

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

KENT ÇALIŞMALARI ve YÖNETİMİ PROGRAMI

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE TOKİ FAKTÖRÜ: İSTANBUL
SULUKULE, KAYAŞEHİR ve AYAZMA BÖLGELERİ
ÖRNEĞİNDE**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HALİSE ŞAHİN

Danışmanı: Yrd.Doç.Dr. ZEYNEP KEREM ÖZTÜRK

İSTANBUL

Ekim 2016

Her hakkı saklıdır.

ONAY SAYFASI

Halise Şahin tarafından hazırlanan “Kentsel Dönüşümde TOKİ Faktörü: İstanbul Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma Bölgeleri Örneğinde.” adlı çalışma aşağıdaki jüri üyeleri tarafından MİMARLIK ANA BİLİM DALI “KENT ÇALIŞAMALARI ve YÖNETİMİ” Programında “YÜKSEK LİSANS TEZİ” olarak kabul edip onaylanmıştır.

Danışman / Başkan

Y.Doç.Dr. Zeynep Kerem Öztürk İmza.....

Üye

Prof.Dr. M. Oktay Cansun İmza.....

Üye

Y.Doç.Dr. Halil İbrahim Düzenli İmza.....

BEYAN

Bu çalışma İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü MİMARLIK ANA BİLİM DALI, KENT ÇALIŞAMALARI ve YÖNETİMİ 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.

İmza

HALİSE ŞAHİN



TEŞEKKÜR

“Kentsel Dönüşümde TOKİ Faktörü; İstanbul Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma Bölgeleri Örneğinde” konulu tez çalışmam süresince bilgi ve tecrübeleriyle beni yönlendirerek çalışmamın her aşamasında desteklerini esirgemeyen danışman hocam Sayın Yrd.Doç.Dr. Zeynep Kerem Öztürk’e, yüksek lisans eğitim süreci boyunca bilgi ve birikimleri ile çalışmama destek olan eşim Sayın Dr. Ahmet Şahin’e verdikleri emek, ayırdıkları zaman ve bitmeyen sabır ve hoşgörülerini için sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

Yüksek lisans çalışmalarımın her aşamasında bana gösterdikleri anlayış ve sınırsız destekten dolayı sevgili çocuklarım; Salim, Mehmet Said, Buğra Kerim ve Ebru’ya teşekkür ederim.

Ayrıca tüm eğitim hayatım boyunca desteklerini bir an bile bırakmayan sevgili annem, babam ve kardeşlerime teşekkür ederim.

İçindekiler

BEYAN	i
KISALTMALAR	vi
TABLO LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ	viii
ÖZET (Türkçe/İngilizce)	xi
ABSTRACT	xiii
BİRİNCİ BÖLÜM	1
GİRİŞ	1
1.1 Problem.....	2
1.2 Literatür Araştırması.....	2
1.3 Materyal ve Yöntem	3
İKİNCİ BÖLÜM	4
KENTSEL DÖNÜŞÜM	4
2.1 Kentleşme Tanımı.....	4
2.2 Kentsel Dönüşümün Tanımı	6
2.3 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi.....	7
2.3.1 Dünya’da kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi	9
2.3.2 Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi	13
2.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci Yasaları ve Yaşanan Sorunlar	17
2.5 Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları.....	21
2.5.1 Gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm.....	21
2.5.2 Kent merkezlerinde kentsel dönüşüm.....	24

2.5.3 Sanayi alanlarının kent merkezini terk etmesi sonucu oluşan kentsel dönüşüm.....	24
2.5.4 Kıyı alanlarının temizlenmesi ile oluşan kentsel dönüşüm.....	25
2.5.5 Afet risklerini ve kentsel zararları azaltmak için kentsel dönüşüm	25
2.5.6 Kenti iyileştirme ve güzelleştirme amaçlı kentsel dönüşüm.....	27
2.5.7 Kentin tarihi kültürel ve doğal varlıklarını koruma amaçlı kentsel dönüşüm.....	27
2.5.8 Süzülme (filtering).....	28
2.6 Kentsel Dönüşümün Uygulama Yöntemleri.....	29
2.6.1 Kentsel koruma (preservation-conservation).....	29
2.6.2 Kentsel iyileştirme (rehabilitation).....	29
2.6.3 Kentsel yenileme (renewal).....	30
2.6.4 Kentsel yeniden oluşum – yeniden hayat verme (regeneration).....	30
2.6.5 Kentsel yeniden canlandırma (revitalization).....	31
2.6.6 Soylulaştırma (gentrification).....	31
2.6.7 Boşlukları doldurma (infill development).....	32
2.6.8 Tazeleme-parlatma (refurbishment).....	32
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	33
TOKİ ve KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	33
3.1 TOKİ'nin Tarihçesi	33
3.1.1 TOKİ'nin vizyonu, misyonu ve stratejileri.....	34
3.2 TOKİ'nin Konut Uygulamaları	41
3.2.1 Yoksul ve alt gelir grubu konutları	42
3.2.2 Dar ve orta gelir grubu konutları	45
3.2.3 Kentsel yenileme ve gecekondü dönüşüm grubu konutları	47
3.2.4 Afet konutları	56

3.2.5 Tarımköy konutları	59
3.2.6 Göçmen konutları.....	61
3.2.7 Kaynak geliştirme ve gelir paylaşımı grubu konutlar.....	62
3.2.8 Kredi uygulamaları	65
3.3 TOKİ'nin İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	67
3.3.1 Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi	68
3.3.2 Kayaşehir kentsel dönüşüm projesi	80
3.3.3 Ayazma kentsel dönüşüm projesi	94
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	109
BAŞARILI KENTSEL DÖNÜŞÜM PARAMETRELERİ ve İSTANBUL	
ÖRNEĞİNDE İNCELENEN PROJELERİN KARŞILAŞTIRMALARI	109
4.1 Arazi Değerlendirmesi ve Peyzaj	110
4.2 Doğal Kaynakların Korunumu Değerlendirmeleri	114
4.3 Plan Değerlendirmeleri.....	120
4.4 Yalıtım Değerlendirmeleri.....	123
4.5 Engelsiz Tasarım Değerlendirmeleri	124
BEŞİNCİ BÖLÜM	127
SONUÇLAR VE ÖNERİLER	127
KAYNAKÇA	132
ÖZGEÇMİŞ.....	141

KISALTMALAR

TOKİ: Toplu Konut İdaresi

ABD: Amerika Birleşik Devletleri

GOP: Gaziosmanpaşa

TMMOB: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

DPT: Devlet Planlama Teşkilatı

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

KHK: Kanun Hükmünde Kararname

SYGM: T.C. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü

AFAD: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı

TAY ALANI: Teknik Altyapı Alanı

MATPUM: Mimarlık, Araştırma, Tasarım, Planlama ve Uygulama Merkezi

NİP: Nazım İmar Planı

UİP: Uygulama İmar Planı

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Dünyada Kentsel Dönüşüm uygulamaları	13
Tablo 2: Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	15
Tablo 3: Sulukule Alan Kullanıcı ve Yapı Envanteri	74
Tablo 4: Ayazma Tepeüstü Mülkiyet Analizi	100
Tablo 5: Ayazma Tepeüstü Doluluk-Boşluk Analizi	100
Tablo 6: Ayazma Tepeüstü Yapı Analizi	100
Tablo 7: Ayazma Tepeüstü Hak Sahipliği Analizi	100
Tablo 8: Ayazma 2. Aşama Kat Adedi Analizi	105
Tablo 9: Ayazma 2. Aşama Yapı Cinsi Analizi	105
Tablo 10: Sulukule Kayaşehir ve Ayazma Bölgelerinin Evrensel Tasarım ve Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm İlkeleri ile Karşılaştırmaları	131

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Haussmann'ın Paris'te açtığı yollar	10
Şekil 2: Türkiye'de gecekondu ve kaçak yapılaşma süreci	16
Şekil 3: Kentsel Yenileme Alanları Belirleme Kriterleri	30
Şekil 4: TOKİ Konut Uygulamaları	41
Şekil 5: TOKİ Uygulamaları	42
Şekil 6: Alt ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Toplu Konutlar	45
Şekil 7: Alt Gelir Konut Uygulamaları	45
Şekil 8: Dar ve Orta Gelir Grubu Konutları	47
Şekil 9: Adana Yüreğir Sinanpaşa Gecekondu Dönüşüm Projesi	49
Şekil 10: Kentsel Dönüşüm Süreç Şeması	51
Şekil 11: Ön Protokol Süreci	52
Şekil 12: Ana Protokol Süreci	52
Şekil 13: Van Afet Konutları	58
Şekil 14: Endonezya Afet Konutları (Banda Aceh Bölgesi, 1050 Konut)	59
Şekil 15: Erzincan Yaylabaşı Tarımköy Konutları	61
Şekil 16: Toki Konut Üretim Yüzdesi 2002-2015	63
Şekil 17: İstanbul-Başakşehir hasılat paylaşım projesi	65
Şekil 18: TOKİ Restorasyon Kredi Uygulaması	66
Şekil 19: Sulukule	69
Şekil 20: Sulukule Uydu Görüntüsü	70
Şekil 21: Sulukule 1925	70
Şekil 22, Şekil 23: 1927 Yılı Sulukule Bina ve Arazi Cetveli	71
Şekil 24: Sulukule Yenileme Alanı Vaziyet Planı	72
Şekil 25: Sulukule Yenileme Projesi	72
Şekil 26: Demografik Yapı-Eğitim	75
Şekil 27: Demografik Yapı - Meslek	76
Şekil 28: Demografik Yapı - Sosyal Yapı	76
Şekil 29: Demografik Yapı - Sosyal Yaşam	77
Şekil 30: Fizibilite Çalışmasında Kullanılan Veri Örnekleri	77

Şekil 31: Sulukule 123 No’lu Ada	78
Şekil 32: Sulukule Konut Tip E 3	79
Şekil 33: Sulukule Konut Tip H.....	79
Şekil 34: Sulukule Konut Tip F 3	80
Şekil 35: Kayaşehir’in İl Bazında Konumu	83
Şekil 36: Kayaşehir’in İlçe Bazında Konumu.....	81
Şekil 37: Kayaşehir Uydu Görüntüsü	82
Şekil 38: Kayaşehir Proje Alanı Konumu.....	83
Şekil 39: Kayaşehir 1. ve 2. kısım.....	84
Şekil 40: Kayaşehir 3. kısım	85
Şekil 41: Kayaşehir 4. kısım	86
Şekil 42: Uydu Görüntüleri 2006-2015	87
Şekil 43: Uydu Görüntüsü 2016 (Google earth)	87
Şekil 44: Kayabaşı İmar Planı.....	88
Şekil 45: Kayaşehir Kentsel Yenileme Projesi	89
Şekil 46: Kayaşehir Konsept Proje	89
Şekil 47: Kayaşehir Konsept Proje	90
Şekil 48: Yıkım Anı	90
Şekil 49: Kayaşehir B tip konut	92
Şekil 50: Kayaşehir C tip konut	93
Şekil 51: 508-1 Konut Adası Vaziyet Planı	94
Şekil 52: Ayazma Çalışma alanı il bazında konumu.	95
Şekil 53: Ayazma Çalışma Alanı, İlçe Bazında Konumu.	95
Şekil 54: Ayazma Çalışma Alanı Mahalle Bazında Konumu.	96
Şekil 55: Ayazma Uydu Görüntüsü 2014	96
Şekil 56: Kentsel Dönüşüm Öncesi Durum	97
Şekil 57: Kentsel Dönüşüm Öncesi Durum	97
Şekil 58: Ayazma Bölgesi.....	98
Şekil 59: Ayazma Toplu Konut ve Gecekondu Dönüşüm Alanı İlanı.....	99
Şekil 60: 1. Aşama Bölgesi	Şekil 61: 2. Aşama
Bölgesi	99

Şekil 62: Bezirganbahçe Toki Konutları.....	102
Şekil 63: Yerinde Konut Edinmek İsteyen Hak Sahiplerinin Konutları	103
Şekil 64: 2.Aşama Mülkiyet Analizi Çalışmaları	104
Şekil 65: Mülkiyet Dağılımı.....	104
Şekil 66 :Ayazma Bölgesi B2 (3B+Z+9).....	106
Şekil 67: Ayazma Bölgesi CK1 (3B + Z + 9).....	107
Şekil 68: Ayazma TOKİ 1. Etap Konutları Vaziyet Planı	107
Şekil 69: Yerleşimde Rüzgârdan Korunma.....	110
Şekil 70: Serin İklim, Minneapolis, ABD	111
Şekil 71: Ilıman İklim, New Jersey,ABD	111
Şekil 72: Kuru İklim, Phoenix, ABD	111
Şekil 73: Sıcak ve Nemli İklim, Miami, ABD	112
Şekil 74: İstanbul'un Hakim Rüzgârları	112
Şekil 75: Sulukule Vaziyet Planı	113
Şekil 76: Kayaşehir Çevre Düzenleme Ön Projesi	114
Şekil 77: Yağmur Suyu Depolaması	115
Şekil 78: Beddington sıfır enerji konutları, Londra. Çatılarda yağmur suyu toplama sistemlerinin kullanımı.....	116
Şekil 79: Konutlarda güneş kolektörü ile sıcak su kullanımı ve ısınma.	117
Şekil 80: Türkiye'nin Yıllık Toplam Güneş Enerji Potansiyelinin yıllara göre dağılımı	118
Şekil 81: Fotovoltaik Piller Mimarinin Parçası Olarak Uygulanmıştır. Londra – İngiltere	119
Şekil 82: Kayaşehir fotovoltaik pil uygulaması (çevre aydınlatması, hidroforlar ve ortak elektrik tüketimine ait giderleri karşılamaktadır.)	119
Şekil 83: Örnek Yatak Odası Giriş Uygulaması	121
Şekil 84: Mutfakta soğutucu ocak eviye üçgeni.	122
Şekil 85: Sulukule Mutfak Tefrişi.....	122
Şekil 86: Rampalarda güvenli eğim aralıkları.....	125
Şekil 87: Engelsiz giriş örneği	125

ÖZET (Türkçe/İngilizce)

Ülkemizde 1950’li yıllardan itibaren kırsaldan şehirlere doğru gerçekleşen ve temelinde tarımda sanayileşmenin getirdiği işsizlik, doğu bölgelerinde yaşanan terör olayları nedeniyle oluşan can güvenliği korkusu -özellikle 1985 yılından sonra- ve yeni bir hayat kurma umudunun olduğu göç olgusu, büyük şehirlerimizde derin yaralar oluşturmuştur. Bu süreçte özellikle büyük şehirlerin nüfusu artmış, ekonomik, sosyolojik ve çevresel sorunlar baş göstermiştir.

Geçekonu sorununun sadece yerel yönetimler tarafından çözülemeyeceği açıktır. Kentsel Dönüşüm bugün bir devlet politikası konumundadır. TOKİ’nin projeleri kentsel dönüşümün tüm aktörleri için bir model teşkil etmektedir.

Bu tez kapsamında kentsel dönüşümün Dünya ve Türkiye’deki tarihi gelişimi incelenmiş, Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm aktörlerinden en önemli rolü üstlenen TOKİ, tüm yönleriyle araştırılmıştır. Ayrıca TOKİ’nin İstanbul’da yapmış olduğu üç büyük kentsel dönüşüm projesinin yapım aşamaları incelenmiştir. Bu projelerin seçilen bir adasının konut planları çıkartılmış ve planlama kriterleri açısından değerlendirilmiştir.

Sürdürülebilir ve doğru kentsel dönüşüm yapabilmek için gerekli parametreler ile Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma Kentsel Dönüşüm Projeleri karşılaştırılmış, önerilerde bulunulmuştur.

Evrensel tasarım pek çok kaynakta “iyi tasarım” olarak tanımlanmıştır. Konutların henüz planlama aşamalarında yaşlıların veya bedensel engellilerin hareket etme konusundaki güçlükleri, görme veya işitme engellilerin sorunlarının yanı sıra bebekli ailelerin gereksinimleri göz önüne alınarak yapılan bütüncül tasarımlardır. Bu şekilde toplumu oluşturan tüm bireylerin duygusal, fiziksel açıdan daha iyi yaşamalarına imkân sağlayacak nitelikli çözümlere ulaşılabilecektir.

Sonuç olarak; TOKİ ülkemizin farklı iklim bölgelerinde güneş, rüzgâr, jeotermal, yakıt pili, enerji etkin tasarım uygulamalarının kullanıldığı toplu konut projelerini hayata

geçirmelidir. Bu şekilde enerji kaynaklarının verimli kullanılması ile çevrenin korunmasına da katkı sağlanacaktır.

Anahtar kelimeler: TOKİ, Gecekondu, Kentsel Dönüşüm, Sulukule, Kayaşehir, Ayazma, Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm, Evrensel Tasarım.



ABSTRACT

Since 1950's migration from rural to urban due to industrialization in agriculture; unemployment, safety -especially after 1985- and hope for a new life revealed many wounds in our greater cities. In this period city population increased enormously and suddenly. As a result; economical, social and environmental problems have been suffered.

It is obvious that squatter dwelling/shanty house problems can not be solved by local authorities only. Since urban transformation is a state policy; Mass Housing Administration (TOKİ) projects are a model for all actors taking place in urban transformation.

In this thesis; historical stages of urban transformation either in World or in Turkey has been searched; however as one of the most important actors of urban transformation; TOKİ's three urban transformation projects has been studied from all aspects of point of view. From these projects; one of the housing plots has been chosen; for zoning plan criteria has also been evaluated.

To be able to manage a sustainable urban transformation; some necessary parameters has been matched in Sulukule, Kayaşehir and Ayazma projects some recommendations has been forwarded as solutions.

Universal design has been described as "good design" in many sources. Difficulties about the elderly or handicapped, visually or hearing impaired, as well as the needs of families with infants should be taken into account as problems to be solved by holistic design approach; at the planning stages of mass housing projects. In this way, qualitative solutions will be reached that will enable all the individuals who make up the society to live better in emotional and physical terms.

As a result; TOKİ should practice renewable energy solutions like; solar wind, geothermal, fuel cell, energy efficient design applications in different climate regions

when mass housing projects are considered. In this way, efficient use of energy resources will contribute to the protection of the environment.

Key Words: TOKİ, Squatter Dwelling, Urban Transformation, Sulukule, Kayaşehir, Ayazma, Sustainable, Universal design.



BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Ülkemizde özellikle 1950’li yıllarda yaşanan göç dalgası ile bölgeler arası nüfus dengesizlikleri daha da belirginleşmiştir. Büyük kentlerin sınırlı olanaklarının göç olgusunu karşılayamamasının en önemli sonucu konut sıkıntısı ve buna bağlı gecekondulaşmadır. Oy kaygıları ile çıkarılan af ve imar yasalarının teşvik ettiği kaçak yapılaşma, giderek büyüyen bir tehdit halini almıştır. Gecekondu ve kaçak yapılaşmanın yanı sıra ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut yapı stoku da, Türkiye gibi deprem riskinin yüksek olduğu bir ülkede ciddi sorun oluşturmaktadır.

TOKİ, 2004 yılında gerçekleştirilen yasal düzenlemeler çerçevesinde, Kentsel Dönüşüm Projeleri’nde faaliyet göstermek üzere yetkilendirilmiştir. Toplu Konut İdaresi bir yandan gecekondu alanlarını dönüştürürken, bir yandan da dar gelirli için ürettiği konutlarla yeni gecekondu bölgelerinin oluşmasına engel olmaya çalışmaktadır.

Kentsel Dönüşümde TOKİ Faktörü: İstanbul Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma Bölgeleri Örneğinde” isimli bu çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde “Kentsel Dönüşüm” kavramı üzerinde durulmuş; tanımı, yasaları ve uygulama alanları irdelenmiştir. İkinci bölümde TOKİ, tarihçesi ve tüm konut uygulamaları mevcuttur. Üçüncü bölümde TOKİ’nin İstanbul’da yapmış olduğu kentsel dönüşüm projeleri içinden üç tanesi incelenmiştir. Dördüncü bölümde bu projelerin evrensel tasarım ilkeleri ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm parametreleri ile karşılaştırmaları yapılmıştır. Beşinci bölümde sonuç ve öneriler yer almaktadır

1.1 Problem

1948 tarihli BM İnsan Hakları Beyannamesi'ne göre kişilerin bir konutta barınmaları insan haklarından kabul edilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 56. Maddesinde “herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu” ifadesi yer almaktadır. 57. Maddede ise “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” ibaresi yer almaktadır. Ayrıca, 1996 yılında İstanbul'da yapılan Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı'nın (Habitat II) ana teması “herkese yeterli konut” tur.

TOKİ, kurulduğu 1984 yılından itibaren ülkemizdeki kentleşme ve konut sorunlarının sürdürülebilir çözümlerini oluşturmak için görevlendirilmiş bir kamu kurumudur. Mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar gelirli vatandaşların barınma sorunlarına uygun çözümler geliştirmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri son derece zor ve sabır gerektiren işlerdir. Merkezi otoritenin desteği, yerel yönetimlerin gayret ve beraberliği yanında, kamuoyunun iş birliği önem arz etmektedir. Bu projeler; şehirlerin sağlıklı alanlarında yaşayan insanların yaşanabilir, sağlıklı çevrelerde konut sahibi olmalarına imkân sağlamalıdır. Amaç dokusu bozulmuş kentleri yaşanabilir bir yapıya kavuşturmadır. Ancak bu toplu konutlar planlanırken, ulusal veya uluslararası birtakım standartlara uyulmalıdır. Enerji duyarlı konutlar, engelsiz konutlar, ekoloji duyarlı konutlar ve yeni enformatik sistemlerin kullanıldığı konutlar gibi parametreler kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmalıdır. Bunların yanı sıra evrensel tasarım anlayışıyla planlanmış, sürdürülebilir kentsel dönüşüm projeleri üretilmelidir.

1.2 Literatür Araştırması

Bu çalışmanın bilgi toplama aşamasında; yerli ve yabancı literatür araştırması yapılmış, daha önce yazılmış yakın konulu tez çalışmaları gözden geçirilmiş, ilgili kurumlardan elde edilen rapor, bilgi ve belgeler değerlendirilmiştir. Araştırmada Sulukule, Ayazma ve Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Projeleri yerinde incelenmiş, proje aşaması ve proje sonrası ortaya çıkan olumlu ve olumsuz durumlar geniş çaplı

irdelenmiştir. Çalışmada araştırma raporları ve uzmanların görüşlerinden yararlanılmıştır. Ayrıca kent genelinde kişisel incelemeler yapılmış, çalışma için gerekli veriler elde edilmiştir.

1.3 Materyal ve Yöntem

Araştırmada öncelikle kapsamlı literatür çalışması yapılmış ve kentsel dönüşüm kavramı genel çerçevesiyle belirlenmiştir. İleri aşamalarda Toplu Konut İdaresi'nden alınan, Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma projelerinden yararlanılmış, akabinde çalışma alanları yerinde görülmüş, bunlardan elde edilen veriler çalışmada değerlendirilmiştir. Kentsel Dönüşüm ile ilgili yasaların yanı sıra belediyeler ile TOKİ'nin yapmış olduğu sözleşmeler incelenmiş, Sulukule ve Ayazma bölgelerinde belediyeler tarafından yaptırılmış olan anket çalışmaları araştırmada kullanılmıştır.

Bu çalışma, insan ve çevre ilişkileri merkezlidir. Yalnız insan veya yalnız çevre değil, insan ve çevrenin karşılıklı etkileşimleri merkeze alınan değerler sistemi ve bunun içinde kapsanan “evrensel tasarım anlayışı” nı ve “sürdürülebilir kentsel dönüşüm” kavramını temel almıştır. Bu anlayışların altında birçok parametre kullanılabilir. Ancak bu araştırmada kentsel dönüşüm uygulamaları için elzem görülen “engelsiz tasarım, güvenilir tasarım, enerji duyarlı tasarım ve ekolojik tasarım” parametreleri ön planda kullanılmıştır.

İncelenen projelerde; fonksiyonel, değişken, üretken ve yenilikçi kavramlar üzerinde durulmuştur. Bu projelerde tek bir tasarım ögesi üzerinde odaklanmadan, sadece mevcut duruma göre değil, tasarlanan projelerin en iyi hangi şekilde geliştirilebileceği ve uygulanabileceği varsayımları araştırılmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel Dönüşüm başlıklı bu bölümde; Kentleşme teriminin tanımı, Kentsel Dönüşüm olgusunun tanımı, Kentsel Dönüşümün Türkiye ve Dünyadaki tarihsel gelişimi, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm yasaları ve bu süreçte yaşanan sorunlar, Kentsel Dönüşümün uygulama alanları, Kentsel Dönüşümün uygulama yöntemleri üzerinde durulmuştur.

2.1 Kentleşme Tanımı

Türk Dil Kurumu’nun Genel Türkçe Sözlüğü’nde kentleşme; “Kentleşmek işi”, Kentbilim Terimleri Sözlüğünde (1980) ise “İşleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişiklere yol açan nüfus birikimi süreci” olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımlardan yola çıktığımızda öncelikle kent terimini tanımlamadan kentleşme kavramının tanımını yapmak doğru görünmemektedir.

Yine Türk Dil Kurumu Sözlüğü’nde kent, “tarım dışı etkinliklere, özellikle işleyim ve hizmet etkinliklerine dayalı, 10 000’den daha kalabalık nüfuslu yerleşim yeri” olarak tanımlanmaktadır.

Çevre, Şehircilik Bilim ve Mevzuat Sözlüğü’nde ise kent, “sınırları içinde yaşayan nüfusun geçim kaynaklarını tarım ve hayvancılık dışı uğraşların oluşturduğu,

toplumsal ilişkiler, kültürel alanlar, nüfus yoğunluğu gibi birçok yönden kırsal alanlardan farklı olan yerleşim birimi” olarak tanımlanmıştır.

Kentleşme tanımına dönersek, Keleş’e göre “dar anlamda; kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması; geniş anlamda, sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran toplumun yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus süreci” dir. (Keleş, R. 1993)

Prof. Dr. Hüseyin Bal kentleşme sürecini; “Sanayileşme olgusu toplumsal yapıyı bütünüyle değiştirdi. Bireyler sosyal hareketlilik içinde yetenek ve başarıları ölçüsünde yüksek statülere ulaşma hakkını elde ettiler. Ekonomi serbest pazarın doğasına uygun olarak yarışmacı ve üretken hale geldi. Teknolojik ilerlemeler üretimin ulusal ve uluslararası pazara dönük olmasını sağladı. Mal ve hizmetlerin üretiminde uzmanlaşma arttı. Eğitim kentte yaşayan tüm yurttaşlar için organize edildi. Kitle iletişim sistemi sözlü iletişimden daha etkili oldu. Tüm bunlar, sanayi toplumunun kentlerini ortaya çıkardı. Bu kentlerin oluşum sürecine kentleşme diyoruz.” Şeklinde açıklamaktadır.

“Kentleşmenin şekli boyutunu nüfus hareketliliği oluşturmaktadır. Demografik dönüşümle kitlelerin kırsal kesim dışında bir yerleşim biriminde öbekleşmesi kentleşmenin sadece bir ayağını oluşturmaktadır. Şekilsel kentleşme tek başına yeterli değildir. Kentleşme, üç farklı dönüşümü içermektedir. Demografik açıdan kentleşme, özellikle kırdan kente yaşanan beslenen nüfus yoğunluğunu ifade eder. Sosyal açıdan kentleşme, farklılaşma, uzmanlaşma, örgütlenme sürecini kapsayan bir dönüşümü ve davranış biçimini içermektedir. Ekonomik açıdan kentleşme, tarım dışı faaliyetlerin (sanayi ve hizmetler sektöründe) yoğunlaşmasıdır. Kentleşmenin tam olarak gerçekleşmesi sosyo-kültürel ve ekonomik dönüşümle mümkündür. Kentleşmeden söz etmek için bu üç unsurun bir arada asgari düzeyde gerçekleşmiş olması gerekir. Bu koşullardan birinin (veya ikisinin) gerçekleşmiş olup, diğerlerinin gerçekleşmemesi durumunda, tam ve doğru anlamıyla bir kentleşmeden bahsetmek söz konusu değildir.” (Özer, A. 1997)

Yakut Irmak'a (1974) göre ise, kentleşme; demografik yoğunlaşma oluşturan, nüfusun endüstri ve hizmet sektörüne kaymasını sağlayan, fiziksel çevrede ve insanların yaşam biçimlerinde değişim oluşturan bir yönetimsel örgütlenme biçimidir.

Sonuç olarak kentleşme devam eden bir süreçtir. Tam manasıyla bir kentleşmeden söz edebilmek için zaman içerisinde demografik, ekonomik ve sosyo-kültürel bir gelişimin olması gerekmektedir.

2.2 Kentsel Dönüşümün Tanımı

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, dönüşüm sözcüğünü “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon” şeklinde tanımlamaktadır. Bu tanımdan yola çıkılarak, kentsel dönüşüm; kentsel alanların mevcut durumlarından başka bir biçime girmesi, kentsel inkılap yapılması şeklinde tanımlanabilir. Müge Akkar'ın (2006/2 Planlama) yaptığı tanımla “kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Bu nedenle, kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, varolan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir.”

Diğer bir tanımla kentsel dönüşüm; “kapsamlı ve bütünlüklü bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlanmaktadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi, toplumsal dışlanma olan alanlarda toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanmasıdır.” (Roberts, P. 2000)

Çevre ve Şehircilik Bilim ve Mevzuat Terimleri sözlüğünde; “Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm; yapılaşma süresince imar planı bulunmayan ya da imar planlarına aykırı yapılanmış yerlerin, imar planlama faaliyetlerinin temel amaçlarına uygun hale

getirilmesi için iyileştirilmesi ile eskiyen ve bozulan kent dokusunun yenilenmesinin genel adıdır.

“İmar planlama faaliyetlerinin temel amaçları olan düzenli, sağlıklı ve estetik bir yaşamın ve şehirleşmenin sağlanması hedefi, plansız ya da plana aykırı yapılaşan alanlarda gerçekleştirilemez. Planlı kentleşme hedeflerinden uzak yapılaşmış yerlerin bu olumsuzluğunun giderilmesi kentsel dönüşüm yoluyla sağlanmak istenmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamaları, plansız ya da plana aykırı yapılaşmış yerleşim yerlerinin, düzenli, sağlıklı ve estetik bir kimliğe kavuşturulmasına yönelik imar iyileştirmeleri olarak karşımıza çıkar. Yapılaşmış bir yerleşim yerinin imar sorunları çözülmek suretiyle, o yerin düzenli, sağlıklı ve estetik bir kimliğe kavuşturulmasına yönelik idari uygulamalara da kentsel dönüşüm denir.” (Çolak, N. 2015)

2.3 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm tüm dünya ülkelerinin güncel meselelerinden olup, sadece geri kalmış ülkelerin sorunu değildir. Ancak kentsel dönüşüm konusunda gelişmiş ülkelerle gelişmekte olan ülkeler arasında farklar bulunmaktadır. Ayrıca ülkemizin kendine has koşulları sebebi ile dünyada ve ülkemizde farklı içeriklere sahiptir.

Genel olarak Kentsel Dönüşüm kavramı;

- Kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesi,
- Gecekonduların ve salaş yapıların dönüştürülmesi, (Gecekondulaşma gelişmiş ülkelerde görülmemekle birlikte, salaş yapıların oluşturduğu süzülme eyleminin yaşandığı Slum bölgeleri hemen her ülkede görülmektedir.)
- Doğal afetlerden doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi, (sanayi alanları, fabrikalar, imalathaneler vs.)
- Kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- İşlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanlarının restorasyonu/restitüsü; konularını içerir.

Bu çerçevede gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm; zamanla niteliğini kaybeden, fiziksel ve çevresel yönlerden bozulmuş ve köhnemiş, ekonomik ve sosyal açıdan dışlanmışlıkla karşı karşıya olan kentsel alanların belli sosyal ve ekonomik programlarla yenilenerek ve dönüştürülerek kente kazandırılması şeklindedir.

