

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**MİMARLIK ANA BİLİM DALI**  
**KENT ÇALIŞMALARİ ve YÖNETİMİ PROGRAMI**

**KÂĞITHANE İLÇESİNDEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM  
KAPSAMINDA SANAYİ ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜ  
KONUSUNDA “KÂĞITHANE OFİSPARK” PROJESİNİN  
İRDELENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**HAKAN İNANÇLI**

**Danışmanı: Yrd.Doç.Dr. İLKNUR YÜKSEL**

**İSTANBUL**

Temmuz 2017

Her hakkı saklıdır.

## ONAY SAYFASI

HAKAN İNANÇLI tarafından hazırlanan “KÂĞITHANE İLÇESİNDEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA SANAYİ ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜ KONUSUNDA “KÂĞITHANE OFİSPARK” PROJESİNİN İRDELENMESİ” adlı çalışma aşağıdaki jüri üyeleri tarafından MİMARLIK ANA BİLİM DALI “KENT ÇALIŞMALARI ve YÖNETİMİ“ Programında “YÜKSEK LİSANS TEZİ” olarak kabul edip onaylanmıştır.

**Danışman / Başkan**

**Yrd.Doç.Dr. İlknur Yüksel**

**Üye**

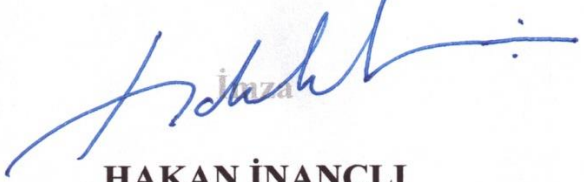
**Prof.Dr. Oktay Cansun**

**Üye**

**Prof.Dr. Cengiz Güngör**

## BEYAN

Bu alışma İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü MİMARLIK ANA BİLİM DALI KENT ÇALIşMALARI ve YÖNETİMİ'ndeki öğrenciliğim döneminde hazırlanmış olan YÜKSEK LİSANS TEZİ tarafımdan yapılmış ve kaleme alınmış tamamen özgün bir çalışma olup bu çalışmamın başından sonuna kadar bilimsel ahlak kuralları uydum. Bu çalışmam süresince elde etmediğim ve tezimde/raporumda kullanmış olduğum bütün bilgiler ve yorumlar için atıf yaptığımı ve kaynak gösterdiğimi, patent ve telif haklarını ihlal edici bir davranışta bulunmadığımı beyan ederim.

  
HAKAN İNANÇLI

# İÇİNDEKİLER

<b>BEYAN</b> .....	<b>2</b>
<b>KISALTMALAR</b> .....	<b>5</b>
<b>TABLO LİSTESİ</b> .....	<b>6</b>
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b> .....	<b>7</b>
<b>ÖZET</b> .....	<b>10</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>11</b>
<b>1 GİRİŞ</b> .....	<b>12</b>
<b>2 KENT VE KENTSEL DÖNÜŞÜM</b> .....	<b>15</b>
2.1 Kent Nedir? .....	15
2.2 Sanayi Kent Kavramı .....	16
2.3 Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Kavramları .....	17
2.3.1 Kentsel Dönüşüm .....	18
2.3.2 Kentsel Yenileme .....	20
<b>3 SANAYİ ALANLARINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM</b> .....	<b>21</b>
3.1 Dünyada Sanayi İşlevli Alanlarda Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	21
3.1.1 Barcelona 22@ Projesi (İspanya).....	21
3.1.2 Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin) .....	27
3.1.3 Duisburg İç Liman Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi .....	29
3.2 Türkiye’de Sanayi İşlevli Alanlarda Kentsel Dönüşüm Örnekleri .....	31
3.2.1 İzmit Sekapark Kentiçi Sanayi Alanının Dönüşümü .....	32
3.2.2 Silahtarağa Elektrik Santrali Dönüşüm Projesi; Santralistanbul.....	35

<b>4</b>	<b>KÂĞITHANE İLÇESİNDE SANAYİ İŞLEVLİ ALANIN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ; “KÂĞITHANE OFİSPARK PROJESİ”</b>	<b>38</b>
4.1	Kâğıthane İlçesi	38
4.1.1	Kâğıthane İlçesinin Tarihi Gelişimi	38
4.1.2	Kâğıthane İlçesinin Coğrafi Konumu	43
4.1.3	Kâğıthane İlçesinin Demografik Yapısı ve Göç Hareketleri	44
4.1.4	Kâğıthane İlçesinde Sanayi	48
4.1.5	Kâğıthane İlçesinde Sanayisizleşme Süreci	53
4.2	Kâğıthane İlçesinde İmar Plan Çalışmaları	56
4.2.1	Sanayi İşlevli Alan Olarak Dönüşümün En Çok Etkileneceği Plan Çalışması; “Cendere Vadisi İmar Planı”	65
4.3	Sanayi İşlevli Alanın Ticari Alan Olarak Ofis İşlevine Dönüşümü; “Kâğıthane Ofispark” Projesi	68
4.3.1	“Kâğıthane Ofispark” Projesinin Konumu	73
4.3.2	“Kâğıthane Ofispark” Projesinin İncelenmesi	78
4.3.3	“Kâğıthane Ofispark” Projesinin Sanayi Alanların Dönüşümünde Ofis İşlevi Açısından Etkilenen Projeler	85
4.3.3.1	<i>Ofishane Projesi</i>	87
4.3.3.2	<i>Premier Kampüs Ofis Projesi</i>	89
4.3.3.3	<i>Polat Ofis Projesi</i>	93
4.3.3.4	<i>Z Ofis Projesi</i>	95
4.3.3.5	<i>Papirus Plaza Projesi</i>	98
<b>5</b>	<b>SONUÇ VE ÖNERİLER</b>	<b>100</b>
	<b>KAYNAKÇA</b>	<b>104</b>
	<b>ÖZGEÇMİŞ</b>	<b>107</b>

## KISALTMALAR

<b>AR-GE</b>	: Araştırma Geliştirme
<b>A.ř</b>	: Anonim şirketi
<b>AVM</b>	: Alışveriş Merkezi
<b>EBT</b>	: Eğitim Bilişim Teknoloji
<b>E5</b>	: European 5 (Uluslararası Otoban)
<b>HMAX</b>	: Maksimum Y¼kseklik
<b>İMP</b>	: İstanbul Metropolitlen Planlama
<b>KAKS</b>	: Kat Alanı Katsayısı
<b>KM<sup>2</sup></b>	:Kilometrekare
<b>LEED</b>	: Leadership in Energy and Environmental Design (Enerji ve Çevresel Tasarımda Liderlik)
<b>M</b>	:Metre
<b>MİA</b>	: Merkezi İş Alanı
<b>MAP</b>	:Mimari Avan Proje
<b>MM</b>	: Milimetre
<b>M<sup>2</sup></b>	: Metrekare
<b>TAKS</b>	: Taban Alanı Katsayısı
<b>TEM</b>	:Trans European Motorway ( Avrupa Transit Karayolu)
<b>VIP</b>	: Very İmportant Person ( Çok Önemli Kişi )
<b>YY</b>	: Y¼zyıl
<b>'93 Harbi</b>	: 1893 Balkan Harbi
<b>‰</b>	: Binde

## TABLO LİSTESİ

<b>Çizelge 4.1</b> Kâğıthane İlçe Nüfus Artış Tablosu-1.....	45
<b>Çizelge 4.2</b> Kâğıthane İlçe Nüfus Artış Tablosu-2.....	45
<b>Çizelge 4.3</b> Kâğıthane İlçe Nüfusunun Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Dağılımı.....	34

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1 Barcelona 22@ Projesinin Dönüşüm Öncesi ve Sonrası Görünümü .....	22
Şekil 3.2 Barcelona22@'de Projelendirilmiş Alanlar.....	24
Şekil 3.3 Barcelona 22@ Projesinin Dönüşüm Sonrası Fotoğrafı .....	26
Şekil 3.4 Guangzou Kentinin, Kentsel Dönüşüm Sonrası Fotoğrafı.....	28
Şekil 3.5 Duisburg Şehrindeki Fabrikalara Ait Eski Fotoğraf.....	30
Şekil 3.6 Duisburg Şehrinin Kentsel Dönüşüm Sonrası Fotoğrafı.....	31
Şekil 3.7 Sekapark Projesinin Vaziyet Planı .....	33
Şekil 3.8 Silahtarağa Elektrik Santrali .....	36
Şekil 3.9 Haliç Kıyısındaki Fabrikalar.....	36
Şekil 3.10 Silahtarağa Elektrik Santralini Santralistanbul'a Dönüştürmüş Hali .....	38
Şekil 4.1 Henri Prost, İstanbul Nazım Planı-Fatih Sürüğü, Galata Pera.....	57
Şekil 4.2 1973 Kâğıthane İmar Planı .....	59
Şekil 4.3 1/5000 Ölçekli Cendere Vadisi Planı .....	68
Şekil 4.4 Eski Çivi Fabrikası, “Kâğıthane Ofispark” Projesinin yapıldı yer.....	69
Şekil 4.5 Hava Fotoğrafı, Eski Çivi Fabrikası.....	70
Şekil 4.6 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin İmar Durum Paftası .....	71
Şekil 4.7 Kâğıthane 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Ticaret Alanlarında “Kâğıthane Ofispark” Projesinin Konumu .....	72
Şekil 4.8 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin Bağlar Caddesine ve Zinnur Sokağına göre konumu .....	73
Şekil 4.9 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin Büyükdere Ticari Aksına Göre Konumu .....	75
Şekil 4.10 Kâğıthane İlçesi, İstanbul Ulaşım Hatları Konumu .....	76
Şekil 4.11 Kâğıthane – Beşiktaş Tünel Güzergahı .....	76
Şekil 4.12 Kâğıthane Deresi Deniz Suyu Projesi .....	77



Şekil 4.13 Kâğıthane Deresi Deniz Suyu Projesi, Haliç-Cendere Güzergahı .....	78
Şekil 4.14 “Kâğıthane Ofispark” .....	79
Şekil 4.15 Kâğıthane İlçesinde Yapıların Silüeti .....	80
Şekil 4.16 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin Bağlar Caddesi Üzerindeki Konumu...81	
Şekil 4.17 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin Avludan Görüntüsü.....82	
Şekil 4.18 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin Vaziyet Planı.....83	
Şekil 4.19 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin 1. Kat Planı.....84	
Şekil 4.20 “Ofishane” Projesi.....86	
Şekil 4.21 “Ofishane” Projesinin “Kâğıthane Ofispark’a” Göre Konumu.....87	
Şekil 4.22 12688 ve 12733 parsellerin birleşiminden oluşan “Ofishane” Projesinin İmar Durum Paftası.....88	
Şekil 4.23 Rabak Bakır Fabrikası, “Premier Kampüs Ofis” Projesine Dönüşen Sanayi Alanı .....	89
Şekil 4.24 “Premier Kampüs Ofis” Projesinin “Kâğıthane Ofispark’a” Göre Konumu.....89	
Şekil 4.25 “Premier Kampüs Ofis” Projesinin İmar Durum Paftası.....90	
Şekil 4.26 Rabak Bakır Fabrikasının Yerine Yapılacak “Premier Kampüs Ofis” Projesi.....91	
Şekil 4.27 Mermer ve Kereste Fabrikası, “Polat Ofis” Projesine Dönüşen Sanayi Alanı.....92	
Şekil 4.28 “Polat Ofis” Projesinin “Kâğıthane Ofispark’a” Göre Konumu.....93	
Şekil 4.29 “Polat Ofis” Projesi.....93	
Şekil 4.30 Mermer ve Kereste yerine Yapılan “Polat Ofis” Projesinin İmar Durum Paftası.....94	
Şekil 4.31 “Z Ofis” Projesinin “Kâğıthane Ofispark’a” Göre Konumu .....	95
Şekil 4.32 “Z Ofis” Projesi.....96	
Şekil 4.33 Şark Mensucat Fabrikasının yerine yapılan “Z Ofis” Projesinin İmar Durum Paftası.....97	
Şekil 4.34 “Papirus Plaza” Projesinin “Kâğıthane Ofispark’a” Göre Konumu.....97	

**Şekil 4.35** “Papyrus Plaza” Projesi .....98

**Şekil 4.36** “Papyrus Plaza” Projesinin 12706 ve 12711 Parsellere Ait Yerdeki İmar Durum Paftası.....99



## ÖZET

Kentler, varlık sahnesine geldikleri günden itibaren birçok nedenlerle dönüşmekte ve değişmektedir. Türkiye’de sanayileşme ile birlikte kentlerde meydana gelen aşırı nüfus artışı ve büyüyen sanayi karşısında kentlerin planlı büyümesi daha yavaş olmuştur. Bu kentlerde sanayi alanları ve çevresinin gayrimenkul değeri artış gösterirken, konut alanlarında, kontrolsüz nüfus artışından dolayı meydana gelen gecekondulaşma ve yetersiz alt yapı noksanlıkları yüzünden bu alanların gayrimenkul değeri ise düşük değerlerde kıymet bulmuştur.

Kâğıthane İlçesi, Türkiye ve Dünyada sanayi kenti kavramının oluşmasındaki tüm evreleri içinde barındırmıştır. İstanbul’un ekonomik ve sosyo-kültürel ölçeklerde hızlı büyümesi sonucunda sanayi alanlarının kentin merkezinden uzaklaştırılması planlama çalışmaları arasında yer almıştır.

İstanbul’un tarihi bir kent olarak varlığını sürdürmesi dışında hızla büyüyen bir finans kent haline gelmiştir. Bu nedenle küresel ekonomi hareketleri İstanbul’da varlık göstermeye başladı. İstanbul’un finans merkezi olarak bilinen Maslak, Büyükdere ticaret aksı, konut tipi ve işlevi açısından dünyadaki örnekleriyle benzerlik taşımaktadır. Hızlı büyüyen ekonomi ile birlikte İstanbul’da Büyükdere finans aksında yer alan arazi fiyatlarının yüksek oluşu ve bu bölgedeki eski yapı stokunun dönüşümünün meydana getirdiği zorluklar sonucunda yatırımcıları yeni yerler aramaya sevk etmiştir. Kâğıthane’deki araziler hem ekonomik açıdan hem de merkezi konum açısından yatırımcılar için uygun bir yer olarak cazip hale gelmiştir. Bu bölgede plan değişiklikleri ile birlikte, öncelikli olarak sanayi alanları ofis işlevi olarak ticaret alanlarına dönüşmüştür. Bu tezde Kâğıthane ilçesinde sanayi alanlarının dönüşümünün ilk örneği olan “Kâğıthane Ofispark” projesinin meydana gelişi ve diğer projelere olan etkisi incelenmiştir.

## **SUMMARY**

Cities evolve and change when they prosper. Due to Turkey's industrial development, city populations have increased but has not kept pace with planned development rather focusing on industrial development. Those cities with industries show an increase in estate value on buildings, however due to the lack of housing/population control and increased population had resulted in slums and a lack of infrastructure.

Kagithane district accommodates the concept of industrialisation within a city in Turkey. In order to accelerate Istanbul's expansion of economy and socio cultural development it took part in diversion of industries from the city centre.

Istanbul became a fast growing financial city beside its historical existence. Hence global economic movement showed its presence in Istanbul. Maslak known as Istanbul's financial centre, Buyukdere trade is similar to other world examples due to a combination of residential and financial functions. Istanbul Buyukdere financial area has pushed investors to look for new development sites due to high costs of land as well as difficulties occurred through the conversion of old building stock. Kagithane's land became suitable to investors due to economical reasons and its central location. In this area priority was given to industrial areas that can be converted to offices. This thesis examined "Kagithane Officepark" as the first example of the conversion project of and its effect on other projects.

# 1 GİRİŞ

Sanayi ve endüstri devrimi ile birlikte dünyada büyüme gösteren yerleşim alanları bu büyüme ile birlikte çeşitli sosyal ve fiziki sorunlar meydana getirdi. Kırsal alanlardan kentlere hızla bir göç akımı yarattı. Bu göç ile birlikte dar bölgelerde planlanması yapılmış kentlerin büyüme ve gelişmesinde kontrolsüz durumlar meydana geldi. Bu kontrolsüz büyüme ve gelişme ile dar alandaki planlamanın yetersiz kaldığı anlaşılmış olup bunun neticesinde planlama araçları çoğaltılarak daha büyük ölçekli çalışmalar yapıldı. Dünyadaki büyüme ve hızlı değişim her alanda kendini gösterirken kentleşme sürecinde bazı bölgeler gelişip çeşitlenmesine sebep olmuştur. Gelişmiş kentlerde planlama araç ve hedefleri uygulanabilirlik açısından kendini geliştirmek ve yenilemek zorunda kalmıştır. Bu plan çalışmalarındaki değişim ya da gelişim, önceleri tarihi kent parçalarının sürekliliğinin korunması anlamında algılanmaktaydı. Bu çalışmalar günümüzde, tarihi kent parçalarının korunmasının yanı sıra; plansız yapılaşmanın bulunduğu sanayi alanlarının işgal ettiği ya da oldukça bakımsız durumda bulunan alanların yenilenmesi şeklinde de algılanmaktadır.

Dünyadaki ekonomik büyümenin zaman içerisinde göstermiş olduğu değişim ile birlikte planlamaya etki eden faktörler farklılaşmıştır. Kentlerdeki mekânsal dönüşmeyi önceleyen ve harekete geçiren unsurların gün yüzüne çıkması, farklılaşmaya sebep olan planlama hareketlerinin biçimlerini bazen geçersiz kılmıştır. Planlama hareketlerinin sürekliliği kenti meydana getiren tüm dokulara göreceli olarak olumlu ya da olumsuz yansımaktadır.

Kentlerin merkezlerinin dışında kalan bölgelerin büyük bir kısmında gecekondulaşma süreçleri yaşanmış olup süreç içerisinde kentlerin büyümesi ile birlikte çözümü çok güç sorunları meydana getirmiştir. Bu çerçevede bakıldığında kentlerin büyümesi ana unsur olmaktan çıkmış olup kentler tarihsel doku kavramlarını kaybetmişlerdir. Bu şekilde yepyeni kent silüetleri, kent algıları, toplum ve mekan kurguları meydana gelmiştir. Société Française'un La Révolution Urbaine adlı yayınında "bir şehir toplumunun oluşmaya başladığından bahsedilir". Ekonomik büyüme hedeflerinin meydana getirdiği hırslarla mevcut şehirlerin dokuları ile

birlikte tüm yaşam alanlarının ve yaşam sosyolojisini tehdit ederek etkilendiği bir süreçle karşı karşıya kalınmıştır.

Sanayi ve endüstrinin büyüme istatistik ve endeksleri, insanların yaşam alanları ile doğru orantılı gelişme gösteremediğinde bulunduğu zaman diliminde geri dönülmesi imkânsız sorunlarla karşı karşıya kalabilmektedir. Sanayi alanları ve konut alanlarının birbirine yakınlaşması ve hatta iç içe olması, kentlerin büyüme grafiğinde merkezi alanlarının çoğalmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle yeni kent merkezleri meydana gelirken bu merkezlerin etkileşim alanlarında olumsuz yönde etkiye ve hatta yeni büyüme olgularına ayak uyduramayacak olan kentler sorunsalını meydana getirdi. Bu sorunların çözülmesi için sanayi kuruluşları kent merkezlerinden uzaklaşmak zorunda kaldılar. Bu şekilde bazı dönüşüm çalışmaları bazen planlı bazen de plansız, kurgusuz ve düzensiz hallerde meydana geldi. Günümüz kentsel dönüşüm kavramları içerisinde dönüşümün yada yenilenmenin oluşmasında kentsel rant mekanizmaları ile birlikte kentlerin olmazsa olmaz dokularını var etme çabaları desteklenip kamuoyu bilinçlendirilmelidir.

Kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı kentsel dönüşümden önce kentsel yenileme kavramları geliştirilmelidir. Kentlerin tarihsel dokusunu ve medeniyet olgusunu varlık vurgusu kapsamında yaşam alanlarına dâhil ederek görmenin en kazançlı kavramlarından biri olmuştur. Bu bağlamda kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramları birbiri ile bağlantılı bir şekilde disipline edilmelidir. Kentsel dönüşümün sağlıklı bir şekilde uygulanması ve kentlerin daha yaşanılabilir hale getirilmesi için kamusal alanların çoğaltılması gerekmektedir. Çünkü ekonomik büyüme arzusu, özel mülkiyet alanlarının faydalı kullanım özelliğini kent dokularının tüm disiplinlerle olan çalışmasına izin vermemekle birlikte kentin gelecek planlarını da olumsuz yönde etkilemektedir.

Kentlerimiz, diğer ülkelerdeki kentlerin olumlu yada olumsuz maruz kaldığı etkileri yaşamaktadır. Dünya kentlerinin bu etkiler karşısında geliştirdiği hedef ve projeler, sürdürülebilir planlamaya yönelik olmaktadır. Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri, dünyadaki örnekleriyle aynı niteliğini taşımaktadır. Ancak gerek ülkemizde, gerekse yurt dışındaki kentsel dönüşüm projelerindeki tüm çalışmalar, aşağıdaki üç kriteri taşıyıp taşımadığının incelenmesi gerekmektedir (Erden, 2003).

- Projenin bütünselliği,
- Projenin sürdürülebilirliği,
- Kentte meydana gelecek mekânsal, sosyal ve ekonomik etkileri.

Sosyal, ekonomik ve mekânsal sorunların oluşmasına neden olan planlama çalışmaları, genellikle, sürdürülebilir planlamaya uygun olarak geliştirilmeyen çalışmalar sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, herhangi bir alanın korunması ya da geliştirilmesinde önemli olan ekonomik, sosyal ve mekânsal verilerin birlikte ele alındığı ve alandaki tüm çalışmaları, bütün olarak kapsayan bir çalışma gerekmektedir. İşte bu çalışmanın esasında kentsel yenileme yaklaşımı bulunmaktadır.

Yukarıda değinilen konular, madde sırasına göre incelendiğinde, aşağıda verilen sonuçlara ulaşılmaktadır (Erden, 2003).

- Kentsel planlama çalışmaları, kentlerin politik, ekonomik, sosyal ve kültürel özelliklerine uyumlu bir şekilde yapılmalıdır.
- Kentsel yenileme çalışmaları, içinde sorun ya da değişim olasılığı olan bir bölgedeki olumsuzlukların ortadan kaldırılması, sosyal, ekonomik ve kültürel gelişimin sağlanmasına odaklı bir planlama yaklaşımı olarak kabul edilmelidir.
- Kentsel dönüşüm projeleri, yenileme çalışmalarının en önemli unsurudur. Bu projelerin uygulandıkları bölgelerdeki sosyal, ekonomik ve mekânsal etkilerinin bölgede hızla değişime sebep olduğu bilinmelidir.
- Kentsel dönüşüm projelerinde parçacı yaklaşımdan uzak durulmalı; bütüncül bir planlama yöntemi ele alınarak oluşturulmalıdır. (Erden, 2003)

Bu çalışmanın amacı kısaca; Kâğıthane sınırları içinde meydana gelen kentsel dönüşüm kapsamında sanayi işlevli alanların dönüşümünde ilk proje olan “Kâğıthane Ofispark” projesi incelenmiştir. Ayrıca proje, Kâğıthane İlçesindeki diğer sanayi alanlarının ofis işlevli ticaret alanlarına dönüşmesindeki etkileşimi incelenmiş ve ilçenin plan çalışmaları ile İstanbul’da yeni bir finans aksın oluşabileceği öngörülerek yatırımcıların sanayi alanlarını ofis işlevli ticaret alanlarına dönüştürme çalışmalarına olan etkilerine değinilmiştir.

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramları dünya üzerinde ülkelerin ekonomik refah ve sosyo-kültürel yapılarına ilişkin farklı şekillerde algılara ve tanımlara sahiptir. Bu kavramlar tarihsel derinlik bağlarıyla ilişki kurularak günümüzdeki algılama ve tanımlama yöntemleri daha iyi anlaşılabilir hatta kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme için yapılan plan ve projelerinin doğruluğu hakkında bizlere daha net bilgiler verebilecektir.

## 2 KENT VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

### 2.1 Kent Nedir?

“Kent” terim olarak, bakış açısı (sosyo-kültürel, politik vs.) bağlamında farklı biçimlerde tanımlanabilen bir kavram haline gelmiştir. İnsanlar, eski çağlardan bu yana, göçebe yaşam biçiminden kurtulup yerleşik yaşama geçmeleri ile birlikte zaman ve mekân farklılıkları göz önünde bulundurularak birçok değişik yerleşim alanı oluşturmuşlardır. Kentler de bu yerleşim alanlarından birisidir. Kent, en temel tanımıyla, tarımsal olmayan üretimin egemen olduğu, hem tarımsal hem tarım dışı üretimin dağıtım ve denetim işlevlerinin toplandığı, örgütlenme, bütünleşme, ayrı cinstenlik derecelerinin yüksek düzeyde bulunduğu yoğun bir nüfus odağıdır (Karakaya, 2007). Bu tanıma göre kent kavramını diğer yerleşim alanlarından ayıran en temel özellik, ekonomik bir faktör olan üretim biçimi ile ilgilidir. Buna göre, kenti diğer yerleşim alanlarından ayıran özellik, kentte tarımsal olmayan üretim biçiminin hâkim olmasıdır. Sosyolog ve ekonomi uzmanı olan Max Weber’in “kent” tanımı da benzer kavramlar içermektedir. Max Weber, kentin tanımını yaparken bölgenin ekonomik ve üretim biçimlerini referans alır. Weber’e göre, bir kentin kısmi bir ekonomisinin ve kendi özerkliğinin olması gerektiğini vurgular. Bununla birlikte, bir yerin “kent” olarak nitelendirilebilmesi için o yerin bir pazarının, savunma amaçlı bir veya birçok yapısına, mahkemesinin ve özerklik yasalarının olması gerekmektedir. Başka düşünürler de kentin farklı tanımlarını yapmışlardır. Örneğin, Sosyolog Emil Durkheim, işbölümü ve dayanışmanın hâkim olduğu kavramlarla kenti tanımlamakta olup bu işbölümü ve dayanışma sonucunda meydana gelen bir oluşum olarak görmektedir. Filozof ve ekonomist Karl Marx, kentin ekonomik özelliklerine atıfta



bulunur ve kenti üretim araçlarının mülkiyeti temelinde tanımlar. Louis Wirth'e göre, kent nüfus yoğunluğu ve buna benzer istatistikî değerler barındıran oluşumların bir bütünü olarak tanımlarken, Sosyolog Pitirim Sorokin'in tanımına göre kent, kümelenmiş grupların bir bütünüdür (Karakaya, 2007). Farklı dönemlerde farklı düşünürler, kent kavramı ile ilgili farklı tanımlar yapmışlardır. Bunlarla birlikte kentin daha genel bir tanımı yapılmak istenirse, Kent; sürekli toplumsal gelişme içerisinde bulunan ve toplumun yerleşme, gidiş-geliş, çalışma dinlenme gibi ihtiyaçlarının karşılandığı, pek az kimsenin tarım kesiminde çalıştığı, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan yerleşme biçimidir (Karakaya, 2007).

“Bir başka tanıma göre kent; sürekli toplumsal gelişme içerisinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme gibi ihtiyaçlarının karşılandığı, pek az kimsenin tarım kesiminde çalıştığı, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir” (Pustu, 2006).

## **2.2 Sanayi Kent Kavramı**

Sanayi ile birlikte kentlerin meydana gelişi, kabaca 16. yüzyılın sonlarında başladığı söylenebilmektedir. 17. yüzyılın gelişi ile birlikte dünya üzerinde modern devletin siyasal kuramları oluşmaya başlamış olup modern devletler ortaya çıkmaya başlamıştır. Modern devletlerin ortaya çıkması ve dünyada sanayi ile birlikte ortaya çıkmaya başlayan teknolojik gelişmeler sonucunda dünya üzerinde sanayi öncesi kentlerden sanayi kentine doğru uzanan bir değişim ve dönüşüm yaşanmıştır. Sanayi kentlerinin sanayi öncesi kentlerden ayıran en önemli fark, sanayi kentlerinin, üretim, sanayi ve ticaret merkezi olmasıdır. Sanayi öncesi kentlerde hâkim olan bu kentlerin idari yapı ve dini işlevi, bu kentlerde din adamlarına, devlet görevlilerine, eğitmenlere verilen önem, sanayi kentinde büyük ölçüde kaybolmaktadır. Sanayi kentlerinin üretim ve ticaret merkezi olmasının bir sonucu olarak sanayi kentlerinin mekânsal özellikleri de sanayi öncesi kentlere göre önemli ölçüde farklılık göstermektedir. Örneğin, kentsel mekân ve birden çok merkez alanların oluşumu bu kentlerde sanayi öncesi kentlere göre önemli ölçüde genişlemiştir. Ekonomik açıdan ticarete verilen değer ile insanların ulaşımını kolaylaştırması açısından yollar genişlemiş, artan nüfusun ihtiyaçlarının da karşılanması için alt yapıların önemi ile birlikte yapılar yükselmeye başlamıştır. Mekân kullanımını açısından sanayi öncesi

kentlerde üst gelir grubu ve önemli kişiler kent merkezine yerleşmişken, sanayi kentlerinde bu durumun değiştiği, üst ve orta gelir grubunun kent çevresine yerleştiği ve alt tabakanın da merkez ile konut alanları arasında kalan bir bölgede yaşadığı görülmektedir. Sanayi kentlerinde, ekonomik yaşantı çok gelişmiştir. Etkili bir öğrenme, ussal çalışma ve standardizasyon vardır. Gelişmiş teknolojiye bağlı olarak elde edilen fazla ürün, yarı üretici ve üretici olmayan grupları yaşatmaya yeterlidir. Sanayi toplumu, toprağı işleyen köylüler ve onlardan sayıca fazla olan sanayi ve hizmet sektöründe çalışan kitlelerle, bunların üzerinde kontrol gücü bulunan üst tabakadan oluşur. (Pustu, 2006). Akademisyen Yusuf Pustu'ya göre kent kavramı en temelde sanayi kenti tanımını ifade etmektedir. Kentteki nüfus yoğunluğu, üretim biçimi gibi kavramlar ile tanımlanması durumunda, kavram kendisini sanayi devrimini referans alarak tanımlar. Bunun nedeni, sanayi ve endüstri devrimi ile birlikte, şehirleşme büyük önem kazanmış olup siyasal olarak dönemin en önemli demokratik ve toplumsal hareketlilik odağı haline gelmesidir. Sanayileşme sonucunda üretim biçimlerinin fazlalığı, toplumdaki sınıfsal farklılıkların artması, büyük sermaye sahiplerinin çoğalması, yeni ekonomik pazar arayışları gibi toplumsal, sosyal ve ekonomik dönüşümler ile birlikte kentlerde mekânsal dönüşümler de hız kazanmıştır. Kentin farklı alanlarındaki bu dönüşüm de kentlerde yeni bir yapılanmayı, başka bir deyişle de şehirleşmeyi beraberinde getirmiştir (Pustu, 2006).

