler belirlenmiştir. Amaçlar şu şekilde sıralanmıştır;

1. Mevcut Sanayinin Kentsel Dönüşüm Projesiyle Çözümü,
2. Mevcut Sanayiye Rezerv Sanayi Alanı'na Taşıma,
3. Yoğunluğu Düşürme Ve Dayanıklı Yapılar Oluşturma,
4. Sosyal Ve Teknik Altyapıyı Arttırma,
5. Ülke Ekonomisi İçin Teknolojik Yatırım Bölgesi Oluşturma,
6. Yeni İş ve Cazibe Alanları Oluşturma,
7. Yeni Ürün Ve Yeni Markalar Oluşturma,
8. Kentsel Dönüşüm Ar-Ge Merkezinin Kurulması,



Şekil 6. 8. Model Kapsamındaki Proje Alanının Amaçları

Bu amaçlara yönelik hedefler aşağıdaki şekilde sıralanmıştır;

1. Projeyi yönetecek Kentsel Dönüşüm ve İnşaat Teknolojileri Ar-Ge Merkezi'nin veya Enstitünün kurulması,
2. Dönüşüm alanında Avrupa yakası bölge teknoparkının (T-BYTE) kurulması,
3. Alanın merkezine eğlen-dinlen alanı olacak şekilde Avrupa Millet Bahçesi'nin yapılması ve buna bağlı yeşil aksların tasarlanması,
4. Sanayicinin teknoloji ile buluşturulmasını sağlanması,
5. Sanayicileri teknoparkın proje paydaşı/ortağı haline getirilmesi,
6. Teknopark bünyesinde; özellikle kentsel dönüşüm olmak üzere birçok alana yönelik katma değeri yüksek, yeni ve yerli inşaat teknolojilerinin/ürünlerinin geliştirilmesi,
7. Gece-gündüz nüfusunun dengelenerek kent mekanların çöküntü alanı haline gelmesini engelleyecek projelerin geliştirilmesi,
8. Konut-iş yeri arasında geçen zamanı azaltacak ulaşım çözümleri ortaya koyarak kişilerin sosyal yaşamlarına daha çok vakit ayırmalarının sağlanması,
9. İlçede yaşayacak olanların sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan gelişimini sağlanması ve refah düzeyinin artırılması,
10. Çevre kirliliğinin önlenmesi ve sanayilerin merkezden dışa taşınması ile kirlenici etkisi bulunan tesislerin bertaraf edilmesi şeklinde on maddeden oluşmaktadır.



Şekil 6. 9. Model Kapsamındaki Proje Alanının Hedefleri

6.4. Modelin Yasal Dayanakları ve Devlet Politikaları

6.4.1. İlgili Mevzuat

Sanayi alanlarının amacımız doğrultusunda teknoparka dönüşümünde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri kanunu, 5746 sayılı Araştırma, Geliştirme ve Tasarım Faaliyetlerinin Desteklenmesi Hakkında kanun ve bu kanunların yönetmelikleri yasal dayanağı oluşturmaktadır.

6306 Sayılı Kanun kapsamında proje alanı “Riskli Alan” ilan edilmiştir. Proje yapım sürecinde bu kanunun yükümlülüklerini göz önünde bulundurulacak ve sağladığı imkanlardan yararlanılabilecektir.

4691 Sayılı Kanunun amacı; üniversiteler, araştırma kurumları ile üreticiler arasında iş birliği kurularak yapılacak olan Teknoloji bölgelerinin yasal altyapısını oluşturmaktır. Bu kanun Teknoloji Geliştirme Bölgelerinin kuruluşunu, işleyişini, yönetim ve denetimini ve bunlarla ilgili kişi ve kuruluşların görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar.

5746 Sayılı Kanunun amacı, Ar-ge, yenilik ve tasarım yoluyla teknolojik bilgi üretimini sağlayan faktörleri desteklemek ve teşvik etmektir. Bu kanun Türkiye’deki Ar-Ge ve tasarım merkezlerine ve projelerine ve tekno-girişim sermayesine ilişkin destek ve teşvikleri kapsar.

6.4.2. Modeli Destekleyen Devlet Politikaları ve Eylem Planları

Gaziosmanpaşa’daki sanayi alanlarının rezerv alanlara taşınarak boşaltılması sonucu planlanan teknopark projesi için kanun ve yönetmeliklerin dışında Cumhurbaşkanlığınca hazırlanan Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yüz günlük eylem planları incelendiğinde içeriklerinde projeye uygun kararlar bulunmaktadır. Bu planlar;

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 100 günlük Eylem Planı’nda ;

1. Ülkemizde yüksek teknolojik ürünlerin yerli imkânlarla geliştirilmesi için Yüksek Teknoloji Destek Programlarının oluşturulması,
2. Sanayi Doktora Programıyla 500 Sanayi Doktora Programı öğrencisinin desteklenmesi,

3. Yerli ve Milli Teknolojilerin Geliştirilmesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 100 günlük Eylem Planı'nda ;

1. Kentsel Dönüşüm uygulamaları kapsamında 17.000 adet konut ve işyerinin tamamlanması, 16.000 adedinin temelini atılması ve 18.750 konut için dönüşüm projelerine başlanması,

2. Planlı sanayi yatırım alanları oluşturulması kapsamında 6 ilde Yeni Sanayi Dönüşüm Projesi'ne başlanmasıdır (TCCB, 2018).

Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Ocak 2019 İstişare Toplantısı'nın sonuç bildirgesinde hem kentsel dönüşüm seferberliğinin başlatılmasından hem de şehir içinde kalan sanayilerin şehir dışına taşınmasından bahsedilmektedir (ÇŞB, 2019).

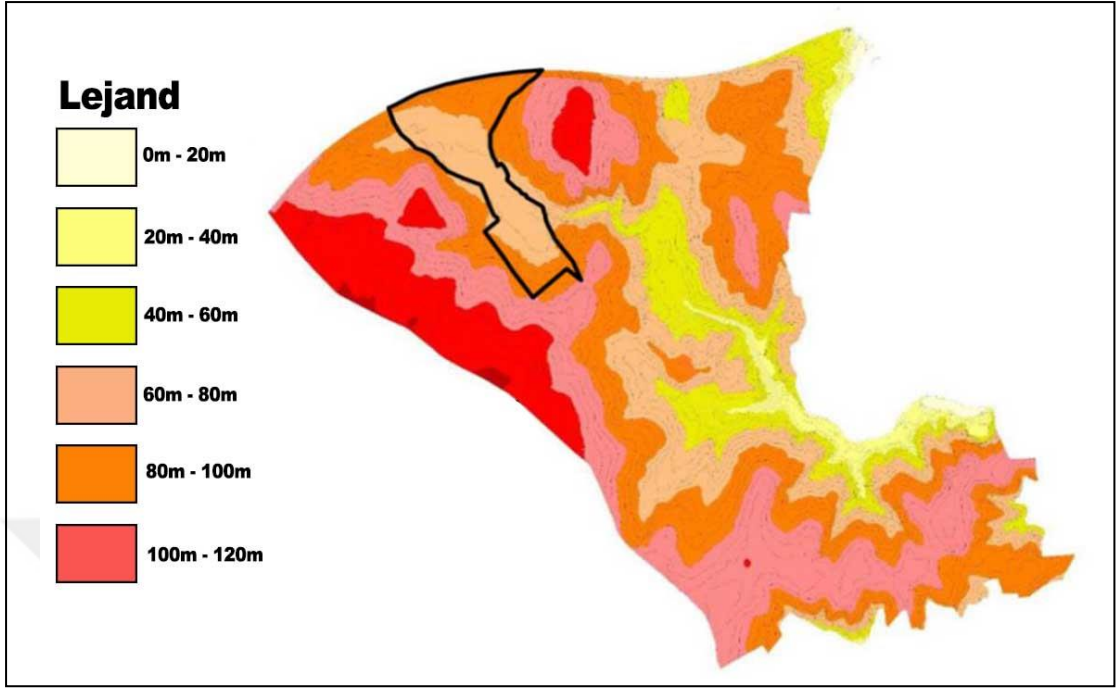
6.5. Modelin Uygulama Süreci

Projenin uygulama süreci saha çalışmaları, ön fizibilite ve emsal hesaplamaları, plan ve kentsel tasarım çalışmaları, paylaşım esas değer modelinin hazırlanmasından oluşmaktadır.