“Gelişmiş ülkelerde sanayileşmenin getirdiği hızlı değişimler kentsel alanlar üzerinde birtakım sorunlar oluşturmuştur. Buradaki kentsel dönüşümler;

- *Şehirlerin cazibesini arttırmak,*
- *Şehirleri markalaştırmak,*
- *Dünyadaki gelişmeye paralel olarak şehirlere yeni siluet kazandırmak,*
- *Yeni bir kimlik kazandırmak,*

Bakımından yapılan kentsel dönüşümlerdir.

Bu tip dönüşümler, şehrin eskiyen bölgelerini yenilemek şeklinde olabileceği gibi eskiyen bina stokunu yenilemek ve çöküntü alanı haline gelmiş şehir merkezlerindeki köhneleşmiş yapıları yenilemek şeklinde de olabilir. Aynı şekilde tarihi dokuyu ortaya çıkarmak üzere tarihi dokunun restore edilerek yenilenmesi de bir kentsel dönüşümdür.” (TOKİ-Kentsel Yenileme projeleri, 2011)

Amerika’da bundan 200 sene önce yapılan binaların veya sanayi tesislerinin artık bugünün ihtiyaçlarını karşılayamadığı, ekonomik ömürlerini doldurdukları ve mühendislik anlayışı bakımından da günümüzün teknolojik standartlarına uygun inşa edilmedikleri için bugün bu bölgelerde kentsel dönüşümler yapılmaktadır.

İngiltere, Hollanda, Fransa, İspanya gibi Avrupa ülkelerinin pek çoğunda ve Japonya’da, Kore’de, Singapur’da bu türde kentsel dönüşüm ve yenilemeler yapılmaktadır.

Dünyadan başarılı örnekler ve büyük ölçekli dönüşüm uygulamaları arasında aşağıdakiler sayılabilir;

- İngiltere – Londra (Trafalgar, Dockland, Elephant & Castle, Paddington, Canary Wharf),
- Güney Kore – Seul,
- İspanya – Barselona,

- Japonya – Hiroşima,
- Almanya – Berlin Postdam,
- Fransa – Paris La Defence,
- Çin – Gouangzhou nehri çevresi,
- Brezilya – Rio şehri gecekondü sağıklaştırma programı,
- Lübnan – Beyrut Solidere,
- Hollanda – Rotterdam Kop Van Zuid

2.3.1 Dünya’da kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi

“Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak 19. yüzyılda Avrupa’da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851’de İngiltere’de çıkarılmış olan kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa’da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Vali Haussmann’ın operasyonlarıdır. Endüstri devrimi sonrasında, Avrupa’nın büyük kentlerinde işçi sınıfının yaşadığı yerlerdeki insanlık dışı koşullar, birçok düşünürü ve plancıyı etkilemiş ve ilk kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaya çıkmasını hızlandırmıştır. Öte yandan yeni şehircilik ve kent mimarlığı akımları doğrultusunda Avrupa şehirlerinde büyük parklar ve bulvarlar yapılmıştır. Zaman içinde kentsel dönüşüm sürecinin politik ve ekonomik yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşme hedefine yönelerek, kentsel planlama sürecini de değiştirmiştir. Bu nedenle dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı dönemlere farklı yaklaşımlar sergilendiği söylenebilir.” (Gürler, E. 2003)

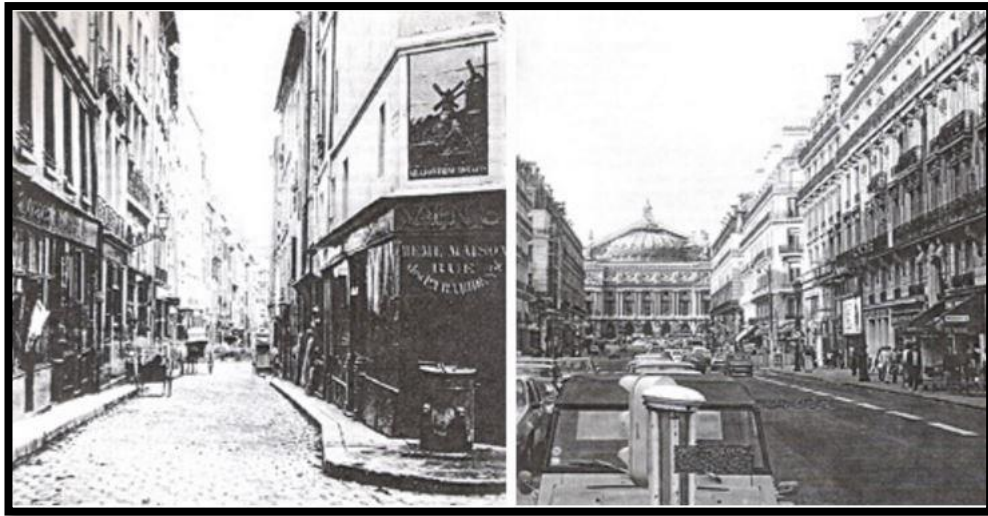
Haussmann, 1848 devrimci ayaklanmalarının ardından yönetimi ele geçiren III. Napoleon’un geniş yetkilerle donatılmış Paris valisidir. Paris’in kentli proleter ayaklanmalarına elverişli dar sokaklarını yıkarak askeri araçların rahatlıkla geçebileceği ve isyancıların barikat kurmalarına imkân tanımayan geniş yollar yapması ile ünlüdür. Bunun yanı sıra sınıf ayrımı eleştirilerine maruz kalmıştır. Yoksul kesimi merkezden uzaklaştırıp banliyölere taşınması, burjuva sınıfını şehre

yerleştirmesi tenkitlerine hedef olmuştur. Engels, “İngiltere’de Emekçi Sınıfının Durumu” kitabında; yoksul kesimin kent merkezinin dışında kendilerine yer bulması durumunu yoksulluğun çözümlü değil, yoksulluğun yer değiştirmesi tabiri ile değerlendirmiştir. Le Corbusier ise şehircilik isimli eserinde Haussmann’ı “Cesur Cerrah” olarak nitelendirmiş ve onun muhteşem eserini, Paris’i acımasızca keserek oluşturduğunu savunmuştur. Aynı zamanda Le Corbusier “Paris-automobile” tabirini kullanmış ve bunun Haussmann’ın eseri olduğunu belirtmiştir. Bu ifade kendi kendine hareket edebilen Paris anlamı taşımaktadır.



şekil 1: Haussmann’ın Paris’te açtığı yollar

Kaynak: Paris; Bir Modernleşme Projesi, Yırtıcı H. 2013



şekil 2: Opera Garnier, Haussmann’ın müdahaleleri öncesi ve sonrası

Kaynak: Paris: Bir Modernleşme Projesi, Yırtıcı H. 2013

20.yüzyılın ilk yarısında İngiltere'deki "Bahçe Kent Hareketi" ve "Yeni Kentler Hareketi"ne koşut olarak gelişen "Modernist Hareket" kentin sağlıksız kısımlarının yıkılması, daha fazla yeşil alan ve yüksek kütlelerle yeniden planlanması üzerine kurulmuştu. Bu hareketin ortaya çıkışı ile Avrupa'da Paris başta olmak üzere pek çok kent yıkılıp, modernist ilkelere göre yeniden yapılmıştı. İkinci Dünya Savaşı ile birlikte, kentlerde büyük yıkımların meydana gelişi, kentlerin yeniden inşa edilmesi stratejisini gündeme getirdi. Bu dönemde merkezi yönetimin öncülüğünde yeniden yapılanma politikaları ortaya konuldu. 1949'da ABD'de kabul gören Konut Yasası ile birlikte kentsel yenilemenin kurumsallaşması sağlandı. Yine aynı dönemde, merkezi yönetimler yerel yönetimlere kentsel planlamanın ilkelerini içeren rehberler sunmuştu. 1940'ların ikinci yarısında kentsel yenileme ile birlikte, banliyöleşmenin (François Dubet sosyal konutların yoğun olduğu kenar mahalleleri "sürgün yerleri" olarak tanımlar) başlaması ve kentsel gelişim kavramı ortaya çıktı. 1960'lar ve 1970'lerin başlarında ise kentsel iyileştirmeye öncelik verilerek, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki doğrudan bağlantı artık kabul edilmiş ve projelerde daha toplumsal bir strateji izlenmeye başlanmıştır. Dönemin dönüşüm projelerinde kenar mahalleler ve kent çeperleri öncelik kazandı. Merkezi yönetimin önderliğinde geliştirilen ve etkileri az olan bu projeler, kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel değil, toplumsal yönlerini de ele alan yapılarıyla büyük önem kazanırken, kent merkezleri ve yoksul mahallelerin iyileştirilmesi ve yenilenmesini merkezi yönetimin öncelikli politikası haline getirmişti. 1970'lerin sonlarına doğru, kent merkezlerindeki bozulmanın tek nedeninin sosyal faktörler olmadığı, ekonomik ve yapısal nedenlerin de etkisi olduğu belirlendi. 1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında ise kentin boşaltılmış, âtil ve çöküntü haline gelmiş alanlarının ekonomik olarak canlandırılması vardı. Geleneksel limanın tekrar inşasıyla birlikte, bir deniz müzesi, Imax sineması, dört yıldızlı otel ve çeşitli lokantaları içeren Rotterdam Waterstad, bu yöntem için iyi bir örnek oluşturabilir. 80'lerde kentsel dönüşüm projelerinin büyük bir çoğunluğu, kamu ve özel sektörün iş

birliği ile gerçekleştirildi. Kamu sektörü, temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dnşim yapılacak olan bölgeye özel sektörün ilgisini çekip, proje ortaklıkları konusunda da kurumsal örgütlenmeyi kurma rolünü üstlendi. 1990 sonrası kentsel dnşimde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, kentsel iyileştirme ve yeniden canlandırma oldu. Çok aktörlü ve çok sektörlü dnşim süreçleri bu dönemde kabul gördü, kamu ve özel sektörün yanında gönüllü kuruluşlar, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimler de projeye katılmaları için teşvik edildi. Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki bağın öneminin anlaşılmasıyla da bu dönemde, kentsel koruma kavramı kentsel dnşim içinde ön plana ıktı.

(Karadağ, D. 2008)

Kısaca bir tabloda özetlemek gerekirse;

Tablo 1: Dünyada Kentsel Dönüşüm uygulamaları

DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	
1851-1873	İngiltere'de çıkarılmış olan Konut Kanunu ve Vali Haussmann'ın Paris kenti için gelişim müdahaleleri ile kentsel yenileme.
1910-1940	Endüstri Devrimi sonrasında Avrupa'nın büyük kentlerinde işçi sınıfının yaşam alanlarının insanlık dışı durumunu düzeltme çabası. İlk kentsel dönüşüm uygulamalarının temelini oluşması. Yeni şehircilik ve kent mimarlığı akımları doğrultusunda, büyük park ve bulvarların yapılması.
1940-1960	İkinci Dünya Savaşı ile kentlerde büyük yıkımların meydana gelmesi. Merkezi yönetimin öncülüğünde yeniden yapılanma politikaları ortaya konulması. 1949 yılında ABD'de kabul gören Konut Yasası ile kentsel yenilenmenin kurumsallaşması ve işçi kentlerinin tamamen yıkılarak yerine yeni yaşam alanlarının oluşturulması ile kentsel dönüşümün başlaması.
1960-1980	Kentsel iyileştirmeye öncelik verilerek, projelerde daha toplumsal bir strateji izlenmeye başlanması.
1980	Kent merkezlerindeki bozulmanın tek nedeninin sosyal faktörler olmadığı ekonomik ve yapısal nedenlerin de etkisinin olduğunun belirlenmesi. 1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında kentin âtil ve çöküntü halindeki alanlarının ekonomik olarak canlandırılması hedefi oluşması.
1990 ve sonrası	Kentsel iyileştirme ve yeniden canlandırmanın en yaygın müdahale biçimi olarak kabul görmesi. Kentsel korumanın, kentsel dönüşüm kavramının içinde yer bulması. Çok aktörlü ve çok sektörlü dönüşüm süreçlerinin kabul görmesi. Geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin gelişimi. Toplumun rolünün önem kazanması.

2.3.2 Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihi Osmanlı Dönemi’ne kadar uzanmaktadır. 1854 yılında meydana gelen Aksaray yangınından sonra hazırlanan yangın yeri planı ve Hocapaşa yangınının ardından hazırlanan “Yangın Sahası Haritası” bu bağlamda değerlendirilebilir. Bir diğer kent düzenlemesi hareketi ise dar ve dolambaçlı yolların, dar ulaşım altyapısının, araba ve tramvay gibi yeni ulaşım araçları için genişletme faaliyetidir. Osmanlı’nın son dönemlerinde kaybedilen topraklardan gelen göçmen

nüfusun yerleşmesi için yeni mahallelerin kurulması da kent düzenlemesi olarak kentsel dönüşüm faaliyeti sayılabilir.

1848 ve 1849 yıllarında çıkartılan Ebniye Nizam-nameleri ve 1882 yılında çıkarılan Ebniye kanunu kentler için ilk yasal düzenlemelerdir.

“Cumhuriyet Döneminde başlayan kentleşme hareketleri ise, 1950’lerde köyden kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıklı kentleşmenin tohumları atılmıştır. 1950’lerde sanayi sektörü yükselişe geçerken tarım sektöründe gerileme yaşanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalması, bu sektörde çalışan işgücünün kente göçünü tetiklemiştir. Sanayileşmenin hızlandırdığı kentleşme süreci, beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini de getirmiştir. Böylesine büyük bir nüfus artışına hazır olmayan büyük kentlerde göçe bağlı olarak konut sorunu ortaya çıkmış, bu da beraberinde göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesini yani gecekonduları getirmiştir. Birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye’de de özellikle 1980 sonrası ulusal ve uluslararası sermayenin kâr güdüsünün ön planda olduğu konut projeleri sonucunda, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekânların türemesine yol açmıştır.” (Sekmen, S. 2007)

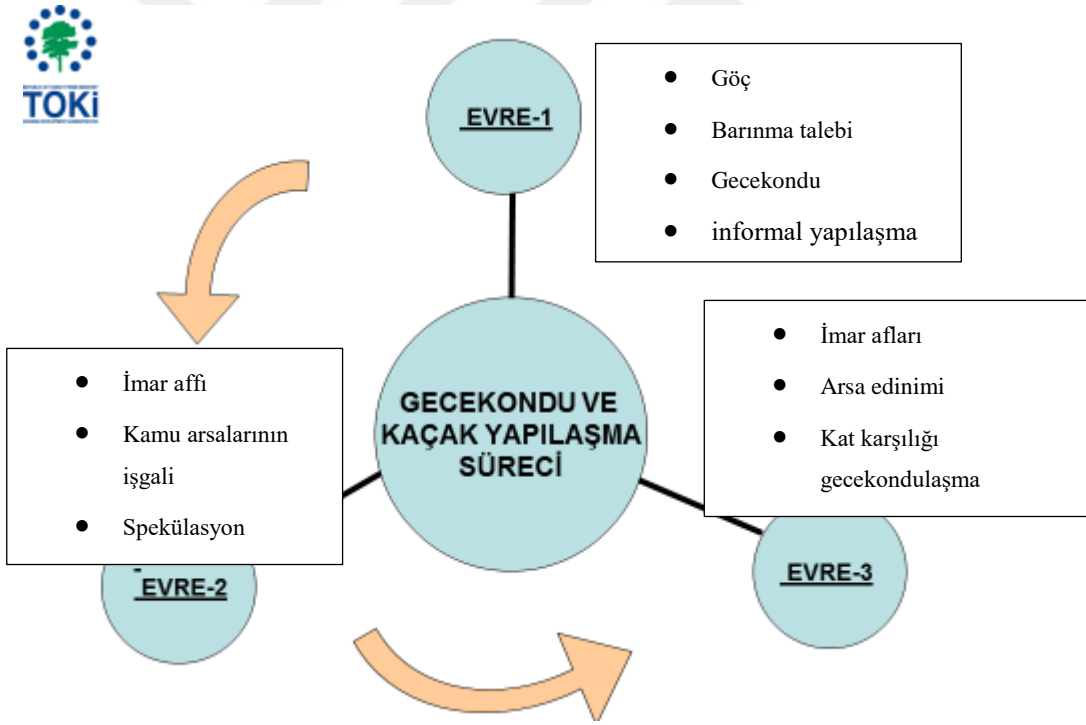
Sonuçta 1950’li yıllarda sanayileşmenin etkisi ile kentlere göç, hızlı bir nüfus artışının da katkısıyla kentlerin büyümesi, gecekondulaşmanın gelişmesi ve kötü yapılaşma, kentleşme konusunda kötü bir tablo ortaya çıkarmıştır. Ne yazık ki usulüne uygun yapılmayan kaçak yapılara af yasaları ile ruhsat verilmiş, bu da yasa dışı yapılaşmayı teşvik etmiştir. Toplam konut stoku içindeki ruhsatlı konut oranının düşüklüğü bir yana, ruhsatlı konutların büyük bölümünün de kurallara aykırı inşa edildiği gerçeği, nitelikli konut sorununu ikiye katlamıştır.

Tablo 2: Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	
1839	Şehir içi yolların araba trafiğine elverişsizliği karşısında İstanbul sokaklarının genişletilmesi için ilmühaber yayınlanması
1848-1849	Ebniye Nizam-nameleri çıkartılması
1854	Aksaray yangınından sonra yangın yeri planı hazırlanması, Hocaapaşa yangınının ardından yangın sahası haritası çıkartılması.
1882	Ebniye Kanunu Çıkartılması
1900’lü yılların başı	Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde kaybedilen topraklarından gelen göçmen nüfusun yerleşmesi için yeni mahalleler kurulması
1933	Belediye Yapı ve yollar kanunu çıkarılması
1948	5218 Sayılı Kanun çıkarılması. 5228 sayılı Bina yapımını teşvik kanunu
1949	5431 sayılı kanunun çıkartılması. Ülke genelinde gecekondulu affı.
1950	Kente göç sonucu hızlı nüfus artışı, gecekondulaşmanın hızlanması. Uygunsuz kötü yapılaşma.
1953	6188 sayılı kanun ile gecekonduların yasallaşması
1959	7367 sayılı kanun ile Belediye sınırları içindeki hazine arazilerinin belediyelere bedelsiz devri. Gecekondulaşmanın önüne geçme çabaları.
1963-1967	Birinci beş yıllık kalkınma planı ile gecekondulu sorunu ile mücadelede üç yöntem esas alınmıştır. Bunlar; iyileştirme, tasfiye ve önleme'dir.
1966	775 sayılı Gecekondulu Kanunu çıkarılması.
1983	2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çıkarılması.
1983-1988	Af Yasalarının çıkarılması.
1984	Toplu Konut Kanunu Çıkarılması
1984	3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu çıkarılması.
1985	3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılması
2004	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu çıkarılması.
2004	5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası çıkarılması.
2005	Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi'nde yapılan değişiklikle ülke çapında yapılacak kentsel dönüşümün yasal altyapısı oluşturulmuştur.
2005	5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkındaki kanunun çıkartılması.

2012	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında kanun çıkartılması.
2012	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Kanun.

Sonuç olarak, modern dünya ile bütünleşme arzusunda olan Türkiye’de, gecekondulardan arındırılmış, sağlıklı kentlere kavuşma gerekliliği doğmuştur. Bu bağlamda Türkiye’de modern hayatın gerektirdiği donatılarla bezenmiş, yeşili bol, suyu ve havası temiz; eğitim, sağlık, ticaret ve dini tesislerle donatılmış, sağlam bir ekolojik dengesi olan, depreme ve diğer doğal afetlere dayanıklı yerleşim alanları oluşturmak; Türkiye’de kentsel dönüşümün temelini oluşturmuştur.



Şekil 2: Türkiye’de gecekondu ve kaçak yapılaşma süreci

Kaynak: TOKİ

2.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci Yasaları ve Yaşanan Sorunlar

“Kentsel dönüşüme ilişkin düzenleme ve uygulamalar uzun süre mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmüştür. Bu nedenle batıdaki örneklerinde olduğu gibi çok yönlü kapsamlı politika, teknik ve yöntemlerden, kurumsal ve finansal yapıdan ziyade, yönetim sistemi içinde farklı birimlerin, sorunlar ortaya çıktıkça geliştirmeye çalıştıkları birbirinden kopuk ve geçici düzenlemeler ve uygulamalar söz konusu olmuştur.” (Dündar, Ö., 2003)

İkinci Dünya Savaşı sonrasında gecekondulaşmaya yönelik ilk kanun, 1948 yılında çıkarılmıştır. Gereğesinde kaçak inşaat sahiplerine binalarını ıslah etme imkânı verilmesinden söz edilen 5218 sayılı Kanun, af niteliği taşımaktadır ve o yıllarda gecekondulaşmanın en yoğun olduğu Başkent Ankara’ya yöneliktir. Kanunda, Ankara Belediyesi’ne, mülkiyetindeki arsa ve arazileri ev yapmak isteyenlere tahsis ve binaların yapımından sonra da temlik etme yetkisi verilmiştir.

1948 yılında 5218 sayılı kanunun hemen ardından, 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunla Emlak ve Kredi Bankası, aynı şehir ve kasabada kendisine ya da eşine ait evi olmayanlara ipotek karşılığında, yapı bedelinin %75’ine kadar, %5 faizle konut kredisi vermekle yetkilendirilmiştir. Ayrıca belediyelere arsa üretim görevi de verilmiştir.

Bu iki kanunun ardından 1949 yılında 5431 sayılı kanun çıkarılmıştır. Bu yasayla daha önce yalnızca Ankara için getirilen gecekondular affi ülke geneline genişletilmiştir.

“1953 tarih ve 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun ile gecekondular ilk kez yasallaştırılmıştır. Bu tarihe kadar çıkarılan imar aflarında bir yandan af gündeme getirilirken, diğer taraftan yıkıma ilişkin yaptırımlar artırılmakta, bunları uygulamayan kamu görevlilerine ağır cezalar verilmektedir.” (TOKİ: Gecekondular Dönüşüm – Kentsel Yenileme Projeleri)

Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1882 tarihinde imar faaliyetlerini düzenlemek amacıyla çıkarılan Ebniye Kanunu’nun yerine geçen, 1933 tarih ve 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” ile yerleşme ve yapılaşmanın denetiminde sıkıntılar yaşanmıştır. Bu sebeple 1956 yılında yürürlükten kaldırılmış, yerine 6785 sayılı “İmar Kanunu” çıkarılmıştır.

“1957 yılında yürürlüğe giren kanunla birlikte “mücadir alan” kavramı da ilk kez imar mevzuatımıza girmiştir. Kavramın çıkışı, o tarihlerde özellikle Büyükşehirlerin

çevrelerinde görülen gecekondulaşmanın önüne geçilebilmesi amacını taşımaktadır.” (TOKİ: Gecekondulaşma – Kentsel Yenileme Projeleri)

1959 yılında çıkarılmış olan 7367 sayılı yasa ise, belediye sınırları içinde bulunan hazine arazilerinin, imar planı olup olmadığına bakılmaksızın belediyelere karşılıksız devri hakkındadır. Bu alanların, gecekondulaşmanın önlenmesi amacıyla kullanılması düşüncesi hakimdir.

“1961 Anayasası’nın 49. Maddesi “Devlet, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayan tedbirleri alır” hükmünü getirmiştir. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında ise, gecekondulaşma sorununa geniş yer verilmiştir (1963-1967). Bu planda gecekonduların içinde yaşayan halka barınacakları yer bulunmadan gecekondularının yıkılmaması ilkesinden hareketle, üç yöntem esas alınmıştır. Bunlar, “iyileştirme”, “tasfiye” ve “yeni gecekonduların yapımının önlenmesi” şeklindedir.” (TOKİ, Gecekondulaşma Kentsel Yenileme Projeleri, 2011)

“Bu dönemde çıkarılan önemli yasalardan biri de Kat Mülkiyeti Kanunu’dur. 1950’li yıllardan itibaren yaşanan hızlı kentleşmeye karşın, toplu konut politikalarının geliştirilememesi; kırsal kesimden göç eden dar gelirli kesimi kent çeperindeki gecekondulara yöneltirken, üst ve orta gelirli kentli ailelerin tercihleri kent merkezlerine inşa edilen apartmanlardan yana olmuştur. Söz konusu gelişme yap-satçı müteahhitliği de gündeme getirmiştir. Hiç kuşkusuz, kentsel alana yığılmanın en önemli nedenleri arasında; altyapılı imarlı arsa sıkıntısı, imar planlarının bulunmayışı ve bunlara bağlı olarak altyapı, ulaşım gibi sistemlerin yetersizliği bulunmaktadır.

1960’lı yıllarda uygulanan politikaların dolaylı olarak desteklediği apartmanlaşma, ortak alanlar ve ortak kullanımlar gerektirmekteydi. Bu yeni yaşantı biçimi apartman sakinleri arasında sık sık tartışmalara yol açmaktaydı. Bu sorunlara çözüm bulmak ve kat maliklerinin karşılıklı hak ve yükümlülüklerini, ortak alanları ve bunların kullanım usul ve esaslarını belirlemek üzere 1965 yılında “Kat Mülkiyeti Kanunu” çıkartıldı.” (Yeltekin, R. 2010)

“1953’ten 1966’ya kadar geçen dönem, “özel mülkiyete konu arsalar üzerindeki gecekonduların yıkımını ve önceden altyapısı hazırlanmış alanlara gecekondular benzeri yapıların yapımının sağlanmasını gecekondulaşmanın çözümü olarak gören dönem” olarak değerlendirilebilir.” (Özcan, Ü. 2000)

“Kentsel dönüşüm konusunda ilk yasal düzenlemenin 1966 yılında çıkarılan “Gecekondular Kanunu” (775 sayılı) olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Bu kanunun amacı; mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondular yapımını önlemek ve bu amaçlar doğrultusunda tedbirler almak olarak belirlenmiştir.

1984 yılında 2981 sayılı “İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı yapılara uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” yürürlüğe sokularak kentsel dönüşümde bir başka dolaylı çaba ortaya konmuştur. Bu kanunun amacı imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek olarak belirlenmiştir. Bu kanun gecekondular bölgelerinde ıslah imar planlarının yapılmasını sağlayarak, küçük bir ölçekte fayda sağlamıştır.” (Öngören, G.; Çolak İ. 2015)

Yine 1984 yılında çıkarılan “Toplu Konut Kanunu” da önemli bir düzenlemedir. Kanunun amacı; konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülkenin şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı destekler, olarak belirlenmiştir.

“Sadece hukuki düzenlemelerle sorunun çözümü olanaklı olmadığı için, sağlıklı ve düzenli kentleşme için kent planlarına odaklanılmış, bu doğrultuda kent planlamalarının ülkesel bütünlük doğrultusunda yapılabilmesi için çeşitli tarihlerde “İmar Kanunu” değişiklikleri yapılmıştır.” (Öngören, G.; Çolak İ. 2015)

1999 yılında meydana gelen Marmara depremi nedeniyle yasal bazı düzenlemelere gidilmiştir. 2000 yılında hali hazırdaki Gecekondular Kanununa ilaveler getirilmiştir ve “17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinde zarar gören Marmara Bölgesindeki illerde doğal afetler nedeni ile sağlıklı, güvenli ve düzenli yeni yerleşim alanları oluşturmak ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bedeli 15/05/1959 tarihli ve 7269 sayılı kanunla teşkil olunan afetler fonundan sağlanarak kamulaştırılmış veya

kamulaştırılacak veya afetlere ilişkin hükümler taşıyan diğer kanunlara göre iktisap olunmuş veya olunacak arsa ve arazilerde, arsa ve konut üretimi için gerektiğinde 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı kanun hükümlerine göre işlem yapılır” denilmiştir.

Kentsel dönüşümle ilgili doğrudan kanun ise; “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” dur. 2004 tarihinde çıkarılan kanunun amacı; Ankara’nın kuzey girişini kapsayan kentsel dönüşüm çalışmaları çerçevesinde, o bölgedeki gecekondu yapılaşmasını ortadan kaldırarak, bölgenin fiziksel durumunun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ve bu yolla kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesidir.

“1999 depremi sonrasında hız kazanan çalışmalar nihayet 2005 yılında meyvelerini vermeye başlamıştır. 2005 yılında Belediye Kanunu’nun 73. Maddesinde yapılan değişiklikle -ülke çapında ilk kez uygulanacak- kentsel dönüşümün yasal altyapısı oluşturulmuş ve kentsel dönüşümde görevli kurum olan belediye yasalarında yer almıştır. 2010 yılında 73. Madde yeniden değiştirilmiştir.

2005 yılında çıkarılan ikinci kanun “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması”dır. Bu kanunun amacı; şehrin yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, kültür veya tabiat varlıklarını Koruma Kurullarınca/Komisyonlarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” (Öngören, G.; Çolak, İ. 2015)

2005 yılında çıkarılan iki kanun istenilen sonuçları vermeyince, bir de Van Depremi’nin de etkisi ile 2012 yılında yeni bir temel yasa çıkartılmıştır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile Türkiye’nin riskli bölgelerinin ve binalarının depreme ve diğer afetlere hazırlanması için bir çalışma ortaya konmuştur. Yara sarma değil, yara almama esasına dayalı bu kanun ile;

- “Başta deprem olmak üzere doğal afetler sebebiyle oluşabilecek can ve mal kayıplarının önlenmesi,
- Mülkiyet haklarına saygılı, sağlıklı ve düzenli bir yerleşme,

- Daha az maliyet ile en fazla sosyal fayda,
- Kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması, hedeflenmiştir.”
(Öngören, G.; Çolak, İ. 2015)

2.5 Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları

Kentsel dönüşüm uygulamaları, gecekondularında, kent merkezlerinde, sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucu ortaya çıkan alanlarda, afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltmak, kenti iyileştirmek ve güzelleştirmek için gerekli alanlarda, kentin tarihi ve kültürel varlıklarını ve doğasını koruma amaçlı ihtiyaç olan alanlarda yapılmaktadır.

2.5.1 Gecekondularında kentsel dönüşüm

“1947-1949 yılları arasında, savaş tehlikesi yeni atlatılmış, kentlerde sanayi henüz yaygınlaşmamıştır. Bu döneme kadar kente göç edenler, ekonomik alanın dışında kaldığı gibi fiziksel mekânın da, yani kentlerin de dışında kalmışlardır. Ülkemizdeki kentli nüfusun genel nüfus içerisindeki oranı yüzde 25’in altındadır.

İkinci Dünya Savaşı’nın sona ermesiyle, Türkiye’nin de savaşın içine çekileceği kaygısıyla askere alınanlar evlerine dönmüştür ve aileler gelecek planları yapmaktadır. Aynı dönemde, büyük bir savaştan çıkan ve ekonomik bunalım içinde olan Avrupa ülkelerine ekonomik yardım öngören ABD’nin dört yıllık Marshall Planı (1948-1952) devreye girmiştir. Plana dahil edilen Türkiye için yardım, tarımsal kalkınmaya yönelik olarak planlanmıştır. Marshall yardımıyla ülkeye çok sayıda traktör ve karayolu yapım aracı girmesi, köylerdeki işsizliğin artmasına neden olmuş, kentlere akını da kendiliğinden getirmiştir.” (TOKİ: Gecekondular Dönüşüm Projeleri 2011)

TÜİK verilerine göre, 1940 yılında 1066 olan traktör sayısı 1960’da 42 bine, 1970’te 105 bin 865’e ulaşmıştır. Yine 1950’li yıllarda karayollarının yapımının hızlandırılmış olması, köy-kent arasındaki geliş gidişleri kolaylaştırmış, bunun sonucunda nüfus artış hızı da artmıştır. İş bulabilmek için sanayi kuruluşlarının boy gösterdiği şehirlere göç

etmeye başlayan kırsal nüfus, büyük şehirler üzerinde yoğun bir baskı oluşturmuş; hem köylü nüfusun yoksulluğu, hem de konut sunumundaki yetersizlikler nedeni ile barınma sorunuyla karşı karşıya kalınmıştır. Sanayileşmenin yavaş, kentleşmenin hızlı oluşu; konut ve yerleşme sorununu zaman içinde ülkemizin başa çıkılması her geçen gün daha da zorlaşan sorunlarından biri haline getirmiştir. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi şehirlerimizin etrafını gecekondu mahalleleri sarmıştır.