### **2.3 Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Kavramları**

Kent, yaşam alanları bakımından durağan olmayan karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Kentler, aynı zamanda ekonomik, sosyal, fiziksel, toplumsal, siyasal ve ideolojik faktörlerin değişim ve dönüşüm gösterdikleri gibi kendileri de birçok değişim ve dönüşüme neden olabilirler. Kentsel alanlardaki değişim ve dönüşümler, bazen mekân ve yaşam kalitesini artırıcı yönde olurken; kimi zaman ise mekânın ekonomik, sosyal ve fiziksel çökme bozulması olarak kendini gösterir. Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme bir olgu olarak, belirli bir zaman aralığında sürekli gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramları, dönüşüm ve yenileme ile ilgili yapılan tanımlar, kentsel dönüşüm ve kentsel yenilenmenin gelişmesinde etkili olan faktörler, tarihsel gelişim açısından dünya ve Türkiye'deki durumları incelenmiş olup "Kâğıthane Ofispark" projesinin dönüşüm ve yenileme

olgularıyla etkilediği bir bölgede mekânsal olarak ne tür değişikliklerin meydana geldiği durumların irdelenmesi konu edilmiştir.

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenilemeyi tetikleyen faktörler şu şekilde sıralanabilirler.

- Göç
- Kentsel yoksulluk,
- Kentsel yoksunluk,
- Yasadışı sağlıklı yapılaşma,
- Afetler,

### 2.3.1 Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm ile ilgili birçok tanım bulunmaktadır. Bu tanımlar, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji, ve yöntemlere göre farklılık göstermektedir. Genel ve kapsayıcı tanım olarak kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütüncül yaklaşımlarla sürdürülebilir şekilde iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür.

Dönüşüm kavramını; Kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı çözüm sağlamayı amaçlayan "Kapsamlı bir Vizyon ve Eylem" olarak tanımlayabiliriz (Thomas, 2003; Kocamemi, 2006).

Başka bir tanımlama da ise; bir yerleşim alanının ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan yeniden üretim sürecidir diyebiliriz. Kentsel alanları yeniden yaşanabilir kılmayı, sosyal dışlanılmışlık ve ayrımı güçlenmiş toplum yapısı ile aşmayı, fiziksel iyileşmeye paralel olarak ekonomik canlılığı yaratmayı hedeflemek biçiminde yorumlayabiliriz (Kocamemi, 2006).

Türk Dil Kurumu sözlüğünde yer alan dönüşüm kelimesinin anlamından hareket ederek (Dönüşüm: olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma) Kentsel Dönüşümü, kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlayabiliriz.

Çeşitli bilim insanlarına göre kentsel dönüşümün farklı tanımları yapılmıştır. Linchfield (1992); “kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma” olarak,

Dannison (1993); “kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yöntem” olarak, Roberts (2000); “kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak”, olarak tanımlamışlardır.

Bu tanımlardan yola çıkarak Kentsel Dönüşümü; “ Çökme, bozulma ve sorunlu olan kentsel mekânın ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı, bütüncül ve sürdürülebilir yaklaşımlarla, sağlıklı ve yaşanabilir iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü” olarak tanımlayabiliriz. Bu nedenle kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden, çok var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir.

Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm kavramı oldukça geniş alana yayılmakta, birçok süreç ve disiplinleri de ilgilendirmektedir. Yakın zamana dek, öncelikli olarak savaşta hasara uğramış kent ve kasabaların yeniden yapılandırılması bağlamında, düşük-gelirli vatandaşların yaşadığı köhneleşmekte olan mahallelerdeki kötü kaliteli konutlara çözüm üretmeyi hedefleyen, daha çok devlet müdahalesi esaslı olan “konut ağırlıklı” süreci tanımlamak için kuzey Avrupa ülkelerinde (urban renewal) ifadesi kullanılmıştır. Son zamanlarda, editörlüğü Roberts ve Skyes (2000) tarafından yapılmış olan bir temel kaynak kentsel yenileştirmenin tanımını; “...değişime konu olan bir alanın, ekonomik, fiziksel ve sosyal koşullarına kalıcı iyileştirme getirme arayışı içinde olan ve kentsel sorunların çözümüne yol açan eylem ve kapsamlı ve bütünlükte yapılmış vizyon” olarak yapmaktadır (Kocabaş, 2006).

Kâğıthane İlçesinde sanayi alanlarının kentsel dönüşümü tanım olarak şöyle tarif edilebilir; dönüşümün gerçekleşeceği alanının niteliğinin değiştirilmesine ilişkin plan kararıyla yaratılan hedefe kentsel dönüşüm denir.

Şehirlerde dönüşüm ihtiyacı, kentsel alanlarda, ekonomik ve sosyal sistemlerdeki bozulmalardan kaynaklanmaktadır. Kentsel alanlarda zamanla ortaya çıkan

ekonomik gerilemeler, çevre kalitesinde ve sosyal yaşam kalitesindeki düşüşler, yapılaşmış mekâna planlı bir müdahaleyi zorunlu kılmaktadır. Yalnızca kentsel problemlerin halledilmesinde değil, ekonomik büyüme ve sosyal refah sağlamaya yönelik geliştirilen politikaların sonucu ortaya çıkan yeni talep ve beklentilerin karşılanmasında da, kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmaktadır (Eren, 2006).

Dönüşüm, konut, sağlık, iş, ulaşım, eğitim ve diğer sosyal, çevresel ve ekonomik konular ile birlikte geniş bir alanı kapsamaktadır. Kentsel dönüşüm, genel olarak “Kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanmaktadır (Thomas, 2003; Eren, 2006).

Kentsel dönüşüme ilişkin yabancı literatürde çok sayıda kavram ve tanım ortaya atılmıştır. Bu kavramlar değişik şekillerde Türkçeye çevrilmiş olup kent ve şehircilik çalışmaları için katkı sağlamıştır. Ancak kavramların çok olması, birbirleri arasında ince ayrımlara ait farklılıklarının olması, kavram kargaşasını da beraberinde getirmiştir. Bütün kavramların ortak noktası, “planlı bir müdahale ile kentsel mekâna daha iyi bir kullanım getirmek” amacını güdüyor olmasıdır (Eren, 2006).

Tüm bu bilgilerin ışığında kentsel dönüşümü; kentsel çöküntü alanlarında, ekonomik, sosyal, yönetsel, fiziksel ve çevresel boyutlar düşünülerek planlanan, kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik çalışmaların rantsal düzenlemelerden uzak; bölgenin iklimsel, coğrafi, kültürel özellikleri göz önünde bulundurularak sürdürülebilir, yaşanabilir projelerle kentsel kalitenin arttırıldığı bir süreç olarak tanımlayabiliriz(Kara, 2013).

### 2.3.2 Kentsel Yenileme

Kentlerin dinamik yapısını meydana getiren sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel etkenler zaman içerisinde değişim gösterirler. Kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylemdir (Thomas 2003).

İngilizceden dilimize “urban regeneration” ya da “urban renewal” kavramlarının Türkçe karşılığı olan ‘kentsel yenileme – kent yenileme’ şeklinde adı geçen

kavramdır. 1980'lerden sonra, ülkelerin planlama çalışmaları içine girmeye başlayan ve kentsel planlama çalışmalarında, problemlili alanların sağlıklı ve yaşanabilir bir hale gelebilmesine yönelik olarak ortaya çıkan, toplumun ekonomik, sosyal ve fiziksel koşullarının iyileştirilmesini ve geliştirilmesini amaçlayan bir olgudur (Erden 2003).

2. Dünya Savaşı sonrası eski kentlerin tamamen yıkılıp dümdüz ederek yerine yeni kentler kurma şeklinde işleyen bu süreç daha sonraları kentsel koruma kavramı paralelinde değişim göstererek yeniden üretimi canlandırma, mekânları sağlıklılaştırma gibi kavramlarla yer değiştirmiştir.

### **3 SANAYİ ALANLARINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM**

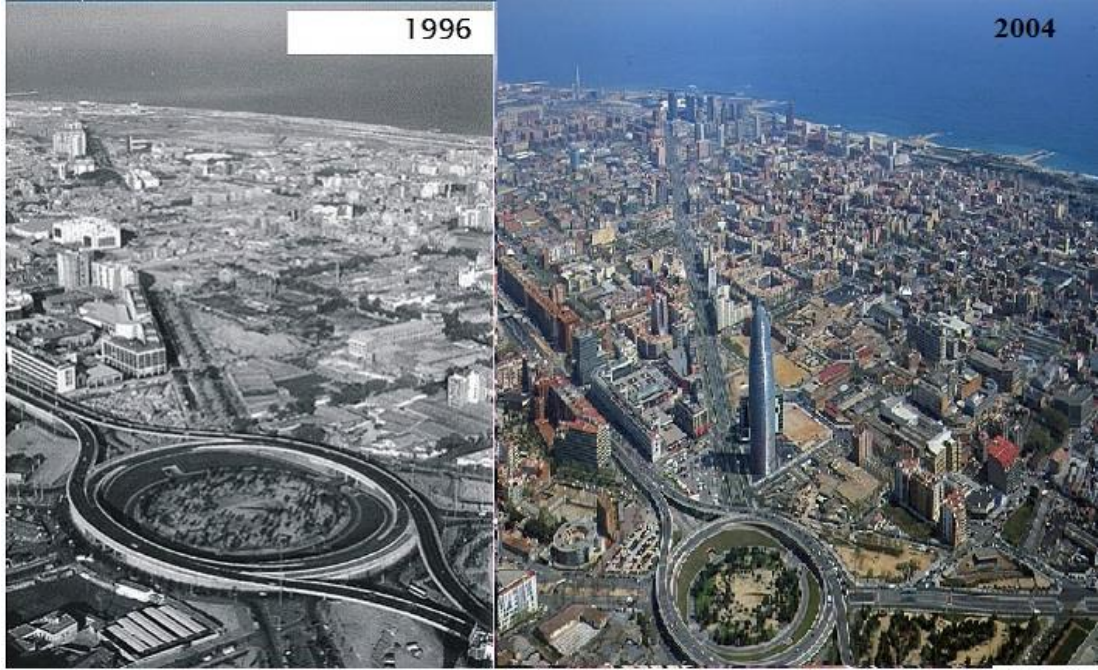
#### **3.1 Dünyada Sanayi İşlevli Alanlarda Kentsel Dönüşüm Örnekleri**

Dünyada sanayi işlevli alanlarda yapılan kentsel dönüşüm projelerinin tamamında bazı ortak özellikler bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, bu projelerin stratejik bir hedef doğrultusunda planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş olmasıdır. Esnek bir planlama anlayışına bağlı olarak geliştirilen bu projelerin dönüşüm strateji ve politikaları, zaman içinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir. Bu projelerin ikinci ortak özelliği, işbirlikçi ve katılımlı planlama yaklaşımıyla geliştirilmiş olmalarıdır. Kentsel dönüşüm politikalarının başarıyla hayata geçirilmesindeki en önemli etkenlerden birisi, özel sektör, kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişmiş olmalarıdır. Bu nedenle, dünyada kentsel dönüşüm projeleri müzakereci yöntemlerle geliştirilmiştir.

##### **3.1.1 Barcelona 22@ Projesi (İspanya)**

Kentin kuzey doğusunun kıyısında “22@” olarak isimlendirilen proje alanı, yoğunlukla sanayi üretim alanlarının bulunduğu Poblenou bölgesinde bulunmaktadır. Poblenou bölgesi İspanya'nın ve Barselona'nın sanayileşme sürecinde en büyük katkıyı sağlayan bölgelerin başında gelmektedir. Barselona kentinin ekonomideki bu

tarihi liderlik konumunun korunması ve yeni teknolojileri kent yaşamına ve ekonomisine katabilmesi için stratejik öneme sahip bir bölgesi olarak önerilmektedir. Bilişim sektöründeki uzmanlaşma süreçlerini hızlandırmak, sektörün gelişimini teşvik etmek ve dünya ölçeğindeki rekabete dâhil olmak için, ekonomik ve teknoloji platformu olarak Poblenou'da yenileme hareketi başlatılmıştır (Demirtaş, Esgin, 2005).



**Şekil 3.1** Barcelona 22@ Projesinin Dönüşüm Öncesi ve Sonrası Görünümü  
(<http://blog.bearing-consulting.com>)

Barselona'da bu çapta büyük kentsel dönüşüm için kentin bölge planında önemli sayılacak değişikliklere gidilerek, kent planının tamamına müdahaleden çok, farklı müdahale alanları yaratılarak, belirli gelişme yönlerinin, stratejik alanların dönüşümünden yola çıkarak çalışmalar yapılmıştır. Aynı zamanda mevcut dokuda bulunan tek bir yapıdan hareketle bütüne yayılacak bir dönüşüm yaklaşımı benimsenmiştir. Sanayi alanlarında, yeni üretim etkinliklerinin desteklenmesi; eğitim, teknoloji, araştırma, geliştirme ve yine gelişmiş kentsel servislerin, yeni konut tasarımının gerçekleşmesi hedeflenmiştir (Şekil 3.1). Endüstriyel alanların yenilenmesini vurgularken, yapılan plan çalışmalarında öngörülen değişimler, yeni üretim süreçlerinin ve özel kentsel koşulların tanınmasını da gerektiriyordu. Bu bağlamda Poblenou bu dönüşümü mümkün kılacak mevcut üretim biçimleri,

teknolojik ve endüstriyel potansiyelliğin durumu, erişilebilir konumu ve merkeziliği gibi çok sayıda potansiyeli içermektedir. Yapılan plan çalışmaları, yalnızca bir planlama deneyimi olmanın ötesine geçerek, tasarlanmış pilot projelerin uygulanması ve tanıtım etkinlikleriyle, katılım süreçlerinin kent bütününde, tabandan tavana yayılmasını sağlamayı başarmıştır. Plan ayrıca alandaki fiziksel dönüşümün ne olacağına ve araçlarına (örneğin projenin kendisine özel geliştirilmiş yeni ‘Altyapı Planı’) ilişkin stratejik adımları da içermektedir. Metropoliten Planın çerçevesini, Poblenou’daki üretim alanlarını ve bu alanların 22@ bölgesi olarak dönüşürken etkinlik çeşitliliğini koruyan, konut kullanımını destekleyen bir yapıda dönüşmesini ilke edinmiştir. Plan büyük bir kamu katılımı ile onaylanarak değiştirilmiş olup önerilen 26 projenin arasından kamunun titizlikle incelenmesinden sonra seçilmiştir. Seçilen proje, Belediye Başkanı tarafından kabul edilerek 20 gün içerisinde onaylanmıştır. Plan çalışmalarının yapıldığı süreçlerinde kurumlar, sanayi ve ekonomi çevrelerindeki birçok mesleki uzmandan danışmanlık hizmetleri alınmış olup bilim adamları ve uzmanlarla değerlendirme toplantıları düzenlenmiştir. Ayrıca Planlama Servisleri Birimi çatısı altında şehir plancıları ve mimarların katkıları ile yeni planın fiziksel ve mekânsal alanlarına ait teknik kısımlar incelenerek katkı sağlanmıştır. Geleneksel planlama stratejisi, baskın faaliyetinin sanayi üretimi olduğuna dayanırken; yeni strateji, geleneksel endüstriyel üretim modelinden yeni teknoloji tabanlı üretim biçimlerine geçişi vurgulamaktadır. Ayrıca, Poblenou’daki 22@ bölgesi yeni teknolojik ilişkiler çerçevesinde yeniden kurgulanmış olup, konut gibi öncelikli kullanım alanlarının korunması şeklinde yenilenmesi tasarlanmıştır. Barcelona 22@ Projesi, Barselona kent merkezine oldukça yakın eski sanayi alanlarını içeren Poblenou’daki 200 hektarlık alanda bir dönüşüm önermektedir. 22@ bölgesinin, bilgi ve iletişim teknolojilerine dayalı yeni ekonomik aktivite bölgesine dönüşmesini amaçlayan proje, öncelikle altyapının yenilenmesini hedeflemiştir. Üst yapıda ofis ve ticari kullanımların bilişim yoğunluklu aktivitelere ayrılması planlanan ve yaklaşık 3 milyon m<sup>2</sup>’lik bir alanda gerçekleşmesi tasarlanan proje alanı olarak seçilen Poblenou, kentin doğusundaki stratejik konumu ve köklü yerleşim dokusuna sahip olması nedenleriyle, alanda çok kapsamlı bir kentsel dönüşüm hareketinin başlatılmasına zemin hazırlamıştır. Proje, eski sanayi alanlarının temizlenmesiyle elde edilecek yaklaşık 3.200.000 m<sup>2</sup>’lik alanda 100.000 ile 300.000 arasında yeni iş alanları yaratarak, bölgedeki iş hacmini %4 den %15’lere çıkarmayı hedeflemiştir. Proje hedefleri arasında, yeni iş alanları yaratıcı ve istihdam sağlayıcı sektörleri



hareketlendirmenin yanı sıra, sosyal altyapının iyileştirilmesi ve kaliteli/yaşanabilir kentsel mekânlar yaratılması ve Poblenou'daki kullanımların (özellikle yeni teknoloji tabanlı kullanımların) bu yeni aktivitelerin merkezinde ve bölgenin kentsel kalitesinin iyileştirilmesinde etkili olması da yer almaktadır (Demirtaş, Esgin 2005).



Şekil 3.2 Barcelona 22@'de Projelendirilmiş Alanlar (<http://blog.bearing-consulting.com><http://blog.bearing-consulting.com>)

#### Planın Temel İlkeleri

- Merkezilik (centrality)
- Aktivite odakları
- Esneklik
- Eğitim ve yenilik merkezleri
- Gelişmiş altyapı sunumu
- Yeni konut sunumu

- Çekim noktaları yaratılması

Barcelona 22@ bölgesinin endüstriyel nitelik taşıyan bir bölgeden ayıran özellik, bölgenin işlev olarak kullanımlardaki çeşitlilik ile birlikte desteklenen yeni faaliyetlere sahip olmasıdır. Örnek sayılabilecek çalışmalardan biri olan Şekil 3,2'deki gibi yeni faaliyetleri tanımlarken bütüncül bir tasarım elde etmek oldukça güç iken, uzmanlardan oluşan bir teknik heyetin kurulması önerilmiştir. Bölgeyi tanıyan bilirkişilerden oluşan bu heyet ile kullanımların listelenmesi, yönlendirilmesi ve değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. Genel İl Planlarında yapılan değişiklikler, Özel İç Reform Planları ile yapılan müdahaleler denetlenmiştir (Demirtaş, Esgin 2005).

Özellikle bölgedeki 6 alanın dönüştürülmesinin öncelikli olması, bölgenin fiziksel dönüşümünün yeni yapısal elemanlarının tasarlanarak planlanması ve bölgenin fiziksel yapısını belirlemede önemli bir rol oynamış olup özel planlar ve kamu girişimleri ile desteklenerek hızlı bir ilerleme kazandırılmıştır. Ayrıca hedeflenen bu planla, özel planların hangi parametrelerle ve hangi koşullarda (her özel eylem alanının düzenlenmesini belirlerken) denetlenmesi gerektiği belirlenmiştir. “Özel Plan”lar ile yenileme, konut stokunun azlığı nedeniyle mevcut sanayi yapılarının konuta dönüştürülmesi gibi projeler üretilmiştir. Ekonomik büyüme açısından hızlı ivme kazanan sektörlerden biri olan gayrimenkul sektörünün de benimsediği 22@ projesini oluşturan 45 ana projeden 33’ü özel sektör desteği ile kabul edilirken, iş dünyasındaki 100 den fazla firma (%88’i bilişim sektörü ile ilgili) yeni ofis binalarını bu alanda seçmeyi tercih etmiştir. Bu şekildeki öngörü ve çalışmalar projenin ekonomik açıdan değer kazanacağı ve gerçekleşebileceği olasılığını artırmışlardır. Projenin tüm çevrelerce kabul görmesi, proje alandaki yenileme ve değişim hareketine ilerleme sağlamıştır. Alanın üretim yapısındaki yoğun ekonomik faaliyetlerdeki artışlar, nitelikli ve güven duyulan ekonomik gelişimi beraberinde getirmiştir. Barselona Kent Konseyi Planlama Dairesi ile 22@Barselona Şirketi ortaklığında gerçekleştirilen projede, bölgenin %46’sını oluşturan ve kamu sektörü tarafından mali olarak desteklenecek öncelikli dönüşüm alanları belirlenmiştir. Sektörün yeni dinamiklerini oluşturacak birer simge olarak stratejik bir öneme sahip olan bu öncelikli dönüşüm alanları, alanın bütünün dönüşümü için öncü görevini üstlenmişlerdir. Karmaşık bir yapıya sahip olması sebebiyle bu dönüşümün yarattığı özel alanların yenilenme sürecinde; farklı ihtiyaçlara cevap verebilecek kendi

araçlarını ona uyarlayabilecek ve planlama kalıpları ve ilkelerine uyacak nitelikte özel plan çalışmaları yapılmıştır. Böylece alanın tümünde bütüncül ihtiyaçlar göz önünde bulundurulmuş aynı oranda dengelemeye çalışılmıştır. Poblenou bölgesinin özellikle hassas bölgeleri olarak nitelendirilen bu alanların dönüşümde itici güç olmaları öngörülmektedir. Bu şekilde kentsel dönüşümün bütüncül ve sürdürülebilir bir sistem olgusu ile tüm bölge içerisinde uyumunun sağlanması, var olanı yok etmeden gerekli rehabilitasyon teknikleriyle birlikte uygulamasının sağlanması hedeflenmiştir. Plan, dönüşümün ekonomik ve sosyal hedef ve ilkelerine ters düşmeyecek şekilde ve sektörün dönüşümüne uyum sağlayabilecek durumdaki mevcut endüstriyel yapı ve kurumların varlığını benimsenmektedir. Şekil 3.3'te görüldüğü gibi bölgenin bütünüyle çehresinin değişimini hedeflememekle beraber, plan modernizasyonu ve yeni teknolojilerin gereklerine cevap verecek, merkezi konumu nedeniyle artık geleneksel üretim yöntemlerinin değişmesini sağlayacak bir dönüşümün çerçevesi oluşturulmuştur (Demirtaş, Esgin, 2005).



**Şekil 3.3** Barcelona 22@ Projesinin Dönüşüm Sonrası Fotoğrafi (<http://blog.bearing-consulting.com>)

Plan içerisinde yapılan tüm müdahaleler iki büyük idare şeması ile belirlenmiştir. Bunlardan alt yapı sunumunun kendi gelişim projeleri ve mali araçlar ile özel altyapı planı ile sağlanması; bir diğeri de tüm müdahalelerin plana uygunluğunu sağlayacak

bir özel şemaya ilişkindir. Plan, aktiviteler serisinin, ekonomik gerçekliklere uyarlanması sürecinde, Danışma Komitesinin katılımını bir koşul olarak görmekte ve bu komitenin yeterli birikimi olan kişilerden oluşması gerektiğini vurgulamaktadır. Ayrıca, bu süreçlerin dönüşüm hareketini kontrol etmeyle eşdeğer görülebilecek özel planlar aracılığı ile sağlanacağını belirtmiştir. Plan ile sağlanan dönüşüm potansiyeli ele alındığında hiç şüphe yok ki yerel otoritenin etkinlik ilkelerini ve sürecin kamu katılımındaki etkinliğini garantileyecek araçları oluşturmaları ve kullanmaları, dönüşümü başarılı kılan en büyük adımlar olmuştur (Demirtaş, Esgin, 2005).

### 3.1.2 Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin)

Guangzhou kenti dünyadaki birçok sanayi ve endüstri imalatlarını içinde barındıran ve kentleşme hızı dünyadaki birçok bölgeden çok daha fazla olan Pearl Nehri deltasının merkezinde yer alır. Bu yoğun endüstrileşme ve sanayileşme ile birlikte fiziksel ve toplumsal olarak yaşanmaz bir çöküntü haline gelen bölgede hızlı bir dönüşüm oluşmuştur. Bu dönüşümün sonucunda gayrimenkul olarak değerlendirilen her dönüşüm alanındaki gibi kentte arazi kullanımı ve çevresel kaynaklar açısından büyük bir baskı oluşturmaktadır. Bu baskının önüne geçmek ve çözüm geliştirmek için devlet burada bölgesel bir planlama safhası oluşturmuştur. Böylece deltanın gelişimi daha iyi koordine edilmeye çalışılmıştır. Bunun sonucunda kentin güneydoğusunda 370 km<sup>2</sup>'lik bölgede 65 km uzunluğundaki Pearl Nehri boyunca tarım alanları, köyler, tarihi bölgeler ve adalar oluşturulmuştur (Sasaki, 2002).

Bu alanda uygulanan proje öncelikli olarak koruma, rehabilitasyon ve sürdürülebilirlik olguları üzerine kurulmuştur. Bu kentsel dönüşüm projesi, Guangzhou kentinin kültürel miras birikimini ve tarihsel zenginliğini ortaya çıkarıp vurgulamak için hazırlanmıştır. Projenin hedefleri şu şekilde sıralanmıştır.

- 21. yy için sürdürülebilir, çağa uygun modern ve tarihsel derinliği olan kent yaratmak üzere planlanan hedefler,
- Çin'in en modern şehirlerinden birinin şeklini tasarlamak,
- 21. yy endüstrisi için yeni ve cazibeli bir merkez oluşturmak. Buradaki doğal yaşamın ekosistemi üzerine araştırmalar yapabilecek ve bunları kullanabilecek şirketleri buraya çekmek,

- Orman, nehir, dağ ve eltik ekosistemlerinin birbiriyle olan ilişkisini sağlayarak, dünyanın en büyük ekosistem koridorunu oluşturmak ve bunu sunmak,
- Ekonomik parametreler temel alınarak nehir kenti olgusunu, Şekil 3,4'te Pearl River ve çevresindeki nehirlerle bütüncül kullanarak geliştirmek ve yaymak,
- Dünyanın en büyük su ve botanik ekosistemini yaratmak,
- Geleneksel tarım ve kenti meydana getiren ekonomik değerler arasındaki ortak yaşamı teşvik etmek,
- Nehir kıyısındaki yerleşim alanları ve geleneksel eltik, balık çiftlikleri ve suyollarının bütünlüğünü ve önemini vurgulamak ( Epztrk, 2004).



**Şekil 3.4** Guangzhou Kentinin, Kentsel Dönüşüm Sonrası.  
(<http://www.topchinatravel.com/guangzhou/guangzhou-facts.htm>)

Bölgede uygulanacak kentsel dönüşüm tarzının tüm aşamalarında örgütlenme modelinde ise kamu önderlikli kentsel dönüşüm modeli benimsenmiştir. Kentsel dönüşüm modellerinden kamunun öncülük ettiği modelin benimsenmesi ile

oluşturulan sürdürülebilir kentsel dönüşüm modelinin içeriğine bakıldığında ise; yeni gelişim bölgesi, turizm bölgeleri, tarım alanları, kültürel ve tarihi bölgeleri birbirine bağlayan yeşil akslar, halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve yeni endüstri alanlarında oluşmaktadır (Demirsoy, 2006).

### 3.1.3 Duisburg İç Liman Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Duisburg Kenti, sanayi devrimin ilk yıllarından itibaren Almanya'nın Ruhr Bölgesinde Ren Nehri üzerindeki doğal iç limanlarıyla ve Düsseldorf şehrine yakınlığı ile bir ağır sanayi ve endüstri kenti olmuştur. Şehir, şekil 3,5'te eski fotoğraflarda görülen çelik endüstrisi başta olmak üzere birçok sanayi ve endüstri yapılarıyla ekonomik açıdan önemli bir kent haline gelmiştir. Duisburg iç liman bölgesinin dünyanın en büyük iç limanlarına sahip olması ile birlikte bölgedeki sanayi ve endüstri yapılarının kent yaşamına geri kazanılmasındaki ekonomik ve toplumsal süreçler incelenmiştir (Şatıroğlu, 2011).

Duisburg şehrinin endüstri odaklarından biri olan iç liman bölgesi (Innenhafen) 1960'lardan itibaren endüstri yapılarının başta un fabrikaları olmak üzere şekil değiştirmesi ile önemini yitirmeye yüz tutmuş olması nedeniyle kent merkezine yakın konumdaki çevresel ve yaşamsal boşluğu hissedilir bir yer haline gelmeye başlamıştır. Bu durum neticesinde bölgede çöküntü ve sorunlu alanların oluşmasını önlemek amacıyla 1980'lerin başlarında kentin bu bölgesinde dönüşümlerin başlaması kararı alınmış ve bölge hızlı bir değişime yönelmiştir. 1989'dan 1999 yılına kadar devam etmiş olan Uluslararası Emscher Yapı ve Bina Teknolojileri Fuarı bu dönüşümün tetikleyicisi ve yönlendiricisi olmuştur.



**Şekil 3.5** Duisburg Şehrindeki Fabrikalara Ait Eski Fotoğraf (A.Şatıroğlu, 2011)

Dünyaca ünlü mimar Norman Foster'in bürosu tarafından 1994 yılında Duisburg İç liman bölgesinin kentsel dönüşümü için ilk planlama çalışmaları yapılmıştır. Duisburg iç liman bölgesi 89 hektarlık alan içerisinde kentin hem tarihi kısmına hem de gelişim bölgesine olan etkisi nedeniyle kenti meydana getiren unsurlar açısından önemli bir bölge haline gelmiştir. Bölgenin bu denli değerli olduğu anlaşılması üzerine 1980 tarihinden itibaren yapısal dönüşümü ve kentsel yaşama kazandırılması hem kamu hem de özel sektör çevrelerinde istenen ortak bir hedef haline gelmiştir. Duisburg kenti içerisindeki nehir çevresinin gelişimi, ekonomik ve kültürel gelişimlerin tetiklemeyle bölgeye yakın alanların aynı kentsel dönüşüm kavramlarıyla yeni hedefler doğrultusunda planlama yapılmış olup bütüncül bir kentsel dönüşüm içerisinde çeşitli etaplar halinde geliştirilmiştir. Projeye ilave edilen bu alanlar eski bir sanayi ve endüstri bölgesinin yenilenmesi üzerine odaklanıyor olsa da, boş alanların birbiriyle bağlantılı ekonomik ve kültürel olgular çerçevesinde işlevleri birbirinden farklı binalarla doldurulması ve tüm planlamanın bir senaryo ve yeni bir yaşam merkezi oluşturması bağlamında kurgulanması neticesinde burası için "kentsel tasarım projesi" olarak tanımlama yapılmıştır (Şekil 3.6).



**Şekil 3.6** Duisburg Şehrinin Kentsel Dönüşüm Sonrası Fotoğrafı (A.Şatıroğlu, 2011)

Projenin ana amaç ve hedefi eski bir sanayi ve endüstri bölgesini kentteki yaşam alanlarına yeniden kazandırmak olmuştur. Bu amaç doğrultusunda nehir kenarı ile kent yaşamını, konut, işyeri, hafif endüstri birimleri ile sosyal donatı alanlarını çoğaltarak ekonomik ve toplumsal yapının tamamen karma işlevli bir şekilde çözümlenmesiyle proje çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda dönüşümün temel hedefi, bütün tekil yapısal öğelerin zaman içerisinde kendi başlarına gelişmesine ve büyümesine izin vermek. Böylece sürdürülebilir açıdan tüm zamanlara yayılmış bir biçimde kentsel dinamiklerin doğal sürecinde gelişen hem de 20. yüzyılın katı zonlamalarına dayalı planlama anlayışından uzak bir çerçeve oluşturmaktır (Şatıroğlu, 2011).