6.5.1. Mevcut Durum Tespiti ve Analizler

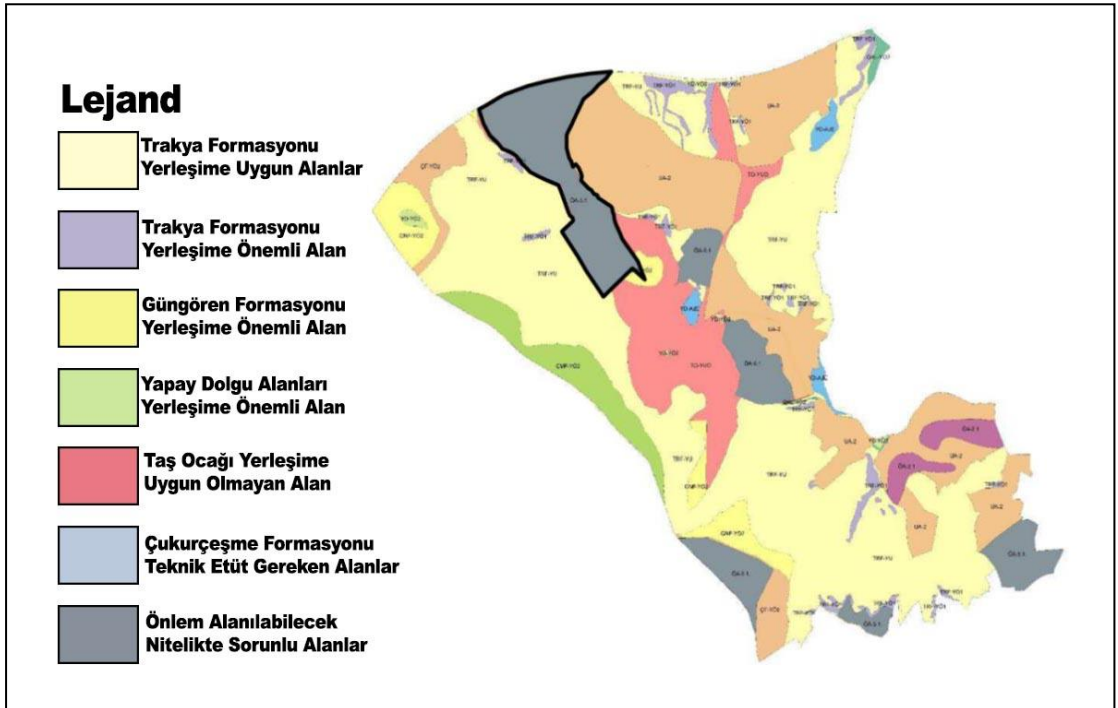
Bu sanayi alanlarına ilişkin bina yapım yılı, yapı cinsi, kat adedi, mülkiyet, yerleşime uygunluk ve yükselti analizleri yapılmıştır. Bu tespitler sahada yapılan çalışmalar, belediyeden alınan halihazır ve arşiv verileri doğrultusunda hazırlanarak bilgisayar ortamında görselleştirilmiştir. Yapılan bu analizler planlama ve tasarım aşamasında kullanılmaktadır.

Şekil 6.10.'da görüldüğü üzere proje alanına ait Yükselti Analizi incelendiğinde, yükselti 65-100 kotları arasında değişkenlik görülmektedir.



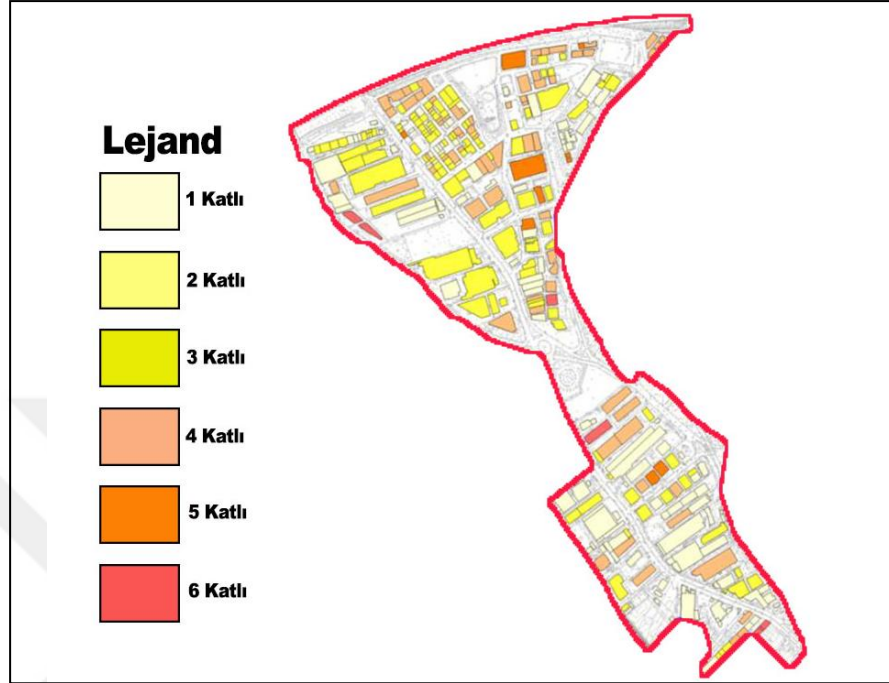
Şekil 6. 10. Yükselti Analizi

Şekil 6.11.'deki Yerleşime Uygunluk Analizi incelendiğinde; Yerleşime Önemli Alan içinde kaldığı görülmektedir.



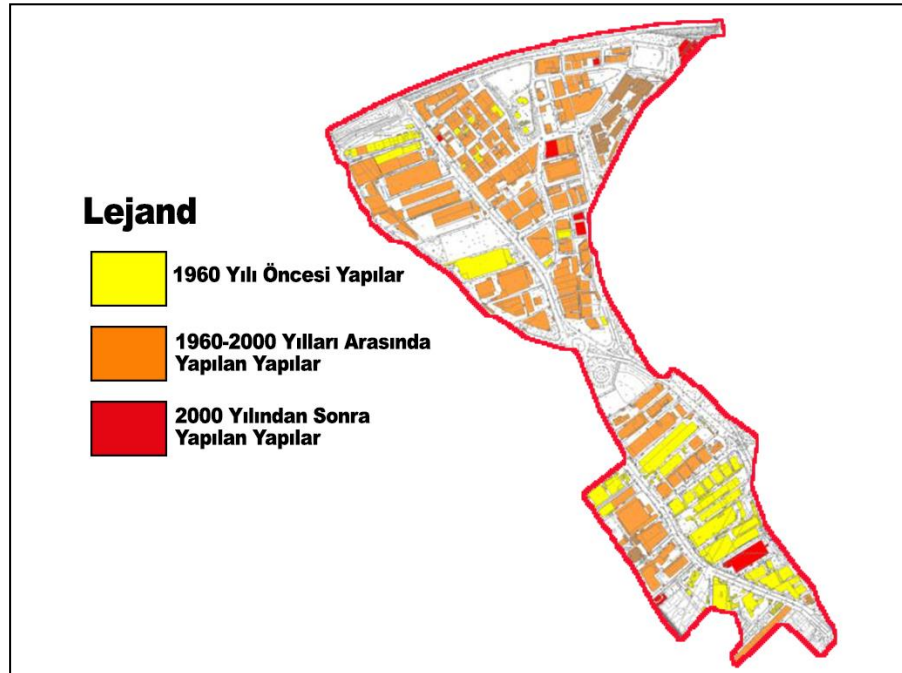
Şekil 6. 11. Yerleşime Uygunluk Analizi

Şekil 6.12.'de görüldüğü üzere Kat Adedi Analizi incelendiğinde bölgede 3 katlı yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir.

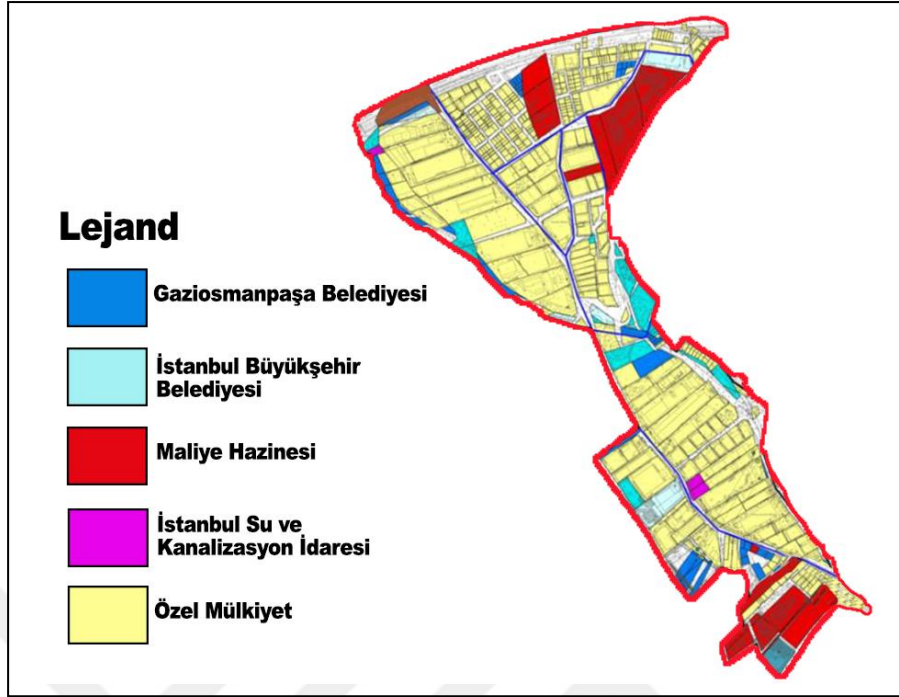


Şekil 6. 12. Kat Adedi Analizi

Şekil 6.13.'deki Bina Yapım Yılı Analizi incelendiğinde ise alanda 1980-2000 yılına kadar yapılan yapıların ağırlıkta olduğu görülmektedir.

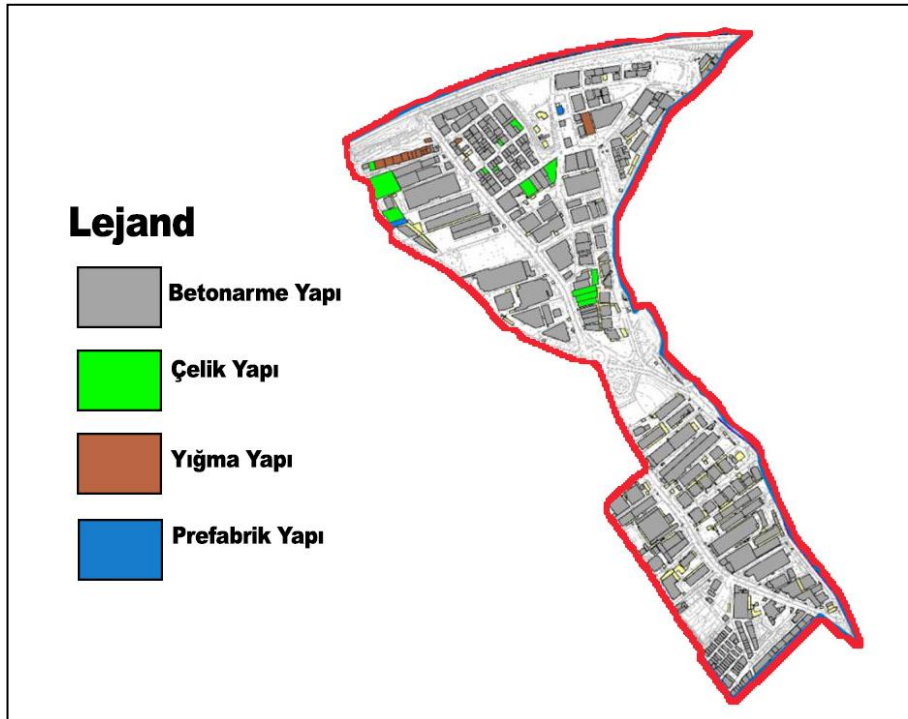


Şekil 6. 13. Bina Yapım Yılı Analizi



Şekil 6. 14. Mülkiyet Analizi

Şekil 6.14.'de görüldüğü üzere proje alanında yapılan Mülkiyet Analizi incelendiğinde şahıs mülkiyeti ağırlıktadır.