“1945-50 döneminde; yoksulluk içinde ve dağınık bir barakalaşma görüntüsü sergileyen gecekondu, bu tarihten itibaren mahalleleşmeye başlamış, kente yerleşme sürecine girmiştir. Yine de 1960’lı yıllara kadar gecekondu çoğunlukla, yoksul ailelerin masum barınma gereksinmelerini, kendi güç ve olanakları ile karşılamaya çalıştıkları, adeta bir gecede kondurulan yapılar olarak nitelendirilebilir. (TOKİ: Gecekondu Dönüşüm – Kentsel Yenileme Projeleri 2011)

1955’ten sonra göçün yoğunlaşması nedeniyle kente yeni gelenler şiddetli bir konut kıtlığıyla karşılaşmışlar; enflasyon karşısında gerçek geliri düşen işçi ve memurlar kiralari karşılayamaz hale gelmişlerdir. Aynı zamanda, bütünüyle özel girişimcilerin elinde olan inşaat işindeki hızlı büyüme devasa boyutlarda toprak spekülasyonu yaratmıştır. Ankara’da ve İstanbul’da 1949’da 50 liraya satılan bazı arsaların fiyatı, 1965’te 50 bin liraya çıkmıştır. Hızla büyüyen kentli girişimci sınıf, sanayi yatırımı yapmak yerine, kendilerine düzenli gelir sağlamak ve paralarının değerini korumak amacıyla lüks konutlar inşa etmeye başlamışlardır. İnşaat patlaması da, çoğu köylerden gelen işçilere olan talebi arttırmıştır.”
(Karpat, K. 2003)

1960 yılının sonunda Türkiye’deki gecekondu sayısının, yüzde 70’i Ankara, İstanbul ve İzmir’de olmak üzere 240 bini geçtiği var sayılmaktadır. Bu dönemde her gecekonduda beş kişinin barındığı kabul edilirse, bu konutlarda 1 milyon 200 bin kişinin yaşadığı anlaşılır. DPT verilerine göre; gecekondulaşma oranı Ankara’da %45, İstanbul’da %21, İzmir’de ise %18’dir.

1960-1970 yılları arasında en dikkat çekici olgu, kiraya verilen gecekonduların sayılarında görülen artış miktarlarıdır. Bir anlamda gecekondu yapımında deneyim kazananlar, kendi oturdukları gecekondunun yanısıra ikinci, üçüncü gecekondular da

yapmaya başlamışlar ve bunları yeni gelenlere kiraya vererek gelir sahibi olmuşlardır. Bunun sonucunda gelir farklılıkları olan insanlardan oluşan gecekondulu mahalleleri baş göstermeye başlamıştır.

“1970’li yıllarda ve özellikle 80’lerden sonra gecekondulu yapı süreci tümüyle ticarileşmiş, yoksul kitle için arsa sağlayıp yapı gereçlerini bulan ve gecekondulu yapıyı satışı çıkararak “gecekondulu firmaları” türemiştir.” (Keleş, R. 2000)

“Bu gelişmeler, kaçak ve çarpık yapılaşmayı tetiklemiş, başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerimizde çok katlı gecekondulardan oluşan mahalleler oluşmuştur Aynı şekilde imarlı veya imarsız müstakil veya hisseli parseller üzerinde, ruhsatsız veya ruhsata aykırı çok katlı apartmanlar oluşmuştur. Bu oluşum gecekondulu sorununun da büyüktür ve içinden çıkılması çok zordur. Çünkü, tek katlı gecekondulu semtlerini kat artırarak tasfiye etmek imkanı varken, çok katlı ve yoğun yapılaşmanın olduğu bölgelerin dönüştürülmesi daha zordur.” (TOKİ: 2011)

“Kent çeperlerinde ve kıyılarda kamu arazilerinin yağmalandığı, tarım ve orman alanlarının yok edildiği, içme suyu havzalarının işgal edildiği bu süreçte; gecekondulu mafyası, arsa mafyası gibi illegal örgütlenmeler de devreye girmiştir. Çok katlı yapılardan kaçak kent parçaları oluşmuş, kamu arazilerini yağmalayıp satan belli bir kesim, büyük miktarlarda haksız ve kayıt dışı kazanç elde etmiştir. Büyük şehirlerde gecekondulaşma oranı %50’lere varırken, birden fazla gecekondulu sahibi olan kesim için gecekondulu, artık geleceğe yönelik yatırım aracı olmuştur.” (Gecekondulu Dönüşüm – Kentsel Yenileme Projeleri, 2011)

“1948 yılında büyük şehirlerimizde 25-30 bin gecekondulu bulunmaktaydı. Bu sayı 1960’ta 240 bine yükselmiş, 1983 yılında ise 1.5 milyona ulaşmıştır. Günümüzde gecekondulu sayısının 2.5 milyon dolaylarında olduğu tahmin edilmektedir. (2011)

Gecekondulu bölgeleri, gerek yapı kalitesi gerekse altyapı hizmetlerinin sunumu açısından kentlerdeki yapı izni dahilinde kurulan semtlerden daha kötü durumdadır. Bu kapsamdaki yapıların %30’u çok kötü durumda, %40’i onarılabilir, kalan %30’u ise görece iyi durumdadır. (TOKİ, Şubat 2011)”

Gecekondulu dönüşüm projeleri kentlerde yenileme/koruma, sağlama ve sağlıklaştırma amaçları ile belli bir müdahale programı çerçevesinde yeniden

düzenlenmesi gereken alanları kapsayan, temelde konut sorununu çözmeyi ve sorunlu alanları tekrar kente kazandırmayı hedefleyen projelerdir.

2.5.2 Kent merkezlerinde kentsel dönüşüm

“Kent merkezleri, kentlerin kalbinin attığı yerler olarak sürekli değişim içerisindeydirler. Günümüzde özellikle büyük kentlerde kent merkezleri, trafik, çevre kirliliği, gürültü kirliliği, kalabalık olma gibi nedenlerden dolayı çevrede başka merkezlerin gelişmesine neden olmuş ve kent merkezlerine olan ilgi bu yeni merkezlere kaymıştır. Kent merkezlerine olan ilginin azalması kent merkezlerinin görünümü ve canlılığı üzerine olumsuz etki yapmış ve çöküntü yaratmıştır. Kent merkezlerinde yaşanan olumsuzlukların giderilmesi, kent merkezlerinde yaşanan dönüşümün yönlendirilmesi, geleneksel kent dokusunun korunması, trafik problemlerinin ve benzeri problemlerin çözümü için kent merkezlerinde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır.” (Öztaş, N. 2005)

Bu dönüşüm projelerine örnek kent olarak Antalya’yı gösterebiliriz. Antalya kent merkezini cazibe alanı haline getirmek için yapılan projede, Akdeniz Sağlık Vakfı Hastanesi, Vakıf İş Hanı, 9 kamu binası yıkılmıştır. Uygulanmış olan projede amaç canlılığını yitirmiş kent merkezinin tekrar eski haline getirilmesidir.

2.5.3 Sanayi alanlarının kent merkezini terk etmesi sonucu oluşan kentsel dönüşüm

Son yüzyılda kent planlama süreçlerinde yaşanan gelişmelerle, sanayi alanlarının kentin dışında yer alması uygun görülmüştür. Üretim alanlarının kentin dışına taşınmasıyla, kent merkezinde kalan eski sanayi alanlarının yeni rollerle kente kazandırılması ihtiyacı doğmuştur.

“Kentlerde nüfusun ve kentsel arazi değerinin her geçen gün artması, sanayi alanlarının buldukları kentsel konumların değerli olması ve ortaya çıkan yeni kentsel mekân ihtiyaçları için elverişli olmaları, bu alanların sürdürülebilir kent kavramı ile yeniden programlanarak kullanılmasını gerekli kılmıştır.” (Tolga, H. B. 2006)

Bu dönüşüm projelerine örnek olarak Uşak Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi verilebilir. Uşak'taki çarpık yapılaşmanın simgesi haline gelen Tabakhane bölgesinde yapılan kentsel dönüşüm projesi ile bölge salaş yapılardan kurtulup, modern konutların ve işyerlerinin bulunduğu bir yaşam alanı haline getirilmiştir.

2.5.4 Kıyı alanlarının temizlenmesi ile oluşan kentsel dönüşüm

Dünyada sanayileşme ile göl, nehir, deniz gibi su kenarlarında yer alan sanayi yapılarının zamanla işlevini kaybetmesi, terk edilmesi veya sanayi atıklarının kıyısında buldukları suyu ve çevresini kirletmesi gibi sebeplerle bu bölgelerde yapılan dönüşümlerdir.

İstanbul Haliç bölgesinde 20. Yüzyılın ortalarına kadar faaliyetlerini sürdüren sanayi yapıları, 1980'lerde Haliç ve çevresini kirlettikleri gerekçesi ile yıkılmışlardır. Haliç kıyılarındaki sanayi yapılarının sayısı 19. yüzyılda 151 adettir. Günümüze kalan sanayi yapılarından Silahtaroğlu Elektrik Fabrikası bugün "Enerji Müzesi" olarak kullanılmaktadır. Cibali Tütün Fabrikası restorasyon faaliyetleri sonrasında T.C. Kadir Has Üniversitesi eğitim binası olarak kullanılmaktadır.

"İngiltere'nin Liverpool kenti kentsel dönüşüm yaşayan en önemli örneklerden birisidir. Bu bölgede de kentsel dönüşümün ortaya çıkışının nedenleri olarak 1970'lerden itibaren günümüze kadar endüstriyel üretimin %50 azalması ve buna bağlı olarak nüfusun da %25 azalması görülmektedir. Liverpool'daki kentsel dönüşüm, tarihi kent merkezini, tersaneleri, mevcut antrepo-depo yapılarının yeniden işlevlendirilmesini, merkezde kültürel, eğlence işlevlerinin yaratılmasını, marina fonksiyonunun getirilmesini içermektedir. Kent merkezi ve merkezi çevreleyen bölgelerde bu dönüşüm olmuştur. Dönüşümde İngiltere genelinde benzer dönüşüm programlarını koordine eden kuruluşlar ve Liverpool'daki dönüşümü planlayan MDC (Merseyside Development Corporation) isimli kuruluş etkili olmuştur." (Yerlikurt, B. 2008)

2.5.5 Afet risklerini ve kentsel zararları azaltmak için kentsel dönüşüm

Afetlerde meydana gelen can kayıplarının ve hasarların en önemli nedeni de yapılaşma sürecindeki bozukluklardır. Uygun olmayan araziler üzerine, kalitesiz malzemelerle

ve yapım tekniğine aykırı olarak, temel mühendislik kriterlerinden yoksun, plan gözetilmeksizin yapılan gecekondular ve kaçak yapılar; sel baskını, toprak kayması, deprem gibi doğal afetlerde büyük can kayıplarına ve hasarlara yol açmaktadır. Ne yazık ki mevcut yerleşmelerimizin afetlere dayanıklılığı son derece azdır.

Türkiye'deki toprakların %66'sının aktif fay hattı üzerinde yer aldığı ve nüfusun yaklaşık %70'inin deprem bölgelerinde yaşadığı bir gerçektir.

Konut üretiminde bu risklerin göz ardı edilmesi, cinayetle eş anlam taşımaktadır.

6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan tanımına baktığımızda iki tip alan kentsel dönüşümün konusudur.

- Zemin yapısı itibarıyla can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan,
- Üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan,

“Gerek zemin yapısı sebebiyle ve gerekse üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan taşıyan alanda sadece riskli yapılar bulunmaz. Bu alanlarda zemin yapısına rağmen afetlerden etkilenmeyecek sağlamlıkta yapılar olabilir. Ya da üzerindeki yapılaşma genel olarak afete dayanıksız olmakla birlikte burada afete dayanıklı olarak yapılan sağlam binalar olabilir. Bu tipteki binalarda gerektiğinde kamulaştırma uygulanabilecektir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun 2. Maddesinde riskli yapıyı; “riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak tanımlamıştır. Tanımdan üç çeşit riskli yapı tipi ortaya çıkmaktadır.

- Ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı,
- Yıkılma riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı,
- Ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı,

Ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı kriteri şu an için bakanlık tarafından belirlenmiş değildir. Bu kavram daha çok ekonomistlerin ve değerlendirme uzmanlarının içini dolduracağı bir kavramdır. Bir yapı yüzyıllarca ekonomik ömrünü sürdürebilir. Galata Kulesi, Kız Kulesi

yüzyıllarca önce yapılmalarına rağmen çeşitli onarımlar ve güçlendirmelerle günümüze kadar gelmiş ve halen içindeki işletmelerle yüksek oranda ekonomi oluşturarak, ömrünü sürdürmektedir. Öte yanda İstanbul Bayrampaşa'da beş yıl önce açılan bir alışveriş merkezi işletilememiş, kapatılmış ve ekonomik ömrünü tamamlamış gibi görünmektedir.” (Öngören, G.; Çolak, İ. 2015)

23.10.2011 ve 09.11.2011 tarihlerinde Van ve Erciş ilçesi ve çevresinde meydana gelen ve yakın tarihimizde Anadolu'da gerçekleşen en büyük depremlerden olan Van depreminin ardından şehrin yeniden yapılandırılması sağlanmış ve bir yıl gibi bir sürede konutlar hak sahiplerine teslim edilmiştir. Van merkez ilçeleri ve Erciş'te konutlarla birlikte 30 okul, 27 cami, 9 ticaret merkezi ve 17 büfe yapılmıştır. (TOKİ)

2.5.6 Kenti iyileştirme ve güzelleştirme amaçlı kentsel dönüşüm

“Kenti iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme amacına yönelik kentsel dönüşüm, 2005 yılındaki Belediye Kanunu 73. Madde değişikliği sonucu gündeme gelmiş olmakla beraber, ilk uygulama 1966 yılında Gecekondu Kanunu ile ortaya çıkmıştır.” (Öngören, G., Çolak, İ. 2015)

Yaşam alanlarının düzenli, sağlıklı ve estetik olarak şekillendirilmesi imar planlama ve uygulama yapanların dikkat etmesi gereken konuların başında gelmektedir.

2.5.7 Kentin tarihi kültürel ve doğal varlıklarını koruma amaçlı kentsel dönüşüm

Ülke olarak son derece zengin bir tarihi kültür mirasına sahip olduğumuz bilinen bir gerçektir. Üzerinde yaşadığımız bu topraklar, gerek bizden önce yaşamış medeniyetlerden kalan eserler gerekse atalarımızın ortaya koyduğu ve bize kadar ulaşan tarihi eserleriyle dünyanın dikkatini çekmektedir.

Zamanın yıpratıcı etkenleri karşısında bu varlıkların koruma altına alınması, bu eserlere özel ihtimam gösterilmesi ve tahribata uğramış olanların da en iyi biçimde restorasyona tabi tutulması tarihe ve medeniyet birikimine olan saygının ifadesidir.

*“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun
“Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı*

Payı” başlıklı 12. Maddesine eklenen “2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10’u tescilli kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullanılır. Bu kapsamdaki öncelikli projeler Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca müştereken belirlenir” fıkrası gereğince, TOKİ tescilli taşınmaz kültür varlıklarımızın bakımı, onarımı ve restorasyonuna katkı sağlamak için 2005 yılından itibaren kredi uygulaması başlatmıştır.

...

Arnavutköy, Balat, Büyükdere, Eminönü, Eyüp, Fatih, Heybeliada, Kadıköy, Karaköy, Kanlıca, Maltepe, Sarıyer, Sultanahmet, Şişli, Üsküdar gibi yerlerdeki İstanbul evleri yeniden can bulmuş, soluk almaya başlamıştır. Bunu yanında Fatih Mahkeme Binası, Denizcilik Müsteşarlığı Bölge Müdürlüğü Hizmet Binası da bu çerçevede restorasyonu yapılarak yok olmaktan kurtarılmıştır.” (TOKİ, Büyükşehir Uygulamaları Serisi 9)

2.5.8 Süzülme (filtering)

Üst gelir gruplarının bir konut alanını, yapıların yaşlanmış ve köhneleşmiş olması nedeniyle terk etmesi sonrasında; onların yerine bu alana alt gelir gruplarının gelmesidir.

“Bu olgu, özellikle büyükşehirlerde belirli bir semtin imajını satın almak isteyenlerin başvurdukları bir yöntem şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Daha önce alt gelir grubuna mensup insanların yoğun olarak yaşadığı bir yerde oturan birisi, gelirinin artmasıyla birlikte, kendi gelir seviyesine uygun insanlarla aynı semtte yaşamak istediğinde; bulunduğu yeri terk etmektedir. Aynı süreç, daha fazla gelir elde edildiğinde, bu sefer orta gelir grubuna mensup olan insanların yaşadığı yerlerden üst gelir grubuna mensup insanların yaşadığı yerlere doğru olmaktadır. Süzülme olgusu, bazen kapalı kapalı topluluklar gibi göreceli olarak türdeş insanların birlikte yaşadıkları sitelere taşınma şeklinde de karşımıza çıkabilir.” (Şahin, Y. 2013)

2.6 Kentsel Dönüşümün Uygulama Yöntemleri

Kentsel dönüşüm uygulamalarında çeşitli müdahale biçimleri vardır. Bunlar kısaca açıklanacaktır.

2.6.1 Kentsel koruma (preservation-conservation)

“Tarihi bir alanda mevcut tarihsel dokuyu koruyarak yeni bir işlev kazandırmaktır. Özgün niteliği ile koruma (preservation) yapı ve yapı gruplarının özgünlüğüne zarar vermeden korumayı ifade etmekte, sınırlı değişim ile koruma (conservation) ise, yapıların veya yapı gruplarının ya da varlığın ekonomik kullanımında kalmasını sağlamak üzere karakterin ve ölçeğin korunarak günün koşullarına uyarlanması, eklentiler yapılması ve geliştirilmesi, çağdaşlaşması, olarak açıklanmaktadır.” (Kocamemi, G. 2006)

“Özgün niteliği ile koruma, toplumun geçmişteki değerlerini, yaşantısını yansıtan fiziksel yapının zaman içinde yok olmasının engellenmesi ve özgünlüğünün korunarak çağdaş yaşama dahil edilmesidir. Sınırlı değişim ile koruma ise, mevcut kültürel varlığın topluma faydalı olacak şekilde sağlıklılaştırılmasıdır.” (Polat, S. 2008)

Sınırlı değişim ile korumaya örnek olarak, Antalya Kaleiçi’ndeki geleneksel satış birimleri ve lüks lokantalar verilebilir.

2.6.2 Kentsel iyileştirme (rehabilitation)

Rehabilitation, genel olarak mevcut fiziksel, sosyal ve ekonomik dokunun iyileştirilmesine yönelik dönüşüm uygulamalarını içerir. Sağıklaştırma, altyapısı yetersiz bir çevrenin sınırlı yatırımlarla uygun hale getirilmesidir. Bu türdeki dönüşümler genellikle gecekondü yerleşimlerinde ve ruhsatsız konut alanlarında, bazen de tarihi alanlarda uygulanmaktadır.

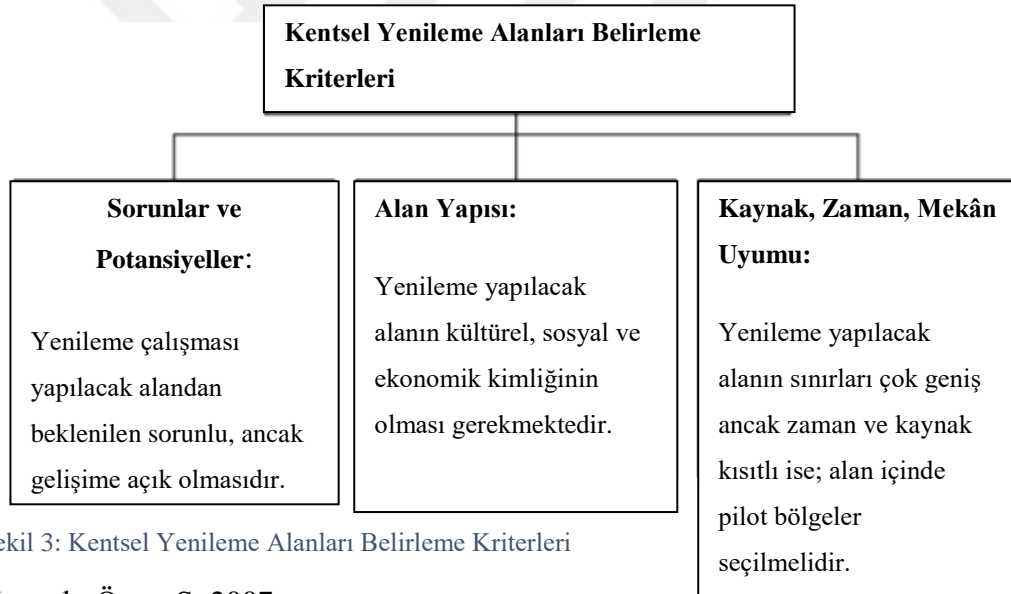
Keleş’e göre kentsel iyileştirmenin amacı, deformasyonun başladığı ancak özgün niteliği henüz kaybolmamış olan kent parçalarının eski hallerine kavuşturulmasıdır. (Keleş, R. 2002)

Örnek olarak, Almanya (Berlin) Potsdam Platz (Potsdam Meydanı) verilebilir. Potsdam Meydanı, savaş döneminde yerle bir olmuş ve savaş sonunda da Doğu ve Batı Almanya’nın sınırında kalarak ikiye bölünmüştür. İkinci Dünya Savaşı öncesindeki haline geri dönebilmesi için kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır.

2.6.3 Kentsel yenileme (renewal)

“Kentsel yenileme, kentin zaman içerisinde çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış kısımlarının yıkılıp yerlerine yenilerinin yapılmasını ifade eden ve yenilenme anlamına gelen renewal ile kentin tümüyle bozulmuş, yok olmuş, köhneleşmiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması veya mevcudunun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılmasını ifade eden ve yeniden oluşum anlamına gelen regeneration kelimelerinin Türkçe karşılığı olarak kullanılmaktadır.” (Genç, N. 2003)

“Kentsel dönüşüm kavramı ile sıklıkla karıştırılan kentsel yenilemeyi Keleş; gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi olarak tanımlamaktadır.” (Polat, S. 2008)



Şekil 3: Kentsel Yenileme Alanları Belirleme Kriterleri

Kaynak: Öner, Ş. 2007

2.6.4 Kentsel yeniden oluşum – yeniden hayat verme (regeneration)

Yok olmuş, bozulmuş, çöküntüye uğramış kentsel alanlarda yeni bir dokunun oluşturulması, kentsel yeniden hayat verme olarak tanımlanmaktadır. Bu oluşum esnasında ıslahı mümkün alanların iyileştirilmesi de yeniden oluşum sürecine dahildir.

Couch ve Fraser ise, kentsel yeniden oluşumu, kentlerin karşı karşıya buldukları sorunların tümüne yönelik olarak geliştirilen bir kamu politikası olarak

değerlendirmişlerdir. Buna göre, ekonominin çöktüğü bölgelerde ekonomik aktivitenin yenilenmesi; sosyal işlevsizlik ya da dışlanma yaşanan bölgelerde sosyal iyileştirme; çevresel kalitenin ya da çevre dengesinin bozulduğu bölgelerde çevrenin yenilenmesi ile ilgilidir. Dolayısıyla kentsel yenileştirme, yeni bir kentsel bölgenin yaratılması değil, mevcut olan kentsel bölgelerin sorunlarının iyileştirilmesine yönelik olarak yönetim ve planlamalarını içerir.” (Couch, C. & Fraser, C. 2003)

Bütün bu tanımlarda gördüğümüz temel ortak özellik, kentsel yeniden hayat vermenin kentsel alanlarla ilgili spesifik bir sorunu değil; kentin ekonomik, sosyal, çevresel ve fiziksel sorunlarını bütüncül bir yaklaşımla ele almasıdır.

2.6.5 Kentsel yeniden canlandırma (revitalization)

Eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların özellikle de tarihi kent merkezlerinin, ekonomik, sosyal ya da fiziksel açılardan bir çöküntü dönemi yaşayan ya da bu çöküntü dönemi sonucunda terk edilmiş, başıboş bırakılmış şehirlerin ya da şehir parçalarının, çöküntünün kaynağı olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi ile tekrar hayata döndürülmesidir.

Yeniden canlandırmanın başarılı sonuçlanabilmesi için standart bir formülden söz edilememekte; konuyla ilgili yaklaşımlar müdahalenin yapılacağı alana ve yerel özelliklere dayanmaktadır. (Tiessdell, S. & OC, T. & Healt, T. 1996)

Süleymaniye Camii Çevresi yeniden canlandırmaya örnek olarak verilebilir.

2.6.6 Soylulaştırma (gentrification)

Türkçe karşılığı mutenalaştırma, seçkinleştirme, burjuvalaştırma, nezihleştirme, kibarlaştırma vb. olan “soylulaştırma” kısaca orta ve üst sınıfların; dar gelirlilerin yaşadığı kent merkezlerindeki semtlere yerleşme süreci olarak tanımlanmaktadır.

“Soylulaştırma, en basit ve sınırlı tanımıyla, dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisindeki köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlama sürecidir. Değişimin gerçekleştiği mahallelerde, bir taraftan eski ve bakımsız kalmış konutların yenilenmesiyle gözle görünür fiziksel iyileşmeler yaşanırken; diğer taraftan eski sakinlerin, yerlerini birazda gönülsüz olarak sonradan gelenlere bıraktığı, literatürde yerinden edilme (displacement) olarak adlandırılan bir süreç yaşanmaktadır. Bu

süreç ile birlikte kentsel fiziki alt yapı ne kadar sabit kalırsa kalsın el, işlev ve tip değiştirilmiş olmaktadır.”

(<https://tr.wikipedia.org/wiki/soylulaştırma>)

2.6.7 Boşlukları doldurma (infill development)

Tarihi doku içerisindeki mevcut yapıların cephe düzeni ve malzemelerinin genel karakterine uygun olarak, boş parsellere yeni yapılar ve yeni aktiviteler eklenmesidir.

2.6.8 Tazeleme-parlatma (refurbishment)

Kentsel dokuya karakter sağlanmasında önemli rol oynayan peyzaj elemanlarının ve kentsel mobilyaların kullanımıyla tarihi bölgelerin yeniden canlandırılmasıdır.

Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma projeleri için kentsel yenilemeden bahsedilebilir. Bu projelerde kamusal güç kullanımı ve kamusal katkılar belirgindir. Kayaşehir ve Ayazma bölgelerinde tamamen yıkım yapıp yeniden inşa mevcutken, Sulukule tarihi yarımada da bulunduğu için kentsel koruma kavramı da sürece dahil edilmiştir. Sulukule projesinde, mülk sahiplerinin evlerini satmaları ve kiracıların yeni binalarda yaşama şansı olmadığı için -ekonomik sebeplerle- soylulaştırma süreci yaşanmıştır. Bu süreçlerin aşamalarına geçmeden önce TOKİ'nin vizyonu, misyonu ve konut politikalarını incelemekte fayda vardır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TOKİ ve KENTSEL DÖNÜŞÜM

Bu bölümde TOKİ, tüm konut uygulamaları ile geniş çaplı olarak incelenmiştir. Kentsel Dönüşümde TOKİ'nin rolü üzerinde durulmuş, İstanbul'daki üç büyük kentsel dönüşüm projesinin yapım aşamaları derlenmiştir. Bu veriler, dördüncü bölümde incelenen başarılı kentsel dönüşüm parametreleri ile karşılaştırılacaktır.

3.1 TOKİ'nin Tarihçesi

TOKİ, 1984 yılında, Türkiye'deki konut sorununa çözüm bulmak amacı ile Türkiye Cumhuriyeti devletinin genel idare bütçesi dışında, tüzel kişiliğe sahip Başbakanlığa bağlı bir idaredir. Başlıca gelirleri, konut, işyeri, arsa ve arazi satış ve kira gelirlerinden, bütçe kanunları ile tahsis edilen ödenek ve yurtdışı çıkış harçlarından ve kamu kurumları adına yapılan inşaatlar için inşaat bedelinin %3-%10'u arasında alınan hizmet payı tutarından oluşmaktadır.

“1924 yılında yaşanan Erzurum/Horasan depremi sonrasında, yaşanan kayıplar sonrası devlet fiilen konut yapımına destek olmaya başlamıştır. Bu bağlamda Eytam sandığı, Emlak ve Eytam Bankası'na dönüştürülmüştür. Bunun akabinde 1930 yılında çıkarılan Belediyeler Kanunu ile depreme dayanıklı konut yapımı hedeflenmiştir. Ankara Belediyesi memurlara konut yapımı için Bahçelievler Konut Yapı Kooperatifi kurulmuştur. Yaşanan yeni depremler, yeni kayıplar bütün bu çabaların yetersiz olduğunu gözler önüne sermiştir.

1980'li yıllara gelindiğinde ise durum pek iç açıcı değildir. Ülkenin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sonucunda oluşan gecekondular ve kentleşme sorununun çözülmesi ve üretimin arttırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Başbakanlığı döneminde Turgut Özal'ın talimatları ve 2985 sayılı Toplu Konut Fonu'na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur.

Ancak zaman içinde yaşanan mevzuat sorunlarıyla kurum atıl duruma gelmiştir. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı KHK'lar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiş, 1993 yılında da Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe Kapsamına alınmasıyla idare kaynaklarının azalması, idareyi konut üretiminden uzaklaştırmış, ülkemizin nitelikli konut ihtiyacı tam olarak karşılanamamıştır.

17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Marmara depremiyle bir kez daha kamunun konut yapımındaki işlev, görev ve eksiklikleri gündeme gelmiştir.

Toplu Konut İdaresi, 2002 yılına kadar 19 yılda 43.145 konutu tamamlamış, yaklaşık 950.000 konutu kredilendirmiştir. 58. Hükümetimizin yürürlüğe koyduğu Acil Eylem Planı çerçevesinde "Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği"nin başlamasıyla TOKİ yeni bir vizyona kavuşmuştur.

Bu kapsamda 59. Hükümetimiz de Toplu Konut İdaresini, 14/08/2003 tarih ve 12142 sayılı Başbakanlık kararıyla konut müsteşarlığının bağlı kuruluşu olmaktan çıkarıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 16/01/2004 tarih ve 802 sayılı Başbakanlık kararıyla da doğrudan doğruya Başbakanlığa bağlı kuruluş olarak görevlendirmiştir." ([http://www.TOKİ.gov.tr/kurulus-ve-tarihce](http://www.TOKI.gov.tr/kurulus-ve-tarihce). 2016)

3.1.1 TOKİ'nin vizyonu, misyonu ve stratejileri

TOKİ'nin vizyon, misyon ve stratejilerini yine TOKİ'nin kendi kaynaklarından incelemekte fayda vardır.

“Vizyonumuz, kent ve kırsal alanda herkesin yaşanabilir konut sahibi olmasında öncü ve destekleyici rol üstlenmek; kalite, sağlamlık ve uygun maliyet gibi konularda sektöre öncü olmak ve konut piyasasını disipline etmektir.”

TOKİ'nin vizyonu şu şekilde özetlenebilir:

- Hem kaliteli, hem de düşük maliyetli konut üretimi için örnek oluşturmak,
- Spekülatif gayrimenkul girişimlerini önlemek,
- Özel sektörün faaliyet alanı dışında kalan bölgelerde toplu konut projeleri geliştirmek,
- Alt ve orta gelir grubuna kendi olanakları dahilinde ev satın alma fırsatı vermek,
- Kentsel gelişim projeleri üzerinde belediyelerle ortaklaşa çalışmak,
- Kırsal kesimlerden kente göç oranını azaltacak toplu konut projeleri geliştirmek,
- Özel sektör şirketleriyle “gelir paylaşımı modeli” yoluyla toplu konut projelerine yönelik finansman kaynakları oluşturmak.