### **3.2 Türkiye’de Sanayi İşlevli Alanlarda Kentsel Dönüşüm Örnekleri**

Kent içinde kalan değerini yitirmiş ve işlevini kaybetmiş endüstriyel alanların kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yeni kullanımlara dönüştürülmesi gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde güncelliğini korumaktadır. Endüstriyel alanların dönüşümünde kamusal faydayı ön plana çıkaracak aynı zamanda da kentsel tasarım projesi kapsamında kentsel yaşam kalitesine önemli katkılar sağlayacak dönüşüm projelerine gereksinim vardır. Bunun yanı sıra bu tür alanların kentlerin büyümesi ve gelişmesine odaklı ticari veya konut alanlarına dönüşmesi sürdürülebilirlik açısından



önem teşkil etmektedir. Türkiye’de sanayi işlevli alanların dönüşümü, ekonominin uluslararası ölçekte büyümesine endeksli olarak hızlanmıştır. Bu bağlamda Türkiye’de finans ve endüstrinin gelişim gösterdiği kentlerde eski plansız bölgeler yeniden yapılandırılarak gözden geçirilmeye başlanmıştır.

### 3.2.1 İzmit Sekapark Kentiçi Sanayi Alanının Dönüşümü

Seka Kâğıt Fabrikası, cumhuriyetin ilanından hemen sonra 1930’lu yıllarda kurulmuştur. 14 Ağustos 1934 tarihinde temeli atılan kâğıt fabrikası, işletmesinin uzun zamanlar zarar etmesi sonucunda 27 Ocak 2005’te kapatılmıştır. Özelleştirme Yüksek Kurulu, kapatılan fabrikayı tümüyle Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’ne devretmiştir. Özelleştirme Yüksek Kurulu, Kocaeli Büyükşehir Belediyesine devretme şartı olarak “açık yeşil alan, rekreasyon alanı amaçlı devredileceği hükmü” çerçevesinde aldığı kararla devretmeyi gerçekleştirmiştir. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Sekapark Endüstriyel Dönüşüm Projesi adı altında kendisine tahsis edilen bu alanda dönüşümü çalışmalarına başlamıştır. Proje kâğıt fabrikası kimliğinden kent parkı kimliğine bürünmüş ve adı “Sekapark” olarak değiştirilmiştir. Projenin ana fikri ve hedefi Seka Kâğıt Fabrikası’nın yer aldığı bölgenin kamusal işlevlerle yeniden kurgulanarak dönüştürülmenin sağlanması, kentsel yaşam içerisinde insanların kentle olan bağlarının güçlendirilmesi ve İzmit Körfezi boyunca doğal yeşil alanların sürekliliğinin sağlanmasıdır. Bu dönüşüm tasarımı toplamda 3 etap şeklinde gerçekleşmiştir. Sekapark, proje uygulamasının tüm etapları tamamlandığında, bellek, insan, mekân ve kent algılarının güçlendirildiği, deniz, kara ve demiryolu kentsel ulaşım bağlantılarının sağlandığı, kent ölçeğinden çok bölge ölçeğinde uluslararası boyutta örnek bir endüstriyel dönüşüm parkı olma özelliğine sahiptir (Oğuz, Saygı ve Akpınar, 2010).

Seka Kâğıt Fabrikası 1.210.965 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu, konum itibari ile İzmit şehir merkezinin tam ortasında bulunmaktadır. İzmit’in merkez kıyı şeridi üzerinde, kuzeyinde D-100 Karayolu’nun paralelinde, güneyde kıyı şeridinin tam orta noktasında deniz ulaşımından en uygun değer şekilde faydalanılacak bir noktada konumlandırılmıştır. Seka Kâğıt Fabrikası alanın içinden, Haydarpaşa’dan Bağdat’a kadar uzanan demiryolu hattı geçmektedir. Seka Kâğıt Fabrikası alanın bulunduğu konum itibari ile deniz, demiryolu ve karayolu ulaşımına son derece elverişli, kentin merkezinde olması sebebiyle projelendirme esnasında İzmit ve çevresindeki



ait mimarileri korunarak yeniden işlev kazandırılmıştır. Restorasyon uygulamaları tamamlanan yapılar; Seka kâğıt müzesi, görsel sanatlar merkezi, sergi salonu, sanat atölyeleri, sinema, tiyatro, fotoğrafçılık, modern dans atölyeleri, endüstriyel tasarım galerileri, eğitim merkezi, kafe ve restoranlar, cep tiyatrosu, kütüphane, toplantı salonları, düğün ve nikâh salonları, eğlence merkezi, bowling salonu kitap, müzik satış yerleri, hediyelik eşya satış birimleri gibi yeni fonksiyonlar yüklenmiştir. Sekapark Projesi doğal ve tarihi miras ile modern kent yapılarının bütüncül değerlendirilmesi sonucunda alanın içerisinde bazı odak noktaları tasarlanmıştır. Bu odak noktaları, mekânların akılda kalıcı olmasını sağlamakta ve buluşma noktası olabilecek kentsel imgeleri kullanıcılara vermektedir. Güneş saati, çelik sazların bulunduğu sazlı iskele, uçurtma tepesi, yapay tırmanış duvarı konu edilen bu odak noktalarından bazılarıdır (Oğuz, Saygı ve Akpınar, 2010).

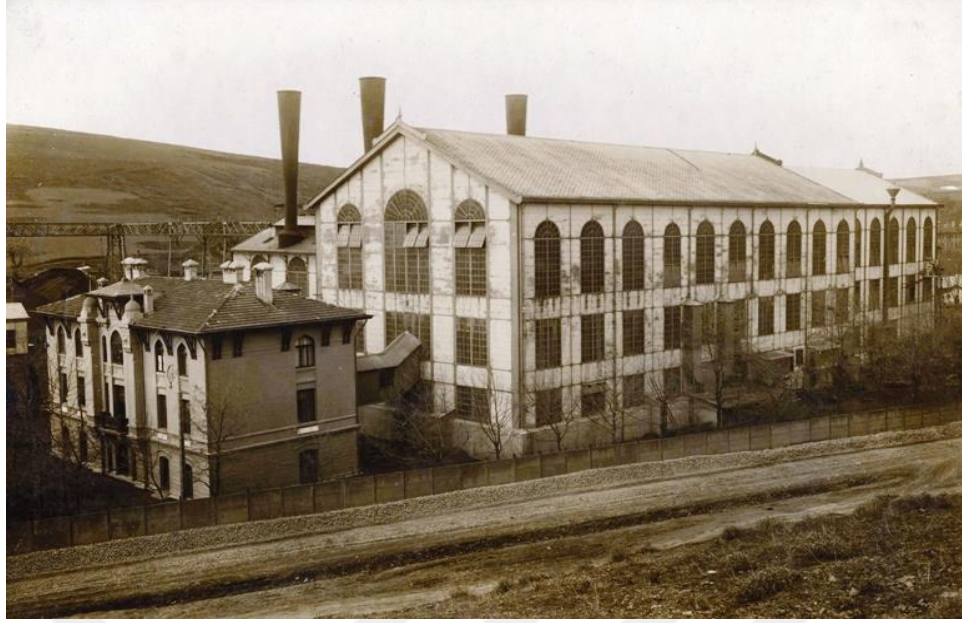
Kentsel tasarım projeleri, peyzaj mimarlığı ve mimari yapı tasarımları, günümüzde çevresel etki değeriyle bütüncül kuramlara bağlı kalarak ve sürdürülebilir olmak zorundadır. Bu tarz düşünce tasarımlarından etkilenen mekân ve alanlar, çevresel etki değerlerini arttırmak ve sürdürülebilir bir hal alması üzere kentlerin fiziksel çevresine saygılı ve çevresiyle bütünlük oluşturan bir yapıda kurgulanmalıdır. Sekapark projesi bu tarz düşünce ile tasarlandığı göz önünde bulundurulursa İzmit'i ve İzmit'te yaşayan insanları mekânsal yönden rahatlatıcak çözümler sunmaktadır. Bu durum, mevcut dokuyu koruyan ve mevcut alanlara eklenen yeşil alan stokları ile desteklenmektedir. Sekapark, İstanbul-Ankara Karayolu'nun üzerinde olan bölümünde yer alan otoyol güzergâhı değiştirilmiş olup kent içerisinde proje alanına doğrudan ve daha kolay bir şekilde geçişler sağlanarak kentle bütüncül bir duruma getirilmiştir. Kent ve parkın ilişkilendirilmesi için teknik tüm problemler uzmanlar tarafından çözümlendirilerek tasarım ayağının ne denli önemli olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumunun neticesinde yayaların Sekapark'a ulaşımı kolaylaşmakta, İstanbul-Ankara transit geçişinin olduğu bölgelerdeki parka ulaşım zorluklarından kurtarılmaktadır. Proje kapsamında alanın güney kısmında yer alan Salim Dervişoğlu caddesinin devamında yeni bir taşıt yolu düşünülmüştür. Bu yol D-100 karayolunun alternatifi olacak biçimde projelendirilmemiş, arazinin çok büyük olmasından ötürü, alanda ulaşımı kolaylaştırıcı bir servis yolu olarak kurgulanmıştır. Sekapark projesinin amaçlarından bir diğeri de bölge ölçeğinde bir cazibe merkezi oluşturarak içerisinde bulundurduğu endüstriyel dönüşüm parkı kurgusu ile gelecekte

bu hedefe ulaşılması amaçlanmaktadır. Sekapark'ın diğer önemli tasarım kriterleri ise doğal ve tarihi miras ile Seka Kağıt Fabrikasının'nın kentsel bellekteki yerini korumaktır. Sekapark kapsamında, Alman mimarlar tarafından projelendirilen ilk dönemlere ait yapılar tutularak yeniden işlevlendirilmiştir. Bunların dışında kalan, sonradan eklenen nitelsiz yapılar ise yıkılmıştır (Oğuz, Saygı ve Akpınar, 2010).

### 3.2.2 Silahtarağa Elektrik Santrali Dönüşüm Projesi; Santralistanbul

Silahtarağa Elektrik Santrali (Şekil 3.8), Haliç'in karaya sokulduğu en iç noktada; Alibey ve Kâğıthane derelerinin birleşerek Haliç'e döküldüğü noktada 118 bin m<sup>2</sup>'lik bir alanda kurulmuştur. 1910'da, uluslararası Macar şirketi Ganz Electric Company, İstanbul'da bir elektrik santrali kurmak için, elli yıl işletim karşılığında Osmanlı Devleti'yle anlaşma imzalar. Banque Generale de Credit Hongrois ve Banque de Bruxelles tarafından desteklenen Ganz Electric Company şirketi, 1911 yılında Osmanlı Anonim Elektrik Şirketi'ni kurar. Yapılan çalışmaları sonucunda İstanbul'da yeterli su kaynağı bulunmadığı için şirket bir termik santral inşa etmeye karar verir ve Zonguldak'ta çıkan kömür su yoluyla Karadeniz üzerinden İstanbul'a getirilerek bu kaynak sorunu da çözümlenir. Aynı yıl, Haliç'in kıyısında adını Silahtar Fındıklı Mehmet Ağa'dan alan bölgede bir arazi satın alınır. 1913'te faaliyete geçmesi gerektiği halde Balkan Savaşı ve 1913 Eylül'ünde yaşanan bir sel felaketi nedeniyle açılışı 1914'e sarkar ve o tarihte tamamlanır (<http://www.santralistanbul.org>).

Üretilen elektrik ilk olarak İstanbul'daki tramvaylara ve Osmanlı devlet idaresinin yönetildiği Dolmabahçe Sarayı'na verildi. 1920 yılında itibaren cadde ve sokaklar da santralden elde edilen elektrikle aydınlatılmaya başlandı (<http://tr.wikipedia.org>).



**Şekil 3.8** Silahtarğa Elektrik Santrali (<http://www.santralistanbul.org>)

Silahtarğa Elektrik Santrali, İstanbul'un en eski endüstri bölgesi olan Haliç'te (Şekil 3,9) kurulduğu 1914 yılından 1983 yılına kadar, 69 yıllık ömrü boyunca İstanbul'un enerji gereksinimini karşılayan santral kapatılmasının ardından boşaltıldı ve terk edilerek atıl ve çöküntü bir hal almasına neden oldu.



**Şekil 3.9** Haliç Kıyısındaki Fabrikalar.(Kağıthane Belediyesi Basın Danışmanı Fotoğraf Arşivi)

Terk edilen bu yapılar herhangi bir koruma ve onarım yapılmadı. Eyüp Belediyesi 1990 yılında çöküntü bir alan haline gelen alandaki yapıların restorasyon

uygulamasından geçerek bir Enerji Müzesi olarak değerlendirilmesi önerisinde bulundu. Bunun yapılan projelerin incelemeler sonucunda santral alanındaki metruk yapılar 1991 yılında İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 2532 sayılı ve 6 Mart 1991 tarihli kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillendi. 90'lı yılları koruma altında fakat onarımsız geçiren santralin, etkin ve faydalı olarak işlevli hale getirilmesi için 2000'li yıllarda birtakım proje ve tasarım kurguları yapıldı. Bunlardan arasında: Mimarlar Odası İstanbul Şubesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi'nin 2001 yılında birlikte kurguladıkları teknopark projesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'nin 2002 yılında elektrik santraline ait yapıları bir üniversite kampüsüne dönüştürme önerisiydi. İstanbul Bilgi Üniversitesi'nin planına göre elektrik santraline ait yapılar restore edilerek eğitim alanı olarak kullanılması, ayrıca yerleşke içerisindeki bazı yapıların enerji müzesi ve çağdaş sanat galerisi olarak da hizmet verilebilmesi için gerekli restorasyon çalışmalarının yapılması şeklinde tasarlanmıştı. Elektrik santrali alanının mülkiyeti Türkiye Cumhuriyeti Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'na ait olup proje uygunlunun onayından sonra gerekli çalışmalara başlanmıştır. Elektrik santrali için tasarlanan eğitim alanı ve üniversite yerleşkesi, 2005 yılında hazırlanan restorasyon projelerinin Koruma Kurulu'nun onayından geçtikten sonra malî destekçilerin ve İstanbul Büyükşehir ile Eyüp belediyelerinin de katkılarıyla tesis içinde bulunan yapıların aslına uygun restorasyonuna başlandı. Birinci Ulusal Mimarlık Akımı'nın mimari tarzını ve yapı tekniğini taşıyan santral yapıları, memur lojmanları, bir cami ve 1913 yılına ait makine donanımı restore edildi. Tesis arazisine modern mimari tarzlarında yeni binalar eklenerek İstanbul Bilgi Üniversitesi için derslikler, bir amfi tiyatro ve sanat galerisi açıldı. Silahtarağa Elektrik Santrali, 8 Eylül 2007 tarihinde kapılarını "Santralistanbul" adı altında yeniden açarak bir sanayi müzesi olarak İstanbul'a kazandırıldı (<http://tr.wikipedia.org>).



**Şekil 3.10** Silahtarağa Elektrik Santralinin Santralistanbul'a Dönüşmüş Hali  
(<http://tr.wikipedia.org>)

## **4 KÂĞITHANE İLÇESİNDE SANAYİ İŞLEVLİ ALANIN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ; “KÂĞITHANE OFİSPARK PROJESİ”**

### **4.1 Kâğıthane İlçesi**

Kâğıthane ilçesi, Bizans dönemine dek uzanan ve Osmanlı İmparatorluğu döneminde Saray'ın, zaman zaman da halkın önemli bir mesire alanı olarak, 20. yy'in ortalarına kadar varlığını sürdürmüştür. Cumhuriyet dönemi ve sonrasında 1940'lı yıllarda sanayileşme ve kontrolsüz mesken alanlarının oluşmasıyla başlayan süreç günümüze kadar devam ederek çarpık kentleşmenin doğurduğu bir yer olmuştur. Kâğıthane İlçesi, tarihiyle ve günümüze etki eden tescilli dokusunun yanı sıra günümüzde yaklaşık 420 bin kişilik nüfusuyla İstanbul'un ticaret merkezlerinin yanı başında olan canlı bir yerleşim alanı olarak incelenmeye değer bir bölgedir.

#### **4.1.1 Kâğıthane İlçesinin Tarihi Gelişimi**

Kâğıthane köyü, Bizans'taki adı Barbyzes olarak derenin kenarına Pissa ismiyle kurulur. Köy ve civarında yapılan kazılarda çıkan taşlardan köydeki yerleşimin

Roma dönemine uzandığı söylenebilir. Bu bölgede Roma dönemi mezar taşları çıktığı gibi derenin Haliç ile birleştiği ve Alibey deresi ile üçgen bir tepe yaptığı bölgede bir temel kazısı sırasında antik çağa ait büyük bir mabet ortaya çıkarılmıştır. Söz konusu eserler halen İstanbul Arkeoloji Müzesi'nde sergilenmektedir (<http://www.kagithane.istanbul>).

İlçeye “Kâğıthane” denmesinin sebebi, Bizans döneminde burada dere kıyısında kâğıt atölyeleri bulunduğu için Osmanlı döneminde bölge bu isimle adlandırılmıştır. Bu kâğıt imalathaneleri II. Beyazıd dönemine kadar kullanıldığı tahmin edilmektedir. Bunu destekleyici belge ise II. Beyazıd'ın vakfiyesinin yazıldığı “İstanbul Kâğıdı” isimli kâğıdın burada imal edildiği tahmin edilmektedir. Evliye Çelebi'nin Seyahatname(1655) adlı eserinde bu kâğıt atölyelerinin kalıntılarının varlığından bahsetmektedir. Kâğıthane, Evliya Çelebi'nin Seyahatname'sinde şöyle anlatılmaktadır; *“iki yüz kadar bağlı evler vardır. Bir de Daye Hatun'un mübarek camii vardır. Latif bir hamamı ve yirmi kadar dükkânı vardır. Kefere zamanında, burada kâğıt yapımına mahsus kâğıt kubbeli “Kâğıthane” varmış. Hala su dolaplarının biri, Daye Hatun Camiinin altında görünür. Harap ise de ufak bir tamir ile baruthane olması mümkündür. Bu yerde nehrin iki yakasında, tahta köprüye varıncaya kadar uzanan büyük çınarlar vardır ki, her biri göklere uzanmıştır.”* (<http://www.kagithane.istanbul>).

19. yüzyılda eczane, postane gibi yerleri bulunmayan köyde 20. yüzyılın ilk yarısında da ağırlıklı olarak hayvancılık ve yanı sıra tarım yapılmaktadır. Daye Hatun Camii'nin yanında köyün “Sıbyan Mektebi” mevcut olup ayrıca din derslerinin verildiği başka yapılar da bulunmaktadır. Mevcut karakol binasından başka II. Abdülhamid zamanında yapılmış at ahırları ve süvari karakolu vardır. (Şimdiki Merkez Karakolu) arşivlerde çeşitli fotoğrafları bulunan hastanesinden hiçbir iz günümüze kalmamıştır (<http://www.kagithane.istanbul>).

Şimdilerde Merkez Mahallesi olarak anılan yer Kâğıthane Köyünün ilk yerleşim yeridir. Köyün yanından 1914 itibariyle çift hat dekovil hattı geçmektedir. Köydeki lokomotif durağının ismi ise “Enver Paşa İstasyonu” olup istasyonun hemen arkasında İttihat Terakki zamanında saraydan dönüştürülen küçük Zabıt Mektebi'nde ise 1970'lere kadar 70. Piyade Alayı bulunmaktadır. Kâğıthane'nin en eski sakinleri “Cendeciler” olarak tabir edilen aile ve köyde yaşayan bir grup Rum ailedir.



Balkanlardan göç eden muhacirler 20. yüzyılın başlarında Kâğıthane köyüne yerleştirilir. Kula'lar ve Yörükler diye anılan bu ailelerden başka 1921 itibariyle ise üç-dört Arnavut aile de Kâğıthane'de yaşamaktadır. Ayrıca aynı dönem "İbolar" olarak tabir edilen yaklaşık 70 kişilik Arnavut aile daha köye yerleştirilir. Yine köy içinde bir Roman Mahallesi mevcuttur. Mahalle 1934'te çıkan yangında tamamen yanınca Romanlar köyden ayrılır. İki mezarlığı, tespit edilen altı çeşmesi, iki ayazması, iki değirmeni, üç bakkalı, bir hamamı vardır. Bunlardan bir kısmı günümüze kadar gelememiştir (<http://www.kagithane.istanbul>).

Kâğıthane daha Sadabad Bahçeleri gelişmeden doğal yapısı ile İstanbulluların ve Hükümdarlığın doğa ile bir araya geldikleri dinlenme ve mesire alanların başında gelmekteydi. Kâğıthane Osmanlı hükümdarlardan ilk defa Kanuni Sultan Süleyman'ın ilgisini çekmiş olup III. Ahmed devrinde yapılan Sadabad Kasrı ile imar edilmeye başlandı (<http://www.kagithane.istanbul>).

Osmanlı döneminde belli başlı eğlence yerlerinden biri olan Kâğıthane'de eskiye dair günümüze önemli herhangi bir eser kalmamıştır. Çağlayan Kasrı ve İmrahor Kasrı II. Dünya Savaşı sırasında yıktırılmış olup hatta dere içinde çağlayanı sağlayan oyma mermer kaideler ve eski nişan taşları da sökülmüştür. Bugün bir harabe haline gelmiştir (<http://www.kagithane.istanbul>).

1481-1512 yılları arasında Osmanlı Padişahlarından II. Beyazıd devrinde Cendereci Muhittinzade Vakfı ile kurulan ve açıklandığı şekilde devreler geçiren Kâğıthane Köyünün ilk nüvesi, antik çağda başlamıştır. Halen belediye meydanına bakan "Daye Hatun Camii"nin tarihi de II. Beyazıd devrine kadar uzanmaktadır. Eski tarihsel yapıyı taşıyan ahşap evlerden birçok örnek halen göze çarpmaktadır. 1530 Haziran ayında Kanuni Sultan Süleyman'ın oğulları Şehzade Mustafa ve Şehzade Selim'in sünnet düğünleri At meydanında başlamış ve üç hafta devam ettikten sonra Kâğıthane sahrasında bir koşu ile sona ermiştir. (<http://www.kagithane.istanbul>)

Sadabad camii, eski Çağlayan Kasrının yanında günümüze dek ayakta durmuş ender yapılardan biridir. Osmanlı-Türk toplumunun geleneklerinden doğan özelliklerini bir arada barındıran Sadabad bahçe ve mesireleri güzel örneklerden birisidir. Kâğıthane'den Haliç'e doğru ve Alibey dereleri kıyılarındaki alanların neredeyse tamamı devletin parsellemesi sonucunda dönemin önemli şahsiyetlerine verilen

araziler üzerinde 170'i aşan köşk ve kasırlar ile Kâğıthane dinlenme ve mesire alanı haline gelmiştir. Bu birbirinden zarif ve estetik yapılar ve halkın kullandığı geniş mesire alanlarının birleşmesi sonucunda, Kâğıthane güzel bahçeler ve suyun estetik görünüm kazandığı bir su şehri haline gelmiştir. Böylece Osmanlı tarihi içinde peyzaj mimarlığı yönünden kentin belli bir kısmı planlı bir biçimde ve kısa bir zaman süresinde rekreasyon amacıyla geliştirilmesi gibi bir olgu ile karşılaşmaktayız. Bu gelişmenin olduğu Lale Devri'nde doğa ve bahçe tutkusu sınırlarını aşarak halka kadar ulaştı. O devirde genel kültürümüzün çeşitleri sanat bölümlerindeki gelişmeler bahçe sanatı da önemli bir yer almıştır. Kâğıthane 18. yüzyıldan önce de laleleri ile meşhurdur. Evliya Çelebi buradaki (Lale Mesiresi'nde) "Kâğıthane Lalesi" ismiyle meşhur laleden bahsederek, "*Lale vakti buraya gelenlerin akli perişan olur*" diye yazmıştır. . Kâğıthane 18. yüzyılda III. Ahmed'in veziri Damad Nevşehirli İbrahim Paşa'nın zamanında Lale Devri ile dillere destan olmuştur. 28. Çelebi Mehmet Efendi'nin Paris'ten getirdiği Versay (Versailles) bahçe ve köşklarinin planlarına göre, Kâğıthane deresi etrafında padişah ile vezirlere özgü 60 kadar kasır ve köşk yapılmış ve kıyılar karaağaç ile düzenlenmiştir. Dere kenarları kavak ve çınar ağaçları ile süslenmiştir. En meşhur Kasır, Sadabad olarak anılmaktadır. Derede çağlayanlar yapılmış, geceleri kaplumbağalar üzerine mumluk dizilerek lale bahçeleri arasında çırağanlar düzenlenmeye başlanmıştır. O yıllarda Kâğıthane'yi; lale tarlaları, havuzlar, fiskiyeler ve rengârenk görünen köşkler birbirini tamamlayan unsurlardı (<http://www.kagithane.istanbul>).

Kâğıthane bahçe ve kasırlarının öyküleri, halk arasında türlü dedikodulara yol açmış, bilhassa eğlencelerin alıp yürümesi hoşnutsuzluklara, eleştirilere neden olmuştur. Edebiyata da konu olan bu görünüm ve yapıtlar Patrona Halil İsyanında tamamen yok edilmiştir (<http://www.kagithane.istanbul>).

Kâğıthane yöresinin en eğlenceli zamanı mevsim olarak ilkbahardır. Hıdrellezden başlayarak halk tatil günlerinde kayıklarla, arabalarla bu yöreyi doldururdu. Kâğıthane, zamanın birçok organizasyonunun hâlihazırda bulunan mekânlarının başında gelmekte olup toplantıların, resmi ziyaretlerin, düğünlerin düzenlendiği bir yerdi. Meşhur "Senedi-i İttifak"ı Alemdar Mustafa Paşa'nın davet ettiği İmparatorluk ayan ve eşrafı, 1808 yılında Kâğıthane'de toplanarak düzenlemişlerdir. Sadabad kasırları Patrona Halil İsyanı ile bir enkaz haline gelmişti III. Ahmed'den sonraki hükümdarlar I. Mahmud ve III. Selim zamanında bahçelerinin küçük bir bölümü de

dâhil olmak üzere onarıldı. Fakat maalesef ki Lale devrindeki yapı ve ruh ve olgunluğuna hiçbir zaman erişemedi. Aynı saray II. Mahmud tarafından yeni baştan yapıldı. Sultan Abdülaziz zamanında da toplamda üçüncü defa inşa edilen “Çağlayan Kasrı” olarak adlandırılan son Sadabad Sarayı 1943’de yıkıldı yerine 1952’de askeri okul inşa edildi. Bugün güzelliği ile ünlü olan bahçesinin en önemli özelliklerinden biri olan mermer kaplı kanal ve çağlayanları yapan mermer kâse ve kâselerden birkaç parça kalmıştır. Doğal bir çayırılığı andıran Kâğıthane vadi tabanı su kıyısı ve bitki örtüsünün de, kordon gibi dere boylarını takip etmesi ile ortaya çıkan bir görünümdeydi. Vadiyi kuşatan dik sırtlar ve tepeler maki ve benzer bitki örtüsü ile kaplı ayrıca Gürgen, çınar, kızılâğaç, söğüt, ardıç ağaçlıklarının doğal bir şekilde geniş bir alan yayılmıştı (<http://www.kagithane.istanbul>).

Belgrat ormanlarının uzantısını oluşturan çoğunluğunu her dem yeşil makiler teşkil ettiği bu gür ve güçlü doku, yapraklı orman ağaçlarını hatırlatırdı. Bodur, yapraklarını dökmeyen meşe, yabani sakız, funda, defne, ladin, kocayemiş, katırtırnağı, ateş dikeni, erguvanlar bu dokunun çeşitlinin ne denli çok olduğu hakkında fikir vermektedir. Kâğıthane ve III. Ahmed devrine kadar Alibeyköy mesireleri halkın ilgi gösterdiği birer dinlenme ve eğlence alanlarıydı. Sadrazam İbrahim Paşa tarafından 1717’de verilen bir kır şöleninden sonra, III. Ahmed’in bu harikulade güzel vadi, özel ilgisini çekmiştir (<http://www.kagithane.istanbul>).

17. yüzyıl ortalarında yaşamış Evliya Çelebi’nin kaydettiğine nazaran, Arap, Acem, Hint, Yemen ve Habeş yani Afrika ve Asya seyyahları arasında Kâğıthane mesiresi emsalsiz bir mesire yer olarak tasvir edilmektedir. Hatta bazı kimselerin Kâğıthane deresine giderek yüzdükleri olurdu. Tarihsel perspektif içinde Devrin toplumsal ve kültürel özelliklerini Kâğıthane bahçe ve mesirelerindeki rekreasyon türleri, yansıtır (<http://www.kagithane.istanbul>).

Kâğıthane, Sadabad ve diğer kasırların yapılması ve buranın gözde bir dinlenme yeri olmasından sonra hükümdar ve devlet büyüklerinin yeni sarayda başladıkları (Çırağan eğlenceleri), buraya aktarılmış oldu (<http://www.kagithane.istanbul>).

I. İbrahim dönemine kadar üretimini sürdüren Baruthane, Kâğıthane tarihinde çok eskilere dayanmış olup II. Beyazıd döneminde kurulduğu tahmin edilmektedir.

Kanuni döneminde kâgire çevrilmiş ve üzeri kurşunla kaplanmıştır (<http://www.kagithane.istanbul>).

1955 Nüfus sayımı ile nüfusu 3.084 olan Kâğıthane 1955 yılından sonra gelişmeye başlamıştır. 1 Mart 1963 tarihine kadar köy muhtarlığı ile yönetilmiş olup kentin gelişimi mezbahanın Kuzey Batısındaki Pırnala semtinde (Kemerburgaz yolu) üzerinde başlamıştır. Çağlayan ve Hürriyet mahalleleri 1953'te bir dernek kararıyla kurularak, 1934 yılında oluşan yangında evi yananlara dağıtılmıştır (<http://www.kagithane.istanbul>).

1960 yılından önce İstanbul'da girişilen geniş çaptaki, imar hareketlerinden çeşitli yol kamulaştırılmaları nedeni ile başlangıçta 45 haneyle başlayan yerleşme zamanla çoğalmış ve Gültepe, Harmantepe, Ortabayır ve Çeliktepe semtlerinde İstanbul Mesken ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından halka yer verilmiş ve böylece bu mahallelerin nüvesi atılmıştır (<http://www.kagithane.istanbul>).

Kâğıthane Belediye sınırları içinde yerleşme merkezde başlamışsa da burada fazla gelişme göstermeden Çağlayan, Çeliktepe ve devamı olan Sanayi Mahallesi sirtlarında yoğun bir şekilde yerleşmeler başlamıştır. Kâğıthane ilçesi bugün 19 mahalleden ibarettir (<http://www.kagithane.istanbul>).