Şekil 6. 15. Yapı Cinsi Analizi

Şekil 6.15.'deki Yapı Cinsi Analizinde ise alanın tamamına yakını betonarme yapılardan oluştuğu görülmektedir.

6.5.2. Katılım Değeri Tespiti

Sanayi alanı için hazırlanan katılım değeri hesaplanarak paylaşım esas dağıtım modelinde hak sahipleriyle uzlaşma sağlanırken hesaplanan bu değerler üzerinden teklifler yapılacaktır. Tablo 6.2.'de görüldüğü üzere toplam sanayi alanının arsa değeri 1,368,069,375.00 TL, bina değeri 148,224,878.00 TL ve toplam ticaret alanlarının değeri ise 283,675,128.00 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6. 2. Sanayi Alanının Fonksiyonlara Göre Değerlemesi²⁸

KULLANIM	Toplam TİCARET DEĞERİ	Toplam SANAYİ BİNA DEĞERİ	Toplam SANAYİ ARSA DEĞERİ
AKARYAKIT	10,000,000 ₺	0 ₺	0 ₺
DİNİ	0 ₺	0 ₺	0 ₺
EGİTİM	42,932,633 ₺	0 ₺	0 ₺
HARABE	0 ₺	13,647 ₺	0 ₺
İNŞAAT	0 ₺	0 ₺	0 ₺
KONUT	0 ₺	0 ₺	0 ₺
KONUT VE TİCARET	74,921,102 ₺	0 ₺	0 ₺
MUSTEMİLAT	2,894,380 ₺	4,997,370 ₺	536,134,651 ₺
RESMİ	65,823,528 ₺	0 ₺	0 ₺
SAGLIK	0 ₺	0 ₺	0 ₺
SANAYİ	0 ₺	141,407,196 ₺	740,096,306 ₺
TİCARET	87,103,485 ₺	1,215,522 ₺	27,048,385 ₺
TRAFO	0 ₺	0 ₺	0 ₺
YIKIK	0 ₺	591,144 ₺	64,790,034 ₺
Genel Toplam	283,675,129 ₺	148,224,879 ₺	1,368,069,375 ₺

Tablo 6.3.'de gösterilen parsel bazında yapılan değerlendirme sonuçlarına göre parselin katılım değerinin, proje bölgelerindeki katılım değerine bölünerek ilgili parselin Katılım Payı Oranı (KPO) bulunur.

²⁸ Kent Gelişim Gayrimenkul Geliştirme Taşınmaz Değerleme Bilişim Danışmanlık Yapı San. A.Ş., (2015). *Gaziosmanpaşa Riskli Alanlar Mevcut Durum Değer Tabloları*. İstanbul.

Tablo 6. 3. Parsel Bazında Sanayi Alanı Örnek Değerlemesi²⁹

BİNA İNŞAAT ALANI (m ²)	ADA/PARSEL	SANAYİ DEĞER BANDI	SANAYİ BİNA (m ²) FİYATI	SANAYİ ALANI (m ²)	SANAYİ BİNA DEĞERİ	SANAYİ ARSA DEĞERİ	SANAYİ PARSEL (m ²) FİYATI	PARSEL ALANI (m ²)	BİNA TABAN ALANI (m ²)
464.4	***	3.0	250.0	464.4	116,105.9	580,121 ₺	3,800 ₺	152.7	116.1
801.6	***	3.0	250.0	801.6	200,403.7	981,121 ₺	3,500 ₺	280.3	200.4
373.6	***	1.0	250.0	373.6	93,400.1	6,104,896 ₺	3,750 ₺	1,628.0	186.8
934.9	***	3.0	250.0	934.9	233,712.8	1,212,341 ₺	3,500 ₺	346.4	311.6
353.6	***	3.0	250.0	353.6	88,402.7	547,199 ₺	3,800 ₺	144.0	117.9
471.7	***	3.0	250.0	471.7	117,930.3	547,042 ₺	3,800 ₺	144.0	117.9
885.6	***	3.0	250.0	885.6	221,407.1	1,029,920 ₺	3,500 ₺	294.3	295.2
2,406.1	***	2.0	250.0	2,406.1	601,532.3	2,778,069 ₺	3,900 ₺	712.3	601.5
585.0	***	3.0	250.0	585.0	146,259.7	648,081 ₺	3,800 ₺	170.5	146.3
606.7	***	3.0	250.0	606.7	151,669.6	924,929 ₺	3,800 ₺	243.4	202.2
1,323.5	***	3.0	250.0	1,323.5	330,872.4	1,508,974 ₺	3,500 ₺	431.1	330.9
1,607.1	***	2.0	250.0	1,607.1	401,766.7	1,641,193 ₺	3,900 ₺	420.8	401.8

Tespit edilen katılım payı oranlarına esas dağıtım yapılır. Proje tarafları arasındaki paylaşımı çözen “Paylaşım Esas Dağıtım Modeli”, yeni yapılan projenin toplam değerinden hak sahiplerine düşen payı ile katılım payı oranları korunarak hak sahiplerine dağıtım yapılmasını sağlamaktadır.

6.5.3. Ön Fizibilite Çalışması

Teknopark projesinin planlaması ve tasarımından önce alan için en verimli ve en iyi kullanım belirlenmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyinin tanımına göre en verimli ve en iyi kullanım “Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımı” şeklinde belirtilmiştir (UDSK, 2017).

Bu tanım çerçevesinde yasal izinler, sosyal standartlar ve çevresel faktörler göz önünde bulundurularak projenin maksimum kar getirmesi için taraflarla görüşülmüştür. Bu görüşmeler neticesinde emsal değeri belirlenmiş ve belirlenen değere bağlı olarak ön fizibilite çalışması ile toplam inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

²⁹ Kent Gelişim Gayrimenkul Geliştirme Taşınmaz Değerleme Bilişim Danışmanlık Yapı San. A.Ş., (2015). *Gaziosmanpaşa Riskli Alanlar Mevcut Durum Değer Tabloları*. İstanbul.

Proje alanında Tablo 6.4.'de gösterilen şekliyle brüt emsal değeri 1.5 olarak belirlenmiş ve bu emsale göre inşaat metrekareleri hesaplanmıştır. Alanda Otel ve Hizmet alanları için 78.000 m², Bakanlık/Kamu adına kurulacak bir Enstitü (T-BYTE) 125.000 m², Teknopark (ATOM) 1.150.000 m², Avrasya Millet Bahçesi 40.000 m² ve bulunmaktadır (Ülger & Ülger, 2019).

Tablo 6. 4. Etaplara Göre Emsal ve İnşaat Alanı Hesabı

ETAPLAR	İMARLI ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	BRÜT EMSAL	NET EMSAL	İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSALE DAHİL OLMAYAN İNŞAAT HESABI ORANI	TOPLAM KAPALI ALAN (m ²)
ETAP 1	108,373	162,267	1.50	2.25	243,401	1.25	304,251
ETAP 2	104,800	156,280	1.50	2.24	234,420	1.25	293,025
ETAP 3	108,560	147,528	1.50	2.04	221,292	1.25	276,615
ETAP 4	103,881	137,997	1.50	1.99	206,996	1.25	258,744
ETAP 5	91,733	118,041	1.50	1.93	177,062	1.25	221,327
TOPLAM	517,347	722,117	1.50	2.09	1,083,176	1.25	1,353,969

Toplam 722,117 m²'lik proje alanındaki 582,408 m²'lik toplam parsel alanından 517,347 m²'lik donatı alanı hariç kısmında inşaat alanı ve emsal hesabı yapılmıştır. Belirlenen 5 etabın sınırları belirlenirken alan büyüklüklerinin birbirine yakınlığı ve yapılan etaplama sayesinde daha hızlı bir şekilde uygulanabilirliği göz önüne alınmıştır. Tablo 6.5.'de gösterilen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları'na ait toplam 204,770 m²'lik alan ise hesaba emsal hesabına katılmamıştır.

Tablo 6. 5. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları İnşaat Alanı Hesabı

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (m ²)							TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM PLANLAMA ALANI (m ²)
DİNİ TESİS ALANI	EĞİTİM ALANI (LİSE)	SOSYO-KÜLTÜREL TESİS	YEŞİL ALAN	BELEDİYE HİZMET ALANI	YOL (PARSEL DIŞINDAKİ ALANLAR)	TOPLAM		
3,185	5,814	9,812	39,936	6,314	139,709	204,770	582,408	722,117



Şekil 6. 16. Sanayi Proje Alanı Etapları

Şekil 6.16.'de görüldüğü üzere 5 etaptan oluşan alanın toplam alanı 72.2 ha'dır.