TOKİ, misyonunu şöyle özetlemektedir; “modern yaşamın gerektirdiği sosyal ve teknik özelliklere sahip, doğal ve kültürel değerlerle bütünleşmiş alanlarda alternatif modeller üreterek, öncelikle konutu olmayan dar gelirli insanların konut sahibi olmalarına destek vermektir.” (TOKİ housing projects 2014)

“Konut sahibi olmak için yeterli maddi kaynağa sahip olmayan kişilere konut edindirme misyonununun gereği olarak, vatandaşların ödeme gücüne uygun şekilde, uzun vadelerle farklı ödeme planları geliştirmek üzere, değişken fiyat endeksi kullanarak, konutu inşaat halindeyken kredilendirerek satışa sunmak ve kısıtlı kaynakları ile sistemin bu eksik parçasını tamamlamak; ve alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimleri ve altyapılarını da tamamlayarak sunmaktır. İdare aynı zamanda, kent merkezlerinde geliştirdiği alternatif projelerle, kentlerin sosyal, kültürel, ekonomik zenginliklerini koruyup geliştirmek, çağa uyarlamak, rahat yaşanılır, çalışılır, kârlı yatırım yapılı hale getirmek, tarihi öneme sahip yapıların restorasyonu ya da yeniden inşasını gerçekleştirmek, kırsal kesimlere teknik ve sosyal altyapı hizmetlerini sunma amacıyla çağdaş konut alanları yaratmak ve afetzedelere konut, altyapı ve sosyal hizmetleri en hızlı şekilde sağlamak üzere çalışmalarını sürdürmektedir.” (TOKİ Konut Uygulamaları, 2014)

Türkiye’de sosyal konut sunumu öncelikli bir konudur. Türkiye’de 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle, toplam nüfusun %91.3’ü il ve ilçe merkezlerinde ikamet etmektedir. Nüfus artışı son yıllarda azalmasına rağmen, kentleşmedeki artış, esas itibariyle alt gelir grubundan kaynaklanan bir konut baskısı meydana getirmiş olup büyük şehirlerde gecekonduların oluşmasına sebebiyet vermiştir. Bu aynı zamanda; su, sıhhi tesisat, konut ve sağlık gibi altyapılar üzerinde baskı oluşturmuştur.

Bankacılık sistemi yoluyla konut edinme imkânı, düşük gelir gruplarının konut kredisi ödemelerini karşılamak için yetersiz olan gelir ve tasarruf seviyeleri sebebiyle sınırlıdır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Toplu Konut Yasası’nda konut ihtiyacını karşılayacak tedbirlerin alınması ve toplu konut teşebbüslerinin desteklenmesi görevini devlete vermiştir.

TOKİ 1984 ile 2002 yılları arasında konut teknolojisi ve konut finansmanının geliştirilmesinde etkili olmuştur. 43 bin 145 konut üretilmiş olup, 19 yıl içerisinde 940 bin konuta kredi desteği sağlanmıştır.

2001 yılında Toplu Konut Fonu, diğer mevcut bazı fonlarla birlikte kaldırılmıştır. Toplu Konut Fonu’nun kaldırılmasıyla 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda idarenin gelirleri, harcamaları, görevleri, yetki ve sorumluluklarıyla ilgili maddeler yeniden düzenlenmiştir.

İdarenin başlıca gelirleri; konut, işyeri, arsa ve arazi satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden, bütçe kanunlarıyla tahsis edilen ödenek ve yurtdışı çıkış harçlarından ve kamu kurumları adına yapılan inşaatlar için inşaat bedelinin %3 - %10’u arasında ilgili kurum ve kuruluştan alınacak hizmet payı tutarından oluşmaktadır.

2001 yılında Emlak Bankası’nın bankacılık faaliyetleri Ziraat Bankası ve Halkbank’a aktarılmıştır. Emlak Bankası’nın bankacılık faaliyetleriyle ilgisiz olan aktif ve gayrimenkulleri ise TOKİ’ye devredilmiştir.

58. Hükümetin açıkladığı Konut ve Kentleşme için Acil Eylem Planı, 1 Ocak 2003’te kabul edilmiş, bu planla 2011 yılının sonuna kadar sosyal

donatularıyla 500 bin konutun yapımına başlanmış ve bu hedefe TOKİ, 2011 yılının ilk yarı yılında ulaşmıştır.

TOKİ tüm bu çalışmaları bütçeden pay almadan, kendi kaynaklarını oluşturarak gerçekleştirmektedir. Hedef 2023 yılına kadar ikinci bir 500.000 konut daha üretmektir.

Zaman içinde TOKİ, 2001 yılında Emlak Bankası'nın bankacılık işlemleriyle ilgisiz aktifi ve emlakının tamamının TOKİ'ye devredilmesi, Hükümetin Acil Durum Eylem Planı'nda yer alan "Konut Üretimi ve Planlı Kentleşme" amacı çerçevesinde Arsa Ofisi'nin görev ve sorumluluklarının TOKİ'ye devredilmesi ve bu devir üzerine 64.5 milyon m² arsanın Aralık 2004'te TOKİ mülkiyetine geçmesi gibi çeşitli düzenlemeler ile arsa stoku ve sorumluluklarını arttırmıştır.

Ayrıca bu yasal düzenlemelerin içinde;

- Konut Müsteşarlığı'nın kapatılmasının ardından tüm görevleri;
- Göçmen Konutları Koordinatörlüğü ve 3835 sayılı Ahıska Türkleri'nin Türkiye'ye Kabulü ve İskanı görevleri;
- Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mesken İşleri Daire Başkanlığı'nın görevleri ve
- Başbakanlık Proje Uygulama Birimi'nin kaldırılmasıyla devam eden görevleri,

TOKİ'ye devredilmiştir.

Böylelikle konut üretimi konusunda TOKİ'nin görev ve yetkisi arttırılmış ve karar verme mekânizması tek bir çatı altında toplanmıştır. Aynı zamanda bürokrasi azaltılarak, iş akışı hızlandırılmış, problem çözme ve üretime yönelik daha etkin bir yapı oluşturulmuştur.

Türkiye'de konut ihtiyacı her geçen gün artmaktadır. Konut ihtiyacı; nüfus artışı, kentleşme, kentsel dönüşüm ve yenileme biçiminde ihtiyaç göstermektedir. 2012-2023 yılları arasında yaklaşık 7.5 milyon konut üretilmesi öngörülmektedir. Bu ihtiyacın yaklaşık 4.84 milyonu nüfus artışı ve kentleşmeden kaynaklanacaktır.

TOKİ, Türkiye'nin konut ihtiyacının %5 - %10'luk kısmını karşılamaktadır. TÜİK'in verilerine göre (2014) Türkiye genelinde 19

milyon 209 bin 928 toplam yapı bulunmaktadır, (yaklaşık 20 milyon) ve bu yapıların % 40'ı kaçak, %67'si ise iskânsızdır. Konut stoğunun yaklaşık 6,5 milyonunun da yenilenmesi yani yıkılıp yeniden yapılması gerekmektedir. Ayrıca kullanımdan çıkan konut sayısının 2000-2011 yılları arasında yaklaşık 215 bin daire olduğunu ve her yıl 90 bin konutun da yenileme ihtiyacı olacağını ve 2023 yılına kadar da 50 yaş ve üzerindeki bina sayısının 3,1 milyonu bulacağı düşünüldüğünde Türkiye'nin konut üretimini her yıl arttırarak devam ettirmesi gerekmektedir. (TOKİ 2014)

Ülkemizdeki afet risklerine karşı 20 yıl içinde yaklaşık 6.5 milyon konutun yıkılıp yeniden yapılması gerekmektedir. 14 milyon konut stokunun ise elden geçirilmesi gerekmektedir.

“TOKİ'nin sosyal konut programı, mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan alt ve orta gelir grubundan şahısları hedeflemektedir. (TOKİ'nin sosyal konut programı idarenin konut uygulamalarında %85'lik bir kısma karşılık gelmektedir. %15'lik pay ise, gelir paylaşımı yöntemiyle yapılan kaynak geliştirme projelerine aittir).” (TOKİ: 2014)

Bu projelerin arsaları ise, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ve 4706 sayılı Kanun kapsamında hazineden bedelsiz (sosyal konut uygulamalarında) ve emlak beyan değeri üzerinden devir alınmaktadır. Bunun yanısıra TOKİ, Maliye hazinesinden 4706 sayılı kanunun 4916 sayılı Kanunla değişik 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun Geçici 9. Maddesi ve EK4'üncü maddesi çerçevesinde, yapılan protokoller kapsamında tahsisli kurumlardan bedeli karşılığında ve ekspertiz bedeli üzerinden taşınmaz edinmektedir.

İdare mülkiyetindeki arsalar üzerinde gerçekleştirilen sosyal konut projelerinden yararlananlar yapımın başlangıcında peşinat ödemelerini yapmakta (yoksul gruplara yönelik projelerde peşinat alınmamaktadır.) ve sonra tek endeksli bir geri ödeme planına göre aylık ödemelere devam etmektedirler. Projelerin çoğu için bu endeks memur maaş endeksidir. (T.C. Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilmektedir.) Yoksul vatandaşlara yönelik projeler için aylık taksitler, memur maaş artış endeksi, Üretici Fiyat Endeksi veya Tüketici Fiyat Endeksi'nden (Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan enflasyon endeksleri) en düşük olanı uygulanmak suretiyle (yilda iki kez) arttırılmaktadır (değişken tek endeksli kredi

sistemi). TOKİ'nin geri ödeme vadeleri, hedef grupların mali imkanlarına bağlı olarak ortalama 8-25 yıl olarak belirlenmiştir.

Gerçekleştirilen sosyal konut projelerinin yaklaşık %40'ı dar ve orta gelir grubu, %25'lik kısmı ise alt gelir grubu ve yoksullara yönelik projelerdir. Son yıllarda önemi gittikçe artan kentsel dönüşüm projeleri de %14,7'lik bir orana sahiptir.

Konut yapımı talep edilen bölgelerde, bölge insanının ihtiyaçları en doğru şekilde yerel yönetimler tarafından tespit edilmekte olup, idare tarafından gerçekleştirilen uygulamalarda yerel yönetimlerin talepleri göz önünde bulundurulmaktadır.

İdare, nüfusu 40.000'in altında olan yerleşim birimlerine yönelik projelerde, talebin düşük olabileceğini göz önüne alarak, yapılacak yatırımın atıl duruma düşmemesi amacıyla ön talep toplama yöntemi ile projeler gerçekleştirilmektedir. Ön talep toplama yöntemi Valilikler, Kaymakamlıklar veya Belediyeler tarafından organize edilmektedir. Bu yöntemde, başvuruda bulunan kurum ile koordineli olarak yürütülen çalışmalar sonucunda hazırlanan projeye yeterli başvuru olması durumunda (en az yüz konut) proje uygulamaya geçirilmektedir.

Özellikle sosyal nitelikli toplu konut projelerinde başvuru sahipleri, beş temel kriteri karşılamaları halinde konut hakkı kazanır;

- Ev sahibi olmamak,
- Daha önce İdare'den konut kredisi almamış olmak,
- Projenin inşa edildiği ilde ikamet etmek,
- T.C. kimlik ve vergi kimlik numaralarını bildirmiş olmak,
- Bazı projeler için de konut hakkı almaları için yeterli gelir düzeyine sahip olduklarını gösterir resmi belge ibraz etmek,

TOKİ, konut sahibi adaylarının beyanlarının eksiksiz ve doğru olduğunu varsaymaktadır. Yanlış beyanda bulunulduğunun belirlenmesi halinde idare, yapılan ödemeler üzerinden kira ve zarar yüzdesini kestikten sonra konutu geri almaktadır. Paranın kalan kısmıysa alıcıya faizsiz olarak geri ödenmektedir.

Borç bitene kadar satılan konutların mülkiyet hakkı TOKİ'ye aittir ve bu şekilde projelerin geri ödemeleri garanti altındadır. Ortalama 36 ayda konutların inşaatı neticelendirilmektedir. 2023 sonuna kadar ikinci 500 bin konut üretimi kapsamında;

- *Belediyelerle işbirliği halinde kentsel yenileme ve gecekonduların dönüşüm projelerine,*
- *Alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik sosyal konut projelerine,*
- *İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Diyarbakır gibi şehirlerimizde yeni kentler kurulmasına,*
- *Orta ölçekli il ve ilçelerimizde örnek yerleşim birimleri oluşturmaya,*
- *Tarihi doku ve yöresel mimarinin geliştirilmesine ve tarımköy uygulamalarına,*
- *Eğitim tesisleri, sosyal donatılar, ağaçlandırma ve çevre düzenlemelerinin arttırılmasına,*
- *Altyapılı arsa üretimine ağırlık verilecektir.*

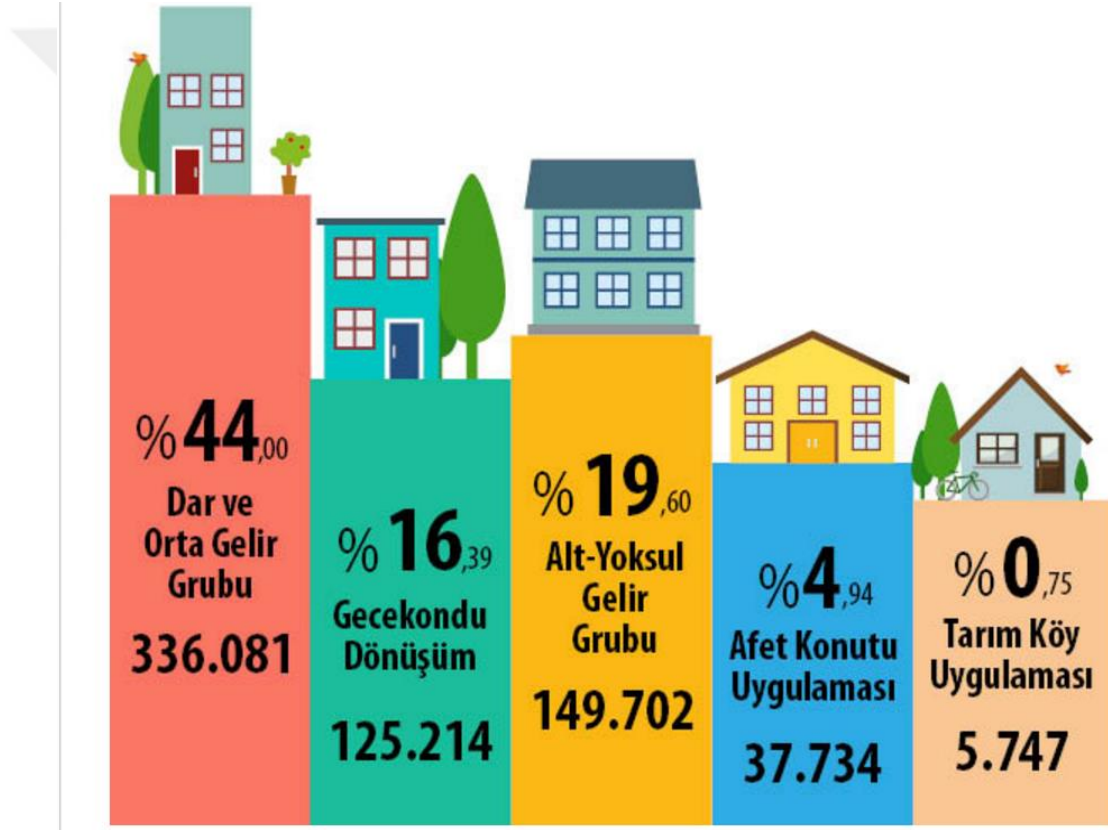
(Housing Projects 2014)

3.2 TOKİ'nin Konut Uygulamaları

Bölge halkının konut ihtiyaçlarını en yerinde değerlendiren kurumlar kuşkusuz yerel yönetimlerdir. TOKİ tarafından gerçekleştirilen uygulamalarda da yerel yönetimlerin görüşleri alınmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 58. Hükümetinin açıklamış olduğu Konut ve Kentleşme için Acil Eylem Planı, 1 Ocak 2003 tarihinde kabul edilmiştir. Bu planla 2011 yılının sonuna kadar 500.000 konut hedef alınmıştır. 2011 yılının haziran ayında bu hedef yakalanmış, 2023 yılına kadar ikinci 500.000 konut hedefi belirlenmiştir. Dönemin Başbakanı Ahmet Davutoğlu'nun emekliler için konut sözü ile bu hedef totalde 1.200.000 olmuştur.

TOKİ'nin konut ve sosyal yapı uygulamaları şöyledir;



Şekil 4: TOKİ Konut Uygulamaları

Kaynak: TOKİ 2016



Şekil 5: TOKİ Uygulamaları

Kaynak: TOKİ 2016

3.2.1 Yoksul ve alt gelir grubu konutları

TOKİ, Türkiye’de mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan, ancak bir miktar birikimi olan orta ve dar gelirli vatandaşların gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi taksitlerle konut sahibi olmanın yolunu açmıştır. Bu uygulamalar Aile Ve Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü (SYGM) ile sürdürülmektedir. TOKİ sadece konutların yapım işlerini yürütmektedir. İnşaatları sürdürülen tüm konutlar ilgili Genel Müdürlük tarafından satın alınmakta ve inşaatları tamamlanan konutlar SYGM’ye teslim edilmektedir. Konutlara ilişkin başvurular, satış ve geri ödeme şartları, konut

hakkı kazananların belirlenmesi ilgili Genel Müdürlük tarafından belirlenmektedir. Yine ilgili Genel Müdürlük tarafından yoksul vatandaşa dağıtılmaktadır.

Yoksul grubu konutları başvuru şartları;

- *T.C. vatandaşı olmak,*
- *Projenin bulunduğu il/ilçe sınırları içerisinde bir yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ediyor olmak veya projenin bulunduğu il veya ilçe nüfusuna kayıtlı olmak,*
- *Toplu Konut İdaresi'nden konut satın almamış veya konut kredisi kullanmamış olmak,*
- *Kendisine eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı herhangi bir gayrimenkulün olmaması,*
- *Başvuru tarihi itibarıyla 25 yaşını doldurmuş olmak, (eşi vefat etmiş olan çocuklu dul bayanlarda yaş şartı aranmamaktadır)*
- *Sosyal Güvenlik Kurumu'na tabi olmamak,*
- *Sosyal Güvenlik Kurumu'na hiç sağlık primi ödemeyenler veya en fazla brüt asgari ücretin 1/3'ünün %12'si kadar sağlık primi ödeyenler, (eski yeşil kart sahipleri), 2022 Sayılı kanun kapsamında maaş alanlar ve 3294 sayılı Kanun kapsamında Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu'ndan yararlananlar katılabilmektedir,*
- *Ayrıca, yukarıdaki başvuru şartlarına sahip olan; en az %40 özürlü kişilerle diğer vatandaşlar ayrı kategorilerde değerlendirilmektedir,*
- *Bir hane halkı adına, yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları adına yalnızca bir adet başvuru yapılabilmektedir,*

Yoksul ve alt gelir grubu sosyal konut uygulaması kapsamında konut sahibi olanlar, bu konutlarda ikamet etmek zorundadır. Borçlar bitinceye kadar 3. Şahıslara devir yapılamamaktadır. Ayrıca sözkonusu konutta borç bitirilene kadar alıcının kendisinin veya eşi ve çocuklarının ikamet etmedikleri belirlenirse sözleşme fesedilmektedir.

Alt Gelir Grubu Başvuru Şartları;

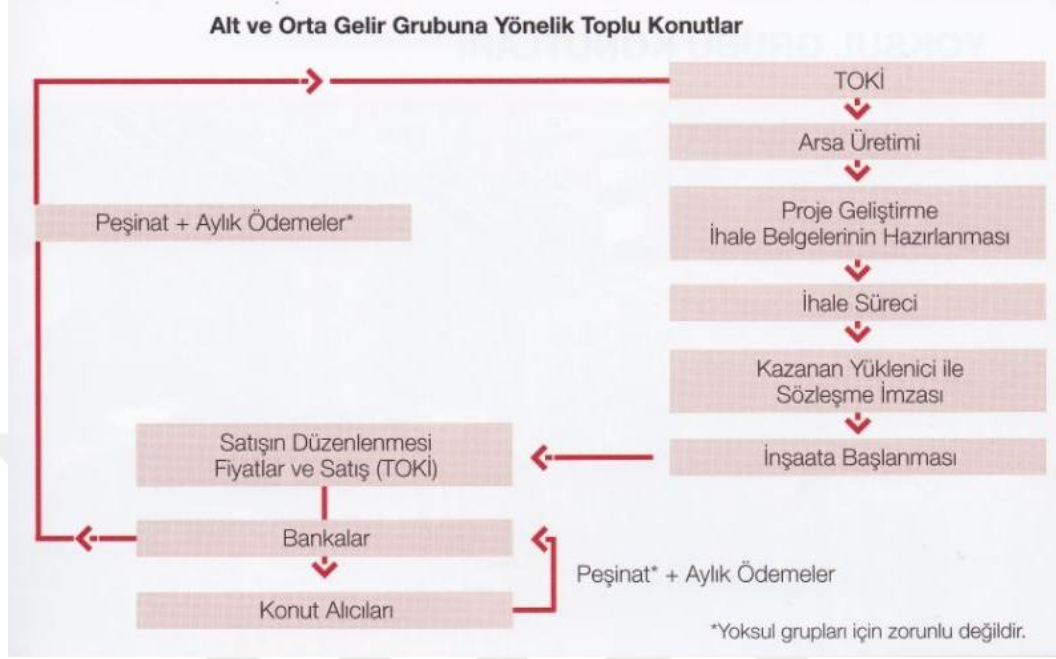
- *Başvuru sahibinin T.C. Vatandaşı olması,*
- *Projenin bulunduğu il/ilçe sınırları içerisinde 1 yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ediyor olunması veya projenin bulunduğu il/ilçe nüfusuna kayıtlı olmak gerekmektedir,*

Dul ve yetimler, maluller ile şehit ailelerinin, en az üç yıldır bu il/ilçede ikamet etmesi veya il/ilçe nüfusuna kayıtlı olması gerekmektedir.
- *TOKİ'den konut satın almamış veya TOKİ'den konut kredisi kullanmamış olması gerekmektedir. (Şehit aileleri, maluller ile dul ve yetimler kategorisi hariç)*
- *Kendisine, eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı bağımsız herhangi bir gayrimenkulün olmaması, (Şehit aileleri, maluller ile dul ve yetimler kategorisi hariç) (Hisseli gayrimenkuller hariç)*
- *Başvuru tarihi itibarıyla 25 yaşını doldurmuş olmak, (eşi vefat etmiş olan çocuklu dul bayanlarda yaş şartı aranmamaktadır)*
- *Aylık hane halkı gelirinin, en fazla net 3.200 TL olması, (Başvuru sahibinin eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının gıda, yol, vs. her türlü aldıkları yardımlar dahil olmak üzere toplam hane halkı aylık net gelirinin en fazla 3.200 TL olması gerekmektedir.) (İstanbul ilinde gelir şartı 3.700 TL olarak uygulanacaktır.)*
- *Diğer alıcı Ayrıca, yukarıdaki başvuru şartlarına sahip olan;*

Şehit Aileleri, Maluller Ve Yetimler'inin,
İstiklal Savaşı Gazisi, Kore Gazisi, Kıbrıs ve Vatanî hizmet Gazi'lerinin,
En az %40 Engellilerin,
Ve diğer adayların, başvuruları 4 ayrı kategoride kabul edilecektir.
- *Bir hane halkı adına, yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları adına yalnızca bir adet başvuru yapılabilmektedir, (TOKİ.gov.tr www./basvuru-sartlari)*

Yoksul grup için 45-65 m² konutlar, peşinatsız, konut teslimi itibarıyla 100 tl'den başlayan taksitlerle 25 yıl vadeli olarak; alt gelir grubu için, 65-87 m²'lik konutlar,

konut bedelinin %12'lik kısmı peşin ve konut teslimiyle başlayan taksitlerle, 15 yıl vadeli olarak ödenmektedir.



Şekil 6: Alt ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Toplu Konutlar
(Kaynak: TOKİ; Konut uygulamaları 2014)



Şekil 7: Alt Gelir Konut Uygulamaları

Kaynak: TOKİ arşivi

3.2.2 Dar ve orta gelir grubu konutları

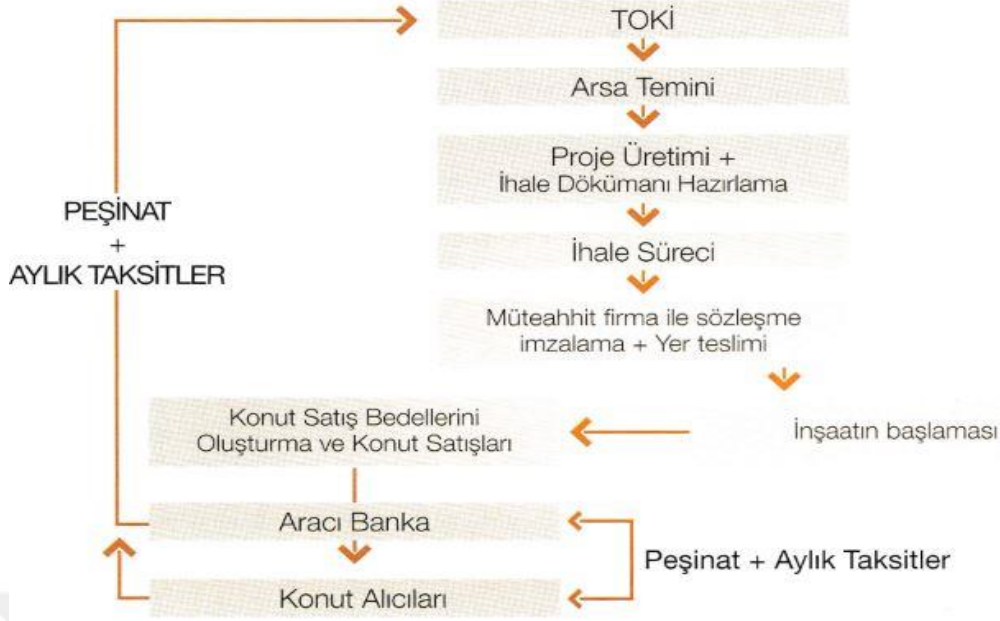
Konut edinme olanakları, gelir düzeyi ile ilişkili olduğundan; her gelir grubu için konut üretme politikasına sahip TOKİ, özellikle sınırlı geliri olanlar için uygun aylık tutarlar

belirlemiştir. Ve söz konusu gruba yönelik bir konut üretim programı oluşturmayı hedeflemiştir.

Başvuru şartları;

- *Başvuru sahibinin T.C. Vatandaşı olması,*
- *Başvuru tarihi itibarıyla 18 yaşını doldurmuş olması*
- *Kendisine, eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı bağımsız herhangi bir gayrimenkulün olmaması, (Şehit aileleri, maluller ile dul ve yetimler kategorisi hariç) (Hisseli gayrimenkuller hariç)*
- *Şehit aileleri, terör malulleri ile dul ve yetimleri kategorisinde başvuracakların en az üç yıldır projenin bulunduğu il/ilçe sınırları içerisinde ikamet ediyor olması veya il/ilçe nüfusuna kayıtlı olması gerekmektedir.*
- *Bir hane halkı adına, yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları adına yalnızca bir adet başvuru yapılabilmektedir,*
- *Diğer alıcı Ayrıca, yukarıdaki başvuru şartlarına sahip olan; Şehit Aileleri, Maluller Ve Yetimler'inin, İstiklal Savaşı Gazisi, Kore Gazisi, Kıbrıs ve Vatanî hizmet Gazi'lerinin, en az %40 Engellilerin,*

Ve diğer adayların, başvuruları 4 ayrı kategoride kabul edilecektir. Ve kura bu sıralamayla çekilecektir. (TOKİ; Konut Uygulamaları 2014)



Şekil 8: Dar ve Orta Gelir Grubu Konutları

Kaynak: TOKİ 2014

3.2.3 Kentsel yenileme ve gecekondü dönüşüm grubu konutları

Türkiye’deki gecekondü oluşum süreci ve bu konudaki yasal düzenlemelere önceki bölümlerde değinilmiştir. Ayrıca bu başlık hazırlanan tez ile doğrudan alakalı olduğu için daha detaylı incelenecektir.

Yaşanan bu tecrübeler Türkiye’de kentsel dönüşüm konusunun planlama pratiği içinde ele alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Zira kentsel eskimenin ve yeni kullanım ihtiyaçlarının artmasının yanı sıra, kentlerimizin sık sık doğal afetlere maruz kalması ve bu afetlerin etkisinin kaçak yapılaşma, denetimsizlik ve plansızlık nedeniyle çok büyük boyutlarda olması kentsel dönüşümün üzerinde önemle durulmasının ana sebeplerindendir.

Dönüşüm projelerinde, kamuya fazla yük getirmeyecek modellerin uygulanması ve gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir yaşama mekânlarının oluşturulması, sosyolojik uyum çalışmalarının yapılması ile finansman modellerinin geliştirilmesi gerekmektedir.

“TOKİ bir yandan gecekondü ve kaçak yapı alanlarını dönüştürürken, bir yandan da dar gelirli kesimler için ürettiği konutlarla yeni gecekondü bölgelerinin oluşmasına engel olmaya çalışmakta ve projelerde vatandaşın memnuniyeti ön planda

tutulmaktadır. Türkiye’deki gecekondu ve kaçak yapılaşma alanları sadece bireyin ve grupların bilgi eksikliğinden ya da yanlış davranışlarından kaynaklanmadığı gibi, çözümünün de bireyler ve gruplarca gerçekleştirilmesini beklemek kentlerdeki sorunların kangrenleşmesine sebebiyet verecektir. İdarece ciddiyetle ele alınan dönüşüm projeleri aynı zamanda sosyal devletin yükümlülüğü olarak görülmektedir. Sorunların çok yönlü olması bireyin ve grupların bu sorunların üstesinden yalnız başlarına gelmelerini engellemektedir.” (TOKİ; Konut uygulamaları, 2014)

“Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri bire bir halk ile muhataplığından dolayı detaylı çalışma ve emek gerektirmektedir. Bu projelerde, kamu menfaatini düşünürken karşınızdaki halk kitlesini de mağdur etmeden sonuca ulaşmak ve bunun yanı sıra kentin köhneleşmiş bölgelerini de rehabilite etmek ana hedeftir. Bu kapsamda gecekondu dönüşüm projelerinin en zor tarafı halkı proje konusunda ikna etmek, mevcut yaşam standartlarına uygun yeni yaşam alanları oluşturmak yeni hayata adaptasyon konusunda sosyal içerikli projeler geliştirmek ve hak sahiplerinin taleplerini karşılayabilmektir. Bir başka dikkat edilmesi gereken husus da mevcut hak sahiplerinin sosyal yaşam alanlarının kısıtlı olmasına rağmen komşuluk ilişkilerinin sıkı olmasından dolayı sosyal kriterleri de gözetenek mümkün olduğunca kişilerin eski yaşam standartlarına en uygun projelerin seçilmesi yönünde çaba sarf etmektir. İdare bu anlamda Stratejik İletişim Konsepti oluşturma yönünde çalışmalarını sürdürmektedir. Bu konuda sivil toplum kuruluşlarının da katılımı ile organize edilen çalıştay sonuçlarını kamuoyu ile paylaşmaktadır.” (TOKİ Konut Uygulamaları)

Ülkemizde konut ihtiyacı her geçen gün artmaktadır. 2012-2023 yılları arasında 7,56 milyon konut yapılacağı öngörülmektedir. Bunun 4,84 milyonu nüfus artışı ve kentleşmeden kaynaklanacaktır.

“TOKİ ve 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi uyarınca Belediyelerce yürütülmekte olan Kentsel Dönüşüm uygulamalarının yanı sıra, 6306 sayılı Kanun’un yürütülmesinde ilgili Bakanlıkla beraber, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri, İl ve İlçe Belediyeleri de çalışmalarını yürütecektir.” (Konut Uygulamaları, TOKİ. 2014)



Şekil 9: Adana Yüreğir Sinanpaşa Gecekondu Dönüşüm Projesi

Kaynak: TOKİ arşiv

Gecekondu Dönüşüm önemlidir zira;

- Kentsel yoksulluğun azaltılması,
- Kentlileşme kültürünün yaygınlaşması,
- İş potansiyelinin artırılması,
- Ekonomik canlanmanın sağlanması,
- Doğal afetlerin zararlarının azaltılması,
- Ulaşım ve altyapı maliyetlerinin azaltılması,
- Kent içi ulaşım süresi ve trafik yoğunluğunun azaltılması,
- Altyapı sorunları olan bölgelerde sağlığı tehdit eden unsurların azaltılması,
- Yalıtımı yapılmamış, asgari konfor koşullarını sağlamayan, enerjiyi savuran yapı stoklarının ıslahı,
- Doğal çevrenin ve kaynakların sürdürülebilirliği,
- Suç oranlarının azaltılması ve kent merkezlerinin köhneleşmesinin önlenmesi,

Ancak gecekondu dönüşüm ve kentsel yenileme projeleriyle mümkündür.