#### 4.1.2 Kâğıthane İlçesinin Coğrafi Konumu

İstanbul'un 39 ilçesinden biri olan Kâğıthane Doğu Marmara Bölgesindedir. Yeryüzünün önemli suyollarından olan Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunmaktadır. İstanbul'un son dönem yerleşimlerinden olan Kâğıthane ve çevresindeki mahalleler, 1987'ye kadar Şişli İlçesi'nin mahallesiydi. 1987'de Şişli'den ayrılarak Kâğıthane ilçe yapıldı. Kâğıthane ilçe alanı, yönetsel bakımdan, kuzeyden Şişli'ye bağlı Ayazağa, güney ve güneydoğudan Şişli ilçe topraklarıyla çevrilidir. İlçe, güneybatıda Beyoğlu, batı ve kuzeybatıda Eyüp ilçesine kuzeydoğuda ise Beşiktaş ilçesine komşudur. (<http://www.kagithane.istanbul>)

İstanbul'un yüzölçümü bakımından Adalar, Bayrampaşa, Beyoğlu, Güngören ve Zeytinburnu'yla birlikte en küçük yedi ilçesinden biridir. 16 km<sup>2</sup>'lik bir alan kaplayan Kâğıthane ilçe toprakları İstanbul Boğazı'nı Boğaziçi ve Fatih Sultan

Mehmet köprüleriyle aşan otoyollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçer. Bunlardan E5 Otoyolu güneyde Şişli ilçesiyle sınır oluşturmaktadır. Kâğıthane İlçesi'nin kuzey kesiminde ise TEM Otoyolu doğu-batı doğrultusunu izler. E5 ve TEM otoyollarını da Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka otoyol birbirine bağlar (<http://www.kagithane.istanbul>).

#### 4.1.3 Kâğıthane İlçesinin Demografik Yapısı ve Göç Hareketleri

1940'larda harabe halindeki kasırların ve köşkerlerin yıktırılmasından sonra askeri bölge haline gelen bu yöre 20.yy'ın başlarına kadar mesire ve eğlence yeri olarak her dönem askeri tesislerin bulunduğu önemli bir yerdi. 1950 sonrasındaki kentsel planlama çalışmaları ve 1937'de hazırlanan Prost Planı haliç kıyılarını orta ve ağır sanayi kuruluşlarına açarak ilçeyi sanayi merkezi haline getirmiştir. 1955'te buna bağlı olarak Kâğıthane'nin nüfusu 5000'i bile bulmazken kısa zamanda diğer illerden gelen göç dalgaları ile beslenerek hızla nüfusu ve bina yoğunluğu artmış "gecekondu" tarzında evler inşa edilmiştir. 1. ve 2. boğaz köprülerinin açılmasının etkisiyle nüfus oranında önemli artış olmuştur. 1987 yılında artan nüfus nedeniyle ilçe Şişli belediyesinden ayrılarak müstakil bir belediye olmuştur (<http://www.kagithane.istanbul>).

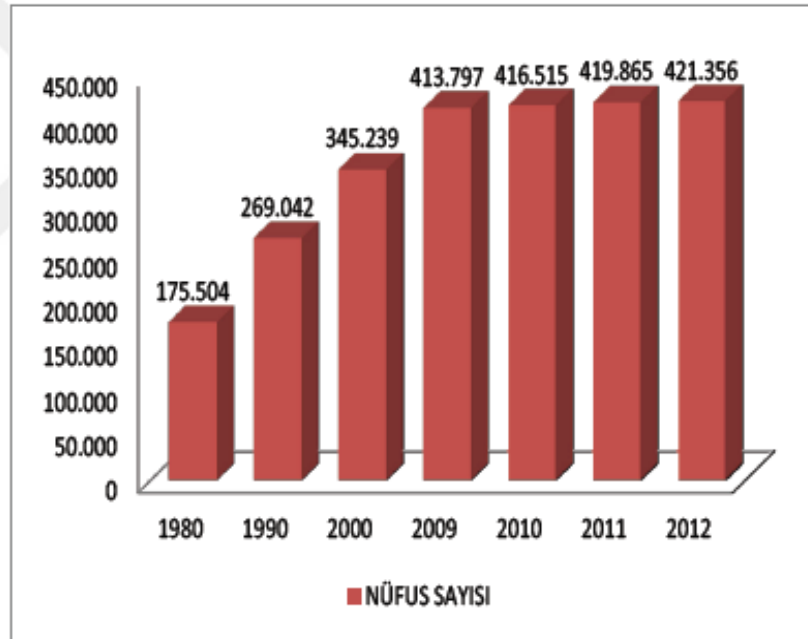
##### 4.1.3.1 Kâğıthane İlçesinin Nüfusu

İstanbul nüfusunun yüzde 3.69'unu 1990'da 269.042,00 (Tablo 4.1) kişilik nüfusuyla barındıran Kâğıthane'de, aynı yıl km<sup>2</sup>'ye 16.815 kişi düşmekteydi. 2007 yılı genel nüfus sayımı ile İstanbul nüfusunun % 3,3'ünü oluşturan ilçede yine o yılın sonuçlarına göre 418.229,00 kişidir. Bu nüfus sayısı ile, km<sup>2</sup>'ye 26.139 kişi düşmektedir (<http://www.kagithane.istanbul>).

İlçe nüfusu 2000 - 2007 yılları arasında % 21 oranında artış göstermiştir. Nüfus artış oranı dikkate alındığında Kâğıthane, İstanbul'un nüfusu en az artan ilçeleri arasında yer almaktadır. Nüfus artış oranının az oluşu, boş alanların olmayışı ve yeni yapılaşmaya uygun olmadığı bir göstergesidir. Ne var ki Kâğıthane, İstanbul'un önde gelen ilçeleri arasındaki yerini nüfus yoğunluğu bakımından korumaktadır (<http://www.kagithane.istanbul>).

KÂĞITHANE İLÇESİ		
YILLAR	NÜFUS SAYISI	NÜFUS ARTIŞ ORANI
1980	175.504	6,70%
1990	269.042	21,74%
2000	345.239	8,83%
2009	413.797	-0,32%
2010	416.515	0,65%
2011	419.865	0,99%
2012	421.356	0,35%

**Tablo 4.1** Kâğıthane İlçe Nüfus Artış Tablosu-1 (<http://www.kagithane.istanbul>)



**Tablo 4.2** Kâğıthane İlçe Nüfus Artış Tablosu-2 (<http://www.kagithane.istanbul>)

#### 4.1.3.2 Kâğıthane İlçesinde Nüfus Hareketleri ve Göç

93 harbi olarak bilinen 1877-1878 Osmanlı Rus Savaşı Kâğıthane Köyünün nüfus yapısını etkileyen en önemli olaylardan birisidir. İstanbul'a hem Balkanlardan hem Kafkaslardan bu savaş nedeniyle gelen büyük bir göç dalgası vardır. Mülteci sayıları tam olarak bilinmese de 1.250.000 ve 1.300.000 kişi arasında olduğu tahmin edilmektedir. (Arslan 2008, s.49). İstanbul'daki göçmen sayısının 1878 yılında

117.000 olduğu tahmin edilmektedir. Kafkaslardan ve Balkanlardan İstanbul'a göç eden bu nüfus, bugün Kâğıthane'nin yerlileri olarak bilinen Arnavutlar olarak adlandırılan nüfustur. Ağırlıklı Arnavut nüfusu olduğundan böyle anılmaktadırlar aralarında Selanik ve Bulgaristan göçmenleri de vardır. '93 Harbi nedeniyle Kâğıthane'ye göç eden nüfusun temel geçim kaynağı hayvancılıktır. Hayvancılık ve tarımdır. Bu sebeple İstanbul'un sebze ve et ihtiyacının önemli bir kısmı Kâğıthane sağlamaktadır. Cumhuriyet döneminde de ekonomik yapıdaki bu tarımsal ağırlık uzun süre devam etmiştir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Cumhuriyet dönemine kadar Kâğıthane köyünün arazisi sultan vakfı iken, hanedan mensuplarına ait araziler Cumhuriyetin saltanatı kaldırması sonucunda T.C hazinesine devrolmuştur. Böylece İstanbul'da sanayi üretiminin yer seçimine Kâğıthane köyü geniş hazine arazileri ve dereleri ile en uygun alanlardan biri haline gelmiştir. Sanayi üretimi için Kâğıthane köyünün bu uygun koşulları, gecekodu yerleşimine de geniş hazine arazilerinin olanak vermesi sonucunda, köyü kısa sürede kırdan kente kitlesel göçlerde göçmenlerin kentte tutunma mekânlarından biri haline getirmiştir. 1953 yılında köy ihtiyar heyetinin kararı ile Üretim ve göçmen emeği yerleşmeye başladığı Kâğıthane köyü arazisi köy halkına dağıtıldığında dağıtılan arazinin büyük bir kısmı hazine arazisi niteliğindedir (Tümertekin, 1979; Yılmaz, 1980).

Kâğıthane ikinci nüfus hareketliliğini Balkanlardan gelen göçmenlerin ardından 1950'lerden itibaren İstanbul'un aldığı göçler sonucunda yaşamıştır. Üç farklı göç bu dönemde söz konusudur. İstanbul'da yapılan menderes istimlâkleri nedeniyle evsiz kalan mahalle halklarına verilen balkan göçmenleri için Kâğıthane'de yapılmış konutlara yerleşme hakkı sonucunda oluşan hareketlilik bunlardan birincisidir. İkincisi ise Balkanlardan 1950'li yıllar ve 1980'li yıllarda iki göç dalgasının daha gelmiş olmasıdır. Üçüncü göç 1950'li yıllardan itibaren İstanbul'a akmaya başlayan ve en yoğun olan kitlesel göç hareketleridir. Kırdan geçinme zorlukları ve kentlerde kurulan yeni sanayi tesislerinin yarattığı istihdam olanakları Anadolu'dan gelen göçün çeşitli nedenleri olsa da bu nedenlerin başında yer almaktadır. 1950'li yıllardan itibaren bu anlamda Kâğıthane ve çevresinin hızla sanayileşmesine önemli bir etken olmuştur. Balkanlarda yaşanan göçler 1950'li yıllarda Kâğıthane nüfusunu önceki göç dalgası kadar etkilememiştir. Ancak 1950'li yıllarda Kâğıthane'de inşa edilen "Göçmen Konutları" bu göçün esas etkisi olmuştur. Yaklaşık olarak 300

konutluk 3 etap sosyal konut bugünkü Gürsel ve Talatpaşa mahallelerinde yapılmıştır. Bu konutlar tek kat, 40 m<sup>2</sup>, 2 odalı, bahçeli, tuğla evlerdir. Bir dönem Göçmenlerin büyük bir kısmının bu bölgeye yerleşmek istememesi nedeniyle boş kalan konutlar, 1950’li yıllarda evleri menderes yıkımlarında istimlak edilenlere, belli bir borçlanma düzenlemesi ile tahsis edilmiştir. Diğer yandan Dolmabahçe’deki havagazı fabrikası 1957 yılında kapanıp Kâğıthane’ye taşındığında, burada çalışan işçiler ulaşım kolay olması açısından fabrikanın çevresine gecekondular yaparak mahalleye taşınmaya başlamışlardır. Bu nedenle 1950’li yıllarda İstanbul’daki imar hareketleri ile Kâğıthane köyü Anadolu’dan gelecek olan kırsal göçmenlerden daha önce göç almaya başlamıştır. Menderes dönemi imar hareketleri nedeniyle Talatpaşa, Gürsel, Yahyakemal ve Gültepe mahalleleri başta olmak üzere bugün Kâğıthane’nin sosyal kültürel yapısında Kâğıthane’ye yerleşen nüfus belli bir yer teşkil etmektedir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

İstanbul çoğu tarihsel zaman dilimlerinde, iç göç hareketlerinin yaşandığı en önemli kent olmuştur. İstanbul’a yönelik yoğun olan göç hareketi, çarpıcı bir biçimde nüfusun yerleşme biçimini etkilemiştir. Yerleşme alanlarını göç yoluyla gelen nüfus genişletmiş ve metropoliten bir bölge haline gelen ilde, yeni kentsel alanlar eski kentsel merkezlere eklenmiş ve gecekondular oluşturmuştur.

<b>Kâğıthane’de Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus (2007)</b>			
Yaş Grubu	Erkek	Kadın	Toplam
00 - 04	17185	16331	33516
05 - 09	18299	17606	35905
10 - 14	18269	16968	35237
15 - 19	17739	16140	33879
20 - 24	17915	19155	37070
25 - 29	24105	23227	47332
30 - 34	21772	20887	42659
35 - 39	19189	17582	36771
40 - 44	16509	15148	31657
45 - 49	12690	11389	24079
50 - 54	9618	9044	18662
55 - 59	6291	6535	12826
60 - 64	3982	4625	8607
65 - 69	3009	3993	7002
70 - 74	2343	2890	5233
75 - 79	1586	2570	4156
80 - 84	736	1440	2176
85 - 89	214	476	690
90+	217	555	772
<b>Toplam</b>	<b>211 668</b>	<b>206 561</b>	<b>418 229</b>

**Tablo 4.3** Kâğıthane İlçe Nüfusunun Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Dağılımı  
(<http://www.kagithane.istanbul>)



1950'li yıllarla birlikte ardı arkası kesilmeyen göç dalgalarının başlamasına bağlı olarak İstanbul'a yığılan nüfus kentsel alana, ilçe merkezlerine sığamaz olunca, sonradan gelenler kırsal alana yayılarak kent merkezini çepeçevre sarmıştır. Başlıca iki biçimde gerçekleşen bu yayılma bir yandan eski yerleşme yerleri büyürken, öbür yandan da bütünüyle yeni yerleşme merkezleri oluşturmuştur. Doğal yeni yerleşme birimleri, bu kentleşme biçimi ve buna bağlı olarak gelişen nüfus hareketi, Kâğıthane'nin kısa zamanda küçük bir köy iken bir kente dönüşmesini açıklamaktadır. Kâğıthane yerleşmesinin büyümesinin ana nedeni 1955'le birlikte İstanbul genelinde hızla yaşanan göçtür. Bu yıllarda Şişli, boş alanları bulunan yeni yerleşme birimlerinin kurulmasına olanağı olan ve İstanbul'a yönelen göçü emen bir ilçe olmuştur (<http://www.kagithaneofispark.com>).

Bilimsel araştırmalar ve çeşitli zamanlarda yapılan anket çalışmaları Kâğıthane ilçesinin göç olgusuyla olan ilgisini ve boyutunu açıkça ortaya koyarak göstermektedir ki Kâğıthane, göçlerin yarattığı ve geliştirdiği önemli yerleşme merkezlerinden biridir. Örneğin Şişli'de (Kâğıthane dâhil) 30 ilkokulda yaklaşık 2500 öğrenci arasında 1970 yılında gerçekleştirilen bir anket çalmamasına göre, yalnızca Şişli ilçesinin % 15'inin İstanbul doğumlulardan, geri kalanın ise İstanbul'a göç ederek gelenlerden oluştuğunu ortaya koymuştur. Göç veren en önemli iller Sivas, Erzincan, Ordu, Erzurum, Kastamonu, Trabzon, Gümüşhane ve Giresun'dur (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

#### 4.1.4 Kâğıthane İlçesinde Sanayi

1950 sonrası Cumhuriyet döneminde göçe ve sanayiye bağlı olarak değişime uğrayan Kâğıthane, bir köy yerleşimidir ve bu köy yerleşiminin arazisi köy ihtiyar heyetinin kararı ile 1953 yılında köy halkına dağıtılmıştır. Bir kısım dağıtılan arazi hazineye aittir. Yerleşimdeki yapılaşmanın ilk adımlarını arazi dağıtımını hazırlamıştır (Tümertekin, 1979, Yılmaz,1980).

Öncelikle tarım ve kentsel fonksiyonların artması ile Kâğıthane'deki ekonomik yaşamın izleri ticarete dayalı olarak gelişmiştir. İşyerleri çoğunlukla az gelirlilere hitabeden gıda maddesi satan dükkânlardır. Ticaret, ana caddeler üzerinde konumlanmıştır. Küçük sanatlar için işyerleri, gazino, lokanta, berber, mobilyacı ve fotoğrafçı dükkânları bulunmaktadır. Kâğıthane'de mevcut sanayi; demir çekme

fabrikası, tuğla fabrikaları, mermer, dokuma, ev eşyası ve cam gıda üzerinedir. Bu sanayi tesisleri arasında 69 tesis 10'dan az işçi çalıştırmakta 123 tesis ise 10'dan çok işçi çalıştırmaktadır. İş hanları ile 215 fabrika ve imalathanede, 7123 işçi ve diğer personel çalışmaktadır. Yerleşme alanı içinde gelişme alanları 1974'teki imar çalışmalarında bulunmadığından ticaret alanlarının arttırılmasına önem verildiği görülmektedir. (Yılmaz,1980)

1950'li yıllarda gecekondulaşma sürecinin başlangıç aşaması olan Kâğıthane'de mevcut bir kırsal yerleşme de söz konusuydu. O yıllarda köy statüsünde olan bölgede tam bir denetimsizlik hâkimdi. Yüzölçümü köy statüsündeki bir yerleşmeye göre (1502,5 ha.) oldukça büyük olan yerleşmede, hem gecekondu gelişimi hem de sanayi dağınık olarak yayılmıştır. Bölgede bu gelişimlerin yaşanmaya başlamasının ardından sadece 6 sene sonra altyapı olanakları bölgeye gelmeye başlamıştır. Bunun başlıca nedeni olarak 1956 yılında Kâğıthane'nin sanayi alanı olarak kabul edilmesi ve askeri tesislerin bölgede konumlanmış olması gelmektedir. Sanayinin başlamasında Kâğıthane'nin farklı etkenlerinin etkili olduğu görülmektedir. Kâğıthane yerleşiminin konumu, İstanbul'da 19. yüzyıldan itibaren gelişmekte olan sanayi bölgelerinden Haliç ve Eyüp'e sınır olması ile ilgilidir. Sanayi Eminönü ve Fatih'te iken İstanbul Limanı Sirkeci ile Balat arasında yerleşime paralel bir şekilde gelişmiştir. Kasımpaşa'daki tersane dolayısıyla Haliç'te sanayi yerleşmeye başlamıştır. Eyüp'te halat fabrikasının 1828'de kurulmasının yanı sıra Feshane'nin kurulması önemli dinamikleri oluşturmuştur. 1937 yılında yapılan Prost Planı ise gelişme alanları ile ilgili bir sonraki etkenlerdendir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Sanayinin İstanbul surlarının 500 m'lik bir tecrit sahasından sonra kurulabileceğine dair düzenleme, İstanbul Belediyesi tarafından 1937 yılında Henri Prost'a yaptırılan İstanbul Nazım Planı'nda(Şekil 4,1) yer almıştır. Sanayi gelişimi bu düzenlemeden sonra 1954 yılına kadar sur tecrit alanı dışında gelişmiştir. Planda "Haliç boyunca uzanan sanayi, yolun güney dilimidir" şeklinde bir ifade vardır. Buradan Haliç kenarında Haliç çevresindeki sanayinin yerleşebileceği ifadesi çıkmaktadır. Dolayısıyla sanayi alanlarının bu dönemde gelişmeye Haliç çevresinde başladığını söylemek mümkündür. Sanayinin burada yerleşmiş olması, çevresinde konut yerleşimini de tetiklemiş olup özellikle de göçmen nüfusun sanayiye yakın yerlere yerleştiğini göstermektedir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Sanayi gelişimini tetikleyen ilk plan 1954 yılında yürürlüğe giren Beyoğlu Nazım Planıdır ve Kâğıthane'yi doğrudan etkilemiştir. Sanayileşme bu plan ile ilk defa planlamaya bağlı bir süreç haline gelmiştir. Kentin Haliç ve çevresindeki sanayi bölgeleri planda saptanmıştır bunlar: 1. Mecidiyeköy-Levent Arası, 2. Mecidiyeköy-Şişli arası, 3. Bomonti, 4. Kasımpaşa-Kâğıthane deresi (bütün sahil boyu), 5. Kâğıthane Atış Poligonu alanı (Gazhane için). Bu son iki atan birinci sınıf sanayi alanına ayrılıyordu. Topkapı, Haznedar ve İstinye bölgelerinin eklenmesi 1955 planındaki başlıca değişikliklerdendir. Paşabahçe Şişe Cam ile Beykoz Deri Sanayii kuruluşları bu planda tekrar kabul edilmiştir. (Tümertekin, 1974-77: 149 ve 1994 İstanbul İli 1/50.000 Nazım imar Planı Raporu)

25 Ocak 1957'de ise Haliç olayının bakanlık seviyesinde ele alınması gerçekleşmiştir. Ankara'da düzenlenen toplantıda Bayındırlık, Ulaştırma Bakanlıkları, İstanbul Belediyesi ve Denizcilik Bankası temsilcileri Haliç'in dolmasına mani tedbirleri ve temizlenmesini görüşmüş ve bir rapor hazırlamışlardır. 29 Mayıs 1965 tarihinde aradan 8 yıl geçmesinden sonra Bayındırlık Bakanlığınca düzenlenen toplantıya İçişleri, İmar ve İskân, Tarım, Ulaştırma Sanayi ve Teknoloji, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlıkları ile Belediye, Vilayet ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcileri katılmış ve Haliç'in çevre sağlığının temini, taranması ve dolmasının önlenmesi için toplantıdan sonra bir protokol hazırlanmıştır. (Dünü Bugünü Yarım Haliç, Tercüman Gazetesi, Aile ve Kültür Kitaplığı, 1986)

1950'li yıllardan itibaren Kâğıthane'de yer seçmiş olan sanayilerin bu bölgelerde yer seçmiş olmasında bu alanın idari denetimden uzak kalabilmiş olmasının ve İstanbul Belediye sınırları dışında kalmış olmasının payının büyük olduğu yukarıdaki bilgiler ışığında da görülmektedir. Fabrika tesislerinin kurulmasını etkileyen önemli bir durumda köy statüsünde olan alanlarda muhtarlık onayıyla çok daha kolay olması büyük oranda etkilemiştir. Bir diğer neden ise ulaşım olanaklarının güçlü ve kentin merkezi bölgelerine çok yakın olması belirtilmiştir. Dolayısıyla sanayi kuruluşları daha çok ağır ve kirletici sanayi kollarında üretim yapan büyük çevresel etkiler yaratmasına rağmen Kâğıthane'de kurulabilmiştir. Kâğıthane ile ilgili plan çalışmalarını hazırlayan şehir plancısı Hüseyin Kaptan'ın ifadesi şöyledir; *"Kâğıthane'nin de sanayileri, Kâğıthane köy statüsündeyken gelişmiş sanayiler. Hatta ben başladığımda Ayazağa da köydü. Yani muhtarlıklar yasal olmayan sanayi*

*alanlarına ne şekil imkân sağlıyorsa, ekonomik perspektifine göre o sanayiye teşvik ediyordu."* (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Kâğıthane ve Gültepe'de meydana gelen gecekonduların geniş alanlara yayılmasında Kâğıthane vadisi ile Şişli Büyükdere asfaltının Levent karşısına düşen kısmında endüstri ve sanayi tesislerinin gelişmesi ana etken olmuştur. Kâğıthane o tarihlerde 200'e yakın sanayi kuruluşu olduğu tespit edilmiştir (Tümertekin, 1979).

Tümertekin'in oldukça analitik ve kapsamlı biçimde "İstanbul, insan ve Mekân" adlı çalışmasında sanayinin tarihsel süreci ve gecekondu ilişkisi ele alınmaktadır. Bu çalışmaya baktığımızda İstanbul'daki sanayi-gecekondu ilişkisinin ilk örnekleri Bomonti, Feriköy; Sağmalcılar, Rami, Kâğıthane sırtları, Levent, Zeytinburnu ile Kazlıçeşme'dir. Aynı zamanda bu alanların bazıları kent yönetimince sanayi alanları olarak belirlenmiştir. Bu alanlar Levent civarı, Bomonti, Kâğıthane vadisi, Alibeyköy vadisi, Haliç çevresi, Rami, Topkapı, Eminönü, Zeytinburnu, Bakırköy ve Safraköy(Sefaköy)'dür. Anadolu yakasında ise Maltepe-Cevizli ve Kartal-Taşocakları mevkiidir. Tümertekin'e göre Kâğıthane vadisi ve Londra Asfaltı gibi yerlerde sanayi kuruluşları, sanayi alanları ile ilişkililenmeden yerleşmişlerdir. Tümertekin, Kâğıthane'nin sanayi alanı konumunu 1980'li yılların başında yaptığı çalışma ile değerlendirirken Şişli ilçesine bağlı olan bu köyün, artık kent içi bir sanayi alanı olarak kabul edilebileceğini belirtir. Bu yıllarda sanayi alanlarının en yoğun olduğu yer Cendere Caddesinin etrafıdır. Kâğıthane Deresinin Haliç ile birleştiği yer olan Sünnet Köprüsü civarı da bir diğer alandır (Tümertekin, 1997).

O yıllarda Kâğıthane'de 160 dolayında sanayi kuruluşu bulunmaktadır. 1966'da Kâğıthane'deki kuruluş sayısını Bayındırlık ve İskân Bakanlığı dondurmuş olmasına rağmen, izin verilen ek tesis/depo inşaatlarının sürmesiyle yoğunlaşma artmıştır. Bu yoğunlaşmaya özgü bazı faktörler lokasyonda etkili olmuştur. Su, pazarlara yakınlık, ucuz arsa ve işçi sağlanmasındaki kolaylıklar sebebiyle sanayide yoğunlaşma olmuştur. Sanayi ve gecekondu çoğu yerde iç içe gelişmiştir. Bu yıllarda Vadide yoğunlaşan sanayi faaliyetleri zamanla Ayazağa doğrultusunda yayılmaya başlamıştır. Büyükdere Asfaltı ile Ayazağa Köyü arasındaki alanda 30'a yakın sanayi kuruluşu faaliyettedir. Cendere yolu-Kemberburgaz şosesi kavşağı üzerindeki sanayi kuruluşları bunlardan biridir. Bu aks, Kâğıthane'de kuzeye ilerleyen kanadı olan sanayi kuruluşlarını gösterir (Tümertekin, 1985).

Tümertekin'in Boğaziçi'ne yayılan sanayi faaliyetleri ile ilgili olarak yaptığı çalışmada, Büyükdere Asfaltı- Ayazağa Köyü arasında kalan sanayi faaliyetleri, değişim detayları ile ortaya konmaktadır. (Tümertekin, 1974)

Haliç'ten Kâğıthane'ye doğru gerçekleşen sanayi yayılımı, Kâğıthane köyünden Şişli'ye doğru sürmüş olup vadiyi şehre bağlayan Kâğıthane-Hürriyet Tepesi yolunun varlığı bu yayılmanın hızlı olmasında etkili olmuştur. Cendere mevkiinden Ayazağa köyü doğrultusunda büyükdere asfaltına bağlanan yol bir diğer yol olma özelliğini taşımaktadır. Kâğıthane-Hürriyet Tepesi yoluna yakın olan kısımdan başlayarak Kâğıthane Köyü-Haliç arası tamamen dolduğundan gelişme kuzeye doğru yönelmiştir. Bir başka köy olan Ayazağa Köyü Kuzeyde artık şehir sınırları dışında kalarak sanayiciler için yer seçimi açısından cazip hale gelmeye başlamıştır. Bu gibi alanlarda işletme kurma izni almak, köyden işçi bulmak gibi bazı faktörler sanayinin kuruluşunu kolaylaştırmıştır. Cendere-Kemberburgaz kavşağı yakınında kimya ve galvaniz, tarım-motor, salyangoz hazırlama vb. işletmeler vardır. Kavşakla, köyü bağlayan yol üzerinde plastik sanayi, Sedef düğme ve inşa halinde büyük kumaş fabrikası vardır (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Kâğıthane'nin konumu sanayinin dağılışı açısından farklıdır. Kâğıthane vadisi önce Köy Kanunu sonra da ayrı belediye statüsüne tabi tutulduğundan resmen sanayi alanı olmamasına rağmen burada bütün sanayi faaliyetleri ve madeni eşya sanayi gelişmiştir. Madeni eşya sanayi kuruluşları, 1970'te 19 adettir. 1960 öncesi ise sadece 3 işletme bulunmaktaydı. 1960 sonrası kurulanların 5'i başka yerden buraya taşınmıştır (Tümertekin, 1972).

Kâğıthane, sanayinin kent içinden çevreye taşındığı yerlerden biridir aynı zamanda. 1969'a kadar 5232 işçiyi istihdam eden 14 kuruluş, Yeşildirek, Mahmutpaşa ve Gedikpaşa'dan ayrılarak; Eyüp, Topkapı, Bakırköy, Rami ve Kâğıthane gibi o dönemin yeni sanayi alanlarına taşınmıştır. (Tümertekin, 1972: 167) İzmit ve Trakya yönlerine doğru sanayinin yayılması, ilerlerken kuzeye yönelmesi, Kâğıthane vadisi ve Boğaz yolu boyunca ilerlemesi biçimindedir. Anadolu yakasında da sanayileşme hız kazanmaya başlarken, Avrupa yakasında Zeytinburnu ve Bakırköy arasını doldurmuş olan sanayi alanları bir yandan Safraköy (Sefaköy), Halkalı ve Firuzköy'e ulaşmış, diğer yönden de Eyüp-Rami-Gaziosmanpaşa bölgesinden kuzeye kayarak, Küçükköy-Alibeyköy ve Kâğıthane'ye ulaşmıştır. Şişli'den Maslak'a uzanan

Büyükdere Caddesinin batısında da bu arada bir sanayi alanı oluşmuştur. İstanbul'a yönelik 1960-65 yılında Türkiye'deki iç göçün % 22'si gerçekleşirken, gecekondu sayısı 1962'de 78.000'den, 10 yıl sonra 195.000'e çıkmıştır. 1966 yılında yapılan Sanayi Nazım Planı ile İstinye ve Haliç kıyılarındaki sanayi sahaları iptal edilmiştir. 1950'lerde başlayan sanayileşme Kâğıthane Deresi boyunca Plan kararına rağmen hızla devam etmiştir. (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Kâğıthane gecekondualarının gelişimi ile Levent ve Büyükdere çevresinde gelişen sanayi faaliyetleri arasında önemli etkileşimler olmuştur. Bu bölgede 1950'li yıllarda artan sanayi faaliyetleri bazı büyük kuruluşlar için önemli bir işçi kapasitesine de sahipti. Eczacıbaşı (1952), Squibb (1953), Philips (1956), Apa Ofset (1967), Neyir (1958), Sandoz (1960), Oto Sanayi Alanı (1963), Roche ve Metal Kapak (1966), Fako (1970), Deva (1974) açılan ilk büyük sanayi kuruluşlarıdır. Bunu ileriki yıllarda Sesa, Renault, Atatürk Oto Sanayi Sahası gibi tesislerin kuruluşu izlemiştir. Bu sanayi kuruluşları son dönemde yerlerini artık uluslararası şirket merkezleri, banka, otel, alışveriş merkezi gibi farklı sektörlerden kuruluşlara bırakmıştır. (Çağda Özbaki, 2008)

Otomobil üretimi 1970'lere gelindiğinde başlamış ve giderek özel oto sahipliği artmıştır. Bu durum neticede Boğaziçi Köprüsünün ve otoyol yapım koşullarını hazırlamıştır. Şehrin iki yakası arasındaki nüfus akışı böylece artmıştır. Özellikle Anadolu yakasında kentin gelişimi açısından doğuda Bostancı-Maltepe-Kartal-Pendik-Gebze yönünde hızla yayılma olmuş; batıdaki gelişim ise E5 karayolu boyunca Silivri'ye dayanmıştır. Deniz yolu ulaşım ağının kesişme noktalarından birisi de İstanbul'da bulunan imalat sanayinin alt yapısı olan, Karaköy Köprüsü'nden itibaren Kâğıthane 'ye kadar (Kâğıthane Deresi dâhil) devam eden denizalanıdır. Genel olarak bu yıllar Kâğıthane ve İstanbul açısından sanayinin desantralize edilmeye başladığı yıllar olmasına rağmen sanayinin varlığını ve etkisini bir süre daha devam ettirmesi açısından etkili olmuştur (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

#### 4.1.5 Kâğıthane İlçesinde Sanayisizleşme Süreci

Haliç havzası, Henry Prost'un 1937 yılından sonra sanayi alanı haline gelmiştir. Haliç kıyılarında sanayileşme sürecinin başlamasından itibaren 50 yıl içinde 696'sı büyük ve küçük sanayi kuruluşu olmak üzere toplam 2020 adet işyeri faaliyet göstermeye

başlamıştır. Bu yapıların kurulum aşamalarında kesilen ağaçlar sebebiyle Haliç yamaçlarında toprak erozyonu hızlanmış, Alibeyköy ve Kâğıthane dereleri bir yandan dolgu maddeleri, bir yandan kirli ve katı atıklarını Haliç'e taşıyarak dolup kirlenmesine yol açmıştır. Fransız mimar ve şehir plancısı Henri Prost'un yapmış olduğu planlar neticesinde sanayi kuruluşları için tahsis edilmiş alanların seçimindeki hatalar dönemin önde gelen mimar ve şehir plancılarınca eleştirilmiştir. Kâğıthane deresi, Alibey deresi ve Haliç kıyıları boyunca oluşturulan sanayi bölgesi, İstanbul Boğaz'ının Kuruçeşme sahil bölgesinde kömür boşaltma ve depolama tesislerinin yanı sıra, Salıpazarı Limanı'nın geliştirilmesinin teklif edilmesi çevresel tahribatlar açısından eleştiri konusu olmuştur. Bu plan ile birlikte Haliç'in büyük çevre kirliliği yaşayacağı ve canlı tabiatın telafi zor sonuçlar doğurarak sonunu hazırladığı iddia edilmiştir. (Dünü Bugünü Yarını Haliç/Tercüman Gazetesi, Aile ve Kültür Kitaplığı, 1986).