Tablo 6. 6. Proje İnşaat Maliyeti Tablosu

Yapılacak İnşaatın Kullanımı	Kapalı Alan Büyüklüğü (M ²)	Birim Fiyat (TL/M ²)	Toplam Maliyeti
Otel ve Hizmet Alanı	78000	2172.72	169,472,160.00 ₺
Bakanlık/Kamu adına kurulacak bir Enstitü (T-BYTE)	125000	2225.05	278,131,250.00 ₺
Öneri Teknopark Alanı (ATOM)	1150000	1870.99	2,151,638,500.00 ₺
Rezerv Sanayi Alanı	1125000	1059.15	1,191,543,750.00 ₺
Avrasya Millet Bahçesi	40000	215.86	8,634,400.00 ₺
Toplam Proje İnşaat Maliyeti			3,799,420,060.00 ₺

Tablo 6.6.'de inşaat maliyetleri hesaplanırken Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan edilen 2019 Yılı için Binaların m² normal inşaat maliyet bedelleri cetvelinden lüks inşaat sınıfı ve ortalama birim fiyatları seçilmiştir. Millet Bahçesi'nin fiyatı ise Türkiye'de yapılan Millet bahçesi

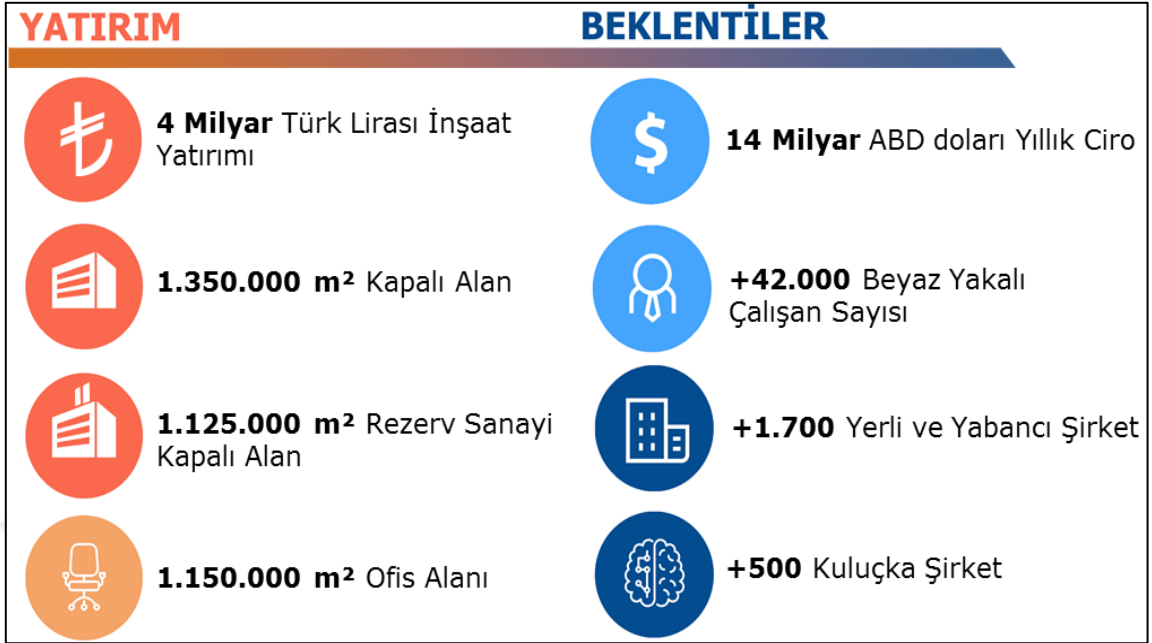
yatırımlarının arasından seçilen bir değer esas alınmıştır. Proje alanında yapılacak inşaatlar ile birlikte 1.125.000 m²'lik kapalı inşaat alanı olan rezerv sanayi alanı için de maliyet hesabı yapılmıştır. Yapılan hesaplama neticesinde toplam projenin maliyeti 3,799,420,060.00 Türk Lirası olarak bulunmuştur. Proje alanına ilişkin istihdam verilerine ait öngöründe bulunabilmek için yine İstanbul'da bulunan ve bir teknopark projesi olan Teknoparkİstanbul'a ait verilerden yararlanılmıştır. Tablo 6.7.'de gösterilen iki alana ait yapılan bu kıyas alan büyükleriyle orantılı olacak şekilde değerler çarpılarak hesaplanmıştır.

Tablo 6. 7. Proje Alanının Oluşturacağı İş Hacmi ve İstihdam

Projeler	TeknoparkİSTANBUL	Önerilen Teknopark Projesi (ATOM)
Kapalı Alan (m²)	950000	1350000
Beyaz Yakalı Çalışan Sayısı	30000	42000
Beklenen Yıllık Ciro	\$ 10,000,000,000.00	\$ 14,000,000,000.00
Projeler	TeknoparkİSTANBUL	Önerilen Teknopark Projesi (ATOM)
Ofis Alanı (m²)	650000	1150000
Kuluçka Şirket Sayısı	300	510
Şirket Sayısı	1000	1700



Şekil 6. 17. Proje Alanındaki Yatırımlar ve Markaları



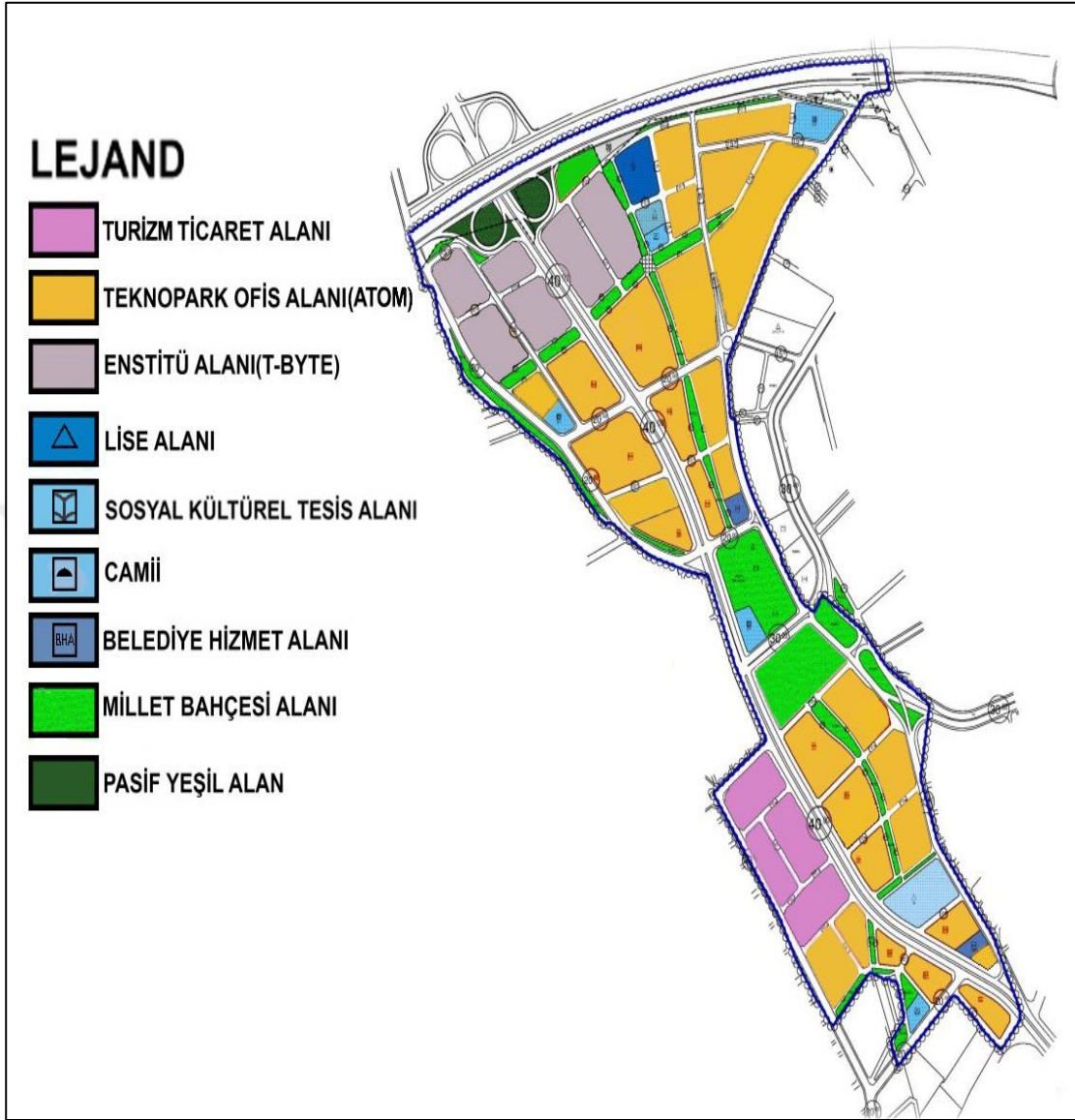
Şekil 6. 18. Projenin Yatırımları ve Projeden Beklentiler

Yapılan bu hesaba göre bu çalışmada önerilen teknopark projesinin tamamlanmasıyla yıllık ciro yaklaşık 14 milyar ABD doları, toplam beyaz yakalı istihdamı 42.000 ve toplam şirket sayısı ise 1.700 olarak hesaplanmıştır. Şekil 6.17.-18.'de ise projenin yatırımları, beklentileri ve marka değeri taşıyan projeleri gösterilmiştir.

6.5.4. Planlama ve Kentsel Tasarım Çalışmaları

Yapılan saha tespitleri, hak sahipleriyle görüşmeler, üst ölçekte alınan kararlar ve ön fizibilite çalışmaları doğrultusunda planlama ve kentsel tasarım çalışmaları yapılmıştır. Uzlaşma sürecinde bu öneriler arasından tüm taraflarca en uygun olan proje belirlenerek uygulama aşamasına geçilebilecektir.