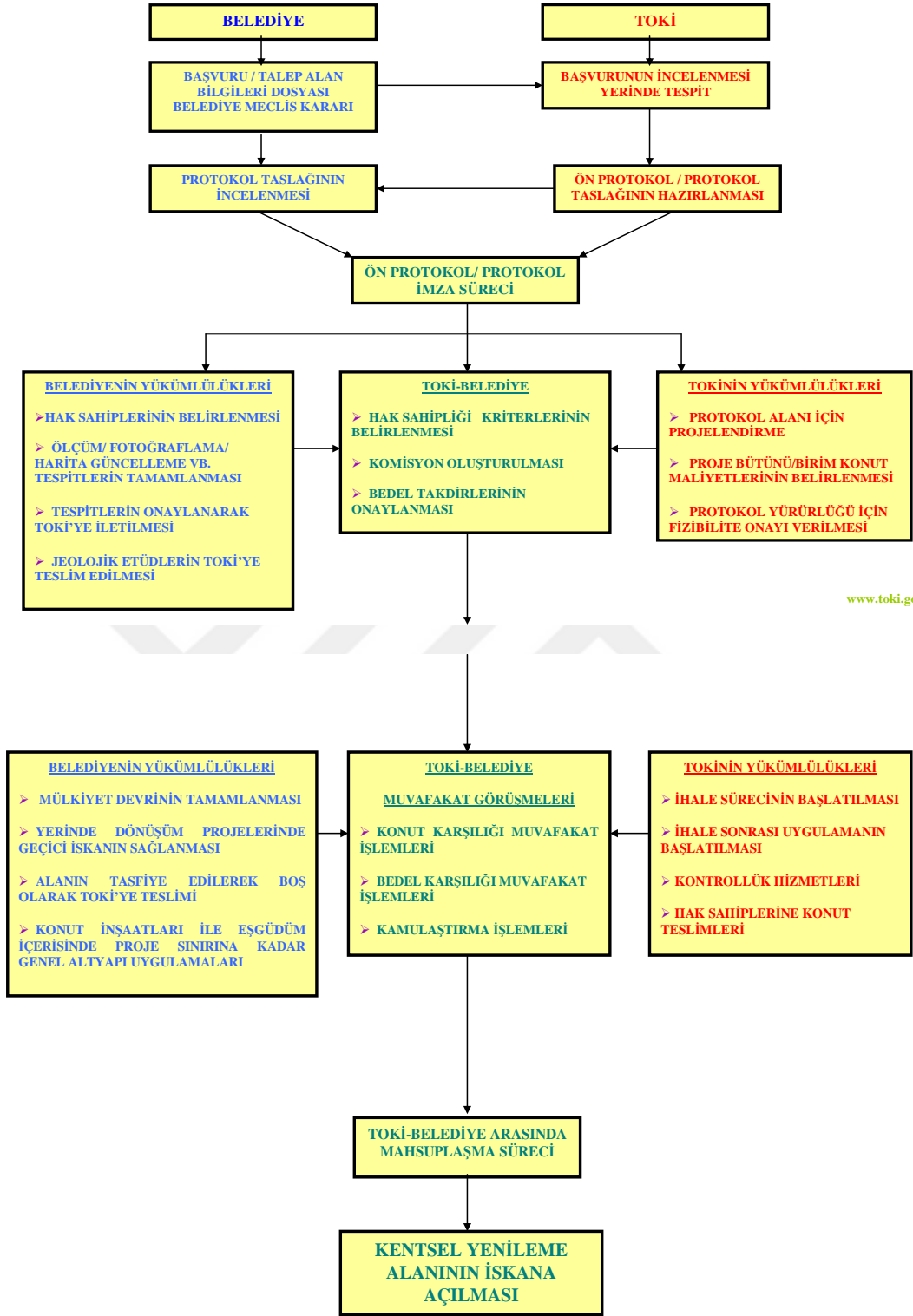
Bu projelerde ilk adım, yerel yönetimlerin dönüşüm yapılmasını uygun gördükleri alanı belirlemesidir. Müdahale edilmesi gerekli görülen alanlar; gerekçeleri, bu alanlardaki hak sahipliği, mülkiyet ve sosyo-demografik yapı tespitleri ile Toplu Konut İdaresi'ne sunulmaktadır. İdarece uygun bulunan projeler, ilgili İlçe Belediye ve/veya Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ'nin yükümlülük ve haklarını belirleyecek olan protokol çalışmalarına başlanmaktadır. Protokollerin imzalanmasının ardından, alanlara ilişkin projelendirme ve fizibilite çalışmaları yapılmaktadır.

Gecekondu dönüşüm projesi alanlarında, protokol taraflarıyla (yerel yönetimler – merkezi idareler), alanda ikamet eden hak sahiplerinin sürdürülecek temaslarda

çoğulcu katılım ve doğru bilgilendirmenin sağlanması amacıyla; proje alanları için Belediye Meclis Kararı alınmakta ve ilan edilmektedir.



KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ SÜREÇ ŞEMASI



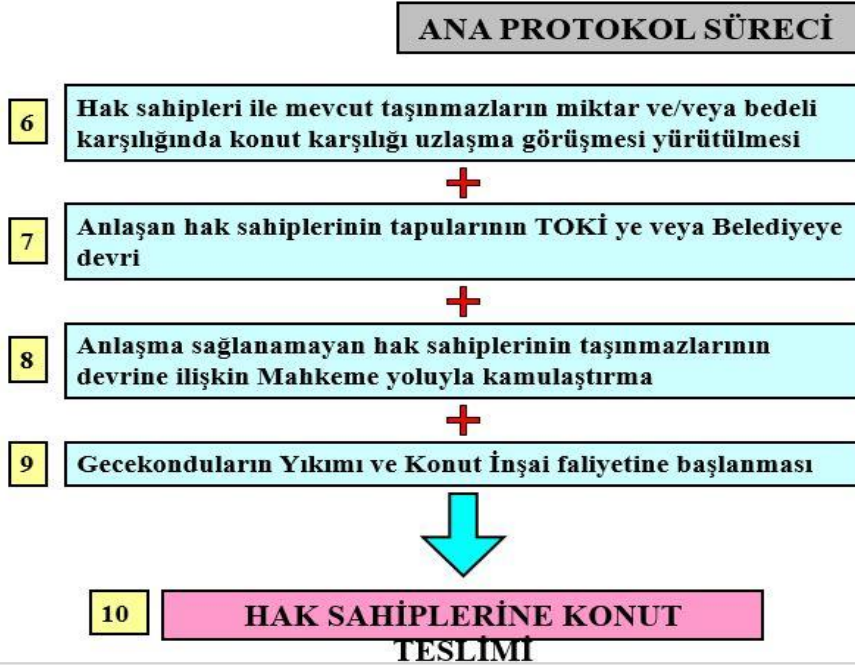
Şekil 10: Kentsel Dönüşüm Süreç Şeması

Kaynak: www.TOKİ.gov.tr. 2016



Şekil 11: Ön Protokol Süreci

Kaynak: TOKİ 2014



Şekil 12: Ana Protokol Süreci

Kaynak: TOKİ 2014

Protokolün imzalanmasının öncesinde -bazı durumlarda sonrasında- belediye, dönüşüm alanındaki hak sahiplerini belirlemektedir. TOKİ veya Belediye tarafından hizmet satın alarak veya uzman personel görevlendirerek halihazır durum tespiti yapılmaktadır. Ardından protokol tarafları arasında kurulan ortak bir komisyon; hak sahiplerinin yeni yapılacak konutlardan talep edip etmeyeceğini, kendilerine ait arsa, bina ve eklentilerinin değerini nakit olarak isteyip istemediğini ve bu hususlar dışında başka talepleri olup olmadığını tespit etmektedir.

TOKİ, proje bütününe yönelik alanın jeolojik ve jeofizik raporları, zemin etüt raporları ve hazırlanan avan vaziyet planları çerçevesinde fizibilite raporlarını hazırlamaktadır. Sonrasında komisyon, hak sahiplerinin taşınmazlarının değer tespitini yapmaktadır. Bedel tespiti; tapulu yapılar için arsa, bina ve eklenti olarak hesaplanırken, kendisine ait olmayan arazi üzerinde tapusuz binası olanlara sadece enkaz değeri üzerinden yapılmaktadır. Enkaz değeri, binanın yaşı, büyüklüğü, cinsi ve yapım tarzına göre değişmektedir.

Raporun İdare tarafından da uygun görmesi halinde hak sahiplerinin, bedel alma veya becayiş süreci başlamaktadır.

“Konutların ihale ve yapım masraflarını TOKİ üstlenir. Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde TOKİ tarafından hak sahiplerine teslim edilmek üzere yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak, gerekli görüldüğünde, kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilmektedir. TOKİ bu uygulamaların yasal dayanağını da, Toplu Konut Kanunu’ndan almaktadır.” (TOKİ; Gecekondu Dönüşüm, Kentsel Yenileme Projeleri)

Protokoller hazırlanırken, hak sahipleri için iki alternatif üzerinde durulur. Bu kişilere başka bir alanda konut verilebilir veya dönüştürülen alanda konut verilebilir.

Gecekondu alanında yaşayan hak sahiplerinin, idare tarafından yaptırılan başka bir alandaki konutlara taşınması durumunda, belediye tarafından tespitleri yapılan, TOKİ tarafından uygun bulunan, halihazırda boş olan taşınmazlar belirlenir. Bu taşınmazların mülkiyeti öncelikli olarak belediyeye, hazineye veya diğer kamu kurumlarına ait olmaktadır ve TOKİ tarafından devralınıp inşaatlar başlatılmaktadır.

İşgalli / kaçak / eski konut alanında bulunan hak sahiplerine ait taşınmazların değer tespit raporu ve muvafakat sürecinin, TOKİ'nin boş alana yaptığı inşaatlar bitmeden tamamlanması gerekmektedir.

“Uygulamanın en zorlu kısmı hak sahipleriyle anlaşma sürecidir. Hisseli tapularda kişi sayısı arttığı için durum daha da zorlaşır. Uzlaşma kişilerin tercihlerine göre şekillenir.

- Hak sahibi; arsa, bina ve eklentileri için komisyonun takdirini uygun bularak, boş alanda yapılan konutlardan talep eder ve belediyeye “muvafakat” vererek borçlanır. Bu durumda borçlanma usul ve esasları, TOKİ tarafından belirlenir. TOKİ'nin maliyet oranları dikkate alınarak tespit edilen konut satış bedelinden, hak sahiplerine ödenecek kamulaştırma bedelinin düşürülmesiyle tespit edilen borç için, vadeli satış yöntemi uygulanır. Hak sahibine, bu farkı küçük taksitlerle, uzun vadeli olarak ödeme imkânı sağlanır. Yeni yerleşim alanındaki inşaatlar tamamlandıktan sonra, hak sahiplerine teslim edilir. Böylece yenilenecek alan boşaltılmış olur.
- Hak sahibi, komisyonun takdir bedelini uygun bulur ama konut almaz, parasını nakit ister. Bu durumda hak sahibine, kamulaştırma bedeli nakit olarak belediye tarafından ödenir. Hak sahibi dönüşüm bölgesindeki alanı boşaltır. Belediyeler bu tip alanı tasfiye etmek için yükledikleri harcamaları için, mahsuplaşma amacıyla maliyetler oranında TOKİ'den konut alabilirler.
- Hak sahibi, takdir bedelini kabul etmez ve böylece anlaşma yolu tıkanabilir. Bu durumda 2942/4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu doğrultusunda rıza dışı kamulaştırma belediye tarafından yapılır ve alan boşaltılır.”

(TOKİ; Gecekondu Dönüşüm / Kentsel Yenileme Projeleri)

Hak sahiplerinin yeni kentsel alana yerleştirilmesinin ardından, tasfiye edilen alan, belediyece temizlenerek, tamamen boş olarak TOKİ'ye teslim edilmektedir. Alanın mülkiyeti de TOKİ'ye devredilmektedir.

Bu safhada, projelendirme hizmetleri devreye girmektedir. Belediyeler imar, jeoloji ve altyapı çalışmalarını projelendirirken, TOKİ'de kentsel çevre projelerini oluşturmaktadır. Projelerin onaylanmasının ardından; TOKİ boşaltılan alanda uygun gördüğü üst yapı ihalesine çıkmaktadır. Belediye ise aynı alan için genel altyapı ve proje inşaatlarını

tamamlamakla yükümlüdürler. Bu aşamada gerekirse ek protokoller de yapılmaktadır.

Belediyece boşaltılmış alanların niteliklerine göre TOKİ, özel proje alanları geliştirmektedir. Örneğin alan yapılaşmaya uygun ve üst ölçek kararlarında konut alanı ise, -İstanbul, Küçükçekmece Ayazma örneğinde olduğu gibi- uygun bir kentsel tasarım ve konut uygulaması kullanılmaktadır. İstanbul Fatih örneğinde olduğu gibi konut dışı kullanıma uygun (turizm, ticaret, kültür) alanlarda bu doğrultuda proje hazırlanmaktadır. Boşaltılmış alan, zemin özellikleri nedeniyle yapılaşmaya uygun değilse -İzmir Kadifekale ve Trabzon Zağnos örneklerinde olduğu gibi- kente park/açık alan olarak kazandırılmaktadır.

Hak sahipleri için değerlendirilen diğer seçenek ise, dönüştürülecek alanda konut verilmesi uygulamasıdır. Karabük Cevizlidere örneğinde olduğu gibi kentsel tasarım, tasfiye edilecek alana yapılmaktadır.

Bu durumda, halihazırda gecekondu/kaçak yapı işgali altında olan alanın mülkiyeti TOKİ tarafından tapu tahsisleri ve varsa şerhler arındırıldıktan sonra bedelli veya bedelsiz olarak devralınmaktadır.

Hak sahipleri, birinci seçenekte olduğu gibi farklı tercihlerde bulunabilmektedir. Borçlanma usul ve esasları, kamulaştırma ve maliyet satış bedelleri diğer alternatifte olduğu gibi belirlenmektedir.

Hak sahibinin; arsa, bina ve eklentileri için komisyonun takdirini uygun bularak, tasfiye edilecek alana yapılacak konutlardan talep etmesi ve borçlanmayı kabul etmesi halinde, yeni konutların inşası bitene kadar geçici ikameti sağlanır. Hak sahiplerine, yeni konutların inşası bitene kadar ikame sağlama yükümlülüğü belediyeye aittir. Yeni yerleşim alanındaki inşaatlar tamamlandıktan sonra hak sahiplerine teslim edilir.

(TOKİ; Gecekondu Dönüşüm / Kentsel Yenileme Projeleri)

Hak sahibinin, kamulaştırma bedelini nakit istemesi halinde ödeme yapılmaktadır. Anlaşma yapılamaması durumunda kamulaştırma yoluna gidilmektedir.

Gecekondu Dönüşüm Bölgesi ile Gecekondu Önleme Bölgesi'nin arasında bazı farklılıklar vardır. Gecekondu Önleme Bölgelerini TOKİ belirleme hakkına sahiptir. Bakanlar Kurulu'ndan onay alması gerekmemektedir ve harç bedeli -Belediye

Gelirleri Kanunu'na göre, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı veya tadilat ruhsatının alınması için ödenen bedel- ödenmemektedir. Kentsel Dönüşüm Bölgelerinde Bakanlar Kurulu onayı gerekmektedir ve harç bedelinin ¼'ü ödenmektedir.

3.2.4 Afet konutları

Ülkemiz, jeolojik-topoğrafik yapısı ve iklim özellikleri nedeni ile büyük can ve mal kaybına yol açan deprem, sel ve erozyon gibi doğal afetlerle sık karşılaşan bölgelerden biridir. Özellikle son yıllarda meydana gelen doğal afetler ve yıkımlar kamuoyunun ilgisini çekmiştir. Bu doğal afetler, ülkemizin sosyal ve ekonomik yapısında önemli yaralar açmaktadır. Düzensiz kentleşme ve hızlı nüfus artışı bu afetlerin zararlarını daha da arttırmaktadır.

Afet sonrasında çok sayıda konutun yıkılması veya ağır hasarı sonucu, bu konutlarda yaşayan ailelere hızla yeni konutlar yapılması gerekmektedir.

Bu bağlamda, doğal afetlerin zararlarının azaltılması konusundaki çalışmalar 1940'lı yıllardan itibaren başlamıştır. 1960'lardan itibaren hükümet programlarında afetzedeler için düzenlemeler yapılmıştır. Bu çerçevede, özellikle afet sebebiyle yapılan ve yapılacak olan binaların afetzedelere yönelik fonlanmasıyla ilgili birçok düzenlemeler de yapılmıştır.

TOKİ zarar gören bölgelerde konut, altyapı ve kamu hizmetleri planlama, inşa etme ve yenileme çalışmaları yapma konusunda öncü bir rol almaktadır. TOKİ'nin afet yönetimi ve yeniden yapılandırma faaliyetleri 1992 yılındaki Erzincan depremi ile başlamıştır. "Erzincan Depremi Rehabilitasyon ve Yeniden Yapılanma Projesi" için Dünya Bankası ile yapılan ikraz anlaşması doğrultusunda yapılan uygulamalarla Birleşmiş Milletler Örgütü'nden Onur Belgesi (UN Scroll of Honor) almıştır.

Afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığı ile kredi açılması imkanı getirilmiş olup, bu kredilerin kullandırılmasına ilişkin usul ve esasların mülga Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı ile TOKİ tarafından müştereken belirlenerek Başbakan onayı ile yürürlüğe girmesi de hükme bağlanmıştır. Kredinin kaynağı ise TOKİ'nin kendi bütçesidir.

Son olarak TOKİ faaliyetleri kapsamına afet uygulamalarını da dahil ederek, afetten etkilenen bölgelerde oluşan konut açığını giderebilmek üzere bazı mevzuatlarda yapılan düzenlemeler doğrultusunda

yetkilendirilmiştir. Temmuz 2010 tarihinde yürürlüğe giren 5793 sayılı Kanun (Madde: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13) ile Toplu Konut Kanunu'nda değişiklik yapılmış ve ek maddeler eklenmiştir. Bu kanunun 10. Maddesiyle "TOKİ, depremle ilgili dönüşüm projeleri de gerçekleştirebilir. Bu projelere dair işlemlerin usul ve esaslarını belirlemeye yetkilidir." denmektedir. Bu sayede idare, ülke gündemindeki en hassas ve önemli konulardan biri olan deprem dönüşümü konusunda Hükümet Programında da TOKİ'ye verilen görev doğrultusunda; doğal afet riski taşıyan yerleşim yerleri afet risk düzeyine göre öncelendirilerek, taşınması gereken yerleşim yerlerinin yeniden inşasında konut ve işyerlerinin yapımı ile ilgili yetkilendirmeye kavuşturulmuştur. (TOKİ Konut Uygulamaları, 2014)

Afet bölgelerinde, hasar ve hak sahipliği tespitini AFAD yapmaktadır. AFAD'ın TOKİ'ye konut talebinde bulunması sonucunda afet konutları üretilmektedir. Konutlar 8-12 ay arasında inşa edilmektedir ve müşavir firma ve TOKİ tarafından denetlenmektedir. TOKİ'nin inşasını yaptığı konutları AFAD satın almaktadır ve belirlemiş olduğu hak sahiplerine vermektedir.

Afet Konutlarının fiyatları, kâr amacı güdülmenden sadece maliyet bedeli dikkate alınarak belirlenmektedir. Konutlar, AFAD tarafından afetzedede hak sahiplerine 2 yıl ödemesiz olmak üzere, toplam 20 yıl vadeli olarak ve faizsiz ödeme koşullarıyla verilmektedir. Bu konutlara ilişkin başvurular, satış ve geri ödeme şartları, hak sahiplerinin belirlenmesi ve becayiş işlemleri AFAD tarafından belirlenmektedir. TOKİ sadece konutların üretiminden sorumludur.

TOKİ'nin bu bölgelerdeki en büyük sorumluluğu, afetzedelere kaliteli konut üretmektir. Yer seçimleri TOKİ, ilgili belediyeler ve kurumların görüşü alınarak yapılmaktadır. Konutlar tünel kalıp sistemi ile inşa edilmekte olup, deprem yüklerinin tamamı betonarme perdeler tarafından karşılanmaktadır. Ayrıca tüm projelerde radye temel tercih edilmekte ve zemin etüd raporu doğrultusunda hareket edilmektedir.

"23.10.2011 ve 09.11.2011 tarihlerinde Van ve Erciş ilçesi ve çevresinde meydana gelen ve yakın tarihimizde Anadolu'da gerçekleşen en büyük depremlerden biri olan Van depreminin ardından şehrin yeniden yapılandırılmasında aktif görev alan İdarece Van'da bugüne kadar 17.489 konut gerekli sosyal donatılarıyla birlikte tamamlanmış ve bir yıl gibi bir sürede konutlar hak sahiplerine teslim edilmiştir. Van Merkez ilçeleri ve

Ercište konutlarla birlikte 30 okul, 27 cami, 9 ticaret merkezi ve 17 büfenin yapımı da en kısa zamanda gerçekleştirilmiştir. İdarenin yurtdışında da doğal afetler sonrası gerçekleştirdiği uygulamaları mevcuttur. Bu uygulamalar afetler sonrasında toplanan bağışlar ve insanî yardımlar vasıtasıyla finanse edilmekte, TOKİ bu projelerde uygulama birimi olarak faaliyetlerini, muhtelif protokoller marifetiyle gerçekleştirmektedir. TOKİ, deprem ve tsunami faaliyetlerine maruz kalan Pakistan, Sri Lanka ve Endonezya'da üslendiği afet sonrası imar çalışmalarlarıyla Türkiye ile bu ülkeler arasındaki dostluk bağına daha da sağlamlaştırmıştır. İlk olarak 26 Aralık 2004'te Güneydoğu Asya'da meydana gelen deprem ve tsunamiden en fazla zarar gören ülkeler olan Endonezya ve Sri Lanka'da yeniden imar çalışmalarında sorumluluklar üstlenmiştir. Bu bağlamda Endonezya'nın Banda Aceh bölgesinde 1.050 konutun ve önemli sayıda sosyal donatının (okul, cami vb.) tadilat ve restorasyonunu üstlenmiştir. Aynı dönemde, Sri Lanka'nın Matara bölgesinde 500 konut ve okul, çarşı, ibadethane, toplum merkezi gibi birçok sosyal donatının tadilat ve restorasyonunu başarı ile tamamlamıştır.” (TOKİ Konut Uygulamaları, 2014)



Şekil 13: Van Afet Konutları

Kaynak: TOKİ Arşiv



Şekil 14: Endonezya Afet Konutları (Banda Aceh Bölgesi, 1050 Konut)

Kaynak: TOKİ Arşiv

3.2.5 Tarımköy konutları

Köyden kente göçün en önemli sebebi kırsal alanların olanaksızlıklarıdır. 1980'lerden bu yana nüfusun yaklaşık %18'i kentsel alanlara göç etmiştir. Önceki başlıklarda göçün ülkeye olumsuz etkilerinden bahsedilmiştir. TOKİ'nin kırsalda konut yapma sebebi, bu bölgelere çağdaş alternatifler sunma çabasıdır.

Bu uygulamada, TOKİ ve AFAD işbirliği sonucu baraj ya da benzeri altyapı projelerinin inşası için arazileri istimlak edilmiş olan köylüler için yeni yerleşim alanları oluşturulmaktadır. Köylülerin daha önce uyguladıkları tarım ve hayvancılık faaliyetlerine uyumlu bir alana yerleştirilmelerine özellikle özen gösterilmektedir. Ayrıca, talep örgütlenmesine dayalı projelendirme çalışmaları biçiminde de uygulamalar mevcuttur.

Bu modelde bir kentin belediye ya da valilikler düzeyindeki yetkili mercileri, sakinlerinin geçim kaynaklarını ve olanaklarını iyileştirmek üzere başvuruda bulunabilmektedir. Başvurular öncelikle ekonomik ihtiyaçlara ve bölgenin yakın gelecekte bir doğal afetten etkilenmesi riski gibi faktörlerden oluşan kriterlere bakılarak değerlendirilmektedir.

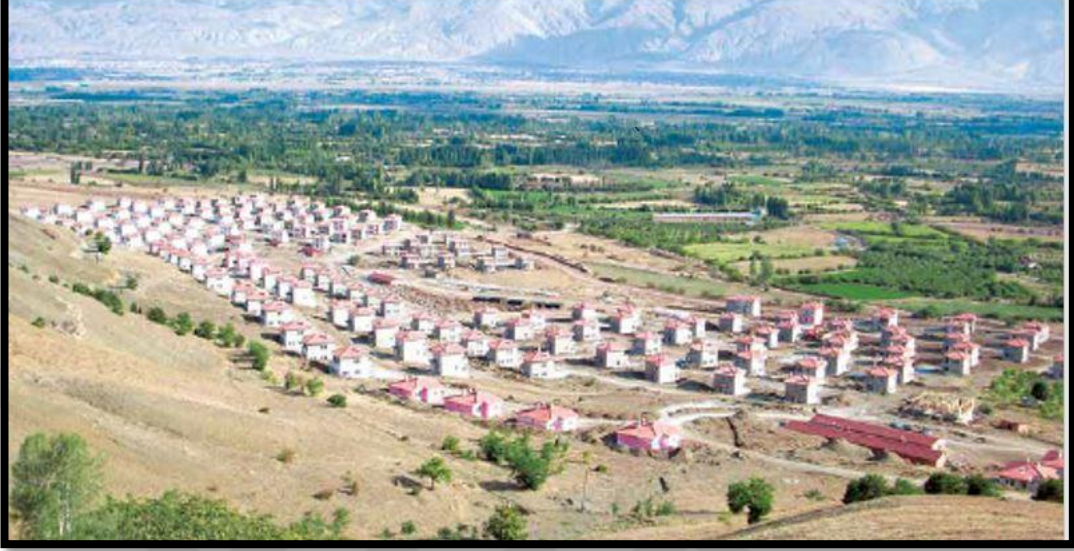
“Değerlendirilmeye alınan başvurular içinde konut satın almak için başvuruda bulunanların sayısı satış kriterleri çerçevesinde yeterli olursa TOKİ bu alanları projelendirerek vaziyet, kat planları ve yaklaşık fiyat analizlerinden oluşan bir dosyaya dönüştürmektedir. Bu dosya, talepte bulunan kuruma iletilerek proje kapsamında konut satın almak isteyen vatandaşların bilgilendirilmesi ve başvuru ücretlerinin belirlenen sürede toplanması talep edilmektedir. Verilen süre içinde istenilen örgütlemeyi yaparak yeterli başvuru toplayan projelerde ihale aşamasına geçilmektedir.” (TOKİ: Konut Uygulamaları)

Kaynakların verimli bir şekilde kullanılabilmesi amacıyla her projede en az 100 adet Tarımköy konutu ve ihtiyaç duyulan sosyal donatı yapılarının üretilmesi hedeflenmektedir. Talepte bulunan bölgelerin coğrafi yakınlığının tespit edilmesi durumunda ilgili kurumlar ile mutabakat sağlanarak birkaç bölgeyi kapsayan ortak bir uygulama hayata geçirilmektedir.

“Şehir hayatının standartlarını kırsaldaki vatandaşlara sunan Tarımköy uygulamalarında konut sahiplerine her bölgenin ihtiyaç ve özelliklerine göre isteğe bağlı olarak tarıma uygun arazi tahsis edilerek tarımköylerde yaşayacak vatandaşlarımızın tarımsal üretim faaliyetlerine devam etmeleri teşvik edilmektedir. Derme çatma evlerde yaşayan vatandaşlar, tarımköy uygulamalarıyla çevre düzenlemesi, yeşil alanı, düzenli yolları, altyapısı, çocuk parkı, okulu ve sağlık ocağı hazır hale getirilen modern konutlara kavuşmaktadırlar. Tarımköyler, sel ve deprem gibi afetlere karşı zemini sağlam ve korunaklı yerlere yapılmaktadır.” (TOKİ: Konut Uygulamaları)

Agriculture-Village Projects,

Erzincan - Yaylabası



Şekil 15: Erzincan Yaylabası Tarımköy Konutları

Kaynak: TOKİ Arşiv 2016

3.2.6 Göçmen konutları

Bulgaristan'dan 1989 yılında 311.862 soydaşımız zorunlu göç ettirilmiştir. Bunlardan 46.754 aile barınma amacıyla konut talebinde bulunmuşlardır.

“İskân Kanunu çerçevesinde bu soydaşlarımızın barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere; Yüksek Planlama Kurulu'nun 27.11.1990 tarih ve 90T/103 sayılı kararı ile; ülke genelinde 23.531 adet Göçmen Konutu, 6 adet temel eğitim okulu, 7 adet il tipi sağlık ocağı, 6 adet 500 kişilik cami ile 6 adet pis su arıtma tesisi ve 10 adet atık su kolektör hattı inşa edilerek göçmen soydaşlarımızın kullanımına sunulmuştur. Burada belirtilen konut ve sosyal donatılar 1991-1993 yılları arasında Başbakanlık Yüksek Planlama Kurulu'nun 27.11.1990 tarih ve 90T/103 sayılı onayı ile Avrupa İskân Fonu ve İslam Kalkınma Bankası'ndan temin edilen geri dönüşümlü kredi ile inşa edilmiştir.

Konut talebinde bulunduğu halde hak sahibi olamayan soydaşların taleplerinin karşılanması amacıyla Maliye Bakanlığı tarafından 2000,

2001, 2002 yıllarında 245 250 ve 260 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğleri yayımlanmış, yayımlanan tebliğler doğrultusunda; toplam 27 kooperatif aracılığı ile 3975 soydaşa farklı illerde arsa temini sağlanmıştır. Ayrıca konut başvuru aşamasında istenen başvuru bedelini yatırdığı halde konut/arsa alamayan soydaşlarımızın mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla; 2009 yılında 5819 sayılı Kanun ile yeni bir düzenleme yapılmıştır. Belirtilen Kanun kapsamında müracaatta bulunan soydaşların talepleri İdare tarafından karşılanmaktadır.”

(TOKİ: Konut Uygulamaları)

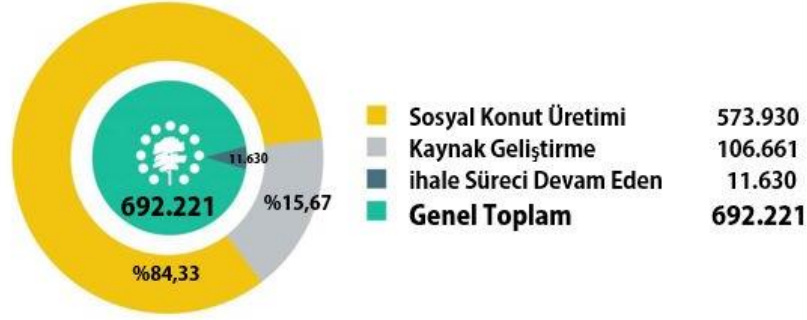
3.2.7 Kaynak geliştirme ve gelir paylaşımı grubu konutlar

TOKİ, devletin genel bütçesinden pay almadan faaliyetlerini sürdüren ve kendi kaynaklarını kendisi üreten bir kamu kuruluşudur. 26197 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı satış, devir, intikal, kiraya verme, trampa, sınırlı aynî hak tesisi ve arsa satış karşılığı gelir paylaşımı ihale yönetmeliği” çerçevesinde yapılmakta olan, arsa karşılığı yapılan Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı projeleri; TOKİ’nin sosyal nitelikli konut projelerinin finansmanı açısından çok büyük önem taşımaktadır. Bu modelin temel amacı, kısa vadeli sermaye giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki boşluğu kapatmaktır.