Kâğıthane'deki sanayileşenin Haliç'te meydana getireceği tahribatın çevresel etkilerine ait ilk inceleme ve tespitler yine Henri Prost'un hazırlamış olduğu plan çalışmalarındaki 7 nolu plan notunda şöyle yer almaktadır; *"Sinai müesseselerin toplanmakta olduğu membaa tarafında seneden seneye seyrüsefere daha az müsait bir şekle giriyor. Kâğıthane deresinin getirdiği topraklar ve sahildeki yamaçlardan parçalanıp gelen parçalar Haliç'in dibine çöküyor, bu surette Haliç'in dibi bazen suyun sathına bile çıkıyor ve az tonajlı gemiler bile eski Tersane'den ileri gidemiyor."* (Cumhuriyet Dönemi İstanbul Planlama Raporları, 2007).

Bu plan notundaki tespiti takip eden en önemli çalışma ise "master plan" çalışması ile gerçekleşmiştir. Haliç'i; içinde bulunduğu kirlilik ve düzensiz yerleşim şartlarından kurtarıp yeniden canlandırma, temizlemek ve tanzim etmek üzere tarama, sahil düzenlemesi, taşma, ulaşım ve yerleşme gibi etütleri kapsayan bir "master plan" hazırlanması görevi, Bayındırlık Bakanlığı Demiryolları Limanlar ve Hava Meydanları inşaatı Genel Müdürlüğü tarafından 1975 yılı Nisan ayında yürürlüğe giren bir protokol ile Boğaziçi Üniversitesi uhdesine verilmiştir. (Dünü Bugünü Yarını Haliç, Tercüman Gazetesi, Aile ve Kültür Kitaplığı, 1986 s.50)

Hazırlanan "master plan" çalışmasının raporları o döneme ait Haliç ve Kâğıthane bölgesindeki işyeri sayısı, faaliyet alanları, kapladıkları bölge açısından önemli bilgiler ortaya koyar. Bu çalışmanın raporlarına göre Haliç kıyılarında 696 işyeri faaliyet göstermektedir. Bu işyerlerinden, alanın % 71'ini sanayi kuruluşları, % 21'ini tersaneler

ve % 8'ini depolama tesisleri kullanmaktadır. O tarihte Haliç'te faaliyet gösteren sanayi dalları ve kapladıkları alan yüzdeleri şöyledir: Gemi endüstrisi % 21, demir çelik imalatı % 16, kimya sanayi % 14, metal ve elektrik sanayi % 10, tekstil sanayi % 9, inşaat malzemeleri, gıda, orman ve makine imalatı sanayileri toplamı % 20 olarak tespit edilmiştir. Haliç'teki sanayi kuruluşlarında toplam 32 bin 600 kişi çalışmakta olup Kâğıthane'de ise 4026 kişi çalıştığı tespit edilmiştir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1984 yılında, Haliç 1/5000 Haliç Düzenleme Planı'nı onaylayarak Haliç'i kirleten 546 sanayi kuruluşunun bölgeden kaldırılıp şehir dışındaki Gebze, Çerkezköy veya Bilecik'te bulunan sanayi bölgelerine naklini kesinleştirmiştir. Osmanlı döneminde bir mesire ve dinlenme yeri olarak bilinen ancak Cumhuriyet döneminde sanayi alanı olarak değişim gösteren Kâğıthane için 1984 yılında Şişli İslah İmar Planları yapılır. Bu çalışmada yer alan Prof. Dr. Hüseyin Kaptan buradaki gelişmeyi şöyle tarif ediyor:

*“Şemaya önce sanayi lekesi koyarsınız, bir sanayi lekesi de yukarı koyarsınız, bunun paralelindeki alanları ve sırtlan gecekonduyla doldurursanız bizim yerleşmenin şeması çıkar”. Plan kararları ile başlayan sanayisizleşme süreci temelde sanayinin yarattığı çevre kirliliği temelinde gündeme gelmekteydi. Haliç merkezli bu sorun, Kâğıthane'yi de içine alan bir sanayi havzasını dönüştürecek kararlar ile çözülme hedefine bağlanmıştır. Bu konunun, gerek sanayinin ihtiyaçları türü gerekse kentsel politikanın aktörleri açısından oldukça çetrefil olduğu bilinmekteydi. Planın diğer önemli stratejisi, sanayinin bir gün dönüşeceği kanaati vardı. Kâğıthane sanayisini o zaman yeşile boyadık. Çünkü hepsi kaçak sanayiydi. Ayazağa'nın eteklerine kadar. ESKA geldi Ayazağa'nın eteklerine beton santrali yapmak istedi. Biz ona da izin vermedik ama sonra Dolan verdi. Oralar öyle başladı. Şimdi orada korkunç şeyler oluyor... Vadiyi temizlediği gördüğü zaman, Dolan da büyük baskı altındaydı, O da çok sevindi. Neredeyse vazgeçmişti. O zaman o Haliç'i temizliyordu, Kâğıthane'yi de 'Sadabad yapacağım' diye bir hevesi vardı. Fakat hiç kimse desteklemiyordu siyaseten. Planları görünce çok hoşuna gitti. Çünkü çok hayati alanlar. Bu kadar çok yeri yasallaştırdığınız zaman hiç olmazsa onların yaşam alanını, vadiyi geri almak lazım. Organize sanayiye taşırsın falan. Büyükdere Caddesi'ni de biz, kırmızıya boyadık o zaman yani 'bu sanayi buradan gider' dedik. 'Burada bir MİA alanı oluşur' dedik. Fakat bizim yoğunluklarımız hiçbir zaman öyle yüksek değildi. 2-2,5 civarındaydı. Ayazağa'ya da 2 verdik. Onu da kabul ettik çünkü orada olaylar başlamıştı. Fakat biz buranın*



*arkasından bir yol geçirdik. İkisinin arasını bir kentsel tasarım alanı olarak tasarladık. Bu dönüşüm hissettiriyordu kendisini. Burada ince uzun parseller vardı. Bu çok yanlış, buradan buraya 500m, bunun ortasından bir kültür aksi önermiştim. Bunların hepsi buna uysun, burada sanat, tiyatro, cafe tretuvarlar olsun. Yayalaştırılmış meydanlar sistemiydi. 0 senelerde Eczacıbaşı bana başvurdu. Kevin Roch diye bir mimardan bir ön rapor istendi. Ben de bunu yazdım 'böyle olmalı' dedim. Böyle 500-600m. olmaz. Bunu yapmadılar sonra. Türkiye burayı kaybetti. Çünkü burada muazzam bir enerji yükü var. MİA alanlarını şöyle seçeriz: 1. hinterland olacak, 2. ulaşılabilir, 3. elde edilebilir, 4. prestij alanı olacak. Boğaz'ı görecek mesela. Bunu biz istemedik hiçbir zaman çünkü ormanlar var, Boğaz'ın tarihi köyleri var. Ama biz buna yaka olarak baktık, hiç olmazsa böyle olsun dedik. Dünyada bütün metropollerde böyle şeyler çok var.” (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).*

Kâğıthane'nin 1980 yıllarından sonra dönemin ıslah imar planları ve fiziki koşullar incelendiğinde sanayi kuruluşlarının buralarda faaliyet göstermesi oldukça güçleşmiştir. Kâğıthane'de bulunan fabrikaların kent içinde kalması ve genişleyememesi ayrıca üretimde yaşanan güçlükler nedeniyle sanayi işlevli bölge alanı olarak cazibesini kaybetmiştir. 2000'li yıllardan sonra ise kentin merkezinden kaçan fabrikaların eski arazileri rantı yüksek olan alışveriş merkezi ve rezidanslara dönüşmeye başlamıştır. Kâğıthane'deki sanayi kuruluşlarının kentin merkezi bölgelerinde kalmış olması, bunların kirletici özelliğini daha hızlı güncelleştirmiştir. Bu alanların zamanla yüksek rant bölgeleri haline gelmeleri sanayiden uzaklaşarak yerini; rezidans, alışveriş merkezi, gökdelen gibi farklı kentsel yapılanmalara bırakmaya başlamıştır. Bu alanlara dair en son verileri üreten İstanbul Çevre Düzeni Planı'na göre Kâğıthane'de kullanılmayan sanayi kuruluşlarının oranı % 7,5'tir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

## **4.2 Kâğıthane İlçesinde İmar Plan Çalışmaları**

Kâğıthane'de üretimi ve işgücünü bir arada buluşturan dinamikler açısından öncelikle İstanbul ve Kâğıthane için yapılmış olan planlar ile yasal düzenlemeleri ele almak gerekir. Kâğıthane'de yapılan imar plan çalışmaları 1950'li yıllardan itibaren “saçaklanma” şeklinde plansız ve düzensiz olarak gelişen sanayileşmeyi ıslah etmek amacıyla yapılmıştır. Bu plan çalışmalarının uygulamalarında yaşanan sıkıntılara rağmen bölgedeki sanayi alanlarının kaldırılmasıyla birlikte Kâğıthane'nin kentleşme süreci üzerinde belirgin olumlu etkiler yaratmıştır. 1937 yılında İstanbul'un ilk planı

İstanbul Belediyesi tarafından Henri Prost'a yaptırılan İstanbul Nazım Planıdır (Şekil 4.1). Bu plan Kâğıthane'yi içermese de kentteki sanayi gelişimini yönlendirmesi açısından Kâğıthane üzerinde de etkileri olacaktır. Endüstri ve sanayi alanlarına yönelik doğrudan herhangi bir düzenleme içermeyen nazım planında, sanayinin İstanbul surlarının 500 m'lik tecrit sahasından sonra kurulabileceğini belirtir. Yapılan bu düzenlemeden İstanbul'daki sanayi gelişimi 1954 yılına kadar surların tecrit alanı dışında gelişmiştir. Bu dönemde sanayi ve endüstri alanları, Haliç çevresinde gelişmeye başladığını söylemek mümkündür. Haliç çevresinde oluşan sanayiler “saçaklama” şeklinde Kâğıthane'ye doğru yayılma eğilimi göstermiştir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).



**Şekil 4.1** Henri Prost, İstanbul Nazım Planı-Fatih Suriçi, Galata Pera.  
([https://tr.wikipedia.org/wiki/Henri\\_Prost](https://tr.wikipedia.org/wiki/Henri_Prost))

Beyoğlu Nazım Planı, 1954 yılında yürürlüğe girerek Kâğıthane ilçesini doğrudan etkileyen ve sanayi gelişiminde önemli bir tetiklemeye sebep olan ilk plandır. Plana göre; Haliç'in Beyoğlu ilçesinde kalan kıyı bölgeleri birinci sınıf gayri sıhhi müesseselere yani faaliyette buldukları alan itibariyle gerek çıkardıkları koku, duman ve gürültü yönünden, gerekse üretim sonucunda meydana gelen zararlı atıklar

nedeniyle çevresinde bulunan insanlara fiziksel, ruhsal ve sosyal yönlerden az ya da çok zarar veren alanlar ile antrepolara tahsis edilmiştir. Şişli sınırları içerisinde olan Bomonti, Levent ve Abide-i Hürriyet bölgeleri ise ikinci ve üçüncü sınıf müesseselere tahsis edilmiştir. Kasımpaşa ve Kâğıthane deresi arası ile Kâğıthane köyü ile atış poligonu arası ise birinci sınıf sanayilere ayrılmıştır (F. Yetman, 1973).

Uzmanlardan oluşan müşavirler heyeti tarafından 1955 yılında hazırlanan sanayi planına göre Haliç'teki sanayi alanlarının gelişimi kısmen engellenmiş olup Topkapı, Rami ve Leventte yeni sanayi alanlarının kurulması öngörülerek karar alınmıştır. Yeni kabul edilen sanayi bölgelerindeki arsa fiyatlarının artışı, fiyat olarak ucuz, plansız ve kontrolsüz bölgelerin sanayileşmesinde yol açmıştır. Kâğıthane vadisi de bu bölgelerin birisi olmuştur (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

1966 yılında yapılan İstanbul Sanayi Sahaları Planlarının İstanbul şehrinin nazım planı hazırlanincaya veya organize sanayi bölgeleri kuruluncaya kadar yürürlükte imar planlarının sanayi ile ilgili kısımlarının tadil planı olarak hazırlandığı belirtilmiştir (F. Yetman, 1973).

Planın içeriğinde yeni kurulacak sanayi alanlarının belirli bölgeleri dışında 1. ve 2. grup sanayi alanları kurulamaz, 3. grup sanayi alanları ise yine planın belirttiği koşullarda kurulabilir. Sanayi sahaları dışında bölgeleme esasına göre tespit ve analiz edilen bazı bölgelerde ekonomik faaliyetleri devam eden mevcut tesislere ilave tesis izni verileceği belirtilmiştir (Şekil4.2). Ayrıca planda, belirtilmiş sanayi alanları dışında kaçak olarak kurulan tesislere işyeri açma ve işletme ruhsatı verilemeyeceği gibi yol, su, elektrik ve kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri de verilmeyeceği belirtilmiştir. Kâğıthane Deresi aksı boyunca Ayazağa mevkiine kadar ve Büyükdere Caddesi boyunca otomobil yan sanayi ve tamir atölyeleri gibi parça parça ve küçük sanayi bölgeleri yer almaktadır. Kâğıthane'deki sanayi gelişiminin durdurulması için 1966 yılında yapılan plandaki, “ek tesis ve depo inşasına izin verilmesi” ibaresi nedeniyle etkili olmadığını, sanayinin bu bölgede büyüyüp genişlemeye devam ettiğini belirtmektedir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Kâğıthane'deki sanayi tesisleri ve alanlarını etkileyen önemli kararlardan bir diğeri ise, İstanbul Valiliği sivil savunma müdürlüğü kararıdır. Bu karara göre; bazı sanayi tesislerinin gelişmesi ve yeni tesislerin yapılması dondurulmuştur. 1968 yılında

yapılan 1556/68 sayılı genelgede İstanbul belediyesi ve diğer müstakil belediyelerin bazı bölgeleri için bazı sanayi türleri yasaklanmıştır. Bunlar; kâğıt fabrikası, mezbaha, motorlu tarım araç imalatı, uçak imalatı, tabakhane, kömür, kok, havagazı fabrikası, asfalt ve ürünleri, lastik fabrikası, uçak motorlarıdır. Yasaklanan sanayi türlerinin bazı nitelik kodlarla tasvir edilmiş olsa bile belirtilen bölgelerin hangi bölgelerin olduğunu belirleyememekteyiz. Planda bahsedilen “müstakil belediyelerin bazı bölgeleri” kavramı doğrultusunda Kâğıthane bölgesinin de yer alması dolayısıyla ve sayılan sanayi tesislerinin büyük bir kısmının Kâğıthane’de yer alması, bu kararın Kâğıthane sanayilerini ilgilendirdiğini düşünülebilir. (F. Yetman, 1973)



Şekil 4.2 1973 Kâğıthane İmar Planı (F. Yetman, 1973)

1971 yılında hazırlanan ve İstanbul bütününe ilgilendiren Büyük İstanbul Nazım Planı'ndaki sanayi alanları hakkındaki kararlar incelendiğinde, İstanbul'un batı yakasında yer alan mevcut sanayi alanlarına ek olarak 875 hektarlık yeni sanayi alanlarının oluşturulması kararı alınmıştır. Bu planda oluşturulmuş yeni sanayi alanları içerisinde ise Kâğıthane ilçesi bulunmamaktadır. Dolayısıyla Kâğıthane'de mevcuda sanayi alanlarına ek olarak herhangi bir plan kararı alınmamış olduğu görülmektedir. 1973 Kâğıthane imar Planı Araştırma Raporu'na göre; bu karar, mevcut sanayi tesislerinin dondurulması ve yeni tesis yapılmasının önlenmesi kararıdır (F. Yetman, 1973).

1971 yılında yapılan Büyük İstanbul Nazım Planı'nın Kâğıthane'yi ilgilendiren tüm kararlar, Kâğıthane Belediye Meclis'ince 1973 yılında onaylanan Kâğıthane İmar Planında aynen yer almış olup 1990 yılı hedef alınmıştır. 1991 yılında yapılan Büyük İstanbul Nazım imar Planı'nda Kâğıthane ilçesi için 1990 yılındaki tahmini nüfus 140.000'dir. Fakat 1973 Kâğıthane imar Planı'nda bu nüfus tahmini yenilenerek 180.000 kişi olacağı tahmin edilmiştir. (1973 Kağıthane İmar Planı Araştırma Raporu, s. 109) Kâğıthane bölgesi için yeni sanayi alanları uygun görülmemiş, mevcutların korunması ve zaman içerisinde ıslahı kararları alınmıştır. Kağıthane'de bir kent merkezi kurgusu oluşturmak için şehir merkezinde yer alan bazı atölyelerin ve fabrikaların yer gösterilerek merkezin dışına taşınması da önerilmiştir. Plan raporunda sanayi alanlarına ek olarak küçük sanayiye dair de bazı kararlar yer almaktadır. Bu kararlar doğrultusunda Sanayi Mahallesi'ndeki Oto Sanayi Sitesi'nin kısa zamanda dolduğu belirtilerek sitenin büyütülmesi önerilmiştir. Hürriyet ve Çağlayan mahallelerinde bulunan otomobil tamir atölyelerinin ve bazı üretim tesislerinin de bu siteye taşınarak tek yerde toplanması önerilmiştir. Diğer küçük sanayi atölyelerinin ise Yahya Kemal Mahallesi'nde planlanan küçük sanayi sitesine taşınması önerilmiş olmasına rağmen bu bölgede önerilen sanayi sitesi kurulamamıştır. Kâğıthane İlçesinin kentleşme sürecinin başlanmasını en çok etkileyen yasal düzenlemelerden birisi 1980 yılında hazırlanan ıslah imar planıdır. Şişli İlçesi 'ne bağlı olan Kâğıthane'nin planları, Şişli Belediyesi tarafından Şehir Plancısı Hüseyin Kaptan'a yaptırılmıştır. Çalışmalarına 1985 yılında başlanan bu plan, Kağıthane İlçesindeki sanayi ve endüstri tesislerinin Kağıthane Deresi'nin çeperlerinden kaldırılarak bu bölgenin yeşil alan olarak kalması planlanmıştır. Ayrıca

Büyükdere'deki sanayi aksini ise Merkezi İş Alanı özelliklerini taşıyacak bir ticaret alanına dönüştürme kararı alınmıştır (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Istanbul 1/50.000 ölçekli Nazım imar Planı 1994 yılında onaylanmış olup, 1995 yılında yeniden ele bazı düzeltmeler gerçekleştirildikten sonra tekrar onaylanmıştır. Fakat bu plan büyükşehir belediyelerinin plan yapma yetkisi bulunmadığı gerekçesiyle mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Bu planda sanayiden hizmete dönüştürülecek sanayi alanları, sanayi tesislerinin kentin dışına taşınması ve bu taşınma şartları gibi plan hükümleri önemli sayılabilecek kararlardandır. Kağıthane İlçesi 1980 yılından itibaren kent merkezinde kalan sanayi alanlarının gelişiminin durdurulması ve bölgeden taşınması için, tasarlanan politika ve kurguların hayata geçirilmesi amacıyla 2000'li yıllarda yeniden planlama çalışmaları başlatılmıştır. Çünkü bu tarihlerde İstanbul ve Kağıthane ilçesinin ekonomi, ve çevresel bileşenlerin kent kimliği oluşturmak ve geliştirmek için değişimi tetiklediği görülmektedir. İstanbul Metropoliten Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi (İMP) 2005 yılında kurularak, İstanbul için yeniden bir planlama süreci başlatmıştır. 2009 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın İstanbul sanayi sektörünü ve Kâğıthane'yi ilgilendiren kararlarına göre, mevcut sanayi alanlarının bir kısmının yer değiştirme ve ticaret - hizmetler fonksiyonuna dönüşme eğiliminde olduğu Topkapı, Kâğıthane, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa bölgelerinde ticaret ve hizmet sektörüne geçiş olanakları değerlendirilmiştir. Dönüşümün kısa sürede gerçekleşebilmesi için mevcut sanayi dokusunda, kullanılabilir değeri olan sanayi binalarının korunup, fonksiyon değişikliği yapılarak eğitim, kültür endüstrileri alanlarına dönüşümü desteklenmektedir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Kâğıthane'nin planlarını 1985 yılında yapan şehir plancısı Prof. Dr. Hüseyin Kaptan, 2005 yılında kurulan İMP'nin başında yer almıştır. Yapılan planlama çalışmaları sırasında Kâğıthane'ye ilişkin çalışmaları şöyle aktarmaktadır:

*Metropoliten planlamanın başına geçtiğim zaman bunu uluslararası bir yarışmaya sokmak istedim. Bu uluslararası yarışmanın amacı buraya bir konsept geliştirmektir. Onun tüm şartnamelerini hazırladım. Bugün dünyada ona benzer yerler var. Mesela Londra, Berlin, Amsterdam... Eski sanayi gidiyor doğal olarak. Fakat oraya kentsel tasarım kriterleri veriliyor. Bir konsept şemalar kuruluyor. Londra'da o kadar başarılı uygulamalar var ki; Dockland dediğimiz bölgede. Tekstil, otomobil sanayi,*

*demir döküm, gemi imalatları, demir yolu imalatları gitmiş. Onun yerine finans merkezleri geliyor, dünyayı yöneten Headquarter şirketleri, kültür yapıları, sinemalar, tiyatrolar, cafe tertuarlar, meydanlar, müzeler, gösteri alanları, kaliteli aktiviteler oluyor metropollerde. Gelelim vadiye (Kâğıthane). Vadiyi biz dönüşüm projesi olarak başlattık Romantik bir projeydi. Dalan'ın zamanında yaptığımız kadar cesur değil de burada düşük yoğunluklu bir MIA alanı tasarladık. Bu köprüye kadar olan bir alandı. Köprüden sonrasını yeşil olarak korumayı amaçlıyorduk. Çünkü iki ormanın arasında MIA alanı yerleştirmek bizim gözümüzde çok yanıştı. Ben ona çok direndim. Fakat vadiye direnmedim. Buraya bir proje başlattık biz. Tavizi buradan verdik, buradan ötesini koruruz zannettik. Fakat yeni yapılan yarışmada dibine kadar gitti. Gördüğüm projelere göre de son derece yoğun... Hiçbir zaman kuzey aksi üzerine büyümeyi hiç bir plan stratejisi öngörmemiştir şimdiye kadar.*

Kâğıthane'de üretim ve emeğin mekânda buluşması bir yandan saçaklanma biçiminde gelişen sanayiler, diğer yandan da geniş hazine arazilerinin olanak verdiği gecekondu yerleşmeleri sayesinde güçlü bir buluşma olarak gerçekleşmektedir. Bu düzensiz gelişmeyi kontrol altına almaya çalışan planlama süreçleri de kısa sürede mekândaki bu buluşmanın gücüyle plan kararlarını aşan bir yeniden yapılanmaya neden olmaktadır. Kâğıthane'nin kentleşme sürecinde İstanbul'un iki önemli sanayi ve yerleşim aksının dinamiğini bu bölgeden alması Kâğıthane İlçesinin kentleşme sürecinde büyük rol oynamıştır. Bunlardan birincisi Kâğıthane Deresi/Cendere Vadisi aksı, diğeri ise Büyükdere/Maslak aksıdır. Bu iki aksın arasında kalan bölge 1960'lı yılların ilk zamanlarında başlayan gecekondulaşma süreciyle oluşmuş yoğun bir konut alanıdır. Bu konut bölgesi içerisinde daha çok Çağlayan Mahallesi ve çevresinde kalan, atölyeler biçiminde gelişmiş küçük sanayi birimleri de yer almaktadır (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Kâğıthane ilçesinde kurulmuş endüstri ve sanayi tesislerinin bu bölgeleri seçmiş olmalarının en büyük nedenlerinden biri, Kâğıthane'nin İstanbul Belediyesi sınırları dışında kaldığı ve merkezi idari denetimden uzak olmalarıdır. Köy statüsünde olan bu bölgelerde fabrikalar muhtarlık onayı ile kurulmuştur. Merkezi denetim alanlarında bir fabrikanın kurulma şartları muhtarlık onayıyla kurulmasından çok daha zor olduğu aşikârdır. Ayrıca ucuz arsa, su, pazarlara yakınlık ve işçi temininin kolay oluşu ilk sanayi kuruluşlarının Kâğıthane'de yerleşmesine sebep olmuştur. Zamanla sanayiler arası ilişkiler ve yerleşik gecekondu mahalleleriyle giderek

genişleyen emek piyasası da üretimin Kâğıthane’de yer seçiminde belirleyici olmuştur. Kâğıthane’nin sanayi tesisleri için çekici bir bölge olmasının nedenlerinden biri de kentin merkezi bölgelerine olan yakınlığı ve gelişen ulaşım olanaklarıdır (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

1950’li yıllarda başlayan sanayi tesislerinin bölgede yer seçmesi eğilimi 1960’lı yıllardan itibaren artmıştır. 1960 öncesi inşa edilen sanayi tesislerinin aralarındaki boşluklara yeni tesisler gelerek bölgedeki sanayi varlığı giderek artmış ve yoğunlaşmıştır. 1971 yılında yapılan Büyük İstanbul planında ise 60-68 yılları arasında Haliç-Bomonti-Büyükdere Asfaltının batısının sanayi açısından daha da yoğunlaştığı, bu yıllar arasında kurulan yeni tesis sayısının 64 olduğu belirtilmektedir (F. Yetman, 1973).

Kâğıthane’deki sanayi gelişimini Kâğıthane üzerine çalışmalar yapan araştırmacı Hüseyin İrmak da şu şekilde tarif etmektedir:

*Dördüncü Levent güzergâhında Eczacıbaşı Fabrikası, Philips Fabrikası sonra Roche ilaç fabrikası ve Doğan Lastik fabrikası var. Bunların işçileri fabrika çevresine yani Gültepe’ye doğru yavaş yavaş gecekondulaşıyorlar. Bir yandan da Kâğıthane vadisinde oluşan fabrikalar 1957’ler ve 1959’larda yoğun olarak kuruluyorlar. Haliçten başlıyor ve derinliğine devam ediyor, kıvrıkla kıvrıla gidiyor ve Yahyakemal zaten Gültepe’nin altı oluyor orada da bir takım fabrikalar var. Tekel’e ait depolar var, bir de barut fabrikası var. Dolayısı ile iki taraftan gelen sanayileşme Gültepe’de birleşiyor. Sanayileşme iki uçtan gelmiş, Gültepe ucundan Talatpaşa caddesi var, bir ucu levent, bir ucu Kâğıthane deresi caddesi(Kâğıthane toplumsal tarih çalışması)*

Kâğıthane’de üretim ve işgücünün buluşmasıyla ilçenin kentleşmesinde hızlı bir ivme kazanmıştır. Üretimde yer alan işgücünün yarattığı dinamik, 1973 Kâğıthane imar planında yer alan çalışan nüfusun sektörlere dağılımı tablosu açıkça ortaya koymaktadır. 1970 yılı verilerine göre Kâğıthane’de çalışanların % 71’i imalat sektöründe istihdam edilmektedir. Kâğıthane’de sanayinin gelişimine dair en açıklayıcı kaynak şüphesiz 1973 yılında onaylanan Kâğıthane imar Planı Araştırma Raporu’dur. Raporda Kâğıthane’deki 215 sanayi tesisiyle yapılan bir anket çalışmasından yararlanılarak hazırlanmış bir liste de bulunmaktadır. Listede yer alan



tesis adı, ana faaliyet alanı, adresi, kuruluş yılı ve çalışan sayısı bilgileri yer almaktadır (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Kâğıthane'nin sosyo-mekânsal yapısının oluşumunda, üretimin yer seçimi ile emeğin yer seçimi arasındaki doğrusal ilişkinin oynadığı rolü göstermesi açısından Kâğıthane'de yer alan bazı fabrikaların kuruluş ve yerleşim ile kapanış hikâyeleri ilerleyen bölümlerde ele alınacaktır. 1950'li yıllardan itibaren kurulmaya başlayan bu fabrikalardan bazıları Kâğıthane'nin sosyo-mekânsal biçimlenişinde, kentli işçi sınıfının mekânsal inşasında ve gündelik yaşam-çalışma kültürünün oluşumunda belirleyici rol oynamışlardır. Bunlar arasında, Kâğıthane Mensucat Fabrikası, Vita Yağ Fabrikası, Havagazı Fabrikası, Rabak Bakır Fabrikası, Boronkay Kroser Fabrikası, Mayadağ Fabrikası, Coşkun Sucuk Fabrikası, Pirma Tudor Fabrikası, Birlik Emprime Fabrikası, Evyap Sabun Fabrikası, HASEL Halı Fabrikası, Organik Kimya, Beşler Sucuk Fabrikası, Detel Demir Çekme Fabrikası, Toprak Tuğla Fabrikası Froden Deri Fabrikası, Pınar Cam Fabrikası, Yener-iş Fabrikası, Plastifay, fabrikası ve Sedef Düğme Fabrikası sayılabilir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Özellikle Havagazı Fabrikası, Kâğıthane'de mahallelerin sosyo-mekânsal birimler olarak inşa edilmesinin önemli bir parçası olmuştur. Çalışanların mahallede oturuyor olması fabrikayı çalışma mekânı olma özelliğinden sosyal ilişkilerin de taşıyıcısı konumuna getirmiştir. Fabrika bir yandan önemli sağlık ve çevre sorunlarına yol açacak ağır sanayi atıklarını çevresindeki boş alanlara dökmekte ve saldırdığı gazlar da sağlık açısından önemli sorunlar doğurabilmektedir. Ancak diğer yandan ise üretilen yan ürünler ve atıklar mahalleli tarafından çeşitli ihtiyaçlarını karşılamak üzere kullanılmaktadır. Havagazı Fabrikası'ndaki gündelik çalışma rutini, bu yeni oluşmakta olan mahallelerin gündelik yaşam kültürünün bir parçası haline gelmektedir (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

1960'lı yıllarda Almanya'ya yoğun göçlerin olduğu bir dönemde Kâğıthane'de belli fabrikalarda iş bulmak Almanya'da çalışmakla eş tutulmaktaydı. Bu önemli fabrikaların başında Rabak Bakır Fabrikası gelmekteydi. Bu fabrikada işe girmek çalışma ve sosyal güvenceler açısından Almanya ile kıyaslanmaktaydı. Kâğıthane'deki fabrikaların çoğunun fabrika ruhsatı olmadığı, çoğunun depo ruhsatıyla çalıştığı 1950'li yıllarda dönemin tek ruhsatlı fabrikası olan Rabak'ta çalışmak bir ayrıcalık olarak görülüyordu. Pirma Tudor Pil Fabrikası ise ağırlıkla

kadınlar ve çocuklardan oluşan 400 kişinin çalıştığı bir fabrika olması açısından bölgenin en önemli üretim birimlerinden biriydi. Kâğıthane'nin tam anlamıyla bir sanayi bölgesi haline gelmesi bölgenin aynı zamanda gecekondu yoluyla hızla kentleşmesine ve yeni göçen nüfusun çekim merkezi olmasına neden olmuştur. 1950'lerden 2000'li yıllara kadar Kâğıthane'nin barındırdığı nüfus Kâğıthane'deki sanayi üretiminin yanı sıra Levent-Büyükdere aksında yer alan fabrikalar için de bir işgücü deposu özelliği taşımaktadır (Kurtuluş, Şen, Aslan, 2014).