Şekil 6.19.'deki öneri imar planı tasarımında yoğunluğun merkezden alandan sınırlara doğru dengeli bir şekilde dağıtılması, donatıların erişilebilir mesafede alana dağıtılmış olması, yeşil alanların akslar ile birbirleriyle ilişkilendirilmesi, ulaşımında ana akslar ile iç kısımlardaki yolların birbirleriyle bütünleşmiş ve alandaki ihtiyacı karşılayacak genişlikte olması, otopark ile diğer teknik altyapıların gelecek nüfusu karşılayacak şekilde kapasitelerinin artırılması alanda alınan temel kararlardır.



Şekil 6. 19. Sanayi Alanı Öneri İmar Planı

Bu doğrultuda Şekil 6.20.-22.'de gösterilen birinci öneri tasarım projesi ile Şekil 6.23.-25.'de gösterilen ikinci öneri tasarım projesi geliştirilmiştir. Yapılan bu kentsel tasarım projelerinin birincisinde bloklar az sayıda ve yüksek katlı iken ikinci öneride bloklar daha çok olup düşük katlı olacak şekilde alana yayılmıştır. Her iki projede de emsal sabit tutulup öneri imar planına uygun şekilde fonksiyonlar yerleştirilmiştir.



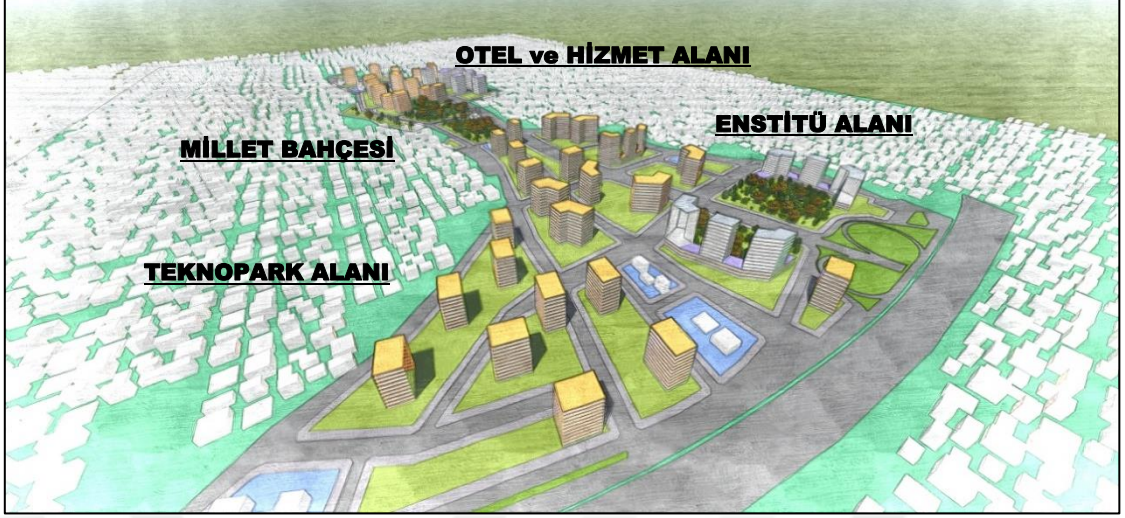
Şekil 6. 20. Sanayi Alanı Birinci Öneri Tasarım Projesi Kuzey Cephesi Görsele



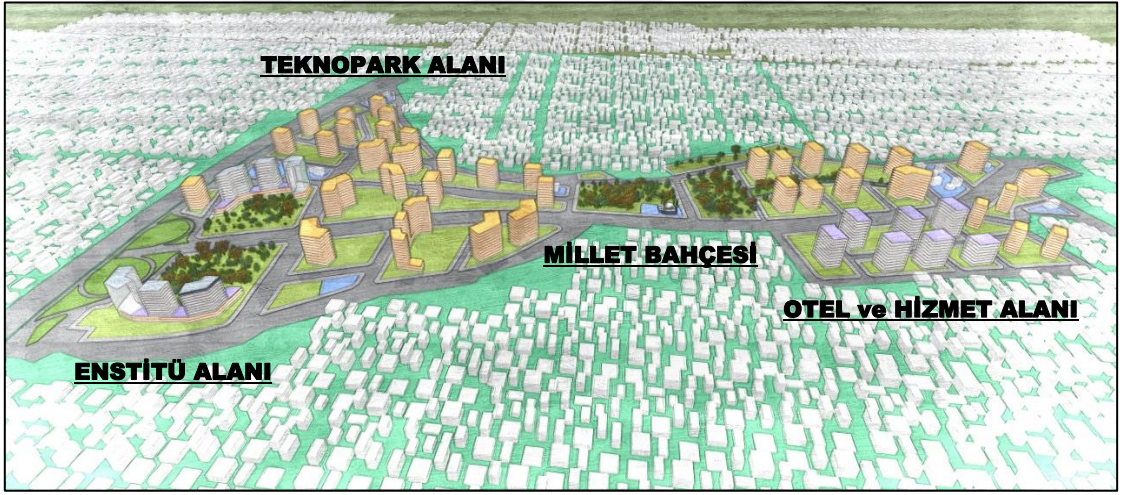
Şekil 6. 21. Sanayi Alanı Birinci Öneri Tasarım Projesi Batı Cephesi Görsele



Şekil 6. 22. Sanayi Alanı Birinci Öneri Tasarım Projesi Güney Cephesi Görsele



Şekil 6. 23. Sanayi Alanı İkinci Öneri Tasarım Projesi Kuzey Cephesi Görself



Şekil 6. 24. Sanayi Alanı İkinci Öneri Tasarım Projesi Batı Cephesi Görself

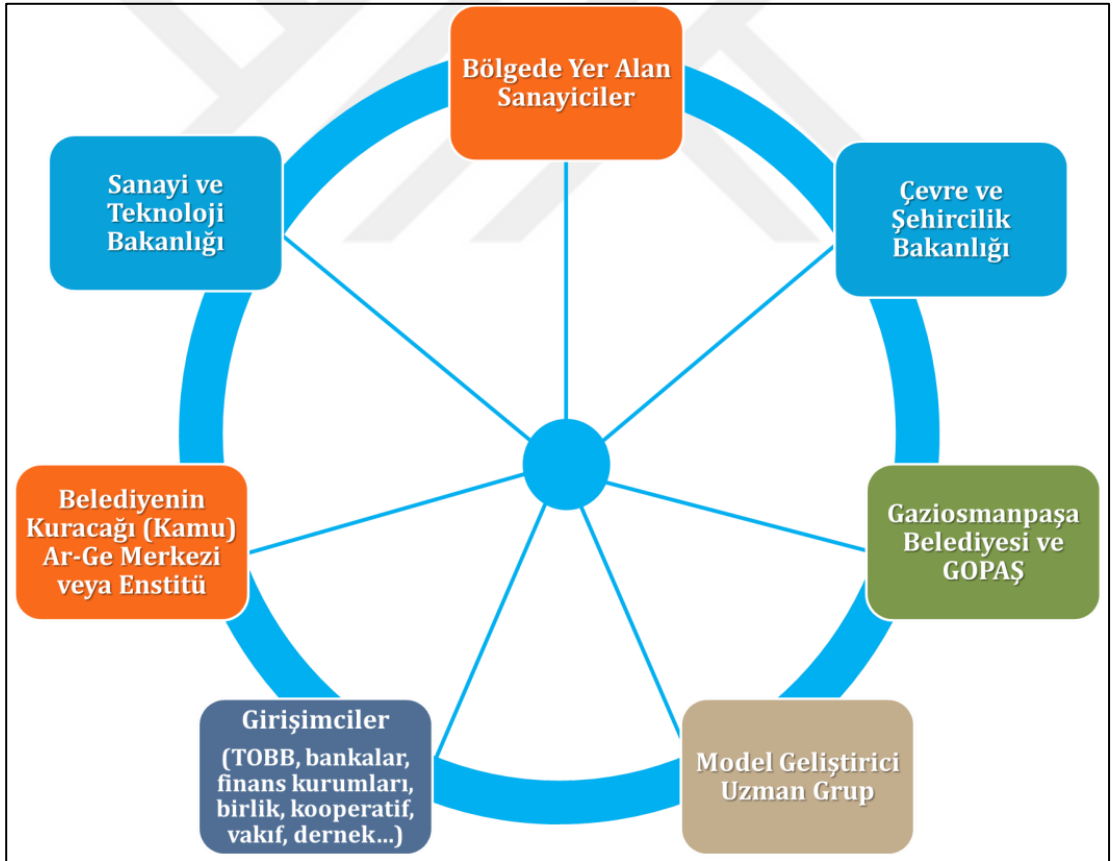


Şekil 6. 25. Sanayi Alanı İkinci Öneri Tasarım Projesi Güney Cephesi Görself

Ayrıca proje alanın değerini arttıracak marka projeler geliştirilmiştir. Bunlar, Türkiye Temel Bilimler ve Yüksek Teknoloji Enstitüsü (T-BYTE) adında Bakanlık/Kamu adına kurulacak bir Enstitü, Avrasya Teknoloji Merkezi (ATOM) adında Teknopark, Avrasya Millet Bahçesi adında Millet Bahçesi'dir.

6.5.5. Taraflar ve Paylaşım Esas Dağıtım Modeli

Alanda taraflar kamu, özel ve üniversite olarak 3 ana gruptan oluşmaktadır. Şekil 6.26.'de gösterilen tarafların alana etkisi ve sürece dahil olma nedeni farklılık göstermektedir. Bölgedeki mülki hak sahipliğinin büyük çoğunluğu oluşturan sanayiciler ile anlaşma sağlanması için belirli kendi içlerinden temsilciler seçmesi istenip ardından yapılacak görüşmelerle iki taraf taleplerini ve koşullarını uygun bir ortamda ve ortak bir dil ile aktarabilecektir.