Bu sayede hem kamunun elindeki araziler en iyi şekilde değerlendirilmekte hem de TOKİ’ye sağlanan kaynak sayesinde düşük ve orta gelirliler için yapılan konut projelerine fon oluşturulmaktadır.

“TOKİ mülkiyetinde bulunan arsalar üzerinde, devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanılmadan uygulanan bu model ile rant getirisi yüksek arsalar değer kabul edilerek, gelir paylaşımı esasıyla yüklenici firmalara ihale konut yaptırılmaktadır.” (TOKİ: Konut Uygulamaları)

“Kısaca TOKİ, mülkiyetindeki arsalarda konut inşa ettirmekte ve bu konutları satışa sunmaktadır. Bu konutların inşaatlarını Kamu İhale Kanunu çerçevesinde yüklenici firmalara ihale etmektedir. Rant değeri yüksek arsalar üzerinde yapılan lüks konutlar, üst gelir grubuna hitap etmekte ve piyasa koşullarında satılmaktadır.” (TOKİ: Konut Uygulamaları)



Şekil 16: Toki Konut Üretim Yüzdesi 2002-2015

Kaynak: TOKİ

Şekilde görüldüğü üzere TOKİ, 2002-2015 yılları arasında yaptığı konutların yaklaşık %84'ü Sosyal Konut üretimidir. Buna karşılık İnşaat Mühendisleri Odası, 2008 yılı raporunda TOKİ'yi sosyal konut üretiminden çok, lüks konut üretimi yaptığı eleştirisinde bulunmuştur.

“Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşım Projelerinin İhale Süreci;

- *Hasılat paylaşım projeleri TOKİ'nin değerli arsaları üzerinde istekliler ve basın huzurunda “açık ihale yöntemi” ile gerçekleştirilmekte, davetiye yöntemi ile yapılmamaktadır. Dolayısıyla şeffaf, tüm katılımcılara açık ve ilk tekliften sonra pazarlık yapılarak yükleniciler arasından en iyi teklifi verenin kazanabildiği bir ihale sistemi uygulanmaktadır.*
- *Bu ihalelerde amaç; İdare'nin elindeki arsaları ekonomik açıdan en kârlı şekilde değerlendirmek, kamuya maksimum gelir kazandırmak ve kaçak yapılaşmayı önleyerek, projesi ve planı kontrol edilen yeni yerleşim alanları oluşturmaktır.*
- *Hasılat paylaşım projeleri kat karşılığı projelerinden farklı bir yöntem ile yapılmaktadır. Kat karşılığı işlerde konutların satılamama ve elde kalma durumları mevcut olup, kalan bu konutlara ilişkin emlak vergileri, aidatlar, tadilat ve bakım masrafları gibi pek çok riskleri de barındırmaktadır. Ayrıca inşaatların kontrolü için de daha geniş bir kadroya ve yoğun bir mesaiye ihtiyaç bulunmaktadır. Nitekim devlet tarafından bu şekilde yapılan tüm işlerde zarar edildiği de bir gerçektir.*
- *Ancak, bir türlü arsa satışı niteliğinde olan gelir paylaşımı işlerinde ise, temel ilke, satışı amaçlanan arazilerin ekspertiz ve piyasa*

değerinin üzerinde bir fiyatla ihale edilerek kâr elde edilmesidir. Bu tür yapım ihalelerinde İdare'nin zarar riski bulunmamaktadır.

➤ *Hasılat paylaşım modeliyle yapılan arsa satışlarında, arsa üzerinde modern şehircilik, mimari ve inşaat ilkelerine uygun yapım şartı ve imalatta kontrol getirilmekte, devlet güvencesi ile TOKİ imajı eklenerek, arsanın piyasa değeri üzerinde bir meblağla satışı hedeflenmektedir.*

Bu ihalelerde işin fiyatını, piyasa koşulları ve istekli tarafından verilen teklifler belirlemektedir. Teklifler, işin niteliğine, arsanın konumuna, ulaşım, altyapı ve imar özelliklerine, konutların satış piyasasına ve genel ekonomik koşullara göre değişmektedir.

➤ *İhale İdare'ye en yüksek oranı verene değil, maksimum geliri teklif eden istekliye bırakılmaktadır.*

➤ *Gerçekleştirilmesi planlanan projelerin finansmanının yüklenici tarafından karşılanmasının yanı sıra; her türlü altyapı (enerji, telekomünikasyon, su kanalizasyon, doğalgaz, yol vs.) çevre düzenleme, sosyal donatı imalatları, imar, ruhsat ve tapu aşamalarındaki her türlü işlem ve yapım masrafları ile riskler, tüm vergiler, satış ve pazarlama masrafları ile tüm inşaat imalatlarının yapım masrafları yüklenici tarafından karşılanmaktadır.*

➤ *İdare payına düşen toplam gelir ise, arsa bedeli ile birlikte kârdır. Yüklenici satış yapamasa dahi, sözleşme şartları çerçevesinde idare payını ödemek zorundadır.*

➤ *İdare, uygulanacak proje, satılacak konutlarla ilgili satış bedeli, satış takvimi, satış yöntemi konularında yetkili olup, onay vermedikçe yüklenici tarafından herhangi bir işlem yapılamamaktadır.” (TOKİ Konut Uygulamaları, 2014)*

Bu yöntemin diğer olumlu katkısı, arsa değerlemesi üzerinedir. Bu alanlar arsa olarak satılırsa, arsayı alanlar, projeyi farklı şekilde değerlendirebilir veya hiçbir işlem yapmayarak, bekletebilir ve primini alarak satabilir. TOKİ'nin katılımıyla uygulanan bu yöntemde genel ekonomiye ve inşaat sektörüne katkı sağlanmaktadır.



Şekil 17: İstanbul-Başakşehir hasılat paylaşım projesi

3.2.8 Kredi uygulamaları

“TOKİ, konut üretimini kredilendirme yoluyla da desteklemekte olup, kuruluşundan bu yana 940.000 konutun üretiminde kooperatiflere, belediyelere, şahıslara ve şehit ailelerine kredi olanağı sağlamıştır. (1985-2013)

Afetlerden zarar gören vatandaşlara kuracakları kooperatifler aracılığı ile konut ve işyeri kredisi verilmektedir. Bu kapsamda Bingöl, Tunceli-Pülümür, İzmir-Seferihisar ve Urla Depremleri afetzedelerine konut başına maksimum 44.000 TL kredi verilmiştir. Kredi geri ödemeleri konut inşaatının bitiminden bir yıl sonra başlatılmış, yıllık eşit taksitler halinde ve %10 faizle alınmıştır. Kendi arsası veya kuracakları kooperatifler aracılığıyla işyeri yapmak isteyen afetzedelere ise, 6.000 TL işyeri kredisi verilmiştir. Geri ödeme yine inşaat bitiminden bir yıl sonra başlamış ve %6 faizlendirilmiştir. Yine Bingöl il, ilçe ve beldelerinde orta hasarlı konutlar için 6.000 TL, orta hasarlı işyerleri için 3.000 TL onarım ve güçlendirme kredisi açılmıştır.

Toplu Konut Fonu'ndan şehit ailelerine, terör malülleri ile dul ve yetimlerine açılan faizsiz konut kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında,

Polis Vazife ve Selahiyet Kanunu'na bir madde eklenerek, 01.01.1971 tarihinden itibaren şehit olan polislerin ailelerine Toplu Konut Fonu'ndan 5.000.000 TL faizsiz kredi verilerek başlatılmıştır. 1991 yılında Toplu Konut Fonu'na bir madde eklenerek bu kredinin kapsamı genişletilmiş ve Emekli Sandığı'ndan maaşa bağlanan ve faizsiz konut kredisi için hak sahipliği belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör malülleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanması sağlanmıştır.” (TOKİ Konut Uygulamaları, 2014)

2013 yılı sonu itibarı ile yaklaşık 15.000 şehit yakınına 250.000.000 TL kredi kullanılmıştır. (TOKİ)

“Kentsel dönüşüme katkıları nedeni ile taşınmaz kültür varlıklarının ve doğal mirasın korunması doğrultusunda tarihi doku yenilemesi projelerine verilen kredi uygulamalarına değinmekte fayda vardır. 2005 yılından itibaren belirli tarihlerde her yıl restorasyon kredisi verilmektedir. Vatandaştan gelen yoğun istek üzerine başvuru kabulü uzayabilmektedir. 2005-2013 yılları arasında yaklaşık 529 projeye 47 milyon TL kredi tahsis edilmiştir. Bu kredilerin geri ödemesi, genellikle enflasyona göre ayarlanan yıllık sabit faiz oranları ile aylık olarak yapılmaktadır. Yanlış kullanımların önüne geçmek için kredi ödemeleri hak ediş usulü ile yapılmaktadır. 2016 yılı için maksimum restorasyon kredi miktarı 150.000 TL'dir. Ve kredi, keşif bedelinin %70'ini geçmemektedir. Vatandaş tapu sayısı kadar kredi alma hakkına sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın vermiş olduğu teşvikler bu bedelden düşürülmektedir.” (TOKİ Konut Uygulamaları, 2014)



Şekil 18: TOKİ Restorasyon Kredi Uygulaması

3.3 TOKİ'nin İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Projeleri

2016 yılı itibariyle TOKİ'nin bitmiş ve devam eden kentsel dönüşüm projeleri şunlardır;

1. İstanbul Küçükçekmece Halkalı (182/1) 1. Kısım
2. İstanbul Küçükçekmece Halkalı (182/1) 2. Kısım+Sosyal Donatı (İlköğretim 32, Ticaret Merkezi, Spor Salonu)
3. İstanbul Küçükçekmece Halkalı (182/1) 3.Kısım
4. İstanbul Küçükçekmece İkitelli Ayazma
5. İstanbul Fatih Sulukule 557 Konut ve Ticari Birimler, Sığınak Ve Otoparklar İnşaatı
6. İstanbul Başakşehir Ayazma 3000 Adet Konut, Sağlık Ocağı Ticaret Merkezi, 16 Derslikli İlköğretim Okulu İle Altyapı Ve Çevre Düzenlenmesi İnşaatı İşi (Gecekonu Dönüşüm)
7. İstanbul Esenler Oruçreis Mahallesi 262 Adet Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi
8. İstanbul Tuzla 1. Bölge 760 Konut Altgelir Grubu
9. İstanbul Tuzla Aydınlı 2. Bölge (Gecekonu Dönüşüm)
10. İstanbul Maltepe 1.Etap Başbüyük Bölgesi
11. İstanbul Gaziosmanpaşa 196 Adet Konut, 1 Adet Spor Salonu, 1 Adet Büfe İnşaatı İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşleri Yapımı
12. İstanbul Kayabaşı 20.Etap 270 Adet Konut, 2 Adet Büfe, 3 Adet Cami,2 Adet İlköğretim Okulu, 1 Adet Lise, Bir Adet Sağlık Ocağı İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı
13. İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ayazma Mahallesi 1336 Ada 13 Parsel 87 Adet Konut Ve 1379 Ada 1 Parsel 290 Adet Konut İnşaatı İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi
14. İstanbul İli Kağıthane İlçesi Hamidiye Mahallesi 70 Adet Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi
15. İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ayazma Kentsel Dönüşüm Alanı 1336 Ada 13 Parsel 87 Adet Konut İnşaat İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi
16. İstanbul İli Üsküdar İlçesi 173 Adet Konut Ve 8 Adet Dükkan İnşaatı İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi

17. İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi 232 Adet Konut İnşaatı İle Altyapı
Ve Çevre Düzenlemesi İşi

Bu projelerin tamamını irdelemek mümkün olmadığı için, kamuoyunu çokça meşgul eden üç proje incelenecektir.

3.3.1 Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi

3.3.1.1 Sulukule'nin tarihçesi

Sulukule; Vatan Caddesi ile Karagümrük arasında, Edirnekapı, Balat, Ayvansaray, Topkapı ve Kocamustafapaşa semtlerine komşu bir semttir. Surların en alçak bölgesi Bayrampaşa Deresi'nin bu bölgede bulunması ve sur boyundaki kulelerden birinden su çıkması nedeni ile buraya "Sulukule" denmiştir. Bugünkü Vatan Caddesi o dönemde "Likos" deresidir. Dere o tarihlerde Bayrampaşa'nın tepelerinden süzülerek buradan denize akmaktadır. Roman nüfusun 10. yüzyılda Hindistan'dan göç ettiklerine dair söylentiler mevcuttur. Fetihden sonra Fatih Sultan Mehmet, Gümülcine ve Menteşe Sancaklarından getirdiği Romanları ilk olarak Galata Surları'nın dışında ve Kasımpaşa'da iskân ettirmiştir. Daha sonra onların bir kısmını Topkapı sur dışına ve Likos Deresi kıyılarına yerleştirmiştir. Romanların sur içindeki yaşantısı, bölgede talim yapan yeniçerilerin 1826 yılında alanı boşaltmasından sonra olmuştur. (İ.Ortaylı; İstanbul'dan sayfalar, İ.Altınöz; Osmanlı Döneminde Çingeneler, Fatih Belediyesi; Bir Çingene Yolculuğu kitaplarından derlenmiştir.)

19. Yüzyıl başlarında Edirnekapı, Suriçi İstanbul'un kara ulaşımının kapısı durumundadır. Zamanın gümrük işleri burada görülmektedir. Fatih'in en yüksek yerlerinden biri olmasından dolayı da havadar bir bölgedir. Bu sebeplerden Mihrimah Sultan Külliyesi ve Vefa Sarnıcı çevresinde Paşa Konakları bulunmaktadır. Bölge, İstanbul aristokrasisinin yerleşim alanı durumundadır. 1918 yangınından sonra semt boşalmaya başlamış, boşalan bölgeye Romanlar yerleşmiştir. 1956-1957 yıllarında Adnan Menderes Caddesi inşa çalışmalarında Romanlar, yukarı kaydırılarak Hatice Sultan ve Neslişah Mahallelerine, nam-ı diğer Sulukule'ye yerleştirilmişlerdir. Böylece, bu bölgede çoğunluğu derme çatma binalardan oluşan bir semt oluşmuştur. Ekonomik durumu düzelen insanlar, evlerini yenilemek yerine semti terk etmişlerdir. Boşalan evlere başka yerlerden gelen kiracılar yerleşmiştir. Artan nüfusun ev ihtiyacı, ilave kulübelerle karşılanmaya çalışılmıştır.



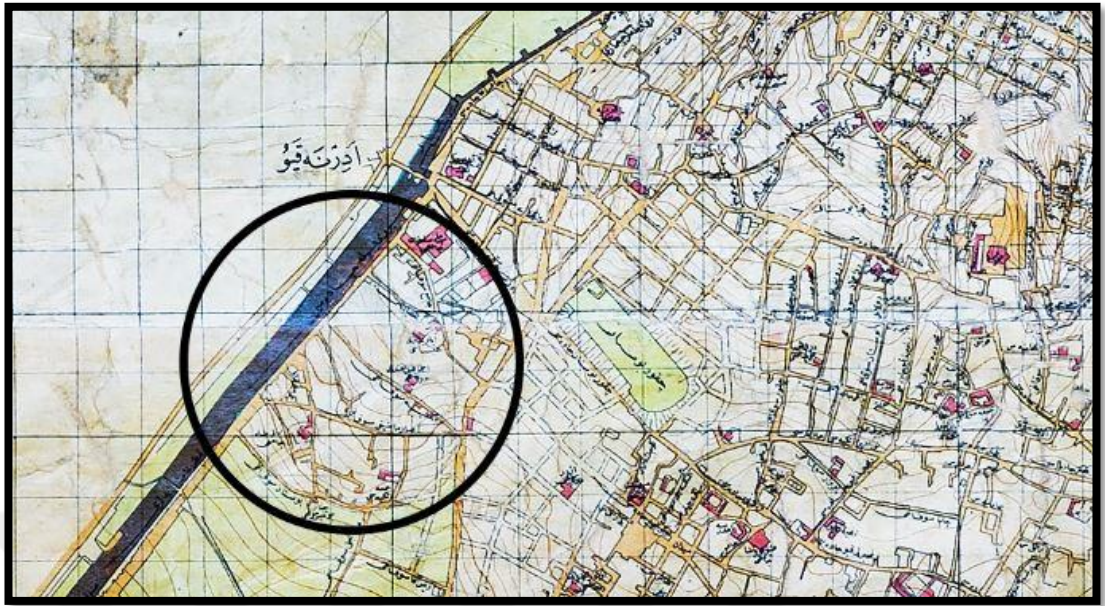
Şekil 19: Sulukule

Değişen hayat şartlarının mesleklerinin işlevselliğini kaldırması, yeni mesleklerin semt sakinleri tarafından öğrenilememesi, bölgedeki işsizlik oranını iyice arttırmıştır. Zaten ekonomik açıdan sıkıntı çeken romanlar, marjinal işlere yönelmiştir.

Hatice Sultan ve Neslişah Mahalleleri Yenileme Alanları, Edirnekapı ile Vatan Caddesi arasında, Kara Surları bitişiğinde, ve “sur koruma bandı” içerisinde yer almaktadır.



Şekil 20: Sulukule Uydu Görüntüsü



Şekil 21: Sulukule 1925

Kaynak: Tapu İdaresi 2015

SAYISI	CAIDE VEYA SOKAĞIN ADI	İÇİNDE OTURULAN VE YATILAN BİNALAR						SANAT VE TİCARET YERLERİ										UMUMİ VE RESMİ BİNALAR						BİNASIZ YERLER								
		EV	APARTMAN	PANFİYON	OTEL	HAN	BEKAR ODASI	BARAKA	DOKAN VE HAĞAZA	HAN	FABRİKA	İHHAN	FİRİN	BARAJ	ABR	MEYDAN	KİŞİ	HÜCRETE AIT BİNA	BELEDİYE AIT BİNA	HASTAHANE	MARAKUL	CAMI	KÜTÜP	HAYRA	TİYATRO VE SINEMA	ARSA	BOSTAN	BAGIÇ	PARK	MEZARLIK	YERLİK	
61	Hacı Sultan Sokak	19						2																		13					34	
62	Sokak Çarşı Caddesi	12						1																		65					78	
63	Hayatı Numan Sokak	51					2	1																		9	1	1			63	
64	Hepemüher Numan Sokak	10						1																		3					51	
65	Yusufl Ağa Sokak	9						1																							41	
66	Hacı Muhiddin Camii Sokak	22						10	1																						21	
67	Muhtar Muhiddin Sokak	21						2																							31	
68	Sulukule Caddesi	64					1	2	13					1									1			12					71	
69	Çukurbostan Çarşısı (C)	12						1																							27	
70	Neslişah Bostan Çarşısı													1																	21	
71	Heccu Meydanı Sokak	7																								3					8	
72	Helvacı İdris Sokak (C)	3																													3	
73	Sermişlik Sokak	47						12						1												9	1				76	
74	Küçük Çarşı Sokak	39						1						1												3	1				46	
75	Zukur Sokak	8						2																							13	
76	Neslişah Camii Çarşısı	22												1												4	1				28	
77	Hoca Mural Sokak	10																													10	
78	Hırcınlar Sokak	43					1	1	14					1								1				23	1				85	
79	Arpaçınır Höpürüsü Sokak	40							18					1	1							1				5	1				72	
80	Çelebi Çarşısı	13						7																							23	
81	Yenişehir Deresi Caddesi	13						1																		2					16	
82	Muhiddin Bey Caddesi	6						1	30																	10					13	
83	Hacı Fehmi Paşa Caddesi	23						6	12					1	1																58	
84	Gülden Sokak																															33
85	Evcimen Sokak																															3
86	Camadani Sokak																															8
87	Kafzade Sokak																															18

MEYDANIN İKİ KAT VE KAT ADEDİNE NAZARAN BİNALAR														MEŞRUHAT						
KATSIZ				BİR KATLI			İKİ KATLI			ÜÇ KATLI			DÖRT KATLI			DÖRTTEN ZYADE KAT				
AĞSAB	TAM KARGIR	YARIM KARGIR	YEKÜN	AĞSAB	TAM KARGIR	YARIM KARGIR	YEKÜN	AĞSAB	TAM KARGIR	YARIM KARGIR	YEKÜN	AĞSAB	TAM KARGIR	YARIM KARGIR	YEKÜN	AĞSAB	TAM KARGIR	YARIM KARGIR	YEKÜN	
			8				8	13				13								21
			3				3	6	3			9	1							13
2		2	6		1	7	36					36	6		6					53
			1	1			2	9				9								11
1		1	1		1	2	6				6	1			1					10
10		10	10				10	9	2			11	1	1	2					33
2		2	6				6	10		1	11	4			4					23
			17	10			27	34				34	1		1					42
			10				10	4				4								14
			1				1													1
			4	1			5	2				2								7
			2				2	1				1								3
			25				25	35				35								60
			33				33	8				8								48
			6				6	2				2								10
			16				16	7				7								23
			8				8	2				2								10
			37	1			38	23				23								61
			15	10			25	28	1	3	32	9			9					66
			16				16	4				4								20
1		1	2				2	9				9	1		1					14
			12	15	3		30	3	4	2	9									39
2		2	12	5			17	14	4			18	3		3					40

Şekil 22, Şekil 23: 1927 Yılı Sulukule Bina ve Arazi Cetveli

Kaynak: Hanelerden Numaralı Evlere, Osman Nuri Ergin'den 1927 İstanbul'u Bina Ve Arazi Cetvelleri

3.3.1.2 Sulukule kentsel dönüşüm projesi (2005-2013)

Suriçi için, 1990 yılında 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yapılmıştır. Ancak, 1994 yılında yapılan itirazlarla, planın iptali ilgili mahkeme tarafından uygun görülmüştür. 1995 yılında Danıştay, iptal kararını kaldırmıştır. Aynı yıl Tarihi Yarımada'nın tamamı sit alanı ilan edilmiş, yeni bir plan ihtiyacı hasıl olmuştur. 2005 yılında 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayı alınarak İBB Meclisi tarafından onaylanmıştır. Aynı yıl Mimarlar Odası'nın açtığı dava ile planlar iptal edilmiştir. Böylece Tarihi Yarımada için yeni planların hazırlanması çalışmalarına başlanmıştır.



Şekil 24: Sulukule Yenileme Alanı Vaziyet Planı

Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Alanı'nda önce Yenileme Avan Projesi hazırlanmış ve bu proje, Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 02.11.2007 tarih, 20 sayılı Kurul Kararı ile tasdik edilmiştir. Avan Proje ardından hazırlanan Uygulama Projesi de kurula sunulmuş ve onaylanmıştır.



Şekil 25: Sulukule Yenileme Projesi

“Sulukule Yenileme Projesi'nin büyüklüğü 91.731,46 m²'dir. 12 ada 378 parselden oluşmaktadır. Proje alanında, 3 cadde ve 10 sokak bulunmaktadır. Fatih Belediyesi'ne ait 13.000 m²'lik alan, konut ihtiyacını karşılamak amacıyla projeye dahil edilmiştir.

Yaklaşık 91.500 m²'lik yenileme alanında, mevcut çöküntü ve çarpık yerleşme alanlarının tasfiye edilerek tarihsel dokuya uygun çağdaş ve yaşanabilir bir kent haline dönüştürülmesi planlanmıştır. Bu kapsamda röleve, restitüsyon ve restorasyon projeleri, yenileme avan projesi, yenileme uygulama projesi TOKİ tarafından yapılmıştır. Bu alandaki taşınmazlara ilişkin her türlü mülkiyet ve hak sahiplerinin tespiti çalışmaları ile yenileme alanında yer alan tüm gecekonduların yapı ve eklentilerinin tasfiyesi, yıkımı ise Fatih Belediyesi tarafından yapılmış olup, hak sahiplerine konutların teslimi de yine belediye tarafından yapılacaktır.” (TOKİ: Gecekonduların Dönüşüm / Kentsel Yenileme Projeleri)

Projede toplam 620 adet konut üretilmiş ve hak sahiplerine verilmiştir. Kiracı olduklarını belgeleyen kişilere TOKİ'nin Taşoluk-Bezirganbahçe konutları ile Kayabaşı konutlarından öncelikli satın alma hakkı sunulmuştur.

Kamuoyunda hak sahiplerinin başka alanlara gönderildiği ve bölgede soylulaştırma yapıldığı çok tartışılmıştır.

“Proje kapsamında;

- Bölgedeki 45 bayana iş garantili dikiş kursu verilip, günlük 8 Euro ücret ödenmiştir. Sertifikalarını aldıkları halde iş bulamayan hanımlara 13.000 TL tazminat verilmiştir.
- 16 erkek için ahşap kursu açılmış, günlük 16 Euro ücret ödenmiştir.
- Kiracılara Taşoluk'ta verilen evlerinin ödemelerine katkı için aylık 100 TL yardım yapılmıştır.
- Taşoluk'a yerleşen kiracıların çocukları için ücretsiz okul servisi verilmiştir.
- Hergün Taşoluk'a gidiş için ücretsiz otobüs tahsis edilmiştir.
- Taşınma işlemleri ücretsiz yaptırılmıştır.
- Taşoluk konutları için ödemeler 15 yıla bölünmüş ve mülkiyetini satmak isteyenler için devir hakkı tanınmıştır.” (TOKİ: Gecekonduların Dönüşüm / Kentsel Yenileme Projeleri 2011)

İhtiyaç analizi süreci şu şekildedir;

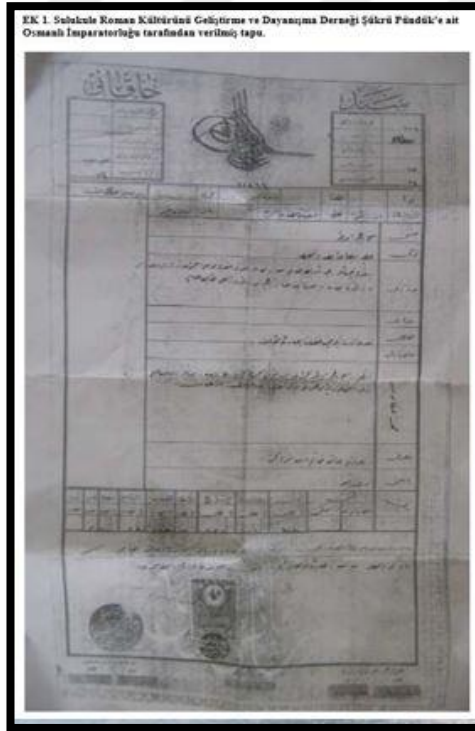
- 2005 Haziran-Temmuz: Alan kullanıcıları tespit çalışmaları,
- 2005 Ekim-Kasım: Yapı emvanteri tespit çalışmaları,
- 2006 Mayıs: Demografik yapı (sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel) araştırması,

- 2006 Mayıs/Haziran: Mülk sahibi ve kiracılarla proje süreci, beklentileri ve oluşumu ile ilgili ada bazlı görüşmeler yapılarak proje ana başlıkları belirlenmiş ve ihtiyaçlar tespit edilmiştir.

Tablo 3: Alan Kullanıcı ve Yapı Envanteri

ALAN KULLANICI ENVANTERİ		YAPI ENVANTERİ	
ALAN BİLGİLERİ		YAPI ALAN BİLGİLERİ	
Uygulama yapılan hane sayısı	690	Parsel sayısı	378
Ticari kullanımlı hane sayısı	45	Brüt alan büyüklüğü	91.731,46 m ²
Konut kullanımlı hane sayısı	645	Net alan (mülkiyetli)	55.632,64 m ²
Kiracı hane sayısı	434	Yapı sayısı	441
Mülk sahibi hane sayısı	256	Boş arsa	33
Alan nüfusu	3430	Boş bina	51
Mülk sahibi hissedar sayısı	759	Toplam Tescilli Eser	43

Kaynak: TOKİ



Belge 1: Bir Mülk Sahibinin Osmanlı Dönemi Tapusu

Kaynak: TOKİ

23 Mayıs 2006 tarihinde mahalle sakinlerinin demografik yapısının araştırılmasını amaçlayan bir anket çalışması yapılmıştır.



Şekil 26: Demografik Yapı-Eğitim

Kaynak: Neslişah Mahallesi Toplumsal Yapı Araştırması Mayıs 2006, Prof. Dr. Korkut Tuna, Yrd. Doç. Dr. Ayşen Şatıroğlu, Dr. Mustafa Çağlayandereli.

2006 yılı itibariyle ülkede okuma-yazma bilmeyenlerin oranı %8'dir. Buna karşın örneklem grubunda okuma-yazma bilmeyenlerin oranı %31 olarak tespit edilmiş, yüksek öğrenim gören bireye rastlanmamıştır. Bu iki uç kesim arasında kalan eğitim basamaklarına göre ankete katılanların eğitim düzeyi düşüktür.

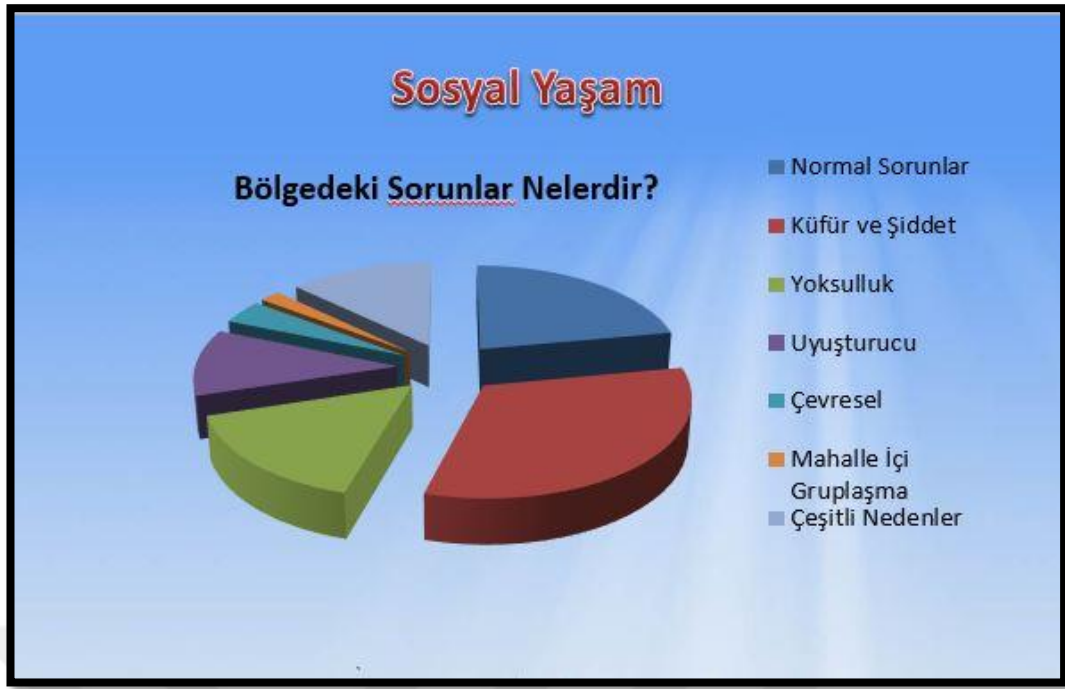


Şekil 27: Demografik Yapı - Meslek

Kaynak: Neslişah Mahallesi Toplumsal Yapı Araştırması Mayıs 2006, Prof. Dr. Korkut Tuna, Yrd. Doç. Dr. Ayşen Şatıroğlu, Dr. Mustafa Çağlayandereli.



Şekil 28: Demografik Yapı - Sosyal Yapı



Şekil 29: Demografik Yapı - Sosyal Yaşam

Kaynak: Neslişah Mahallesi Toplumsal Yapı Araştırması Mayıs 2006, Prof. Dr. Korkut Tuna, Yrd. Doç. Dr. Ayşen Şatıroğlu, Dr. Mustafa Çağlayandereli.