Kâğıthane 1990'lardan itibaren sanayisizleşme dönemine girmekte ve bölgeden taşınan büyük ölçekli fabrika ve fabrika yerleşkelerinin boşalttığı alanlar, yeni kentsel yatırım ve hizmetler sektörü için yeniden bir cazibe alanı haline gelmektedir.

#### 4.2.1 Sanayi İşlevli Alan Olarak Dönüşümün En Çok Etkileneceği Plan Çalışması; "Cendere Vadisi İmar Planı"

Cendere Vadisi, Galatasaray Spor Kulübüne ait Türk Telekom Arena stadının yanından başlayıp kuzey ormanlarının içlerine uzanan bir alanı kapsar. Bu bölgedeki yeşil vadi daha sonra İstanbul sınırına yakın doğal alanların çoğunun başına geldiği gibi çarpık ve düzensiz kentleşmenin işgaline uğrayarak sanayi tesisleri ile doğal görünümünü kaybetmiştir. Bir dönem sanayi ve endüstri işlevlerinden dolayı değerli olan bu alanlar şimdilerde ise gayrimenkul sermaye için sanayiden daha kârlı hale geldi. Sanayileşen bölgeler dünyanın her yerinde kentin dış bölgelerinde kurulmaktadır. Cendere Vadisi de bir zamanlar kentin dışında bir alan iken günümüzde ise, neredeyse azman kentin göbeğinde kaldı. Kent merkezlerindeki alanların Lüks konut, ofis ve avm, otel yapılarıyla ekonominin en parlak alanları haline gelince Cendere vadisi de, yeni yapılan plan çalışmalarıyla, işlev olarak bu tarz yapıların oluşması için elverişli hale getirildi. 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'na göre "Eğitim, Bilişim, Teknoloji" alanı olmasına karar verilmiş ve Türkiye'nin "Silikon Vadisi" olacak Cendere Vadisi, önce 1/5000'de daha sonra 1/1000'de konut (rezidans), ticaret, ofis, özel sağlık, özel eğitim tesisi gibi işlevlere açıldı. Planlama çalışmalarının yapıldığı süreçte katılımcıların dâhil olmasıyla birlikte gayrimenkul sektörünün ekonomik açıdan değer kazanması neticesinde sektör sahiplerinin kurduğu "sivil toplum kuruluşu" ile ortak bir biçimde Cendere, planlama çalışmaları yapıldı.

İstanbul'un Boğaz'dan sonra ikinci önemli nefes borusu sayılan cendere vadisi, İstanbul'a taşıdığı soluk yanında Vadi, içerisinde yapılaşmaya uygun olmayan alanların da olması nedeniyle, **2006 yılında onaylanan 1/ 100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yeşil alan olarak belirlenmişti.** Kurum görüşü ve itirazlardan sonra **2009 yılında tekrar onaylanan Çevre Düzeni Planı'nda Vadiye Bölgesel ve Kentsel Yeşil alan yanında, Eğitim ve Teknoloji alanı kararı da getirildi.** Cendere Vadisi için yapılan il planda Vadi'nin yeşil alan olarak tanımlanmasının önemli nedenlerinden biri İstanbul'un kent içine doğru uzanan bir hava koridorunun olması ve nehir ekosisteminin korunmasını sağlamaktır. Eğitim, Bilişim ve Teknoloji alanı olarak yeniden tanımlanması bu doğal özelliklerini belli ölçülerde aşındırılmış olsa da, Çevre Düzeni Planı Raporu, alanın İstanbul açısından önemini ve bazı hassasiyet ve uyarıları yapmaktadır; Rapor şöyle söylüyor; *“Plan'da kentsel ve bölgesel yeşil alan olarak belirlenen kentin önemli ekolojik koridorlarından Cendere Vadisi'nin riskli jeolojik yapısı sel ve taşkınlara neden olduğundan, dere koruma alanı içinde her türlü yapı yapılması yasaktır. Bunun dışındaki yerleşilebilir alanlarda Vadi'nin ekolojik koridor niteliği göz önünde bulundurularak, hava sirkülasyonunu engellemeyecek nitelikte kültürel amaçlı kullanımlar, rekreasyon alanları ve spor tesisleri yanı sıra bilişim, iletişim ve ileri teknolojilerin geliştirildiği ve kullanıldığı tesislerin, ileri teknoloji enstitülerinin, ar-ge vb. birimlerinin yer alması öngörülmüştür”* (Cendere Plan Raporu, Sayfa 657- Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü).

Cendere Vadisi planlama alanları Kâğıthane Belediyesi ve Şişli Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu alan dere koruma alanı ve jeolojik açıdan sakıncalı alan özelliği gösteriyor.

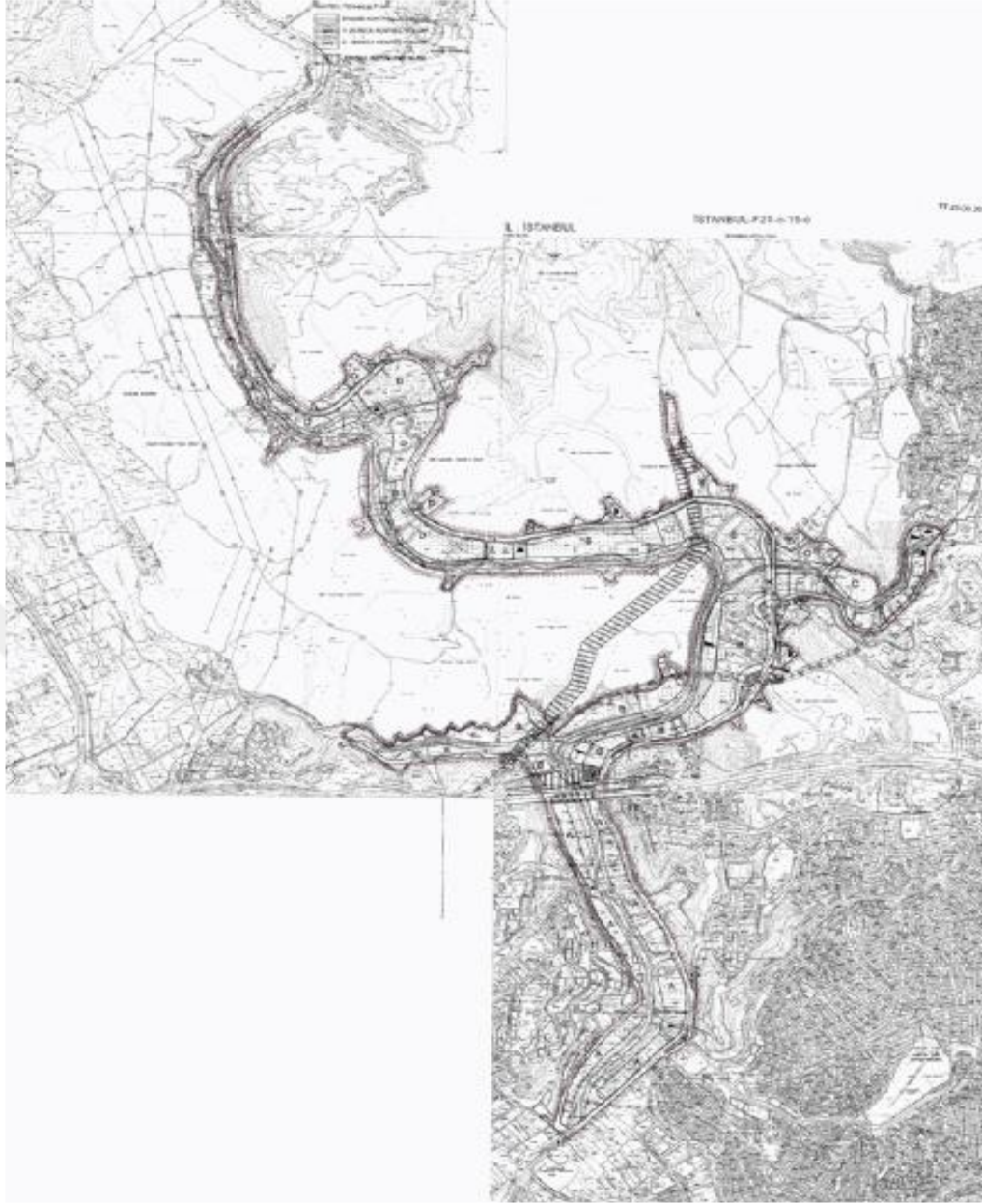
İstanbul içerisindeki bu bölgenin yaşayabileceği olumsuz çevresel etkilerinin, İstanbul şehrinin doğal tabiatında yaratabileceği tahribat nedeniyle Cendere Vadisi, çalışmaları 2004 yılında başlayan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının 2006 yılında onaylanan ilk halinde yeşil alan olarak tanımı vurgulanmıştır. Onaylanan plan çalışmaları, mahkeme kararıyla yürütmesinin durdurulması sonucunda planın yeniden ele alınması ve yenileme sürecinde kurum görüşleri alınmak üzere 2008 yılında tekrar kurumlara ve meslek odalarına taslak bir çalışma gönderilmiştir. Bu taslakta Cendere Vadisi, orman alanı, kentsel bölgesel yeşil alan ve spor alanı olarak ayrılmıştı. 2008 yılında yapılan taslak plan ile 2009 yılında

revize edilen plan onaylanıp yürürlüğe girdiğinde, aralarındaki farkın yok denecek kadar az olduğu görülmüştür. Cendere Vadisi, iki plan arasında az sayıdaki farklılıklardan belki de en önemlisi olarak karşımıza çıkmaktadır. 2008 planında, alana yönelik yapılan “Kentsel ve Bölgesel Yeşil Alan ve Spor Alanı” lejantının üzerine 2009’da Eğitim, Bilişim ve Teknoloji sembol ve ifadesi eklenerek bambaşka bir hal aldığı anlaşılmaktadır.

Cendere Vadisi’ndeki planlara eklenen EBT sembolünün altında alansal olarak, TEM otoyolu güneyinde yer alan kısmında Kentsel, Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı, TEM otoyolu kuzeyinde kalan kısmında ise Orman Alanı gösterimleri yer almaktadır.

Bilişim ekonomilerinin araştırma, geliştirme ve üretim merkezleri olan **Eğitim, Bilişim Teknoloji Alanlarında** modern ve en son teknoloji kullanan müesseselerin, teknoparkların, orta öğretim kurumların, üniversitelerin, ileri teknoloji enstitülerinin, Ar-Ge vb. birimlerin yer alması öngörülmektedir. Silivri, Küçükçekmece, Şişli ve Pendik’te önerilen eğitim, bilişim ve teknoloji alanlarında; fabrika niteliğinde yapılaşmanın olmaması, ileri teknolojiye dayalı örneklemeler dışında üretimin (esnek, seri vb.) yapılmaması, nüfus çekecek ve kirlenici özelliğe sahip kullanımlardan kaçınılması öngörülmektedir. Dünya’da bu konudaki gelişmeler temel alınarak önerilen bu parklarda yapılaşma oranının % 10’u geçmemesi ve alanın büyük bölümünün ağaçlandırılması esastır. Bilgi teknolojilerinin yoğunlaşacağı bu alanlarda, çeşitli Ar- Ge tesislerinin, profesyonel kurumlar ile üniversitelerin yanı sıra konut, rekreasyon, spor, ticaret, gibi kullanımların da yer almasıyla, kendilerine yeterli alanlar olması amaçlanmaktadır.

“Kentsel Bölgesel Yeşil ve Spor, Eğitim-Bilişim ve Teknoloji” alanı olarak belirlenen yer toplam 220 hektar büyüklüğünde olup içerisinde 8 adet dini tesis alanı, 3 adet ilköğretim alanı, 2 adet ortaöğretim alanı, 4 adet spor alanı, 5 adet sosyal tesis alanı, 3 adet sağlık tesisi, 3 adet idari tesis ve 1 belediye hizmet alanı belirlenmiştir. Planda beklenildiği üzere “Kentsel-Bölgesel” Spor ve Yeşil alan olarak tanımlanabilecek herhangi bir alan yer almamaktadır. İrili ufaklı belirlenen spor alanlarında küçük basketbol sahaları ve halı sahalar dışında büyük bir spor tesisi diğer işlevler dikkate alındığında mümkün görünmemektedir.. Planlanan spor alanlarının toplam büyüklüğü yaklaşık 40.000 m<sup>2</sup> (4 ha) yani planlama alanının % 1,7’sine denk gelmektedir(Şekil 4.3) (N. Akkoyunlu, 2012).



**Şekil 4.3** 1/5000 Ölçekli Cendere Vadisi Planı  
([https://tr.wikipedia.org/wiki/Henri\\_Prost](https://tr.wikipedia.org/wiki/Henri_Prost))

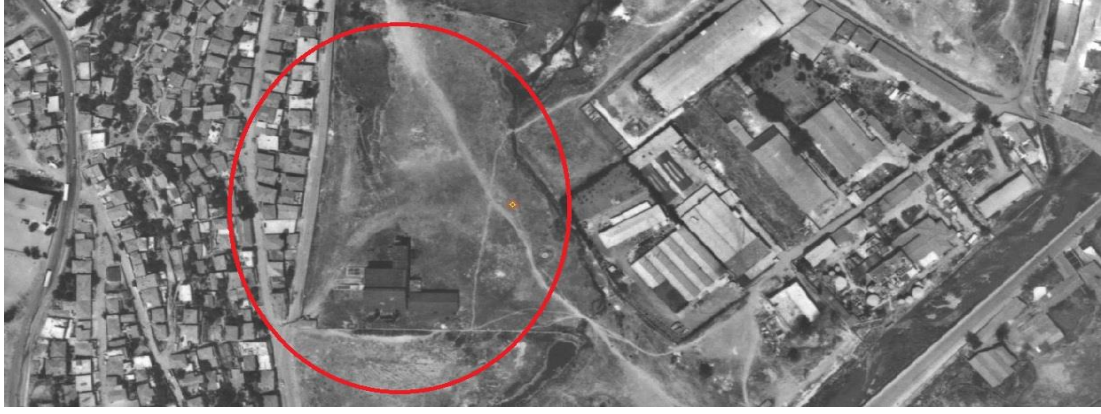
### **4.3 Sanayi İşlevli Alanın Ticari Alan Olarak Ofis İşlevine Dönüşümü; “Kâğıthane Ofispark” Projesi**

“Kâğıthane Ofispark” projesi inşa edilmeden önce Cıvata ve Madeni Eşya Sanayi A.Ş (Şekil 4.4) olarak bilinen demir, çelik sanayi imalatları fabrikası bulunmaktaydı. Tekfen Emlak Geliştirme Şirketi tarafından yatırımı gerçekleştirilen yapı, bir A Sınıfı

(A sınıfı ofis binaları en prestijli yapılar olup, bölgedeki ortalama kira bedelinin çok üzerinde değere sahiptirler. Bu sınıftaki ofislere ulaşım kolaydır ve mekânlarda yüksek kalitede mimari ve iç mimari malzemeler ve son teknoloji kullanılır. Kaynak: BOMA, Building Owners and Managers Association) ofis projesidir. “Kâğıthane Ofispark”, Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Gümüş sertifikalı bir projedir. Kâğıthane İlçesinin sanayi alanlarının dönüşümünde ilk ve öncü proje olarak tanımlanan “Kâğıthane Ofispark” projesi, günümüzde kentsel dönüşümün oluşmasında yaşanan çoğu zorluklarla karşılaşmadan kolayca dönüşüm sağlanmış olup proje hayata geçmiş durumdadır. 1990 yıllarından itibaren kent merkezlerinin “sanayisizleşme” gereksiniminin dünyadan değişen ekonomik sistemler kapsamında ele alındığında elzem bir düzenleme olduğunun anlaşılması ve bu kavramın planlarda yer alması dönüşümü kolaylaştıran ve hızlandıran etkenlerden olmuştur (<http://www.kagithaneofispark.com>).



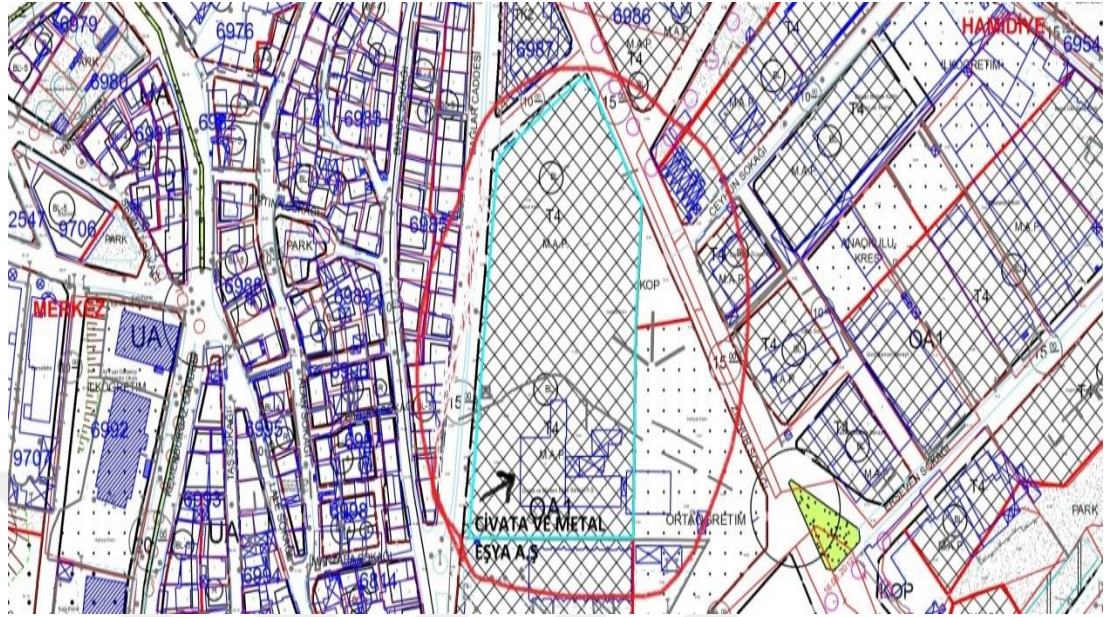
**Şekil 4.4** Eski Çivi Fabrikası, “Kâğıthane Ofispark” Projesinin yapıldığı yer.  
(Kâğıthane Belediyesi, Fotoğraf Arşivi)



Şekil 4.5 Hava Fotoğrafı, Eski Çivi Fabrikası (<https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> -1982)

İstanbul geneli ve özel olarak Kağıthane İlçesi'nde, planlama model ve kurguları dünya'nın diğer büyük metropol kentlerinde yaşanan planlama hareketlerinin yaşadığı tüm evreleri içinde barındırmıştır. Şehrin merkezi alanlarındaki sanayi kuruluşlarının kent dışındaki bölgelere taşınması elbette dünyada yaşanan finans hareketliliğinin bir ürünüdür. Türkiye'de ve dünyada finans kent olma yolunda İstanbul'daki fiziksel değişim gün geçtikçe belirginleşmektedir. İstanbul'da ofis bloklarının yoğun bir şekilde olduğu Büyükdere ticaret aksının büyüme anlamında altyapı sorunları ile birlikte sıkışmış bir hal alması ve aynı zamanda bölgenin konumunun çok değerli olmasından kaynaklanarak yatırımcı firmalar yüzünü kentsel dönüşüm stratejisinin ticari alanlar üzerine kaydıran Kağıthane ilçesine çevirmişlerdir. Yıllar boyunca geçirdiği bir dizi değişimin etkisiyle 1900'lü yıllara kadar şehrin önce sayfiye bölgesi olarak kullanılan, izleyen yıllarda ise küçük ve orta ölçekli sanayiye ev sahipliği yapan Kağıthane deresi ve çevresi, son 10 yıllık süreçte sanayinin de yavaş yavaş bölgeden çekilmesi ile İstanbul'a özgü, düşük gelir gruplarını içerisinde barındıran bir konut bölgesi haline dönüştü. Şehrin en önemli iş merkezi aksı olan Büyükdere Caddesi'nin hemen yanı başında yer almasına ve çevre yollarına yakınlığına rağmen yıllarca "atıl" olarak kalmış olan ve gün geçtikçe kıymetlenen bir konum haline gelmiştir. Cıvata ve Metal fabrikası gibi Kağıthane ilçesindeki tüm fabrikalar çevresel kirlilik açısından büyük tahribatları beraberinde getirirken, dönüşüm kavramı bu tür belirgin kavramlar üzerine kurularak sanayisizleşmenin gerekliliğini ortaya koymuştur. Bu tahribatın en büyük örneği Haliç'in bir zamanlar balçık haline gelmesi ve kirlilik boyutunun ölçüsü ise Haliç'e

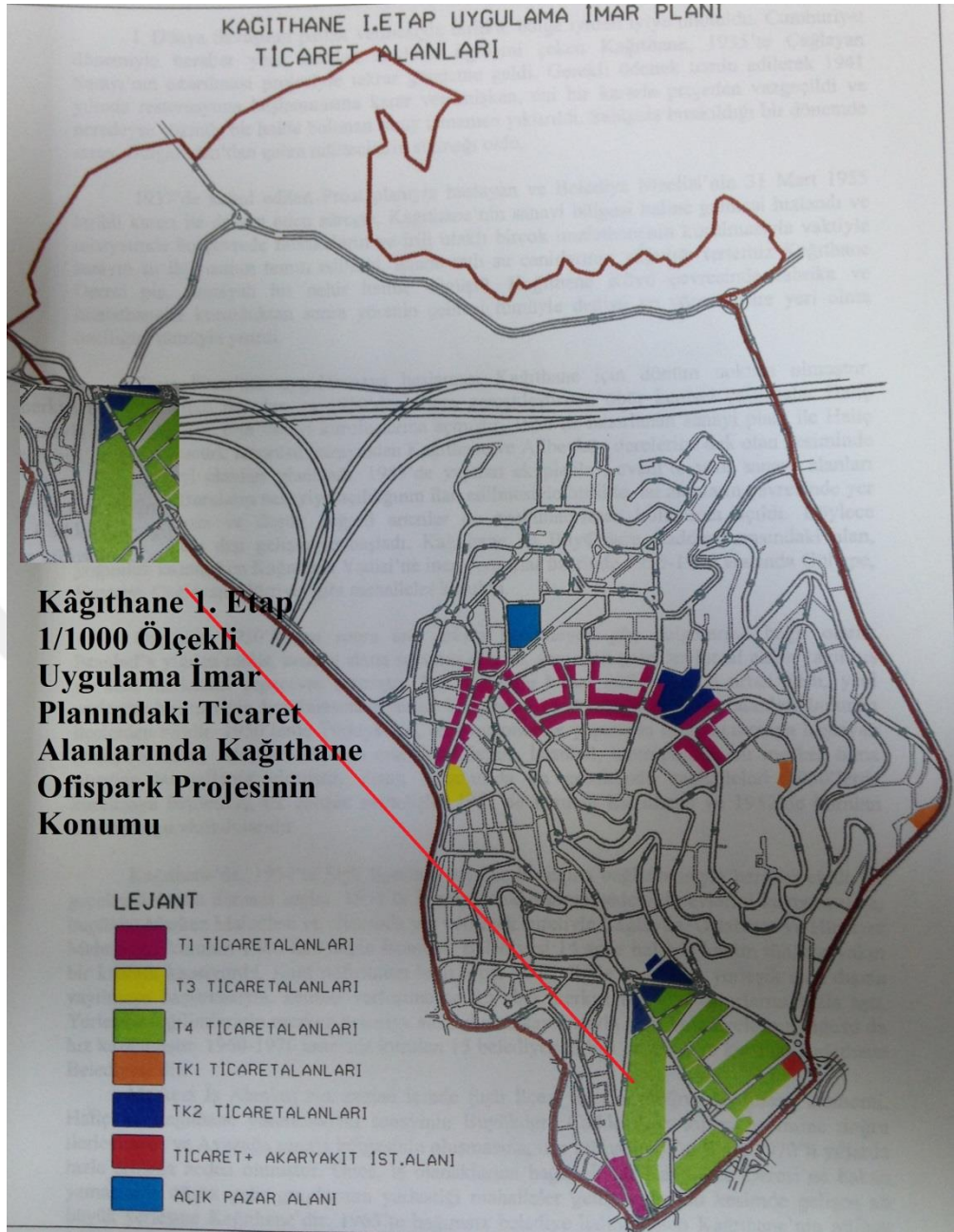
sınırı olan yerlerin bu kirliliği “koku” olarak yaşadığı ve belki de İstanbul’un tarihi açısından hafızalara kötü bir şekilde yerleşecektir.



**Şekil 4.6** “Kağıthane Ofispark” Projesinin İmar Durum Paftası (Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü İlçe Planları)

Kağıthane 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları, şekil 4.6’da 12648 Parselde bulunan “Kağıthane Ofispark” projesi, ÖA1, T4 Ticari Alan olarak planlanmış bir bölgedir. Projenin yapıldığı alanın 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan notlarında işaret edilmiş kavramlar detaylı bir şekilde tarif edilmiştir.





**Şekil 4.7** Kâğıthane 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Ticaret Alanlarında “Kağıthane Ofispark” Projesinin Konumu (Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü İlçe Planları)

ÖA-1(Özel Alanlar) olarak tarif edilen bölgelerin zemin etütlerinde yer alan çökeller; yanal ve düşey yönde sık sık birbirine geçen bağlantısız çakıl, çakıllı kum, kum-kil ve silt depolarından meydana gelmektedir. Bu alanlarda yeraltı suyu yer yer yüzeye yakındır. ÖA1 alanlarında yapılacak yapının zemini iyileştirme gereksinimi duyulan hallerde tekniğine uygun yapılması gerekmektedir.



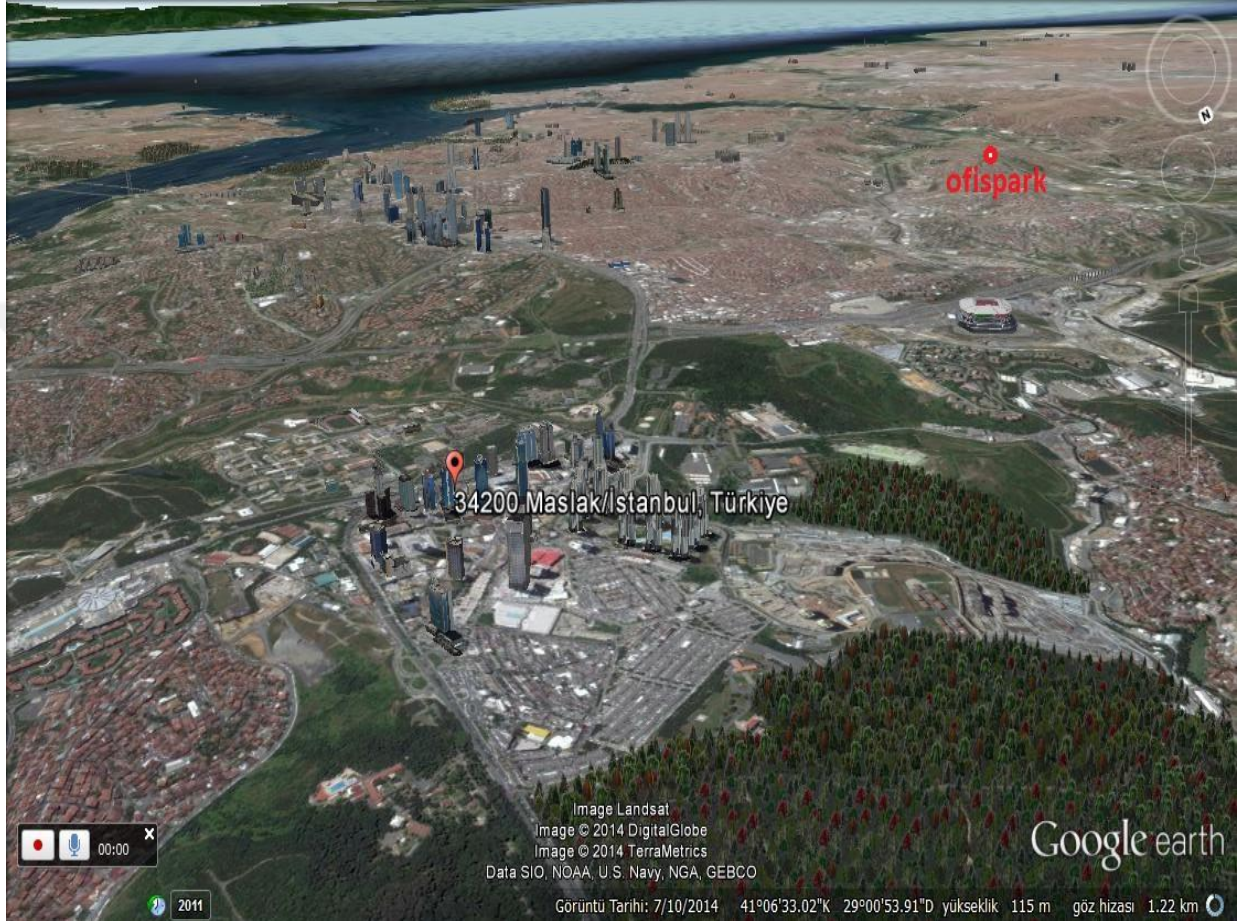
anlaşılmaktadır. Projenin yapıldığı yerin Kağıthane'nin vadiye bakan sırtları gibi tepelik olmadığı, engebesiz düz bir yerde oluşu, projenin mimari özelliğine yansıtarak yapının genel ofis bloklarından farklı olarak 8 katla sınırlandırarak, Kâğıthane İlçesinin İstanbul'un hava alan bir koridor görevi olduğunu çevresel etki olarak olumsuz etki yaratmadığı görünmektedir.