Şekil 6. 26. Projenin Tarafları

Sanayi ve Teknoloji ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları projede denetleyici, düzenleyici ve maddi anlamda destekleyici rolde bulunmaktadır. Bölgede yer alan Sanayiciler alanın mülki sahipliğinin çoğunluğunu oluşturmaktadır.

Bu sebeple anlaşma aşamasında ilk muhataptır. Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ şirketi kentsel dönüşüm sürecinde anlaşma aşamasından inşaat sürecinin tamamlanmasına kadar yönetim ve denetim görevini üstlenmiştir. Ar-ge merkezi veya Enstitü ise alanda yapılacak teknopark projesinin yönetiminden sorumlu kurumdur. Model geliştirici uzman grup danışmanlık hizmetleri vererek projeye akademik ve teknik bilginin taşınmasını sağlamaktadır.

Proje alanındaki hak sahipleri ile uzlaşma sağlanırken rezerv sanayi alanından yer verme, projenin yönetim kadrosunda hissedar yapma, menkul bir değer karşılıklı olarak verilmesi ve kamulaştırma uygulaması gibi çeşitli seçenekler sunularak anlaşma aşaması kolaylaştırılabilecektir. Bu anlaşmalar şeffaf ve karşılıklı memnuniyete dayalı olacak şekilde kurgulanması gerekmektedir. Aşağıda dört madde olarak anlaşma yöntemleri sıralanmıştır;

1. Talep eden sanayicilere katılım(mevcut) değeri karşılığında rezerv sanayi alanında altyapısı ve üstyapısı hazır bir şekilde sanayi tesisi yapmak veya altyapısı hazır boş arsa vermek,
2. Kurulacak Teknopark Yönetici Şirketinde katılım payları oranında (KPO) temsil edildikleri bir tüzel kişilik ile ortak/paydaş bir yapı tesis etmek,
3. Hem rezerv alandan, hem de mevcut yerden hissedar etmek,
4. Menkul bir değer karşılıklı olarak verilmesi ya da kamulaştırma yapılması,

şeklinde dört yöntem bulunmaktadır (Ülger & Ülger, 2019). İkinci maddede belirtilen katılım payları oranı ise ön fizibilite aşamasında hesaplanan hissedarların mali değerinin alandaki toplam mali değerine karşılık gelen oranını temsil etmektedir. Yeni yapılacak projede aynı oran üzerinden dağıtım yapılacaktır.

6.6. Modeli Destekleyecek Finansal Araçlar

Proje alanına finansal olarak destek sağlayacak devlet destekleri ile yurtiçi ve yurtdışı fon kaynaklarının belirlenmesi gerekmektedir. Fon kaynaklarından yararlanmakla birlikte Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yaptığı desteklerde göz önünde bulundurulmalıdır.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının destekleri projenin boyutuna, türüne ve hangi ilde yapıldığına göre değişiklik göstermektedir.

Tablo 6.8.'da Destek ile yatırım cinsilerinin karşılaştırıldığı ve Bakanlığın asgari yatırım tutarları ile Bölgesel yatırımlar şu şekildedir;

Tablo 6. 8. Destek Unsurları İle Yatırım Cinsi Karşılaştırma Tablosu³⁰

Destek Unsurları	Genel Teşvik Uygulamaları	Bölgesel Teşvik Uygulamaları	Öncelikli Yatırımların Teşviki	Büyük Ölçekli Yatırımların Teşviki	Stratejik Yatırımların Teşviki
KDV İstisnası	✓	✓	✓	✓	✓
Gümrük Vergisi Muafiyeti	✓	✓	✓	✓	✓
Vergi İndirimi		✓	✓	✓	✓
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		✓	✓	✓	✓
Gelir Vergisi Stopajı Desteği*	✓	✓	✓	✓	✓
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği*		✓	✓	✓	✓
Faiz Desteği		✓	✓		✓
Yatırım Yeri Tahsisi		✓	✓	✓	✓
KDV İadesi					✓

Genel Teşvik Sistemi'nde asgari sabit yatırım tutarı; I.(İstanbul I. Bölgededir.) ve II. Bölgelerde 1 milyon TL, III., IV., V. ve VI. Bölgelerde 500 bin TL'dir.

Büyük Ölçekli Yatırımlar için asgari sabit yatırım tutarı yatırım konusuna göre farklılık göstermekle birlikte, asgari 50 milyon TL olarak belirlenmiştir.

Bölgesel Teşvik Uygulamaları için ise asgari 500.000 TL'den başlamak üzere desteklenen her bir sektör ve her bir il için ayrı ayrı belirlenmiştir.

Stratejik Yatırımlar için belirlenen asgari sabit yatırım tutarı 50 milyon TL'dir (STB, 2019).

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının verdiği destekler çeşitlilik göstermektedir. Toplam 9 çeşit destek unsuru bulunmaktadır. Bu unsurlar Şekil 6.27.'de gösterilmiştir

³⁰ Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (2019). *Yatırım Teşvik Sistemi Yatırımlarda Devlet Yardımları*. Ankara.



Şekil 6. 27. Destek Unsurları³¹

KDV istisnası; yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

KDV iadesi; Sabit yatırım tutarı 500 milyon Türk Lirasının üzerindeki Stratejik Yatırımlar kapsamında gerçekleştirilen bina-inşaat harcamaları için tahsil edilen KDV'nin iade edilmesidir.

Gümrük vergisi muafiyeti; yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

Faiz Desteği; sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmı Bakanlıkça karşılanmasıdır.

Vergi İndirimi; gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanmasıdır.

³¹ Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (2019). *Yatırım Teşvik Sistemi Yatırımlarda Devlet Yardımları*. Ankara.

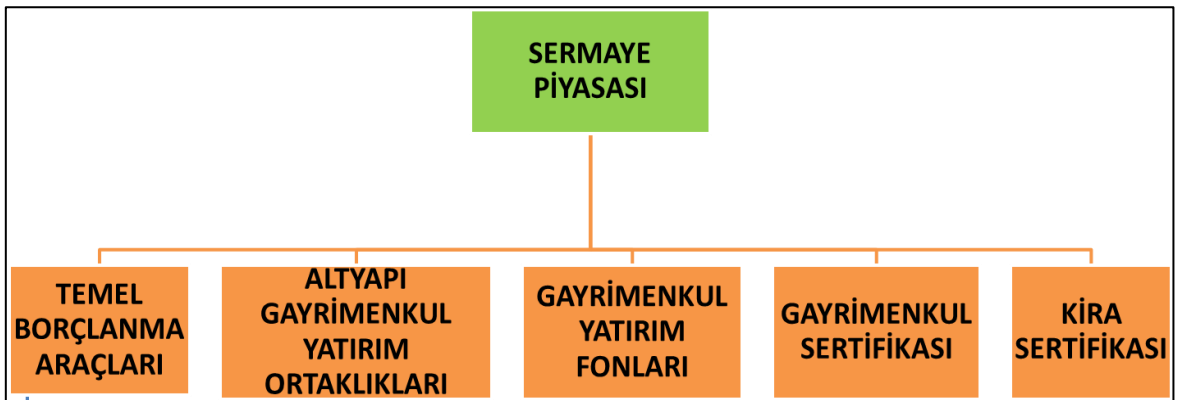
Yatırım Yeri tahsis; yatırımlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilir.

Sigorta primi işveren hissesi desteği; yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının belirli bir süre Bakanlıkça karşılanmasıdır.

Sigorta primi desteği; yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işçi hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının 10 yıl süreyle Bakanlıkça karşılanmasıdır.

Gelir vergisi stopajı desteği; kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken gelir vergisi stopajının asgari ücrete tekabül eden kısmının 10 yıl süreyle terkin edilmesidir (STB, 2019). Tablo 6.8.'de belirtildiği üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının belirlediği şartlar yerine getirildiği takdirde bu desteklerden yararlanılabilmektedir.

Proje alanı aynı zamanda bir “Riskli Alan” olduğu için 6306 sayılı kanunun sağladığı yararlarından ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının desteklerinden yararlanılabilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı söz konusu kanun kapsamında kira yardımları, kredi ve faiz desteği, tapu ve noter gibi kurumlardaki işlem ücretlerindeki muafiyetler ve vergi oranlarını azaltma şeklinde destekleri bulunmaktadır.



Şekil 6. 28. Finansal Enstrümanlar³²

³² Hepşen, A. (2013). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansal Boyutu. İstanbul

Bu destekler ile birlikte proje için fon sağlanabilecek yerli ve yabancı finans kaynakları bulunmaktadır. Şekil 6.28.'te görüldüğü üzere sermaye piyasasındaki temel borçlanma araçlarından olan tahvil ve bono, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Fonu, Gayrimenkul Sertifikası, Kira Sertifikası gibi (Hepşen, 2015) enstrümanları kullanarak fon temin edilebilmektedir.

Başlıca uluslararası fon kaynakları ise Dünya Bankası, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası, Avrupa Yatırım Bankası ve Avrupa Birliğinin Teknoparklar için sağladığı çeşitli hibe programları ile yabancı sermayeden de kaynak temin edilebilmektedir (Hepşen, 2013).