İLİ	SOKAK	ADA	FARSEL	Fareli alanındaki bina sayısı	ENVANTER
İSTANBUL	Kakıya cadde	1554	78	1	NO:27
Binaın genel durumu:	Bina No:ba 78	Kat sayısı: 2	Kat kullanımı: Kat 1-2 Konut	Kullanıcı: 1 kişi	Toplam Kat sayısı: 2
Tescil Kayıt:	KAFI NO			Toplama Birimi:	Bölge: 4
<p>Kat 1-2</p> <p>Mah: Akh Tipe: MİBECİL Oğuz ve 3 katlıdır.</p> <p>Mah: Akh Tipe: İki katlı bir evdir.</p> <p>Kullanıcı: Akh BA. Tescil sayı: 20-30 bığı</p> <p>Bölge: 4 Tipe: BA. İy: Sıyer Sıyer</p>					
<p>Kat 1</p> <p>Mah: Akh Tipe: Üstüçer Katlıdır.</p> <p>Mah: Akh Tipe: Üstüçer Katlıdır.</p> <p>ODA 1 Kullanıcı: Akh: Hıncıyet Bartıncak Tescil sayı: 1 Bölge: 4 Tipe: BA. İy: Sıyer Sıyer</p> <p>ODA 2 Kullanıcı: Akh: Cem Sökücü Tescil sayı: 3 Bölge: 4 Tipe: BA. İy: Sıyer Sıyer</p> <p>ODA 3 Kullanıcı: Akh: Mehmet Köprük Tescil sayı: 5 Bölge: 4 Tipe: BA. İy: Sıyer Sıyer</p> <p>ODA 4 Kullanıcı: Akh: Yücel Dİnc Tescil sayı: 1 Bölge: 4 Tipe: BA. İy: Sıyer Sıyer</p>					

Şekil 30: Fizibilite Çalışmasında Kullanılan Veri Örnekleri

Kaynak: TOKİ

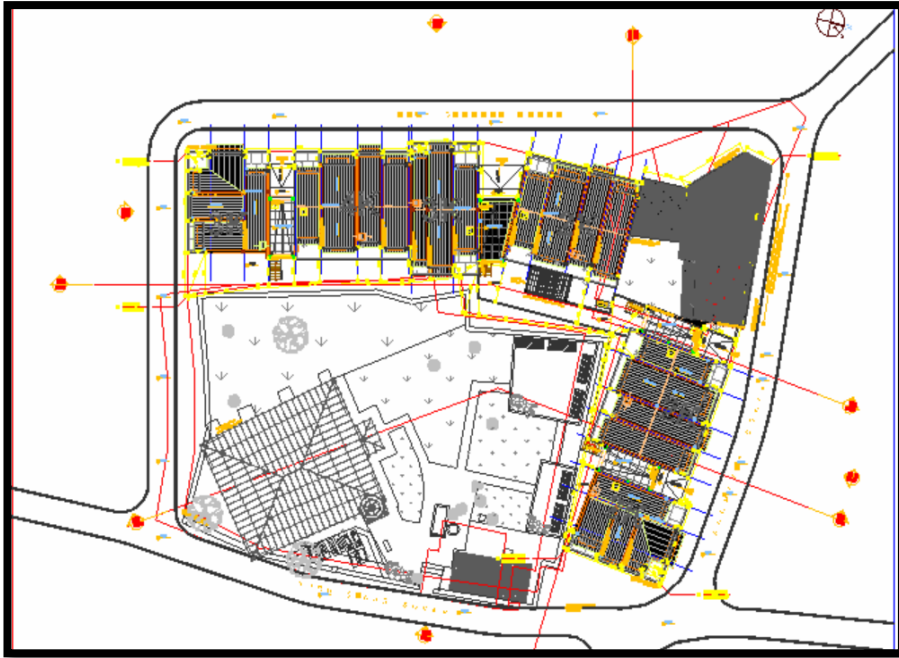
Bu örneklerde 4 odanın 4 ayrı aile tarafından kullanıldığı görülmüştür.

Bu inceleme ve araştırmalardan sonra; TOKİ, Fatih Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ortaklığı ile 13 Temmuz 2006 tarihinde bir protokol imzalanmıştır.

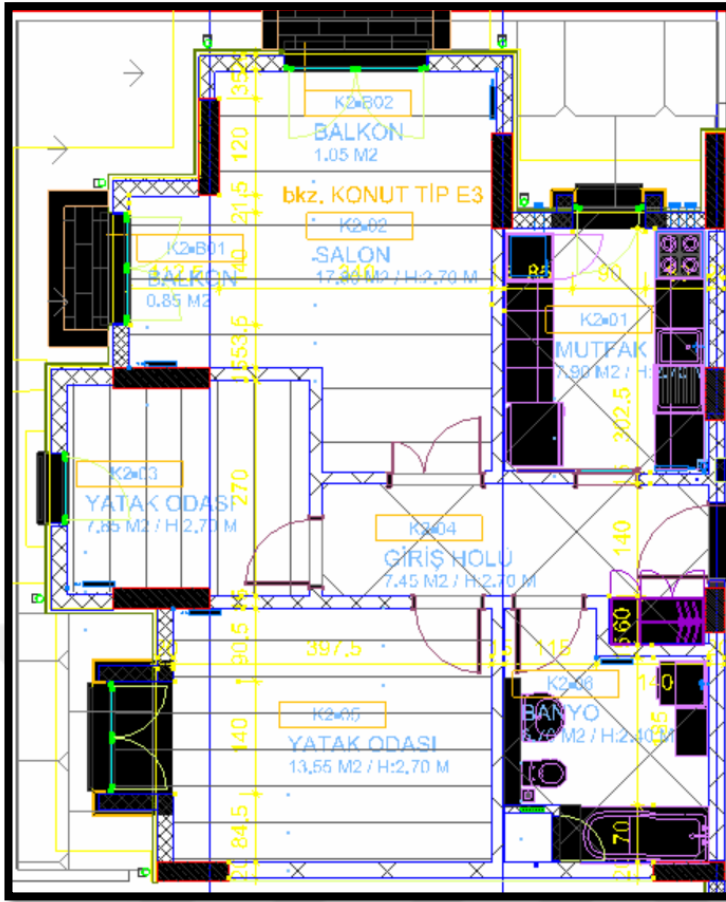
Yapıların kıymet takdirleri, TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesi'nin belirlediği komisyon tarafından tespit edilmiştir. tespit; İstanbul Ticaret Odası, İstanbul Emlakçılar Odası, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatları esas alınmış ve değerler oluşturulmuştur.

Proje kapsamında, yeni konutlar, arsa maliyeti + yapı maliyeti olarak hesaplanmıştır. Bu bedel üzerinden konut edinme hakkı sadece mülk sahiplerine verilmiştir. Mülk sahipleri istedikleri takdirde TOKİ'nin İstanbul'un diğer bölgelerinde yapmış olduğu sosyal konutlardan konut edinme hakkına sahip olmuşlardır.

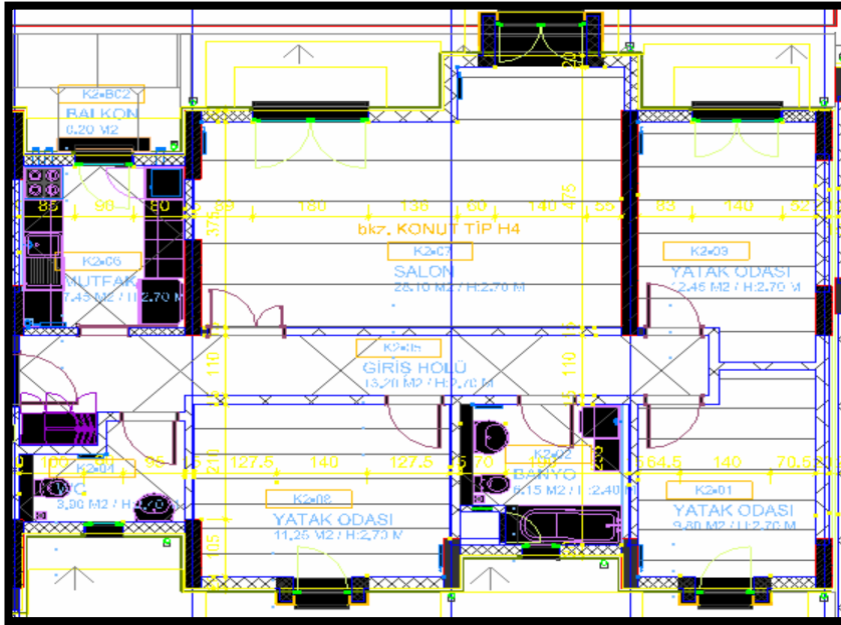
Proje, basında geniş yer bulmuş ve bölge halkıyla yapılan görüşmeler sonucunda 22 kez revize edilmiştir. TOKİ, Büyükşehir Belediyesi, Fatih Belediyesi, sosyal bir proje yapmak için yola çıkmıştır, ancak şu an Sulukule'de yaşayan birkaç roman aile vardır. Bunda roman halkın kültürel yapısının katkısı büyüktür. Yeni konut edinenlerin çoğunluğu tapu üzerinde 5 yıllık şerh olmasına rağmen el altından yapılan satışlarla konutlarını satmışlardır. Bu satışlar birazda mecburiyetten olmuş, 15 yıl boyunca düzenli ödeme yapamayacak insanlar, kurtuluşu konutlarını satmakta bulmuştur. Bu sonuç da maalesef projenin sosyal bir proje olma özelliğini kısıtlamıştır. Durum Taşoluk'a yerleşen kiracılar için de aynıdır. Apartman hayatına alışık olmayan romanlar, evlerini satarak başka mahallelere (Karagümrük gibi) taşınmıştır.



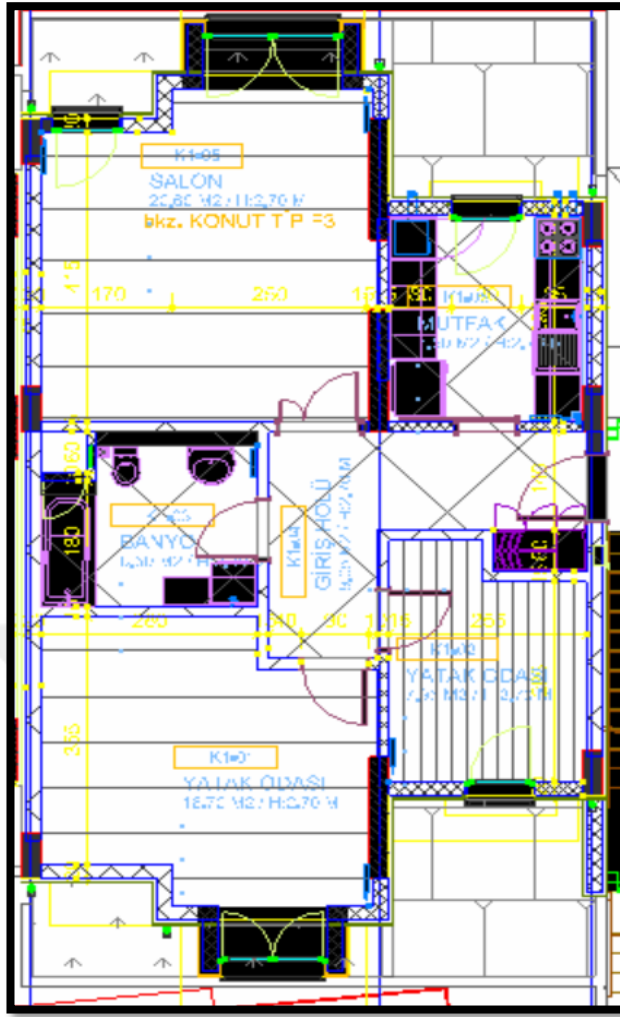
Sekil 31: Sulukule 123 No'lu Ada



Şekil 32: Sulukule Konut Tip E 3



Şekil 33: Sulukule Konut Tip H



Şekil 34: Sulukule Konut Tip F 3

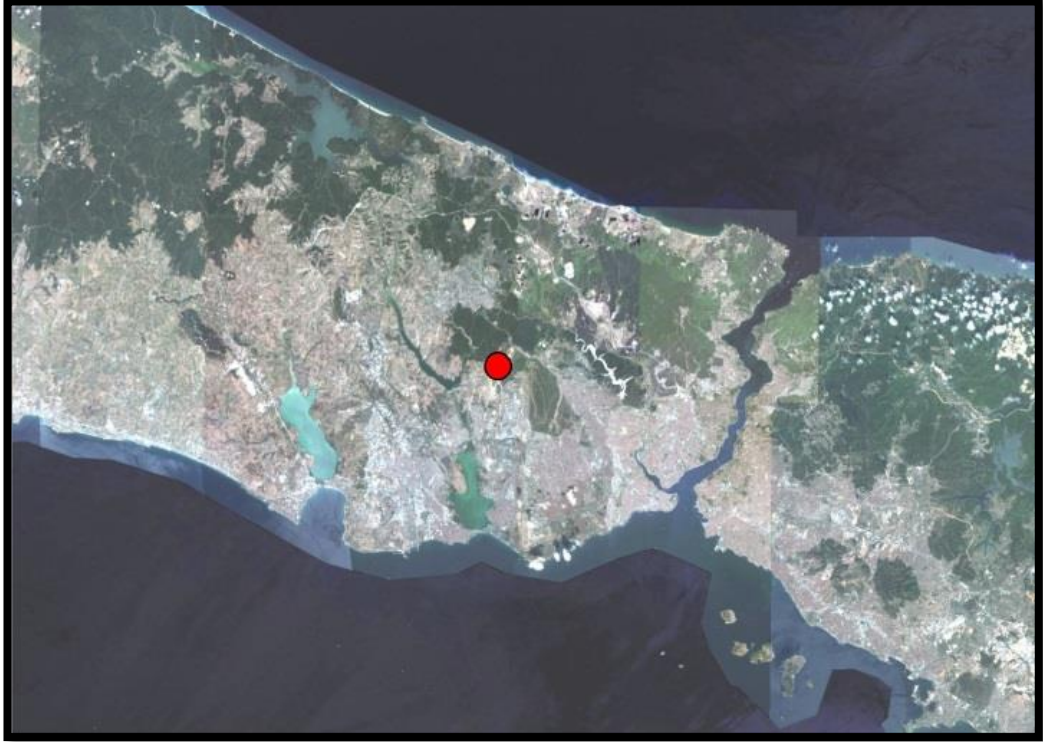
3.3.2 Kayaşehir kentsel dönüşüm projesi

Kayabaşı'nda da devlet eliyle yapılan bir uydu kent çalışması ve mevcut gecekonduların yıkılması sonucunda oluşan bir kentsel yenileme vardır. Yerinde kentsel dönüşüm yapılması hedeflenmiştir. 01.11.2005 tarihinde başlayan proje, TOKİ-Küçükçekmece Belediyesi ortaklığıyla yapılmaktadır.

TOKİ tarafından planlanan ve Türkiye'nin en büyük uydu kent projesi olan Kayabaşı Bölgesi (Kayaşehir), 2. Boğaz Köprüsü yol güzergahının (TEM) kuzeyinde, 3. Boğaz Köprüsü yol güzergahının güneyinde, Atatürk Havalimanı'na 17 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 24 km., Olimpiyat Stadı ve Başakşehir'e komşu olan konumuyla İstanbul'un yeni cazibe merkezlerinden biridir. 11.300.000 m² alanı ile Güngören, Beyoğlu, Bayrampaşa ve Zeytinburnu ilçelerinden daha büyük alana sahiptir. 11.300.000 m² arazinin 7.300.000 m²'si TOKİ'ye, 4.000.000 m²'si ise özel mülk sahiplerine ait olan toplam 65.000 konut 300.000 kişinin yaşayacağı uydu kent

projesidir. 65.000 konutun 45.000 adedinin TOKİ, 20.000 adedinin ise özel sektör tarafından yapılması planlanmıştır.

“Bu kadar büyük ölçekte bir arsa geliştirilmesinde ve planlanmasında çeşitli sorunlarla karşılaşmıştır. İdaremizce arsa geliştirilmesine 2005 yılında başlanmıştır. TOKİ'nin elde ettiği 7.300.000 m² arazinin 6.500.000 m²'si vatandaşlar, köy tüzel kişiliği ve hazine arasında 40 yıldır davalı iken, TOKİ ve Küçükçekmece Belediyesi arasında yapılan protokol ile vatandaşların talep ettiği mülkiyet bedelleri TOKİ tarafından ödenerek uzlaşma yoluyla tarafların davalardan feragat etmesi sağlanmıştır. Bu arazinin tamamının hazine adına tapulanması gerçekleştirilerek hazineden de TOKİ'ye devri yapılmıştır. Bu süreç iki yıllık bir sürede gerçekleşmiştir. Diğer yandan bölgenin kamulaştırılmasına başlanarak, özel mülk sahiplerinden de arsa alma işlemleri gerçekleştirilmiştir. TOKİ 2007 yılında bölgenin imar planı çalışmasına başlayarak, çağdaş bir planlama gerçekleştirmiştir.” (TOKİ: Gecekondu Dönüşüm / Kentsel Yenileme Projeleri, 2011)



Şekil 35: Kayaşehir İl Bazında Konum

Şekil 36: Kayaşehir'in İl Bazında Konum



Şekil 37: Kayaşehir'in İlçe Bazında Konumu



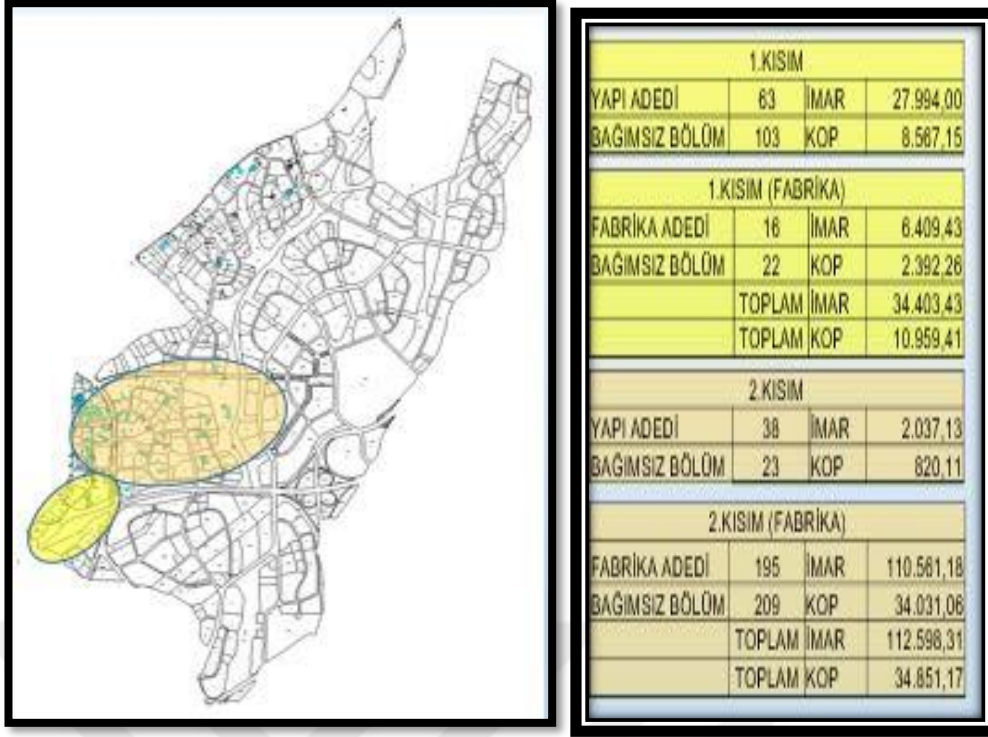
Şekil 38: Kayaşehir Uydu Görüntüsü



Şekil 39: Kayaşehir Proje Alanı Konumu

Bölgede üç farklı hak sahibi vardır;

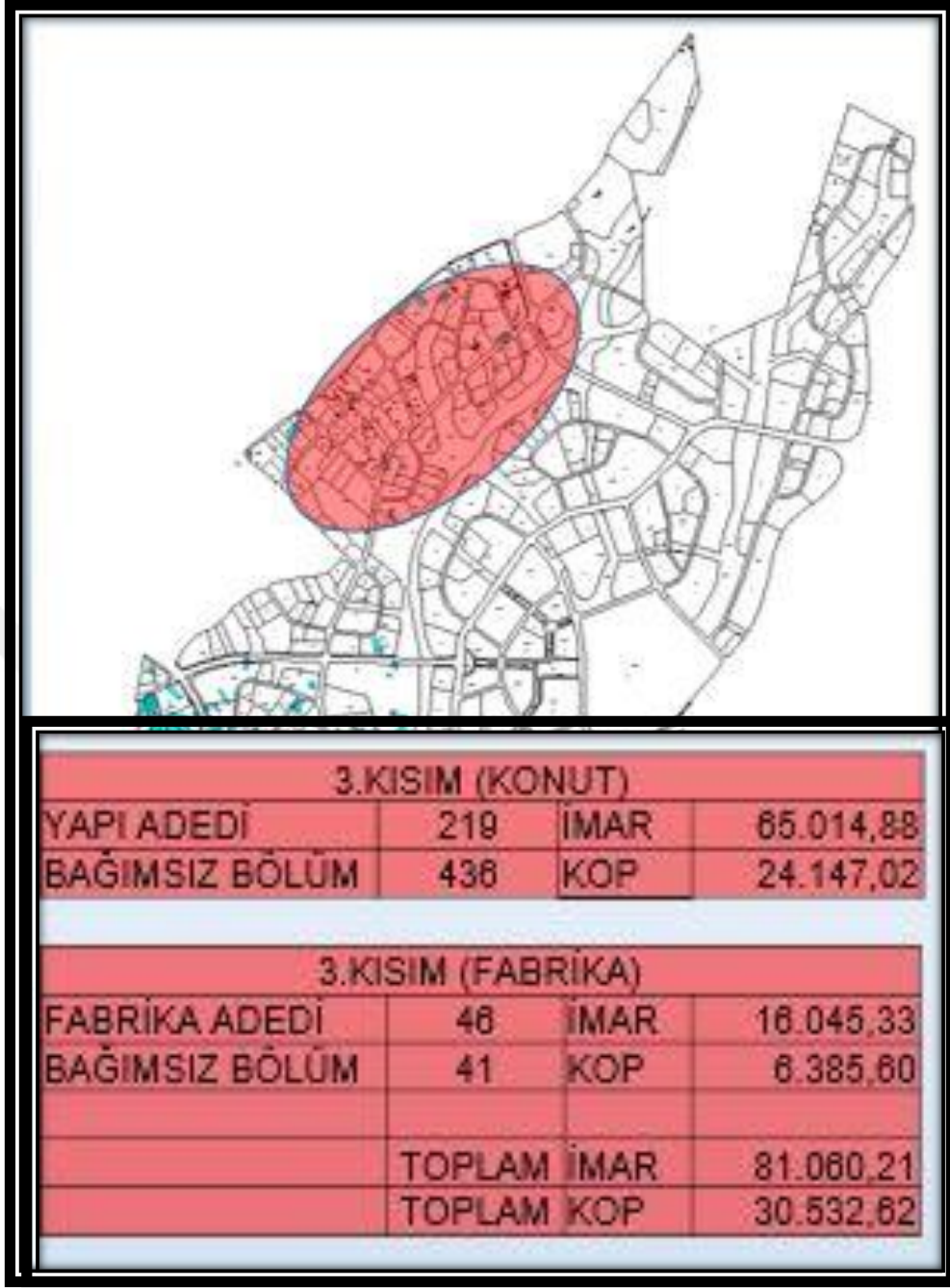
1. Yapısı ve Arsası olmayan ya da bilinmeyenler (238 analiz)
2. Yapısı Olan Arsası Olmayanlar (82 analiz) 151 bağımsız birim
3. Arsa / Yapısı Olanlar
 - 1.00 / 150.00 m² Arsa Aralığı (107 analiz) 237 Bağımsız Birim
 - 151.00 / 1 500.00 m² Arsa Aralığı (66 analiz) 166 Bağımsız Birim
 - 1 500.00 / 15 000.00 m² Arsa Aralığı (25 analiz) 66 Bağımsız Birim



Şekil 40: Kayaşehir 1. ve 2. kısım

Kaynak: TOKİ

- “Bu bölgelerde 101 adet konut türü yapı 225 adet fabrika türü olmak üzere toplam 326 adet yapı bulunmaktadır.
- Fabrika türü yapıların çoğunlukta olduğu, konut türü yapıların da Kayabaşı köy içine yakın konumda olduğu bir alan olup, fabrika türü yapıların kentsel dönüşüme dahil edilmesinin ilgili belediye ile iş birliği yoluna gidilirse çözüm olacağı düşünülmektedir.” (TOKİ, 2015)



Şekil 41: Kayaşehir 3. kısım

Kaynak: TOKİ

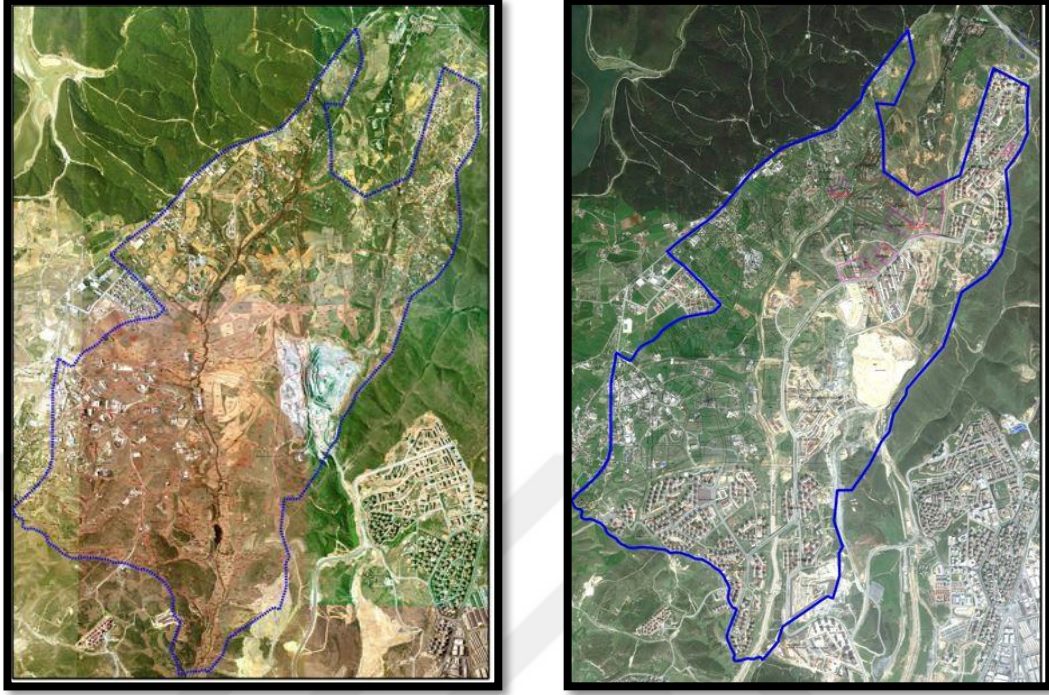
- “Yoğun yapılaşmanın olduğu bir alan olup, kamulaştırma yoluyla TOKİ’ye geçen hisseli mülkiyetlerin de yoğun olduğu bir bölgedir.
- Bu bölgedeki hisseli mülkiyetler toplamda 282.563,06 m² dir.
- Bu bölgede yer alan yapılarla anlaşıldığında TOKİ ilavaten 111.592,83 m² hisse sahibi olacaktır.” (TOKİ, 2015)



Şekil 42: Kayaşehir 4. kısım

- “Bu bölgede kentsel dönüşüm çalışmalarında sona gelinmiştir. Kalan yapılardan çok azı proje çalışmalarına engel teşkil etmektedir. Kalan yapılarla ilgili yoğun şekilde uzlaşma görüşmeleri devam etmektedir.
- 25.05.2015 tarih ve 2272 sayılı Başkanlık Oluru kapsamında görüşmeler yapılmaktadır.” (TOKİ, 2015)

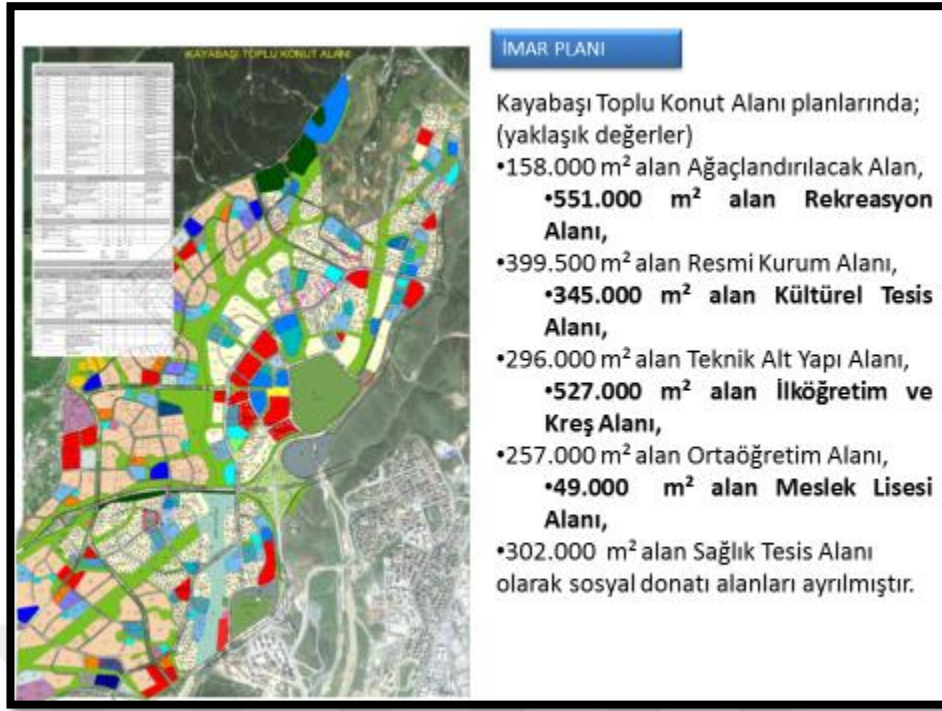
Kayaşehir bölgesinin özellikle Güney-Güneybatı komşuluğunun, niteliksiz konut alanlarına dönüşmesini engellemek, kontrolsüz yapılaşmanın ve gecekondulaşmanın önüne geçilerek, planlı kentleşmenin sağlanması amacı güdülmüştür.



Şekil 43: Uydu Görüntüleri 2006-2015



Şekil 44: Uydu Görüntüsü 2016 (Google earth)



Şekil 45: Kayabaşı İmar Planı

Kayabaşı Toplu Konut Alanı Planlarında;

- 2.500.000 m² Yeşil Alan,
- 158.670 m² Ağaçlandırılacak Alan, (11 adet Taksim Meydanı + Gezi Parkı büyüklüğünde),
- 551.260 m² Rekreasyon Alanı (16 adet Ali Sami Yen Stadı büyüklüğünde),
- 399.615 m² Resmi Kurum Alanı (8 adet Ankara Adliyesi büyüklüğünde),
- 344.615 m² Kültürel Ve Halk Eğitim Tesis Alanı (7 adet AKM büyüklüğünde),
- 296.905 m² Tay Alanı (12 adet İSKİ Genel Müdürlük binası büyüklüğünde),
- 527.027 m² İlköğretim ve Kreş Alanı (200 m² kullanım alanlı 2785 derslik kapasiteli),
- 257.419 m² Ortaöğretim Alanı (200 m² kullanım alanlı 1287 derslik kapasiteli),
- 49.262 m² Meslek Lisesi alanı (200 m² kullanım alanlı 246 derslik kapasiteli),
- 302.175 m² Sağlık Tesisi Alanı (Yatak başına 130 m² 2324 yatak kapasiteli),
- 2.700.000 m² Raylı Sistem Hattı, mevcuttur.

Proje kapsamında depreme dayanıklı, ısı yalıtımlı, modern binalar yapılmıştır.



Şekil 46: Kayaşehir Kentsel Yenileme Projesi

Kaynak: TOKİ Arşivi

Proje kapsamında, bazı bölgelerde “Mahalle Konsepti” uygulamaya konmuş olup, vatandaşın sosyal ihtiyaçlarına da cevap vermek hedeflenmiştir. Bu kapsamda dikey mimariden yatay mimariye geçilerek nitelikli konutlar üretmek amaçlanmıştır. Yaklaşık 3.000 adet yeni konsept proje uygulaması planlanmıştır.