“Kâğıthane Ofispark”ın yatırımcısı, bu bölgede meydana getireceği ticaret alanı için uygun arsa açısından tüm avantajlı seçeneklerin gözden geçirildiği anlaşılmaktadır. Şöyle ki; Vadi içerisinde düz ve geniş bir alanda yer alması, dönüşümün gerçekleşmesini kolaylaştırmıştır. Kâğıthane merkezinde mevcut konut ve ticaret alanların yatırım uygunluğu açısından değerlendirilmesi yapıldığında, eskiden sanayi alanı olan bu yerin diğer ticaret sahalarına göre daha büyük alana sahip olması, düşünülmüş projenin yer seçimi açısından uygun görülüp tercih edilme sebeplerinden bir tanesi olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca mülkiyetinin tek alan üzerinde değerlendirilmesi yatırımcının projeyi uygulamasına yönelik hız ve kolaylık kazandığı görülmektedir.

“Kâğıthane Ofispark” projesinin çevresinde Kâğıthane İlçesinin dik yamaçlardan kaynaklı, buralarda yer alan çarpık yapılaşma sonucunda oluşan gecekonduların, kısa vadede kentsel dönüşüm projelerinde yer alamamasının en büyük nedenlerinden biri arazisinin durumunda kaynaklanıyor. Söz konusu yamaçların konut alanı olarak yeni Kâğıthane'nin silüetini ve konut darlığı nedeniyle dönüşüme elverişli alanlar olduğunu söyleyebiliriz. Gecekonduların yoğun olduğu bu bölgelerde küçük parsellerin birleşmelerinin zorluğu nedeniyle çoğu parseller topoğrafyayı ve kentin gelecek ve tarihsel dokusunu göz önünde bulundurmadan dönüşüm ve yenileme ilkelerini büyük bir oranda kavrayamadan binalarını bağımsız bir şekilde yenilemektedirler.

Tüm dünyada teknolojiye yaşanan gelişmeler ve iletişimin gün geçtikçe kolaylaşması mikro ölçekten makro ölçeğe genişleyen bir pazarın oluşmasını hızlandırmıştır. Düğüm noktaları oluşturan büyük kentler bu iletişim ağı içinde avantajlı konumdadırlar. Bu sebeple, uluslararası etkileşim içinde olan firmaların metropoliten kentin merkezinde bir konum edinebilmesi için rekabet etmeleri ve uzmanlaşmış üretici hizmeti ile yoğunlaşması kaçınılmazdır. Bu bağlamda; iş merkezlerinin Türkiye'deki metropoliten kentlerde bazı gelişmeleri ortaya çıkardığı

gözlenmektedir. Bu gelişmelerden en önemlisi, gelişme yönünde olan ve yeni iletişim ve ulaşım olanaklarından yararlanarak gelişen bir olgu olan merkezi iş alanlarının önem kazanması, bu bağlamda da büyük sermaye sahibi holdinglerin ve bankaların genel müdürlüklerinin yer aldığı çok katlı büyük iş merkezlerinin ve "plaza"ların ortaya çıkmasıdır. (Şekil 4.9).



**Şekil 4.9** “Kağıthane Ofispark” Projesinin Büyükdere Ticari Aksına Göre Konumu

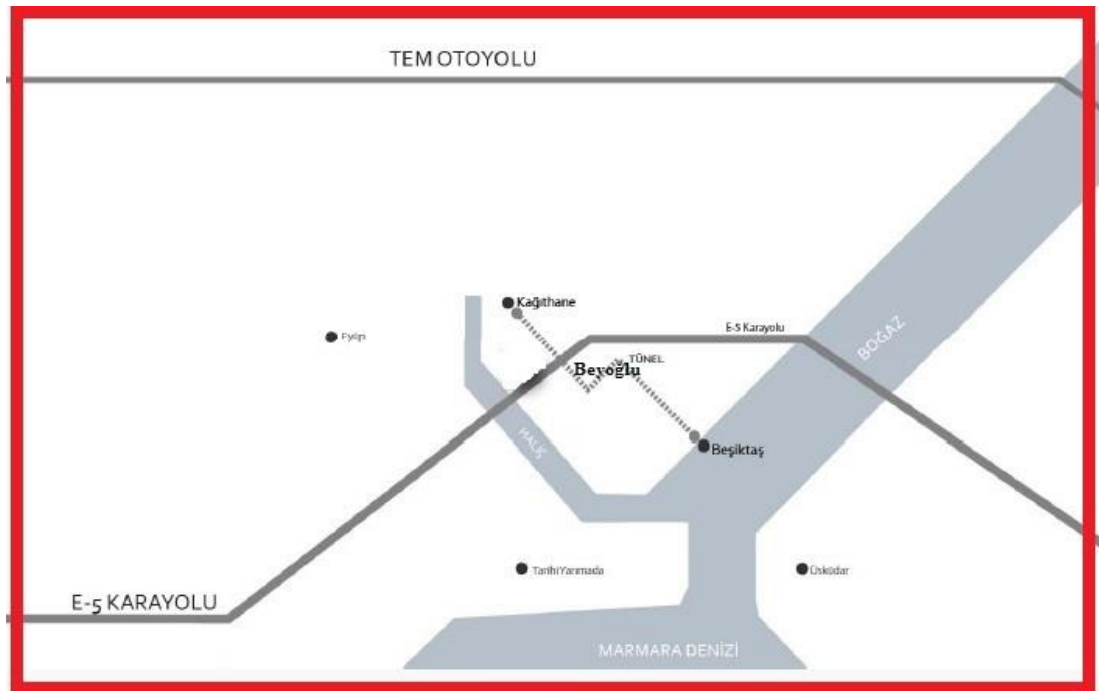
(<https://www.google.com/earth/>)

Cendere vadisi planlarının değişim serüvenleri incelendiğinde 2006 yılında çıkan planların akabinde 2009 yılında revize edilen cendere vadisi planları “Kâğıthane Ofispark” projesi temellerinin atılmasında büyük etkenlerin başında geliyor. Cendere vadisi boyunca sanayin yapıları hala tam anlamıyla bölgeden kaldırılmadığı göz önünde bulundurulursa, “Kâğıthane Ofispark” projesi yatırımcısı hızlı bir şekilde yatırımını gerçekleştirmekteki sermaye ve kazanç algısında ne kadar haklı olduğu anlaşılabilir. Kâğıthane İlçe merkezinin ulaşım master planları içerisinde cendere vadisi planlarından bağımsız olarak yoğun olmayan bir hareketliliğe sahiptir. İlçe

merkezi ile Kâğıthane'nin iki sınırını oluşturan şekil 4.10'daki çevre yollarına ve "Beşiktaş Tüneli"(Şekil 4.11) ile çok kısa sürede Beşiktaş ve Beyoğlu İlçelerine bağlantı kolaylığı nedeniyle "Kâğıthane Ofispark" Projesinin ilçe merkezinde bulunması, cendere vadisinde bulunan büyük sanayi alanlarında yatırım yapmayı düşünen sermaye sahiplerini etkileyerek bölgede yapılacak olan projelerde ofis tasarımı projelerinin öncüsü olma özelliği taşıdığı anlaşılmaktadır.



Şekil 4.10 Kâğıthane İlçesi, İstanbul Ulaşım Hatları Konumu



Şekil 4.11 Kâğıthane – Beşiktaş Tünel Güzergahı

Kâğıthane İlçesinin tarihi değer açısından bilinen vadi ve etrafındaki mesire alanlarının doğal yaşam damarı olan derenin haliç ile bağlantısını sağlayan dere üzerinde su taşımacılığı ileriki zamanlarda mümkün olacağı görünüyor. Bu durum Büyükşehir Belediyesinin şekil 4.12'deki gibi deniz suyunu Kâğıthane deresine taşıyarak derenin yeniden ıslah için proje geliştirmiştir. Dere etrafındaki vadinin ıslah ve dönüşüm çalışmalarından sonra şekil 4.13'te görüldüğü gibi cendere vadisinden Haliç ve Marmara denizine kadar tekne taşımacılığı hayata geçmesi planlanmaktadır.

“Kâğıthane Ofispark” binası, şuan ıslah çalışmaları devam eden projeye olan mesafesi yaklaşık 250 m'dir. Dere ıslah çalışmasının Kâğıthane İlçesine katacağı değer göz önünde bulundurulduğunda, “Kâğıthane Ofispark” projesinin yatırımcıları, Kâğıthane İlçesinin doğasına uygun projelerle önemli bir merkez halini alacağını görerek, Kâğıthane Deniz Suyu Projesine yakın bir yerde olmayı tercih etmiş olduklarını söyleyebiliriz.



Şekil 4.12 Kâğıthane Deresi Deniz Suyu Projesi



**Şekil 4.13** Kâğıthane Deresi Deniz Suyu Projesi, Halıç-Cendere Güzergahı  
(<https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> -2013)

Kâğıthane İlçesi'nde inşa aşamasında olan pek çok proje bulunmaktadır. Söz konusu projeler için “Kâğıthane Ofispark” projesi öncü konumda olup; bölgedeki potansiyeli ortaya çıkarma özelliği taşımaktadır.

#### 4.3.2 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin İncelenmesi

İstanbul'da şehrin atıl bölgelerinden biri olarak anılan Kâğıthane İlçesi, gecekonduların yoğun olarak yapılaştığı bölge olarak akıllarda uzun bir süre kalacağı anlaşılmaktadır. Şekil 4.14'te Kâğıthane İlçesindeki kent dokusu, projenin mimari yapısına tasarım açısından ilham kaynağı olmuştur.

Bulduğu yeri neredeyse hiçe sayan, mevcut sosyal doku ve yapısal örüntüyle ilişkisini tanımlayan genel geçer dönüşüm stratejileri ve bunların uzantısı sayılabilecek “jenerik” bir ofis kurgusundan ziyade, bir yandan sermayenin beklentilerine cevap verirken diğer yandan bulunduğu yeri önemseyen, o yerin yapı stokunu bir tür mimari referans olarak dikkate alan ve bölgenin kamusal birikimini göz ardı etmeden yapılaşan bir ofis kurgusunun, salt mimari bir ideal olmaktan öte sermaye sahipleri için de anlamlı bir yatırım aracına dönüştürülmesi hedefleyen

mimari ögelere sahiptir. Kitle dağılımı, büyüklüğü ve cephe düzeni ile bulunduğu çevrenin kendiliğinden gelişen yapı örüntüsüne referans(Şekil 4.15) veren, öte yandan 8x8 m'lik rasyonel bir otopark gridinin üzerinde yükselen ve her katta ortalama 400 m2 kullanım alanına sahip olan farklı geometrilerdeki ofis kitlelerinin, gerektiğinde bağımsız üniteler olarak satılması ya da kiralanması öngörülürken, birbirleri arasında farklı kotlardan sağlanan yatay bağlantılarla istenildiğinde tek bir ofis bloğu olarak da kullanılabilmeleri amacıyla tasarlanmıştır (<http://www.kagithaneofispark.com>).



**Şekil 4.14** “Kağıthane Ofispark” (<http://www.kagithaneofispark.com>)





**Şekil 4.15** Kâğıthane İlçesinde Yapıların Silüeti (<http://www.kagithaneofispark.com>)

Kitlelerin birbirlerine yaklaştıkları alanlarda yapıların içerisinde yapılan boşaltmalarla ofis alanlarında günışığının olabildiğince homojen olarak dağıtılmasına özen gösterilirken, cephelerde ise farklı yönler için doğal ışıktan en fazla istifade etmeyi amaçlayan türde bir düzenlemeye gidilerek tasarlanmıştır. Benzer bir anlayışla ofis alanlarında kat yükseklikleri, ilgili yönetmeliklerde belirtilen en üst değerlerde tutulduğu görülmektedir.

Zemin katlarda ofis blokları arasında kalan alanın, ticari kullanımlarla desteklenen ve bölgenin bütün kullanıcılarına açık olan kamusal bir alana dönüştürülmesi hedeflenmiştir. Proje alanında yer alan metruk durumdaki imalathaneden geriye yapısal olarak sağlam kalan tek eleman olan endüstriyel bacaların ise yeni sisteme entegre edilerek yine aynı maksatla kullanılması düşünülmüş. Lakin bacaların statik açıdan tehlike oluşturacağı düşüncesiyle proje üzerinde düşünülen durum pratikte uygulanamamıştır. Kâğıthane ofis bloklarının (Şekil 4.16), sermayenin beklentileri ile mimarlığın yönelimleri arasındaki gri alanda, bir ilk proje olarak, kendinden sonra ivmelenecek olan kentsel dönüşüm furyası içerisinde üstlendiği kritik rol ile bir tür örnek olabileceğini görünmektedir (<http://www.kagithaneofispark.com>).



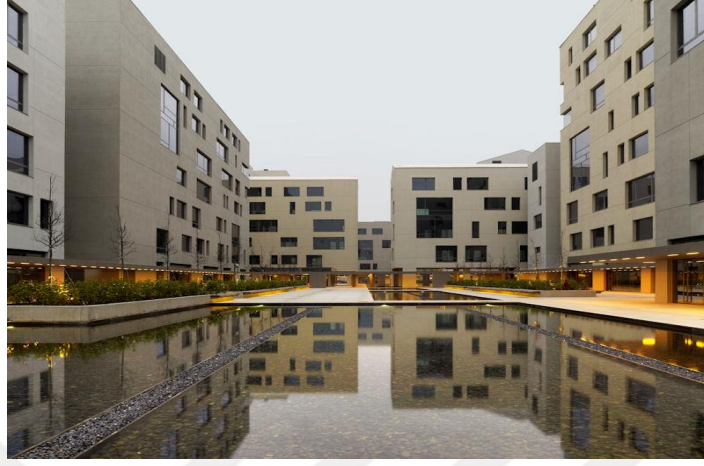
**Şekil 4.16** “Kâğıthane Ofispark” Projesinin Bağlar Caddesi Üzerindeki konumu  
(<http://www.kagithaneofispark.com>)

LEED standartlarının uygulandığı Kâğıthane Ofispark’ta inşaat aşamasında başlayan titiz seçimler, son kullanıcıya avantaj olarak geri dönmektedir. Böylece hem yatırımcıya hem de işletmeciye kaynakları verimli bir şekilde kullanma imkânı verilmekte ve işletme maliyetlerinde tasarruf sağlanmaktadır (<http://www.kagithaneofispark.com>).

Projede LEED kapsamında; arazinin yeniden kullanımı, gün ışığından maksimum faydalanma, bina kabuğunda yüksek yalıtım değerlerinin sağlanması, geri dönüştürülebilir malzeme kullanımı, iç mekan yaşam kalitesini arttırmaya yönelik malzeme kullanımı, su ve enerji tüketiminde optimizasyon sağlayan verimli mühendislik sistemlerinin kullanımı kriterleri uygulanmıştır. Bu kriterler, Kâğıthane Ofispark’ın yeşil bina hüviyeti kazanarak kullanıcıya sağlıklı bir yaşam sunmaktadır (<http://www.kagithaneofispark.com>).

“Kâğıthane Ofispark’ın geleneksel bir bina ve yeşil bina olarak inşa edilmesi durumunda oluşabilecek farkları ortaya koymak adına farklı gelir-giderler öngörülerek projenin bugün inşa edilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanmış ve sonrasında ortaya çıkan olumlu ve olumsuz sonuçlar belirtilmeye çalışılmıştır.

“Kâğıthane Ofispark” projesinin tasarımı mimar Emre Arolat’a aittir. Şekil 4.17’deki fotoğrafta görüldüğü gibi aynı alanda içinde bulunan, ortak avlu ile birbirine bağlanan ofis binaları ile şehrin merkezinde rahat bir çalışma ortamı sağlamaktadır.



**Şekil 4.17** Kâğıthane Ofispark Projesinin Avludan Görüntüsü  
(<http://www.kagithaneofispark.com>)

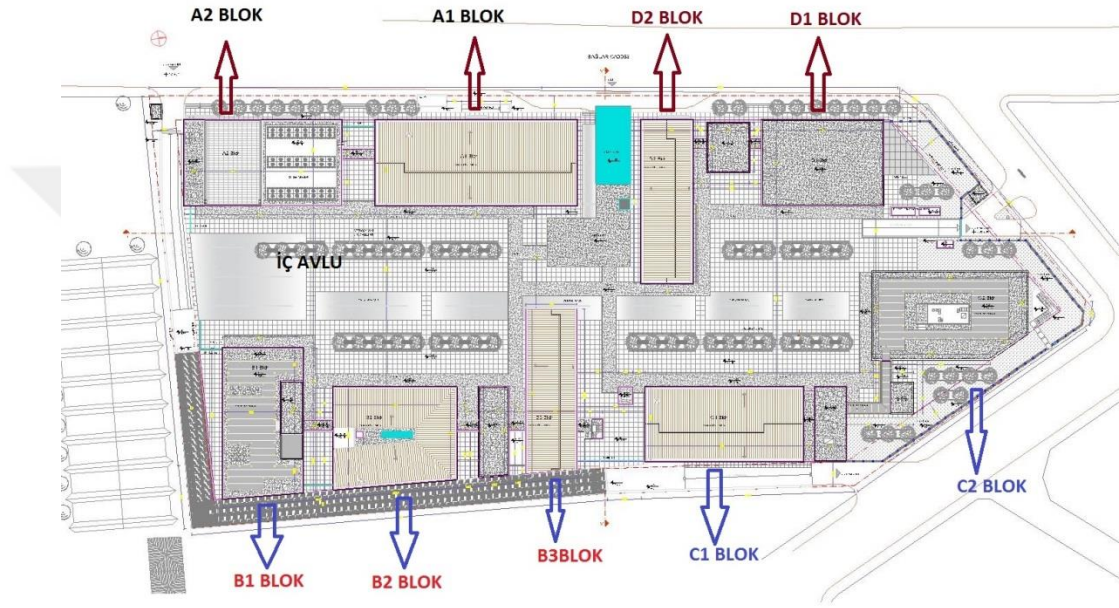
“Kâğıthane Ofispark”; 14.500 m<sup>2</sup>’lik bir alan üzerinde kurulan proje, bölgenin ticaret kalitesine değer katmıştır. Kentin merkez silüetini bozmayan ve yüksekliği 8 katı geçmeyen binalar, köprülerle birbirine bağlanmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 55.000 m<sup>2</sup>, toplam satılabilir ve kiralanabilir alanı ise 35.000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Proje inşaatı Ağustos 2009 yılında başlamış olup; 2012 Ocak ayında teslim edilmeye başlanmıştır. Bölgede ilk ofis özelliğini taşıması, başka ofis projelerine ilham kaynağı olmuştur (<http://www.kagithaneofispark.com>).

Proje alanına yakın bölgede tamamlanmış projeler;

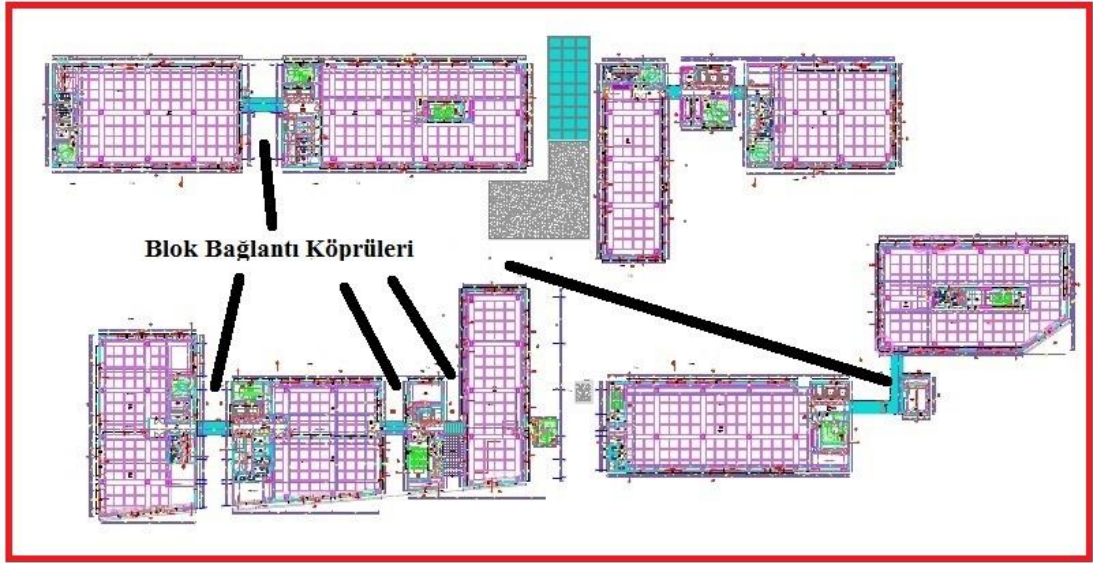
- Polat Ofis
- Z Ofis
- Ofishane
- Papirus Plaza
- Kampüs Ofis

“Kâğıthane Ofispark” projesi semtin mevcut dokusunun modern bir yorumu olarak tasarlanmıştır. Yüksek bir ofis bloğu yerine, bir avlu etrafında birbirine bağlanan az katlı bir yapılaşma tercih edilmiştir. A sınıfı ofis kompleksi olarak tasarlanan

“Kâğıthane Ofispark”ta, geniş ve kullanışlı dokuz ofis binası (Şekil4.18) köprülerle birleşerek dört bloğu oluşturmaktadır(Şekil 4.19). Bloklar önlerine açılan avluya tek bir noktada bütünleşerek sosyal hayatı kucaklamaktadır. Ayrıca avlunun etrafındaki mağaza ve kafelerle ortak bir yaşam alanı yaratılmıştır (<http://www.kagithaneofispark.com>).



Şekil 4.18 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin Vaziyet Planı (Kağıthane Ofispark Dwg Çizimlerinden)



Şekil 4.19 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin 1. Kat Planı (Kağıthane Ofispark Dwg Çizimlerinden)

“Kâğıthane Ofispark”, kullanıcılara ortak kullanım alanı yaratmak için tasarlanan bir avluya sahiptir. Burada bulunan mağazalar, kafeler ve benzeri üniteler de aynı amaca hizmet etmektedir. Aynı alanda buluşan, ortak avlu ile birbirine bağlanan ofis binaları çalışma hayatını sosyalleştirerek daha konforlu bir çalışma ortamı sunmaktadır (<http://www.kagithaneofispark.com>).

“Kâğıthane Ofispark” değişik büyüklüklerde pek çok üniteye sahiptir. Farklı beklentileri olan ofis kullanıcılarına kendi ihtiyaçları doğrultusunda çözüm sunabilmektedir. Tek bir firma bağımsız bir binanın sahibi ya da tek bir katın kullanıcısı olabilmektedir. Binalar, 230-1.500 m<sup>2</sup> arasında değişen kat büyüklükleriyle kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap vermektedirler (<http://www.kagithaneofispark.com>).

Katlar yalnızca esnek kullanım seçeneklerine sahip olmakla beraber, aynı zamanda 4.30 m yükseklikleriyle ferah bir ortam da sağlamaktadır.

“Kâğıthane Ofispark”ta binaların zemin katlarında ticari üniteler yer almaktadır. Hızla gelişmekte olan bu semtin diğer sakinlerine ve işyerlerine de hitap edebilecek olan mağazalar ile canlı bir yaşam alanı yaratılması amaçlanmıştır (<http://www.kagithaneofispark.com>).

Tüm binalarda, zemin ve ofis katları arasında çalışan toplam 17 adet asansör bulunmaktadır. Ayrıca her binada bir adet yük asansörü yer almaktadır. Otopark ve ana giriş lobisi arasındaki ulaşımı sağlamak için binalarda bir adet yürüyen merdiven ve yolcu asansörü de bulunmaktadır (<http://www.kagithaneofispark.com>).

“Kâğıthane Ofispark”ta kullanıcıların güvenliğine büyük önem verilmiştir. Bina içinde bulunan tüm kritik noktalar kameralarla izlenmektedir. Koridorlar, asansör holleri, otopark alanları ve bina giriş-çıkış noktalarında bulunan renkli kameralar sürekli çekim ve kayıt yapabilmektedir. 550 araçlık otopark kapasitesi “Kâğıthane Ofispark”ı diğer A sınıfı ofis binalarından ayıran en önemli özelliklerden biridir. Burada her 100 m<sup>2</sup>’lik kiralanabilir alan için bir araçlık otopark tahsis edilebilmekte ve talebe bağlı olarak bu kapasite yükseltilmektedir (<http://www.kagithaneofispark.com>).

Komplekste, kapalı alanda 300, açık terasta 200 kişilik kapasiteye sahip kafeterya yer almaktadır. Ayrıca kafeterya katında her biri farklı biçimde dekore edilmiş olan 10-20 kişilik özel yemek odaları mevcuttur. 1.500-2.000 kişiye hizmet verebilecek olan bu ünite, ofis sahiplerinin kaliteli vakit geçirebilecekleri bir ortam yaratmaktadır. “Kâğıthane Ofispark” için otopark alanı tasarlanırken 100 m<sup>2</sup> kiralanabilir ofis alanına 1 araçlık otopark imkânı sağlanmış; böylelikle alışanların toplu taşımayı kullanmaya teşvik edilmeleri hedeflenmiştir (<http://www.kagithaneofispark.com>).

#### 4.3.3 “Kâğıthane Ofispark” Projesinin Sanayi Alanların Dönüşümünde Ofis İşlevi Açısından Etkilenen Projeler

İstanbul’da Avrupa yakasındaki ticari ofis bloklarının bulunduğu Büyükdere aksındaki çok katlı ticari alanların inşaat faaliyetlerinin devam edişi Türkiye’nin ekonomik göstergeleri ile ilişkilendirilebilir bir durumla anlatılabilir. Türkiye ekonomisinin gün geçtikçe pozitif eğilimde büyümesi sonucunda yabancı yatırımcıların yüzünü İstanbul’a çevirmeleri ile sonuçlanmıştır. 2000 yıllarında dünyanın küreselleşmesi ile birlikte büyük bir köy haline gelmesi ve kapalı toplumların diğer toplumlarla ticari faaliyetlere girişmesinin sonucunda sermaye dediğimiz ekonomik akışı dünyadaki tüm toplumlar izlemektedir. Bunun sonucu olarak ekonomisi büyüyen bir Türkiye’nin yabancı yatırımcıların uğrak yeri olması gayet doğaldır.

Türkiye’deki ofis bloklarına yatırımcıların rağbet göreceğini anlaşılır bir durumu göstermektedir. Levent, Maslak ve Mecidiyeköy’deki ofis bloklarıyla karşılaştırıldığı vakit, Kâğıthane İlçesinde yapılacak ofis blok yatırımının kiralama bedeli % 30-40 dolaylarında daha ucuz olduğu görülmektedir.

Levent, Maslak ve Mecidiyeköy ticari aksındaki ofis bloklarının doluluk oran % 97’leri bulduğundan İstanbul’da büyük yatırımcıların alt yapısı sağlam ve sürdürülebilir yeni ofis projelerini hayata geçirmelerini hızlandırmıştır. Kâğıthane ilçesinin alt yapı ve ulaşım avantajlarının yanı sıra kent içinde ferah alanlara sahip olmasından dolayı “Kâğıthane Ofispark” projesi ofis bloğu olarak diğer projelere de ilham kaynağı olmuştur. “Kâğıthane Ofispark” Projesinin öncülük ettiği ofis işlevinin Kâğıthane ilçesindeki sanayi alanlarının dönüşümünde ofis işlevi olarak etkisini gösterdiği projeleri şöyle sıralayabiliriz.

#### 4.3.3.1 Ofishane Projesi

Cendere Vadisi planları içinde kalan “Ofishane”, toplam 55 bin 664 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip. Toplam 33 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alanın bulunduğu projenin 21 bin m<sup>2</sup>’si ofis, 12 bin metrekaresi ise Bauhaus’un hizmet vereceği perakende alanları olarak kurgulanıyor (<http://ofishane.com.tr>).



Şekil 4.20 “Ofishane” Projesi (<http://ofishane.com.tr>)

“Ofishane” projesinin kiralama ve satış teknikleri incelendiğinde “Kâğıthane Ofispark” bloğunun konum seçimi, mimari özellikleri açısından etkileşim içinde olduğu anlaşılmaktadır(Şekil 4.20). “Kâğıthane Ofispark” projesine olan uzaklığı yaklaşık 500 m’dir (Şekil 4.21). “Ofishane”, cephe ve iç mekân tasarımı, sürdürülebilir konseptiyle “Kâğıthane Ofispark” Projesine benzemektedir. Bina yüksekliği ise “Kâğıthane Ofispark”a göre daha fazladır. Bina içerisindeki ofisler uluslararası standartlarda belirlenmiştir. A sınıfı ofis özelliklerine sahip bina-kayıp alan oranının düşüklüğü ile binayı gizli maliyetlerden arındırmakta ve katlarda tasarlanmış, “Ofispark” projesinin avlu bahçe konsepti yerine bina katlarındaki iç bahçe tasarımı tercih edilmiştir (<http://ofishane.com.tr>).

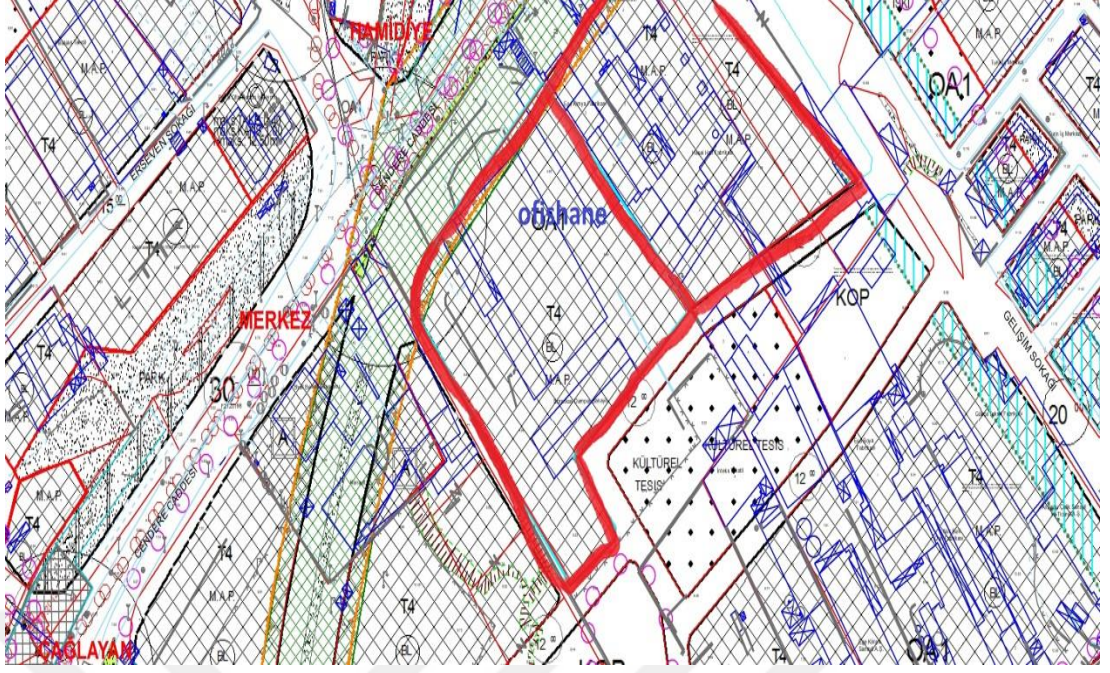


**Şekil 4.21** “Ofishane” Projesinin “Kâğıthane Ofispark’a” Göre Konumu

(<https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> -2013)

Ege Kimya Fabrikası ve Hasel fabrikasının yerinde yapılan “Ofishane”, “Kâğıthane Ofispark” Projesi gibi sanayi alanlarının ticari alanlara dönüşümüne örnek gösterilebilecek projelerden biri olma niteliğindedir.