7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Son yüzyıldan itibaren şehirlerdeki hızlı ve kontrolsüz göç nedeniyle konut alanları artış göstermiştir. Bu artış ile birlikte şehrin çeperlerindeki sanayi alanları şehrin merkez kısımlarında kalmış ve işlevini yerine getirememeye ve şehirde sosyal ve fiziksel açıdan problemler oluşturmaya başlamıştır. Bu sanayi alanlarının bir uygulama aracı olarak kentsel dönüşüm ile farklı fonksiyonlara dönüştürülerek kente tekrar kazandırılması sağlanabilmektedir. Bu sayede mevcut sanayinin taşınmasından sonra tahliye edilen bu alanların hak sahipleriyle ortak bir çalışma neticesinde tüm paydaşlara fayda sağlayacak alanlara ve fonksiyonlara dönüştürülebilmektedir. Dünya’da ve Türkiye’deki bu tip sanayi dönüşüm örnekleri değerlendirildiğinde süreç içerisinde yaşanan tüm zorluklara rağmen kente sosyal, ekonomik ve fiziksel açıdan değer katan projeler ortaya çıkmıştır. Her proje kendine özgü durumu içerisinde değerlendirilerek çalışma alanı için kullanılabilir nitelikte olan ve öne çıkan yönleri projeye aktarılmaya çalışılmıştır.

Yapılan bu çalışma ile Gaziosmanpaşa’daki sanayi alanlarının üst ölçek plan kararlarıyla rezerv sanayi alanına taşınması sürecinde mevcut sanayinin Teknoloji Geliştirme Bölgesi’ne dönüşümü ile şehir için bir sorun kaynağı olmaktan çıkıp aksine bir cazibe merkezine dönüşerek İstanbul için katma değer sağlayacak ve uluslararası ölçekte ülkenin rekabet edebilirliğini arttıracak bir alana dönüşümü planlanmıştır. Söz konusu alan üzerinden bu alanlardaki sorunları çözerek dönüşümü sağlayacak bir dönüşüm modeline ihtiyaç olduğu sonucuna varılmıştır. Bu doğrultuda bir sanayi dönüşüm modeli önerilmiştir. Bu model, proje alanı ve rezerv alanının belirlenmesi, strateji geliştirilmesi, yasal dayanaklar ve devlet politikalarının tespit edilmesi, uygulama süreci ve finansal araçların belirlenmesi başlıklarında açıklanmıştır.

Strateji belirlenirken GZFT Analizi yapılarak amaç ve hedefler belirlenmiştir. Model tasarımında GZFT Analizi önemli bir role sahiptir. Çünkü dönüşüm alanının kendi iç dinamiklerini zayıf ve güçlü yönlerini ayrıştırarak değerlendirilmesini sağlarken hem de projeyi etkileyecek olumlu ve olumsuz dış etmenleri aynı anda değerlendirilmesini sağlamaktadır. Böylelikle proje için amaç ve hedef belirlenirken projeye daha geniş perspektiften bakılmasını kolaylaştırmaktadır. Ardından projeyi hukuksal temellere oturtmak ve konuya ilişkin hükümet yaklaşımlarını değerlendirebilmek için kentsel

dönüşüm ve teknopark yatırımlarıyla alakalı yasalar ve devlet politikaları araştırılmıştır. Söz konusu inceleme yapılırken bu yasa ve yönetmeliklerin birbirleriyle ilişkili olarak değerlendirilmesi kanundaki haklardan en iyi şekilde yararlanılma ve yasal sınırların bütün boyutlarıyla ortaya konulması açısından önem arz etmektedir. Devlet politikalarının incelenmesiyle devletin kısa ve uzun vadeli planlarının ve bu planlara bağlı olarak yapılacak yatırımların tespit edilmesi amaçlanmaktadır. Bu sayede projeye yapılacak yatırımların söz konusu politikalara uyumlu şekilde yapılmasıyla devlet desteğini sağlamayı kolaylaştırmaktadır.

Belirlenen amaçlar ve hedefler doğrultusunda önerilen Teknopark Dönüşüm Projesi'nin uygulama sürecindeki ön fizibilite, anlaşma, planlama, tasarım ve finans kaynak belirleme aşamaları aktarılmıştır. Bu doğrultuda ilk olarak katılım payları hesaplanmış, fizibilite çalışmaları ile tarafların talepleri alınmış, emsal belirlenmiş ve maliyet hesabı yapılmıştır. Sonrasında öneri imar planı ve öneri projeler ile taraflara teklifler sunulmuştur. Bu modelde kullanılan değer esaslı anlaşma modeli, kentsel dönüşüm alanlarında diğer anlaşma modellerine göre daha adil ve gerçekçi temellere oturduğu için bu projede olduğu gibi büyük ölçekli projelerde de anlaşma aşamasında tarafların daha kolay uzlaşabilmesini sağlamaktadır.

Modelin son kısmında projenin yapımı için devlet destekleri, ulusal ve uluslararası fonlar belirtilerek finansal kaynak araştırması yapılmıştır. Proje hem bir kentsel dönüşüm hem de bir teknopark projesi olduğu için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının desteklerinden yararlanabilmektedir. Ayrıca Dünya Bankası, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası, Avrupa Yatırım Bankası ve Avrupa Birliğinin Teknoparklar için sağladığı çeşitli hibe programları gibi uluslararası yatırım fonlarından yararlanma imkanı bulunmaktadır.

Sonuç olarak, Dünya'daki birçok örnekte görüldüğü üzere günümüzün en önde gelen yatırımlarından olan teknopark projelerinin dönüşüme tabi olan alanlarda başarıyla sonuç verdiği görülmektedir. Dünya'daki bu yönelim ile birlikte bu tez çalışmasında ortaya konan ve Türkiye'de henüz örneği olmayan bu model, Türkiye'deki devlet politikalarının modele olan uygunluğu, bakanlıkların verdiği teşvikler ve son zamanda yatırımcıların teknopark projelerine olan ilgisi göz önüne alındığında uygulanabilirlik açısından yüksek bir potansiyele sahiptir. Bu dönüşüm modeli, Türkiye'deki diğer sanayi alanlarının dönüşümleri için de yenilikçi bir model olarak kaynak teşkil edecektir.

KAYNAKÇA

Akyol, İ. (2010). *Kent İçerisinde Kullanım Dışı Kalmakta Olan Endüstriyel Alanlarda Kentsel Dönüşüm - Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi Ve Hamburg Hafencity Örneği*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi/Şehir ve Bölge Planlama Bölümü. İstanbul.

Aydemir, Ş. (2004). *Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı*. Akademi. Trabzon.

Baz, İ. (2008). *İstanbul'da Sanayinin Mekansal Gelişimi ve Gelecek için Öngörüler*, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Metropolitan Planlama ve Kentsel tasarım Merkezi. İstanbul.

Candan, H., Oktay, E. & Sürmeli, İ. (2018). *Sanayileşme Ve Göç Olgusunun Kent Planları Üzerine Etkisi: Karaman Örneği*. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, C.11, S.60 ss. 868-879. Doi:10.17719/jisr.2018.2839

Certo, S. (1994). *Strategical Management*. John Wiley and Sons. New York.

Çan, M. F. (2014). *Türkiye'de Kentleşme ve Bölgesel Kalkınma*. İnönü Üniversitesi/Sosyal Bilimler Enstitüsü. Malatya.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2019). *Ocak Ayı İstişare Toplantısı Raporu*. Ankara.

Daşkiran, F., Ak, D. (2015). *6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm*. Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi. Cilt:13 Sayı:3. İstanbul. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/download/article-file/203266>

Demirtaş, Y. & Esgin, İ. (2006). *Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barselona*. Planlama Dergisi. 2006/2, Sy:155-162. Erişim Adresi: http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/47d0ad31c4c4906_ek.pdf

Dicken, P. (2011). *Global Shift*. The Guilford Press. New York.

Emi, Aydoğdu, Belde Müşterek Adi İş Ortaklığı (2014). *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, 26/01/2013 Gün Ve 28540 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu*. Erişim

adresi: <https://docplayer.biz.tr/amp/1828488-26-01-2013-gun-ve-28540-sayili-resmi-gazetede-yayimlanan-riskli-alanlara-iliskin-aciklama-raporu.html>

Emi, Aydoğdu, Belde Müşterek Adi İş Ortaklığı (2015). *İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, 26/01/2013 Gün Ve 28540 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Sarıgöl-merkez Mahallesi Riskli Alanına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*. Erişim adresi: https://www.gaziosmanpasa.bel.tr/images/dosyalar/2_boelge_1000_PLAN_%C4%B0T%C4%B0RAZ_07_04_2016.pdf

Erdoğan, G. (2008). *Londra Dok Alanı Dönüşüm Projesi: Dockland..* Erişim adresi: <http://www.planlama.org/index.php/planlama-guendemi/plan-oernekleri/99-londra-dok-alan-doenuuem-projesi-dockland>

Erol, O. (1989). *Türkiye 'de Kıyuların Doğal Niteliği, Kıyı ve Kıyı Varlıklarının Korunmasına İlişkin Kıyı Kanunu ve Uygulamaları Konusunda Jeomorfolojik Yaklaşım*, İstanbul Üniversitesi/Deniz Bilimleri ve Coğrafya Enstitüsü Bülten, Sayı 6, S. 15-46, İstanbul.

Ersoy, M. (2016). *Planlama Kuramına Giriş*. Melih Ersoy (Der.), *Kentsel Planlama Kuramları*. ss. 9-34. Ankara: İmge Kitabevi.

Ertaş, M. (2011). *Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara Ve Londra Örnekleri*. Selçuk Teknik Dergisi C:10 S:1 Erişim Adresi: <http://sutod.selcuk.edu.tr/sutod/article/view/96/536>

Ertürk, H. (1997). *Kent Ekonomisi*. Bursa: Ekin.

Es, M. & Kudu, E. (2008). *Liman – Kent İlişkileri ve Dünyada Liman Kentleri – II*. Yerel Siyaset Dergisi, S. 35, s. 28-39.