**Şekil 4.22** 12688 ve 12733 parsellerin birleşiminden oluşan “Ofishane” Projesinin İmar Durum Paftası. (Kâğıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü İlçe Planları)

“Ofishane” Projesi, Kâğıthane 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 12688 ve 12733 parsellerinde, 13948,75 m<sup>2</sup> ve 7478,00 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu, ÖA1 ve T4 ticari alan olarak tarif edilen konumda yer almaktadır.( Şekil 4.22)

#### *4.3.3.2 Premier Kampüs Ofis Projesi*

Şekil 4.23’te Rabak Bakır Fabrikasının yerine yapılan “Premier Kampüs Ofis”, sanayi alan dönüşümlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır. “Kâğıthane Ofispark” projesine olan uzaklığı 1500 m’dir. (Şekil 4.24).



Şekil 4.23 Rabak Bakır Fabrikası, “Premier Kampüs Ofis” Projesine Dönüşen Sanayi Alanı (Kâğıthane Belediyesi Fotoğraf Arşivi 2011)



Şekil 4.24 “Premier Kampüs Ofis” Projesinin “Kâğıthane Ofispark”a” Göre Konumu. (<https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> -2013)





**Şekil 4.26** Rabak Bakır Fabrikasının yerine yapılacak “Kampus Ofis” Projesi.

(<http://www.premierkampusofis.com/>)

Şekil 4.25’te proje tamamlandıktan sonraki halini gösteren görsel çalışmaya ait “Premier Kampus Ofis”, halen inşaatı devam etmekte olup, proje, 20 dönümlük bir alana yapılacaktır. Birleştirilebilir modüller sayesinde ister 40 m<sup>2</sup> ile 300 m<sup>2</sup> arasında küçük ofisler, ister 800 m<sup>2</sup> ile 1000 m<sup>2</sup> arasında orta boy ofislerden oluşuyor. Özel girişli 10.000 m<sup>2</sup>’lik genel merkez konseptlerini tasarım olarak tercih etmiş bir mimari detaya sahiptir (<http://www.premierkampusofis.com>).

Kâğıthane İlçesinin Cendere vadisi planları ile birlikte gözde konuma gelmesi sonucunda, bölgeye yatırım planları ticaret, kültür ve eğitim merkezleri şeklinde ivme kazanmaktadır. “Premier Kampus Ofis” projesi de dünyada bazı ofis projelerinden etkilendiğini göstermektedir. Projenin iş dünyasının yanı sıra sosyal yaşam olanaklarının çok olduğu bir bölgede yer alıyor olması tüm projeler gibi gündüz nüfusunun dışında gece nüfusunun da artacağı anlaşılıyor. Bu projelerin ortaya çıkardığı başka bir durum da şimdi çoğunluğu gecekondu olan konut bölgelerinin de daha lüks konut sistemlerine dönüşeceği.

#### 4.3.3.3 Polat Ofis Projesi

Şekil 4.26’da eski halinde görülen mermer ve kereste fabrikasının yerine yapılan proje, tarihi Hasbahçe mesire alanı ve Kâğıthane deresinin hemen karşısında yer almaktadır. “Kâğıthane Ofispark” projesine olan uzaklığı 1450 m’dir. (Şekil 4.27).



**Şekil 4.27** Mermer ve Kereste Fabrikası, Polat Ofis Projesine Dönüşen Sanayi Alanı.  
(Kâğıthane Belediyesi Fotoğraf Arşivi)



Şekil 4.28 “Polat Ofis” Projesinin “Kâğıthane Ofispark”a Göre Konumu.  
(<https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> - 2013)

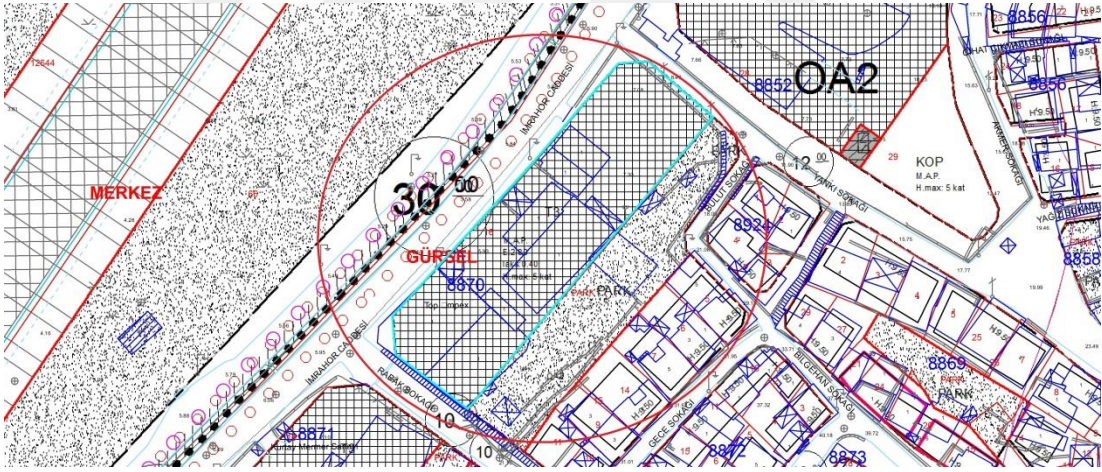


Şekil 4.29 “Polat Ofis” Projesi. (<http://www.kagithanepolatofis.com>)

“Polat Ofis”(Şekil 4.27), 4 adet belirgin hacmi uyum içerisinde buluşturarak uzunlamasına yatay bir kentsel hattı tarif etmektedir. Parçalı kütle kurgusu, ayrışarak karakter kazanmış bir yapı hissi uyandırırken, aynı zamanda süreklilik içeren çizgisel hareketlerle bütünlük hissinden uzaklaşmamaktadır. Şeffaf cephe ile sağlanan yarı geçirgenlik, çalışma ortamının dışarıyla ilişkilmesini güçlendirmektedir. Tüm ofis katlarının otopark ihtiyacı, binanın bodrum katlarında oluşturulan otopark ile sağlanmıştır (<http://www.kagithanepolatofis.com>).

Proje, 24.000 m<sup>2</sup> kapalı alan, 9.500 m<sup>2</sup> A plus sınıfı ofis ve 3.100 m<sup>2</sup> dükkân alanları, tavan yüksekliği ofisler için 4 m, dükkânlar için 5 m tasarlanmıştır.

“Polat Ofis” Projesi, Sadabad Etkileşim Geçişi Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında olup 3426,45m<sup>2</sup>alan üzerine kurulu, ÖA1 ve T3 ticari alan olarak tarif edilen konumda yer almaktadır.T3 olan alanlarda Hmax:5 kat ve Emsal max=2,00 olarak belirtilmiştir (Şekil 4.28).



**Şekil 4.30** Mermer ve Kereste Fabrikası yerine Yapılan “Polat Ofis” Projesinin İmar Durum Paftası. (Kâğıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü İlçe Planları)

#### 4.3.3.4 Z Ofis Projesi

Bitlis Holding’e ait Şark Mensucat Fabrikası’nın yerinde yapılan “Z Ofis”(Şekil 4.29), Kampüs ofis halkasının ilk binası olarak planlanmıştır. Yakınında halen inşaat aşamasında olan dört blok mevcuttur. Cendere’de kurulan ilk fabrika özelliğini taşıyan mensucat fabrikası, Kâğıthane ilçesinin büyümesine neden olan sanayi ile

başlayan ilk endüstri tesisidir. “Kağıthane Ofispark”a olan uzaklığı 700 m’dir. (Şekil 4.29).



Şekil 4.31 “Z Ofis” Projesinin “Kâğıthane Ofispark”a Göre Konumu.  
(<https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> -2013)

“Z Ofis”, yatay mimarinin özgün bir uygulamasını hayata geçiriyor. Z harfi formunun keskin hatlarını yumuşatarak ferah ve geniş mekânlar ortaya koyuyor. Modern çizgilerin yer aldığı bina tasarımı geniş peyzaj alanlarını içinde barındırıyor (Şekil3.32).

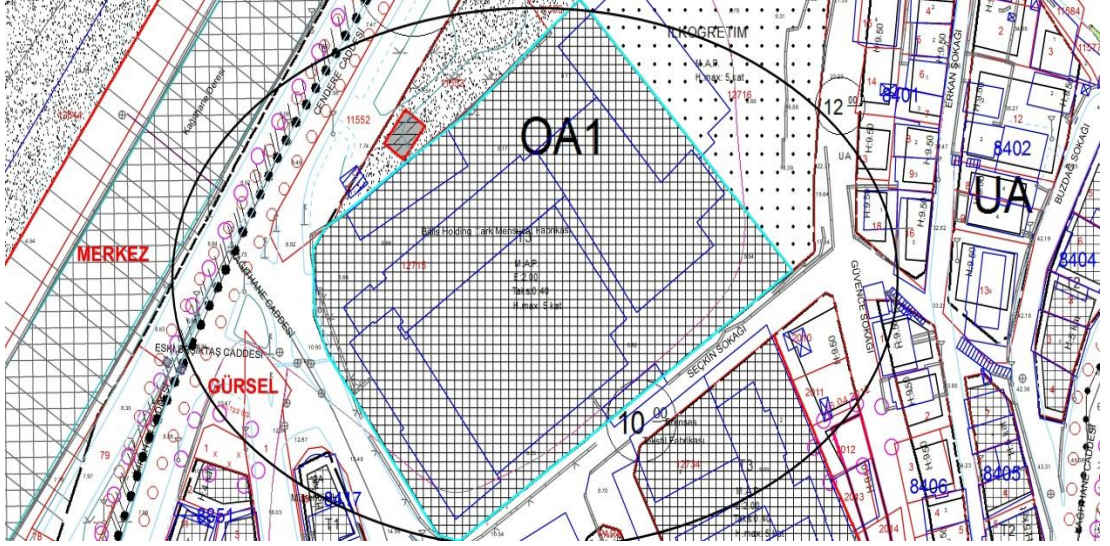




**Şekil 4.32** “Z Ofisi” Projesi. (<http://www.dapzofis.com>)

Lokasyonu, A plus özellikleri, mimarisiyle şehrin merkezinde olup, ıslah çalışmaları devam eden Kâğıthane deresi önünde yer almaktadır. İşletme özelliği bakımından “Z Ofisi”nin VIP Asistan sistemi ile 7/24 özel asistan, back Office ve concierge hizmetleri sunmaktadır. Ofis Yönetim Sistemi yatırımcıların personel giderlerinde tasarruf edebilmeleri için ayrıcalıklı bir seçenek sunuyor (<http://www.dapzofis.com>).

“Z Ofisi” Projesi, Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında olup 9772,90 alan üzerine kurulu, M.A.P ve T3 ticari alan olarak tarif edilen konumda yer almaktadır. T3 olan alanlarda Hmax=5 kat ve Emsal max=2,00 olarak belirtilmiştir (Şekil 4.33).



**Şekil 4.33** Şark Mensucat Fabrikasının yerine yapılan “Z Ofis” Projesinin İmar Durum Paftası. (Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü İlçe Planları)

#### 4.3.3.5 Papyrus Plaza Projesi

Şekil 4.34’teki Papyrus Plaza iki parsel üzerinde bulunan, Kocabey Aküleri Fabrikası, Akif Çamaşır suyu Fabrikası, İnteks Tekstil, Ege Kimya A.Ş, Eva Boya Fabrikası, Nur Suni Deri Fabrikası, Gökçe Tekstil Fabrikası ve Anadolu Çelik Sanayi Ticaret A.Ş sanayi kuruluşunun taşınması sonucu oluşan alanda inşa edilmiştir. “Kâğıthane Ofispark”a olan uzaklığı 600 m’dir(Şekil 4.35).



**Şekil 4.34** Papyrus Plaza Projesinin “Kâğıthane Ofispark”a Göre Konumu.

(<https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> -2013)



Şekil 4.35 “Papirus Plaza” Projesi. (<http://www.papirusplaza.com>)

Proje 40.000 m<sup>2</sup> A plus sınıfı ofis alanından meydana gelmektedir. 13 katlı olan yapı, 600 araçlık kapalı otoparka sahiptir (<http://www.papirusplaza.com>).

“Papirus Plaza” katmanlı ofis kütleleri ile birleştirilerek gibi bir brüt Pazar tipolojisinin monoton özelliğini kırar. Ofis yapısı alışveriş üzerindeki yüzeyini genişleten ve kasten vurguladığı yatay çizgiler ve teraslar şeklinde tasarlanmıştır. “Papirus Plaza”nın yatay hatları ile proje günışığı iş yerlerinde nüfuz sağlar ve sürekli aydınlık galerileri oluşur. Bina açıkça perakende ve ofis fonksiyonlarını sigortalar ve yatay genişleme lehine ziyade dikey yükselen dolu-boş geometrisini ayarlayarak tamamlanır (<http://www.papirusplaza.com>).

“Papirus Plaza”, Her ofiste açılabilen pencereleri yer almakta olup 160 m<sup>2</sup>den başlayarak, tek katta 5.000 m<sup>2</sup>'ye ulaşabilen birleştirilebilir özellikleri ve 3,85 ile 4,15 m'lik tavan yükseklikleriyle de, hacimli ve efektif kullanıma uygun nitelikte ofis alanlarından oluşmaktadır. “Papirus Plaza”, ortak kullanıma açık toplantı ve konferans salonları ile ofislerdeki alan kayıplarını da önüyor (<http://www.papirusplaza.com>).

“Papyrus Plaza” Projesi, , Kâğıthane 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında olup 12711(Şekil 4.32) ve 12706 (Şekil 4.33) parselde bulunan yer, 19785,57 m<sup>2</sup>ve 7016,00 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu, ÖA1 ve T4 ticari alan olarak tarif edilen konumda yer almaktadır. T olan alanlarda Hmax=Serbest kat ve Emsal max=2,00 olarak belirtilmiştir.



Şekil 4.36 “Papyrus Plaza” Projesinin 12706 ve 12711 Parsellere Ait Yerdeki İmar Durum Paftası. (Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü İlçe Planları)

## 5 SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tez kapsamında kent kavramından yola çıkarak, modern zamanlarda kentlerin varlığını hızlı bir şekilde büyüten sanayileşme unsurunu ele alıp, sanayi kenti olgusu anlatılmıştır. Hızlı büyümenin sonucunda kentleri meydana getiren tüm öğelere yansıyan düzensiz ve kaotik durum, kentlerde yenilenme ve dönüşüm hareketlerine sebebiyet vermiştir. Bu bağlamda kentsel yenilenme, kentsel dönüşüm kavramlarının dünyada ve Türkiye’de ortaya çıkışı, gelişimi, değişimi ve imar planlama uygulamaları içerisindeki yeri incelenmiştir. Kentsel dönüşümün gerekliliğini meydana getiren plansız yapılaşmanın doğurduğu olumsuzluklar, kentlerin yaşadığı zaman diliminde kendi dönemine uygun yeni planlama ve imar kanunlarıyla giderilmeye çalışılmıştır.

Günümüzde kentlerin gelişmişlik seviyeleri, o kentlerde kurulmuş veya kurulması planlanan sanayilerin büyüklükleriyle eşleştirilebilir. Sanayi alanlarının, kentlerin dışında yer alması günümüz planlama kavramlarıyla anlaşılabilir bir durum olduğu aşikârdır. Kentlerin zamanla büyüyüp gelişmesiyle, çevresinde bulunan tarihi, sanayi ve doğal alanların bütüncül bir planlama yaklaşımı ile kentin hızlı yaşamına katıldığı görülmektedir. Sanayi işlevli alanların kentsel dönüşüm kapsamında çevreye olan etkileri göz önünde bulundurup, bu tez kapsamında Dünyada ve Türkiye’de bazı sanayi alanlarının yeni işlev kazanarak yapılmış dönüşüm örnekleri incelenmiştir. “Kâğıthane Ofispark” projesi, Kâğıthane ilçesinde sanayi işlevli alanların dönüşümünde ilk proje olması nedeniyle incelemeye değer bulunmuş olup çevresiyle olan etkileri araştırılmıştır.

İstanbul’un finans merkezlerinin yoğun olarak gelişim gösterdiği alanlar, gerek alt yapı sorunları, gerekse yüksek fiyatlar nedeniyle gelişmeye ve büyümeye engel olan bazı sorunlarla karşılaşmışlardır. İstanbul’daki finans aksına yakın, gayrimenkul değerlendirme açısından ucuz olan Kâğıthane İlçesi, yatırımcılar için cazibeli bir yer haline gelmiştir. Bu bağlamda Kâğıthane ilçesi, kentsel dönüşümün en yoğun

yaşandığı yerler arasında yer almaya başlamıştır. Bununla birlikte Kâğıthane ilçesi sınırlarında yapılan plan çalışmaları, yönü itibari ile büyük ticari akslar oluşturacak şekilde düzenlenmiştir. Özellikle cendere vadisi planlarına bakıldığında 5 km’lik büyük bir ticari aksın oluşturulduğu anlaşılmaktadır. Bu planların yapıldığı bölgelerin olumlu ve olumsuz yanları önümüzdeki yıllarda çokça konuşulacaktır. Çünkü İstanbul’un boğazdan sonra ikinci nefes alma yeri olan vadinin, 2006’daki ilk plan çalışmalarında “yapılaşmaya uygun olmayan alanların da olması nedeniyle 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında “yeşil alan” olarak belirlenmiştir. Daha sonraki süreçlerde bu durum tamamen değişmiş olup yüksek katlı yapılaşmaya izin verilmiştir.

“Kâğıthane Ofispark” projesi, ekonomik ömrünü tamamlamış eski cıvata fabrikasının olduğu yerde 2009 yılı Ağustos ayında inşaatı başlamış olup; 2012 Ocak ayında tamamlanmıştır. İlçenin merkezinde bulunan Sanayi işlevli bir alanın dönüşümü için yapılan plan çalışmaları, bölgede olabilecek gelişmeler ve mevcut çevre göz önünde bulundurularak yapıldığı anlaşılmaktadır. Özellikle maslak ve Büyükdere ticari akslarının sıkışması, firmaları daha ferah, daha hesaplı ama aynı bölgede olan ofis arayışına itti. “Kâğıthane Ofispark” projesinin yatırımcıları, kendini bu alanda gösteren Kâğıthane ilçesinin lokasyonunu, son dönemlerde geliştirilen tünel, metro ve diğer ulaşım ağlarının etaplar halinde tamamlanmasını iyi analiz ederek, ofis işlevli yatırımlarını burada gerçekleştirdiler. “Kâğıthane Ofispark” projesi, ilçesinin ilk ofis işlevli projesi olması bu bölgenin bugünkü kimliğini kazanması açısından ilk adım olmuştur.

Kentsel dönüşüm denince akla, ekonomik ömrünü tamamlamış depreme karşı dayanıksız binaların yıkılıp yerine daha güvenli yapıların yapılması gelmekteydi. Zamanla bu kavram daha geniş çerçevede düşünölmeye başlandı. Artık bu dönüşümlerin, çevresinden kopmayan, çevre ile dost, kullanıcıya yaşam alanı sağlayan tasarımlarla yapılması gerekiyor. “Kâğıthane Ofispark” Projesi, dış mimarisi açısından bölgenin dokusuna uygun tasarlanmıştır. Az katlı bloklardan oluşup, enerji verimliliği açısından yeşil bina hüviyetine sahip, bölgenin ilk A sınıfı ve LEED sertifikalı ticari ofis binasıdır.

“Kâğıthane Ofispark” Projesi, bölgedeki diğer yatırımcılara ticari açıdan ilham kaynağı olmuştur. “Ofishane”, “Premier Kampüs Ofis”, “Polat Ofis”, “Z Ofis”,

“Papyrus Plaza” İlçesindeki sanayi işlevli alanlardan, ofis projelerine dönüşerek tamamlanmış projelerdir. Halen ilçe sınırları içerisinde özellikle cendere vadisi planlarında yer alan bölgelerde birçok ofis projesinin inşaatı devam etmektedir. Türkiye’nin 2000’li yıllardaki ekonomik göstergelerdeki büyüme grafiği, büyük bir finans kenti olma özelliği taşıyan İstanbul’a her alanda yansımaktadır.

Bu projenin oluşumu ve hayata geçmesi ile birlikte Kâğıthane İlçesinde çok kapsamlı meydana gelen değişim serüveni, ilçenin gerek bütün gerekse bölgesel anlamda fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak kendi kendine yeten yani herhangi bir merkezi hükümet yardımına ihtiyacı olmayan bir merkez haline gelmeye başlayacaktır. Bu bağlamda bölgede yaşanan dönüşüm, ilçede etkileyebileceği tüm alanlarda fiziksel, ekonomik ve sosyal refahının güçlendirilmesini de sağlayacaktır. Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan verilere göre Kâğıthane ilçesinde yaşam ve ticari alanlarındaki yapı stokunun %40 oranında yenilendiği göz önünde bulundurulursa ilçede yaşayan insanların ortak akıl ve sağduyulu bakışı ile kentsel dönüşümü desteklediği anlaşılmaktadır.

Kâğıthane İlçesinin, İstanbul’un merkezi sayılabilecek bir konumda olduğu ve bu bölgede mevcut sanayi alanlarının kent dışına alınması gerekliliği anlaşıldığından günümüze kadar geçen sürede gerek bölgesel gerekse bütüncül anlamda meydana gelen kentsel dönüşüm kavramı bazı hedefler çerçevesinde şekillenmiştir. Var olan bu problemler kentsel dönüşüm ile ilgili alanlarda ulaşılması planlanan hedefleri de göstermektedir. Bu bağlamda Kağıthane Ofispark projesinin hayata geçmesi ile birlikte bulunduğu çevre baz alınarak tetiklenmiş olduğu ilçedeki diğer dönüşüm alanlarında planlanan hedefleri şöyle sıralayabiliriz.

*Fiziksel ve Çevresel Hedefler:* Kâğıthane Ofispark’ın mimarisi ve yapının teknik özelliklerindeki tercih, özgünlük ve kalite boyutu ile çevresinde yeni yapılacak yapıları etkilemektedir. Sadece ticari alanları etkilemekle kalmayıp konut projelerinde de ciddi bir kalite artışı görülmektedir. Bu şekilde proje alanın etkileşim halinde olduğu çevre ulaşım, altyapı, sorunlarını da ortadan kaldırarak bölgenin yaşam kalitesini artırmaktadır. Kağıthane Ofispark projesi şu an etkilediği bölge, gerek kamu gerekse özel sektörün çok sayıda projeleri ile değer kazanmaktadır.

*Ekonomik Hedefler:* Kağıthane Ofispark projesi hayat geçmesiyle, yatırımcıların ilçede Maslak-Büyükdere finans aksı gibi meydana gelecek bir finans aksında iş imkanları ve istihdam yaratarak ilçenin ekonomisine büyük bir katkı sağlayacağı öngörülmektedir.

*Sosyal Hedefler:* Kâğıthane Ofispark projesinin etkisiyle ilçedeki yapıların işlev değiştirmesi ve ekonomik verilerde meydana gelecek artış nüfus yapısına da etki edecektir. Bu bağlamda ilçedeki nüfus yapısı incelenerek toplumsal sorunlara yol açan nedenleri ortadan kaldırmak, insan ve toplum bünyesine zarar veren alışkanlıkları engelleyebilmek, komşuluk ilişkilerini geliştirmek ve alanda yaşayanları bütünleştirebilmek adına kamu ve özel sektörünün iş birliğiyle örgün ve yaygın eğitim metotlarını da kullanarak sosyal çalışmaların çoğalacağı öngörülmektedir.

*Kültürel Hedefler:* Kâğıthane İlçesinde yaşanan yapı ve ekonomik değişim ile birlikte bölgenin var olan kültürel-tarihi ve doğal zenginlikleri korumak, bu alanlara turist ve akademik araştırmacıları çekebilmek adına çeşitli çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. Kağıthane Belediyesi tarafından ilçedeki kalıntıları mevcut olan tescilli tarihi eserlerin restorasyon çalışmaları devam etmektedir.



## KAYNAKÇA

Akkoyun N., (2012) “*İstanbul’u Cendere ’ye Almak*”, Toplum İçin Şehircilik Kitap. Cendere Plan Raporu, Sayfa 657- Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Demirdizen, E., (2009): “*Küreselleşme ve Değişen Kent Algısı*”, Mimarizm:Kentin Tozu.

Demirsoy, M.S., (2006). “*Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi*”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Demirtaş Y., Esgin İ., “*Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barselona*” Planlama 2006/2

Donnison, D., (1993) Agenda for the future. Campell McConnell (der.) *Trickle Down on Bubble Up?* London: Community Development Foundation.

Epöztürk, L.( 2004). “*Pearl Nehri Kentsel Tasarım Projesi, Kentsel Tasarım Yöntem Teknikleri*”, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Ders Programı, İstanbul.

Eren, F., (2006). “*Kentsel Dönüşümlerde Kamu- Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümündeki Varlığı: Konya Örneği*”, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Erden, D., (2003), “*Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri*”, MSÜ, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Irmak, H., (2014) “*Tarihi Kâğıthane Köyünün Aileleri*”, Kâğıthane Belediyesi Yayınları

İstanbul İli 1/50.000 Nazım İmar Planı Raporu, 1994

İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Raporu

Kara A., (2013), “*Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği; Trabzon Zagnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*”, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon

Karakaya, İ., (2007): “*Küreselleşme ve Kent*”, 10 Ekim 2009, <http://iskenderkarakaya.wordpress.com/2007/06/08/kuresellesme-vekent>

Kocabaş, A., (2006), *Kentsel dönüşüm (yenileş(tir)me): İngiltere deneyimi ve Türkiye’deki beklentiler*”, Literatür Yayınları, İstanbul.

Kocamemi G. N.(2006): “*Kentsel Dönüşüm Süreci Kızılçeşme Örneği*”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Lichfield, D. (1992) *Urban Regeneration for the 1990s*. London: London Planning Advisory Committee.

Oğuz, D., Saygı, H., Akpınar, N., (2010). “*Kent Gçi Endüstri Alanlarının Dönüşümüne Bir Model: İzmit/Sekapark*”, Coğrafi Bilimler Dergisi, 8(2), ss: 157-167.

Öktem, B., (2005), “*Küresel Kent Söleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü* “. Bağlam Yayınları, İstanbul

Özbaki, Ç., ( 2008) “*İstanbul-Çeliktepe Bölgesinin Mekânsal Değişimi*” Yüksek Lisans Tezi, YTÜ.

Özler, Ş., (2007) “*Cumhuriyet Dönemi İstanbul Plan Raporları*” TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Şubesi

Pustu, Y., (2006), “*Küreselleşme Sürecinde Kent:* ”. Antik Site’den Dünya Kentine, Sayıştay Dergisi, 60,129-151

Roberts, P. Ve Sykes H., (2000) “*Urban Regeneration: A Hand Book*”, SAGE Publication Ltd., Thousand Oaks ve London.

Sasaki (2002), *İnterdisciplinary Design, Pearl River Urban Design , Goungzhou, China*, Tasarım Dergisi, Syf 125

Sassen, S., (2001): “*The Global City*”, New York, London, Tokyo. Princeton UniversityPress İkinci Baskı, Princeton, New Jersey.

Şatıroğlu Z.A, (2011), *Duisburg İç Liman Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi*, [http://mitademo.com/mimarlik/kentsel\\_donusum\\_duisburg](http://mitademo.com/mimarlik/kentsel_donusum_duisburg)

TDK Sözlüğü.

Thomas, A. (2003), *A Glosorry of Regenation and Local Economic Development, Manchester, Local Economic Stratepy Center.*

Thomas, R. & Ritchie, A. (2003). *Sustainable Urban Design: An Environmental Approach, London: Spon Press*

TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/2 sayı, s. 13-28.

Tümertekin, E., (1972). “*Türkiye’de kademeli göçler*”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Antropoloji ve Etnoloji DergisiNo.1

Tümertekin, E., (1979). “*İstanbul’da Nüfusun Dağılışı*”. İstanbul Üniversitesi Yayınları. İstanbul.

Tümertekin, E (1985) “*İstanbul’da Sanayinin Alansal Dağılışındaki Değişimler*”, Kentleşme-Sanayileşme Etkileşimi, Bir Sanayi Kentinin Planlama ve Uygulama Sorunları, Eskişehir Örneği kolokyumu.

Tümertekin, Erol., (1997). “*İstanbul İnsan Mekân*”, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.

Yetman, Fahri., (1973). “*Kâğıthane İmar Planı Araştırma Raporu*”, Kâğıthane Belediyesi Yayınları, İstanbul.

Yılmaz, A., (1980) “*Kâğıthane Sanayi Mahallesi Planlama Sorunları ve Bir Konut Grubunda Yerleşme Örneği*” Yüksek Lisans Tezi. İTÜ İstanbul,

Weber, M., (1966), “*The City*”. Translated and Edited by Don Martindale and GertrudNeuwirth. New York Press.

(1986)“Dünü Bugünü Yarını Haliç”, Tercüman Gazetesi, Aile ve Kültür Kitaplığı  
(2009), <http://www.planlama.org/new/makaleler/kuresellesmesurecinde-degisen-kent-kavrami.html>.  
<http://blog.bearing-consulting.com>  
<http://blog.bearing-consulting.com><http://blog.bearing-consulting.com>  
<http://www.topchinatravel.com/guangzhou/guangzhou-facts.htm>  
<http://www.santralistanbul.org>  
<http://tr.wikipedia.org>  
<http://www.kagithane.istanbul>  
<http://www.kagithaneofispark.com>  
<https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/-1982>  
<https://www.google.com/earth/>  
<http://ofishane.com.tr>  
<http://www.premierkampusofis.com>  
<http://www.kagithanepolatofis.com>  
<http://www.dapzofis.com>  
<http://www.papirusplaza.com>

# ÖZGEÇMİŞ

## Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : İNANÇLI, Hakan

Uyruğu : T.C

Doğum Tarihi ve Yeri : 01.08.1982, Diyarbakır/Bismil

Medeni Hali : Evli

e-mail : [hakaninancli@gmail.com](mailto:hakaninancli@gmail.com)

Eğitim Derecesi	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Yüksek Lisans	T.C Sabahattin Zaim Üniversitesi Kent Çalışmaları ve Yönetimi Programı	
Lisans	Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	2006
Lise	Batman Anadolu Lisesi	1999

## Yabancı Dil

İngilizce