Gaziosmanpaşa İlçesi Milli Eğitim Müdürlüğü, (2015). *Gaziosmanpaşa İlçesinin Tarihçesi*. Erişim Adresi: http://gaziosmanpasa.meb.gov.tr/meb_iys_dosyalar/2015_08/03040258_gazosmanpaalesnntarhes.pdf

GOPAŞ. (2012). *Kentsel Dönüşüm ve Master Planı Çalışması*. İstanbul

- Güreşci, E.** (2010). *Köyden Kente Göçün Köydeki Ve Kentteki Yansımaları: Akpınar Köyü Üzerine Bir Değerlendirme*. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 2 (2), 47-55.
Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/sobiadsbd/issue/11350/135628>
- Hamdioğlu, C.** (2002). *SWOT Analizi ve Türkiye Tekstil Sektörü Üzerine Uygulaması*. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- Harvey, D.** (2015a). *Neoliberalizmin Kısa Tarihi*. İstanbul.
- Harvey, D.** (2015b). *Sermayenin Mekânları Eleştirel Bir Coğrafyaya Doğru*. İstanbul.
- Hepşen, A.** (2015). *Gayrimenkul Sektörünün Durumuna Genel Ekonomik Değerlendirme ve Bölgesel Bakış*. Balıkesir. Erişim Adresi: <https://docplayer.biz.tr/6053419-Gayrimenkul-sektorunun-durumu-genel-ekonomik-degerlendirme-ve-bolgesel-bakis-doc-dr-ali-hep-sen.html>
- Hepşen, A.** (2013). *Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansal Boyutu*. İstanbul
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi** (2013). *1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Sanayi Alanları Kararları*.
- Kağıthane Ayazağa Vadisi Kentsel Geliştirme Derneği** (2011). *Cendere Vadisi Kentsel Tasarım Projesi*, İstanbul.
- Kahraman, Z. E. H.** (2017). *Kent Sosyolojisi*. Suna Senem Özdemir, Ö. Burcu Özdemir Sarı ve Nil Uzun (Der.), *Kent Planlama*, ss. 329-358. Ankara: İmge Kitabevi.
- Kalkan, S., Çetiz, S. & Akay, Z.** (2004). *İstanbul Metropoliten Alanı Ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişimler*. Değişen- Dönüşen Kent Ve Bölge Kolokyumu. İçinde Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ve TMMOB Şehir Plancıları Odası.
- Karaman, Z. T.** (1998). *Kent Yönetimi ve Politikası*. İzmir: Anadolu.
- Keleş, R.** (1995). *Kentleşme ve Türkçe*. Dilbilim Araştırmaları Dergisi 6 : 1-5. erişim adresi: <http://dad.boun.edu.tr/download/article-file/303091>

Kent Gelişim Gayrimenkul Geliştirme Taşınmaz Değerleme Bilişim Danışmanlık Yapı San. A.Ş., (2015). *Gaziosmanpaşa Riskli Alanlar Mevcut Durum Değer Tabloları*. İstanbul.

Koçan, N. (2011). *Sanayi Alanlarının Dönüşümü: Uşak Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi*, Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi, Cilt 1, Sayı 3, S. 124-138. Erişim Adresi: http://kfbd.giresun.edu.tr/fileadmin/user_upload/2011_MART/10-Sanayi_Alanlari

Köksal, T.G. & Kargın, H.H., (2001), *Haliç Tersaneleri'nin Tarihsel – Teknolojik Gelişim Süreci Ve Geleceği*, Haliç 2001 Sempozyumu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi, s. 411-415. İstanbul.

Köroğlu, N. T., & Köroğlu, B. A. (2004). *Türkiye'de İmalat Sanayinin Mekânsal Organizasyonunun Tarihsel Değişim Sürecinde Bölge-Kentlerin Değişen Rolü*. Değişen- Dönüşen Kent ve Bölge Kolokyumu. İçinde Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ve TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Kuş, B. (2016). *Organize Sanayi Bölgelerinin Kentleşme Süreci İçindeki Yeri ve Önemi: Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Örneği*. İnönü Üniversitesi/Sosyal Bilimler Enstitüsü. Malatya.

Kuyumcu, Y. (2011). *Hamburg Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesi*. Erişim adresi: <http://www.mimdap.org/?p=49557#yukari>

Onat, Ü. (1993). *Gecekondu Kadınının Kente Özgü Düşünce Ve Davranışlar Geliştirme Süreci*. Ankara: T.C. Başbakanlık Kadın ve Sosyal Hizmetler Müsteşarlığı Yayınları

Oğuz, D., Saygı, H. & Akpınar, N. (2010). *Kentiçi Endüstri Alanlarının Dönüşümüne Bir Model: İzmit/Sekapark*. Coğrafi Bilimler Dergisi Cilt 8 Sayı 2, SS. 157-167. Erişim Adresi: <Http://Dergiler.Ankara.Edu.Tr/Dergiler/33/1524/16759.Pdf>

Özcivan, K. (2016). *Kentsel Dönüşüm Alanlarında Yaşayan Farklı Hak Sahiplerinin Uzlaşma Eğilimleri: Gaziosmanpaşa / Sarıgöl Mahallesi Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Roberts, P.** (2000). *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*. P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), *Urban regeneration a handbook*. London: SAGE Publications.
- Sander, O.** (2009). *İlkçağlardan 1918'e Siyasi Tarih* (19. Baskı). Ankara: İmge.
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı** (2019). *Yatırım Teşvik Sistemi Yatırımlarda Devlet Yardımları*. Ankara.
- Şen, B.** (2008). "*Kentsel Dönüşüm*" *Kavramsal Karmaşa ve Neoliberalizm*. İktisat Dergisi 34-42. Erişim adresi: https://www.academia.edu/1106903/Kentsel_D%C3%B6nüşüm
- Şişman, A. & Kibaroğlu A.** (2009). *Dünya'da Ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı. Ankara.
- Tekeli, İ.** (1975). *Endüstrinin Arazi Kullanımı Kararlarında Etkin Olan Kurumsal Çerçeve*. Peyzaj Mimarlığı Dergisi, 49-55. Erişim Adresi: http://www.peyzaj.org.tr/resimler/ekler/70828a548adb300_ek.pdf
- Teknopark İstanbul** (2017). *Türkiye'nin İnovasyon Merkezi Teknopark İstanbul Raporu*. İstanbul. Erişim Adresi: <https://www.teknoparkistanbul.com.tr/dosyalar/TEKNOPARK-ISTANBUL-SUNUM-2017.pdf>
- Temurçın, K. & Aldırmaz, Y.** (2017a). *İstanbul İlinde Sanayi: Tarihsel Gelişim, Yapısal Değişim, Mekânsal Dönüşüm*. Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi Yayınları.
- Turok, I.** (2004). *Urban Regeneration What Can Be Done And What Should Be Avoidant*. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi. İstanbul.
- Tümertekin, E. & Özgüç, N.** (2015). *Ekonomik Coğrafya*. İstanbul: Çantay.
- Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı** (2018). *100 Günlük İcraat Programı Raporu*. Ankara.
- Türkiye İstatistik Kurumu** (2018). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri*.

Türkiye İstatistik Kurumu (2018). *Nüfus ve Demografi Verileri*.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (2017). *Uluslararası Değerleme Standartları*. Norwich.

Uzun, M. (2014). *Endüstri Alanı Dönüşüm Projesi Sekapark'ın (Kocaeli-İzmit) Kıyı Kullanımına Etkisi*. Marmara Coğrafya Dergisi Sayı 30 S.154-179. Erişim Adresi: <https://dergipark.org.tr/download/article-file/3428>

Ülger, N. E., Ülger C. (2019). *Gaziosmanpaşa İlçesi Sanayi Alanı Proje Geliştirme Modeli Çalışması*. İstanbul

Ülger, N.E. (2010). *Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*. Nobel Yayınları. Ankara.

Yağcı, C. (2014). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Fiziksel Değişimin Coğrafi Bilgi Sistemi (Cbs) Yoluyla Araştırılması*. Selçuk Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. Konya.

Yasin, M. (2005). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu*. TBB Dergisi. Sayı: 60. İstanbul.

Yerliyurt, B. (2008). *Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Stratejilerinin Değerlendirilmesi; Haliç – Tersaneler Bölgesi*. Yıldız Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Yılmaz, M. (2010). *İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları*. Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi. Sayı: 16 (3-4): ss: 37-83. İstanbul

Yılmaz, S. (2015). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesine Etkisi: İstanbul Karaköy Salıpazarı Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Yurtcanlı, S. (2013). *Temel Haklar Penceresinden Kentsel Dönüşüm*. Güncel Hukuk Dergisi. ss: 40-42

ÖZGEÇMİŞ

Hidayet ERDÖL, 1984 İstanbul doğumludur. 2008 yılında Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu.

KİPTAŞ, Ulaşım A.Ş. ve İSKİ`de çalışmalarını tamamladıktan sonra, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) iştiraki olan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.`de 2010-2014 Yılları Arasında Kontrol Mühendisliği yaptı. 2014 yılından itibaren GOPAŞ A.Ş. yönetim kurulu başkanlığı görevini sürdürmektedir.

2014 yerel seçimlerinde Gaziosmanpaşa Belediye Meclis Üyesi ve 2019 Yerel seçimlerinde Gaziosmanpaşa Belediye Meclis Üyesi ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Üyesi seçildi. 2014-2015 yılları arasında Gaziosmanpaşa Belediye Meclisi Kentsel Dönüşüm Komisyonu Başkanlığı, 2015-2019 yılları arasında Gaziosmanpaşa Belediye Meclisi İmar Komisyonu Başkanlığı yaptı. 2019 yılı itibariyle Kentsel Dönüşüm Komisyonu Başkanlığı yapmaktadır.

Görev Yaptığı Sivil Toplum Kuruluşları;

Türkiye Belediyeler Birliği Meclis Üyeliği

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Üyeliği

2014-2015 Genç MÜSİAD Yönetim Kurulu Üyeliği

MÜSİAD Üyeliği

Evli ve 1 kız çocuğu babasıdır.