Şekil 47: Kayaşehir Konsept Proje



Şekil 48: Kayaşehir Konsept Proje

Kaynak: toki.gov.tr, 2018



Şekil 49: Yıkım Anı

Kaynak:TOKİ 2016

Projede yoğunmalı tip kazanlar, güneş kolektörleri, fotovoltaik piller kullanılması, yağmur suyu depolama sistemiyle bahçe sulaması, daire girişlerinde kalorimetre kullanılması gibi uygulamalarla enerji verimliliği sağlayan projede, kişi başına düşen yeşil alan 36 m² olarak planlanmıştır.

Bölgedeki halk ilk dönemlerde kamulaştırma ile paralarını alarak, merkeze daha yakın ve ekonomik olarak avantajlı bölgelere taşınmıştır. Sonraları bölge değer kazanmaya başlamış, giden vatandaşlar pişmanlıklarını dile getirmişlerdir. Konut sahiplerine 2 ila 5 yıl arasında satış kısıtı getirilerek, haksız rantın önüne geçilmeye çalışılmıştır.

Maliyetlerin neredeyse %25 altında verilen evler ile uzun vadede ödeme planları hazırlanmıştır.

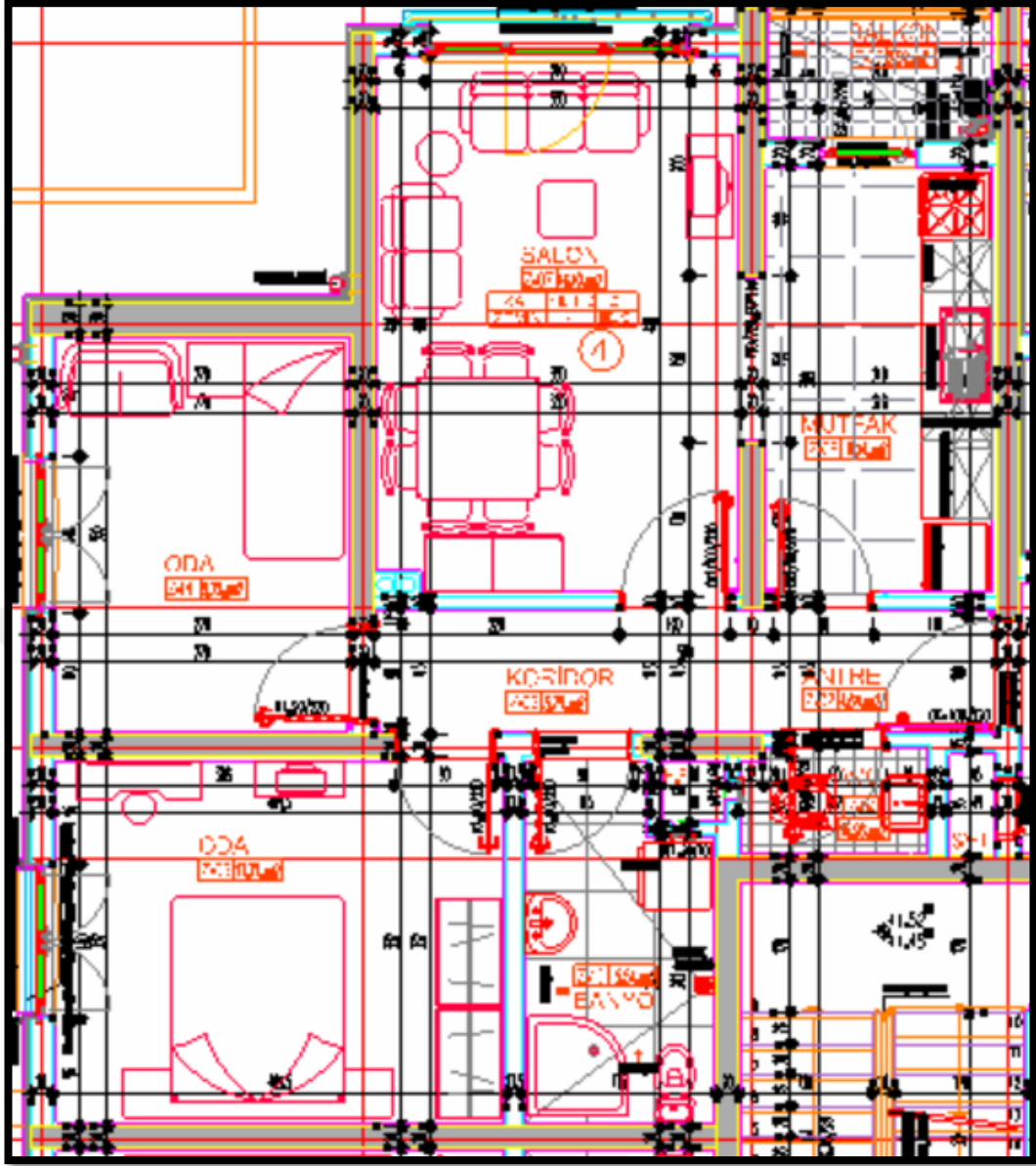
Gecekondu veya kaçak yapısı olan hak sahiplerine sahip oldukları bağımsız bölüm adedince konut alma hakkı verilmiştir. Arsa ve yapı bedelleri peşinat sayılmış, kalan bedel 180 ay vade ile TEFE, TÜFE ve memur maaşı artış oranlarından en düşük oran seçilerek uygulanmıştır. Anlaşma sağlanan hak sahiplerine evlerinin yıkım tarihinden başlamak üzere, konut teslim tarihine kadar 18 ay boyunca, aylık 700 TL kira yardımı yapılmıştır.

Sadece arsası olan hak sahiplerinde ise, kıymet takdir bedelinin bir adet ortalama konut bedeline bölünmesi ile en fazla alabileceği konut sayısı bulunmuştur.

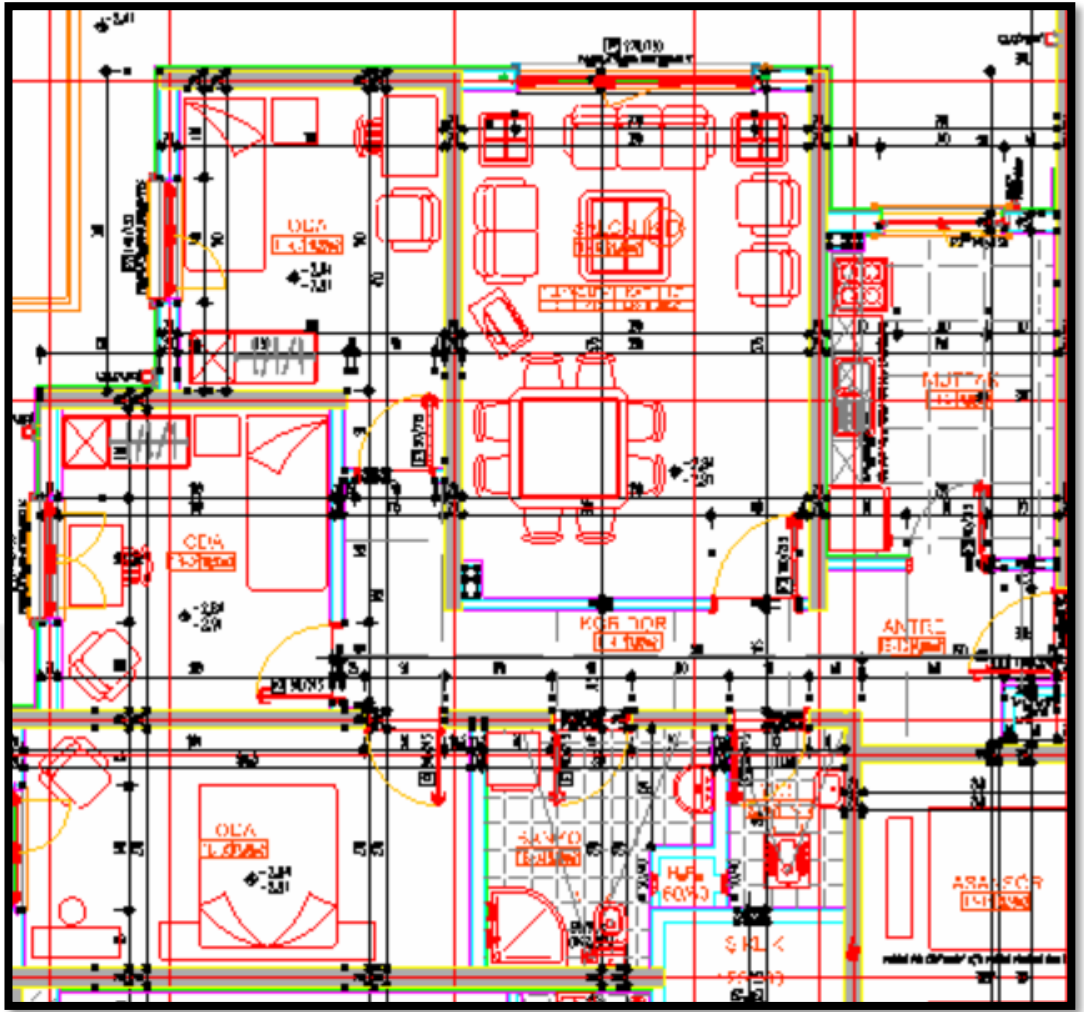
Fabrika sahiplerine ise öncelikle bedel verilmesi, istenirse en fazla bir adet konut verilmesi, toplam kıymet takdir bedelinin ortalama konut satış bedeli düştükten sonra bakiyenin nakit olarak verilmesi öngörülmüştür.

“Bölge zaman içinde yapılan ticari alanlar, yürüme ve bisiklet yolları, rekreasyon alanları ile prestijli bir hal almıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında hak sahiplerine, konutların m² fiyatı 2300 TL’den verilmiştir. Ancak serbest piyasada bu konutların satış fiyatları 4000 TL/m² civarındadır. Bu da hak sahiplerinin fazla sayıda konut talebinde bulunmasına yol açmıştır. Belirlenmiş kriterlerin haricinde taleplerin yerine getirilmesi konusunda yoğun baskılar olmuştur. Diğer bir sorun ise anlaşma sağlanamayan işgalciler konusunda yaşanmıştır. Bu kişilere ecrimisil davası açılmıştır.” (TOKİ, 2016)

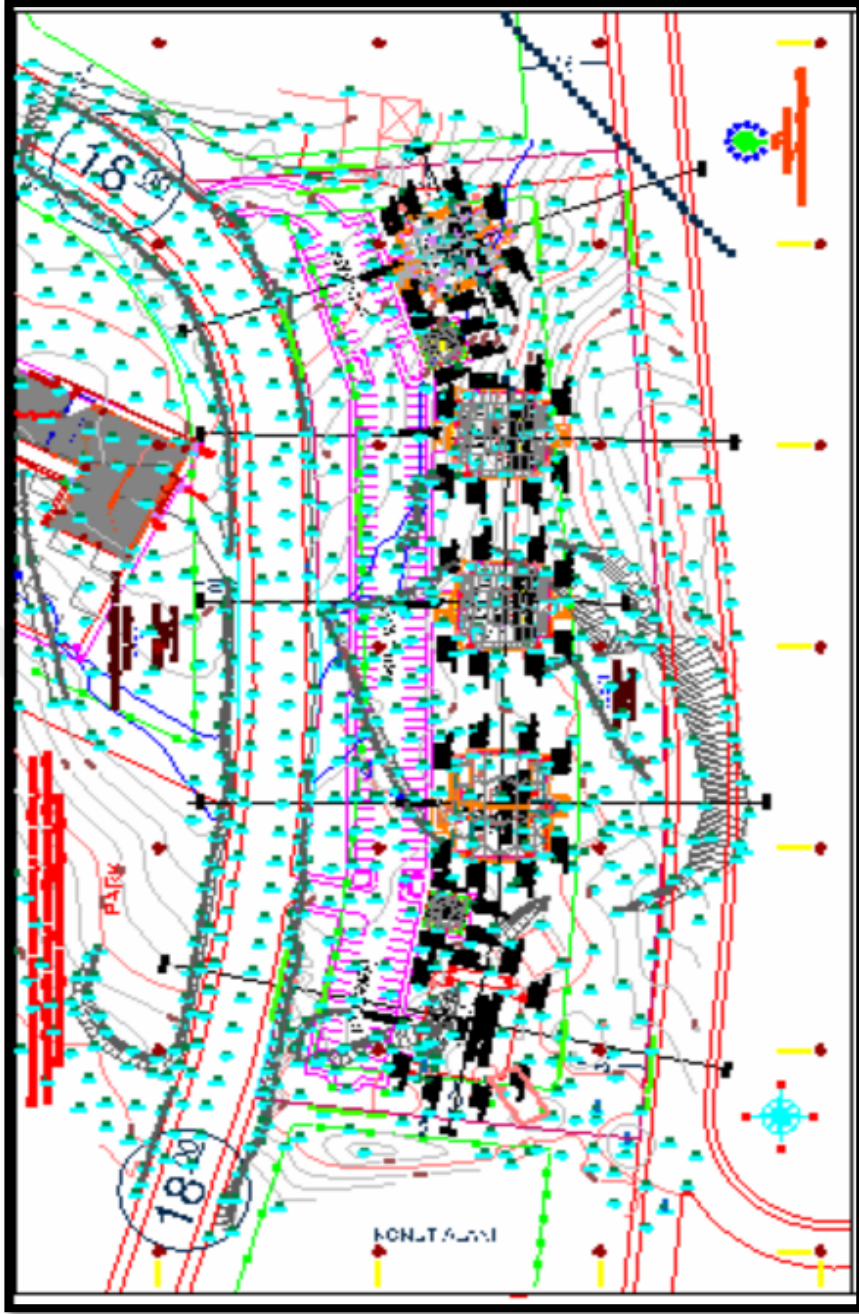
Maalesef sosyal nitelikli konut üretimi projelerinde her kesimin mutlu olduğu bir sistem oluşturmak zordur. Burada da özellikle Fenertepe bölgesinde, anlaşma yapmak istemeyen kişilerin camları kırılmış, evleri zarar görmüştür.



Şekil 50: Kayaşehir B tip konut



Şekil 51: Kayaşehir C tip konut



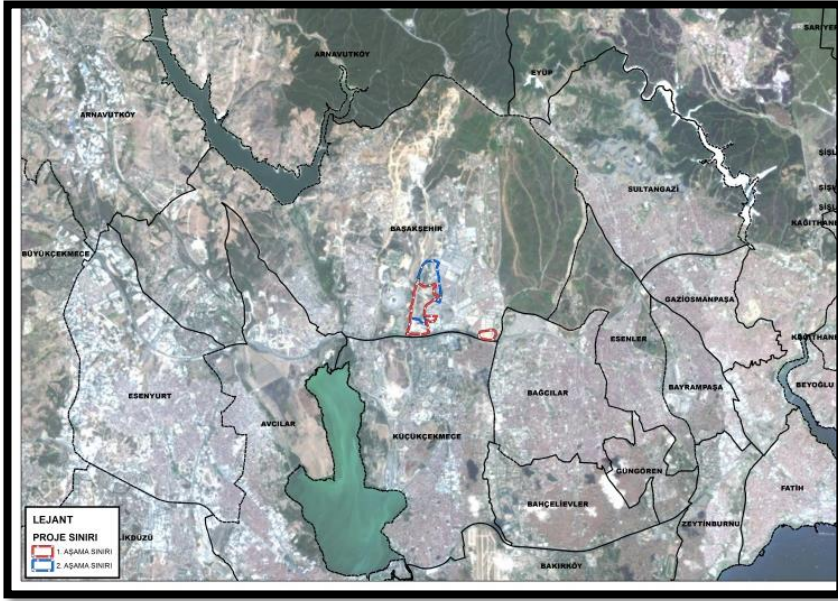
Şekil 52: 508-1 Konut Adası Vaziyet Planı

3.3.3 Ayazma kentsel dönüşüm projesi

Ayazma İstanbul ili, Başakşehir Belediye sınırları içinde yer almaktadır. Güneyde TEM Otoyolu, kuzeyde Kayabaşı Toplu Konut Alanı, Batıda Atatürk Olimpiyat Stadı, Doğuda ise Keresteciler Sitesi ve Masko Mobilyacılar Sitesi ile sınırlanmaktadır.



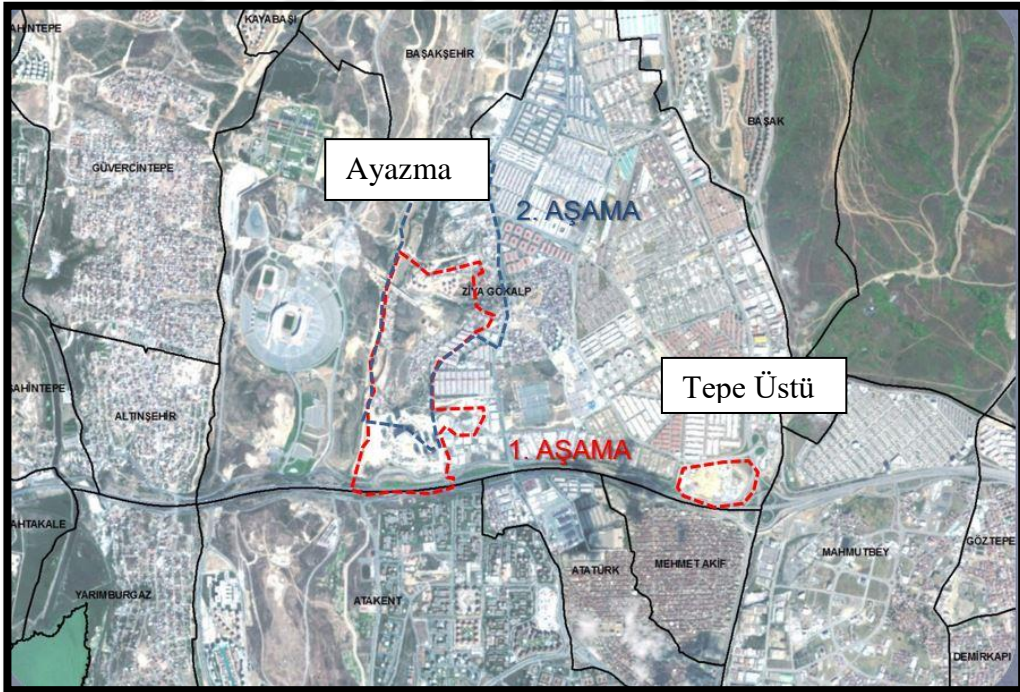
Şekil 53: Ayazma Çalışma alanı il bazında konumu.



Şekil 54: Ayazma Çalışma Alanı, İlçe Bazında Konumu.



Şekil 55: Ayazma Çalışma Alanı Mahalle Bazında Konumu.



Şekil 56: Ayazma Uydu Görüntüsü 2014

Proje öncesinde, Kuzey Ayazma Bölgesi'nde doğal eşikler ve topoğrafik nedenlerden dolayı düşük yoğunlukta ve dağınık vaziyette yapılaşma görülmekte iken, Ayazma ve Tepeüstü Bölgelerinde ruhsatsız ve kaçak olarak gelişen 3-4 katlı niteliksiz yapı grupları yoğun olarak görülmektedir.



Şekil 57: Kentsel Dönüşüm Öncesi Durum



Şekil 58: Kentsel Dönüşüm Öncesi Durum

3.3.3.1 Planlama süreci

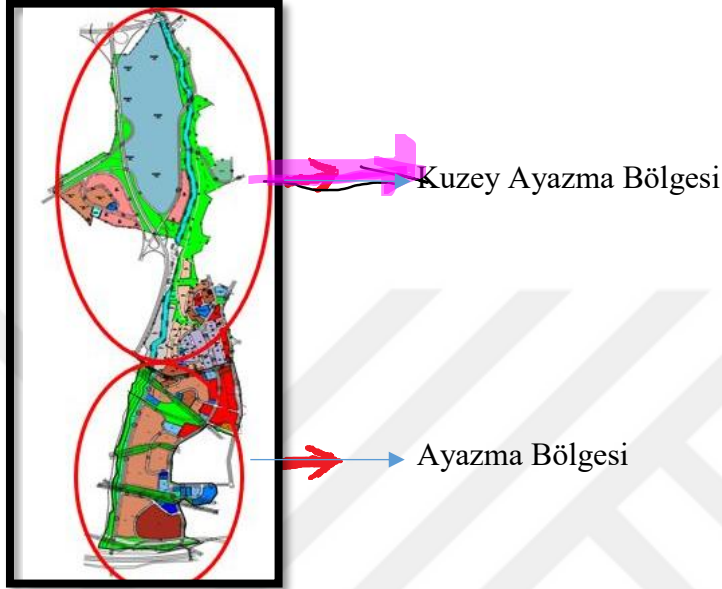
Kuzey Ayazma Bölgesi 31.05.2010 tarihli mer'î İmar Planı hakkında yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Bölge için yeni İmar Planı hazırlanmış ve 19.06.2012 tarihinde İstanbul ili Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmî Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Donatı alanları (DOP-KOP), planlama alanının %46'sını oluşturmaktadır.

Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı'nı kapsayan planlar ve onay tarihleri şöyledir.

- 03.04.2006 Tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli Köyü ve Çevresi N.İ.P
- 15.12.2006 Tarihli 1/5000 ölçekli Tadilat Planı
- 07.06.2007 Tarihli İkitelli Köyü ve Çevresi 1.Etap 1/1000 ölçekli U.İ.P
- 13.02.2008 Tarihli 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planları
- 23.12.2008 Tarihli 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planları
- 07.05.2009 Tarihli 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planları

- 07.05.2009 Tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na ilişkin yürütmeyi durdurma kararı alınmasının ardından bölge için yeniden İmar Planı hazırlanmış ve 30.03.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Donatı alanları (DOP+KOP) planlama alanının %45'ini oluşturmaktadır.



Şekil 59: Ayazma Bölgesi

3.3.3.2 Proje uygulama süreci

“İstanbul ili Başakşehir (eski Küçükçekmece) İlçe sınırları içerisinde yer alan ve halihazırda yoğun gecekondu işgali altında bulunan İkitelli-Ayazma Bölgesi, Tepeüstü Bölgesi ile gecekondu sahiplerine yapılan sosyal konutların yer aldığı Halkalı (Bezirganbahçe) Gecekondu Önleme Bölgeleri'nin kentsel dönüşümün gerçekleşmesi ve gecekondu alanlarının tasfiye edilerek çağdaş bir kent oluşturulması amacıyla, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında 13.06.2004 tarihinde İstanbul - İkitelli (Ayazma ve Tepeüstü Bölgeleri) - Halkalı Kentsel Yenileme Proje'sine ilişkin protokol, 20.02.2006 tarihinde Ek Protokol, 14.09.2006 tarihinde ise 2 no'lu ek Protokol imzalanmıştır.” (TOKİ: 2014)

İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Mevkii Ayazma Toplu Konut Alanı ve Gecekondu Dönüşüm Alanı, 23.12.2008 tarih ve 2912 sayılı başkanlık oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiştir.

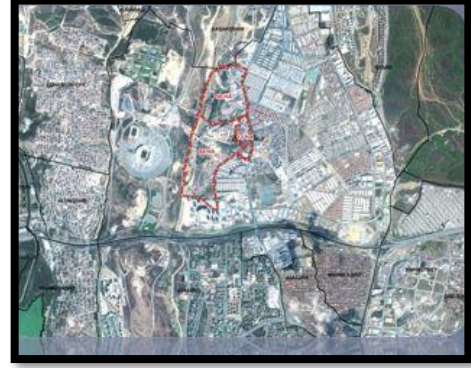


Şekil 60: Ayazma Toplu Konut ve Gecekondu Dönüşüm Alanı İlanı

Proje iki aşamada uygulanmıştır.



Şekil 61: 1. Aşama Bölgesi



Şekil 62: 2. Aşama Bölgesi

Birinci aşama çalışma bölgesi 144.6 Hektardır (Ayazma 120 hektar-Tepeüstü 24.6 hektar). İkinci aşama çalışma bölgesi 155 hektardır.(Kuzey Ayazma 58 hektar-Ayazma 84 hektar-köy içi 13 hektar)

Birinci aşama Analiz Çalışmaları;

Tablo 4: Mülkiyet Analizi

AYAZMA-TEPEÜSTÜ MÜLKİYET ANALİZİ						
MÜLKİYET DURUMU	KADASTRAL BİLGİLER			YAPI BİLGİLERİ		
	PARSEL SAYISI	PARSEL ALANI(M ₂)	HİSSEDAR SAYISI	BİNA SAYISI	HANE SAYISI	BİNA MALİK SAYISI
KAMU	23	794.041	-	937	971	908
ÖZEL	88	624.284	1167	688	1301	631
TOPLAM	111	1418.325	1167	1625	2272	1539

Tablo 5: Doluluk-Boşluk Analizi

DOLU- BOŞ PARSEL ANALİZİ				
BÖLGELER	PARSEL SAYISI		PARSEL ALANI(M ₂)	
	DOLU	BOŞ	DOLU	BOŞ
AYAZMA	57	45	887.33	284.131
TEPEÜSTÜ	9	-	246.864	-
TOPLAM	66	45	1134.194	284.131

Tablo 6: Yapı Analizi

AYAZMA-TEPEÜSTÜ YAPI ANALİZİ				
BÖLGELER	BİNA SAYISI	BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	NÜFUS	PARSEL ALANI(HA)
AYAZMA	1245	1755	8775	120
TEPEÜSTÜ	380	380	1900	24.6
TOPLAM	1625	2135	10675	144.6

Tablo 7: Hak Sahipliği Analizi

AYAZMA-TEPEÜSTÜ HAK SAHİPLİLİĞİ ANALİZİ			
	HAK SAHİBİ ADEDİ	PARSEL ADEDİ	ARSA ALANI (M ²)
MALİYE HAZİNESİ	578	16	562,913
TOKİ	327	4	222,271
VAKIF	2	1	2,740
İL ÖZEL İDARESİ	1	1	760
TEDAŞ	-	1	169
KOOPARATİF	5	2	10,716
ŞAHİS	626	85	613,399
TOPLAM	1,539	110	1,412,968
TESCİL DIŞI ALAN	---	1	5,357
GENEL TOPLAM	1,539	111	1,418,325

Kaynak: TOKİ 2016

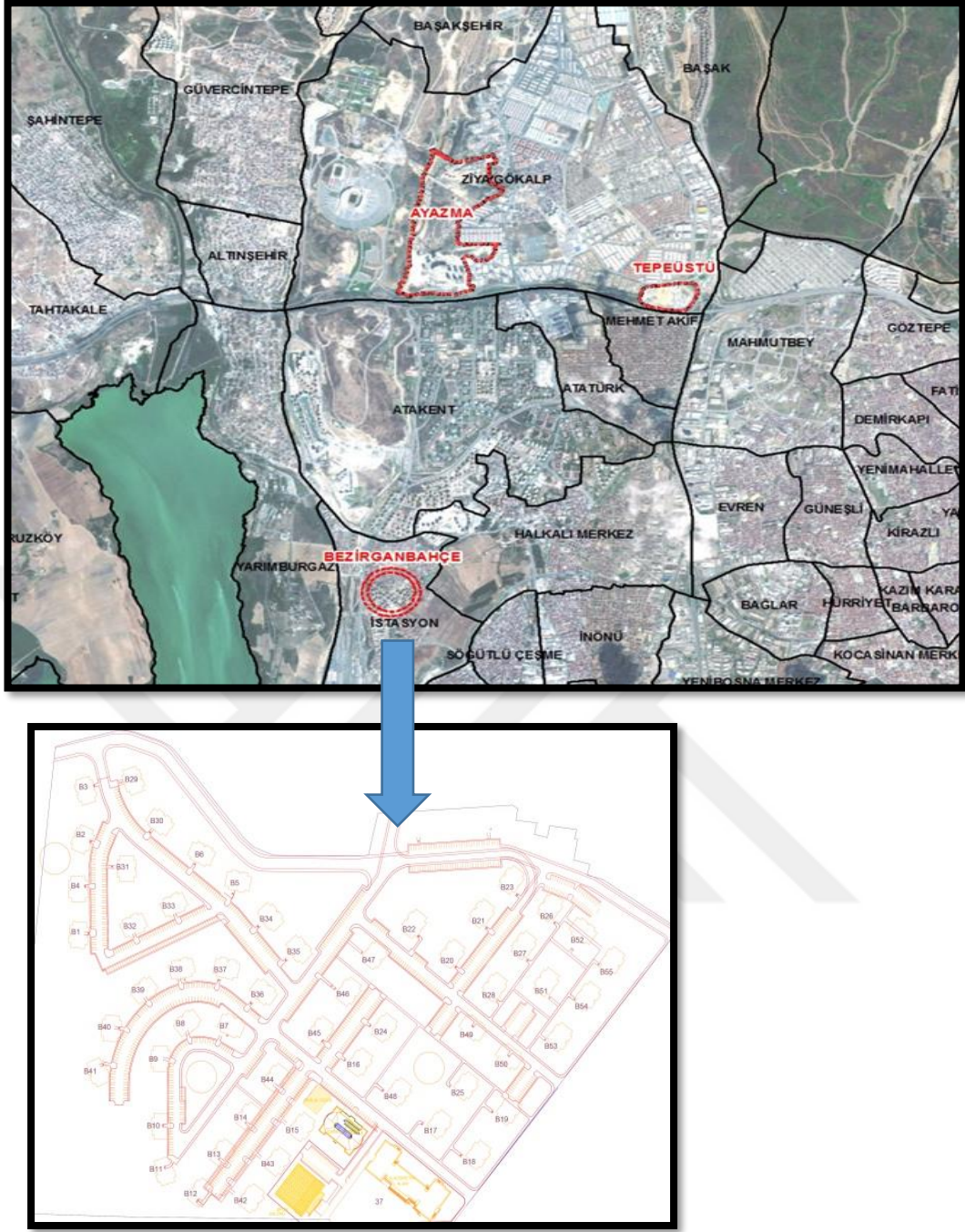
Tepeüstü ve Ayazma'da 945 işgalci, 594 tapulu arsa sahibi olmak üzere toplam 1539 hak sahibi tespit edilmiştir.

Hak sahipleriyle görüşme işlemleri Küçükçekmece Belediyesi tarafından yürütülmüştür. Ayazma Kentsel Yenileme Projesi, 171 hektarlık alanı kapsamakta olup, bu alanın 107 hektarlık kısmı ise özel mülk arazisidir. Bölgede tespiti yapılan 2094 adet yapının tamamı deprem riski taşıyan ve Haramidere taşkın alanına isabet edilen yapılardan oluşmaktadır. Bu yapıların 1447'si kamu arazileri üzerindeki gecekonduniteliğinde, 647'si ise hisse tapulu ancak ruhsatsız yapılardır.

Bölgedeki hak sahiplerine üç alternatif sunulmuştur. Birinci alternatifte isteyen hak sahipleri TOKİ'nin oturma hazır durumdaki Bezirganbahçe konutlarında oturabilecektir. Çağdışı konutlarda yaşayan 1580 hane, bu teklifi kabul etmiştir. Tepeüstü Bölgesinden 200 aile hemen Bezirganbahçe sitesine taşınmıştır ve 15 yıl süre ile ayda 240 TL ödeyerek ev sahibi olmuşlardır. Yıkılan evlerin enkaz bedelleri 50 bin liraya ulaşabilmiştir. Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında İkitelli Tepeüstü'nde de 160 bin metrekare hazine arazisi üzerinde bulunan 380 gecekondun tasfiye edilmiştir. Boşaltılan alan, TOKİ tarafından Ticaret Hizmet ve Eğitim Alanı olarak planlanmıştır. Sonra bu alan kaynak geliştirme kapsamında değerlendirilmiş ve 166 milyon lira kaynak elde edilmiştir. Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi buraya inşa edilmiştir.

İlk tespitlerde 245 adet kiracı konumundaki vatandaşın 134'üne TOKİ tarafından Kayabaşı'nda üretilen konutlardan %10-15 peşin ödemeli olmak üzere bedeli karşılığında satış önceliği tanınmıştır. Bu durum kamuoyunda çok tartışılmış, bu peşinatları ödeyemeyecekleri ileri sürülmüştür.

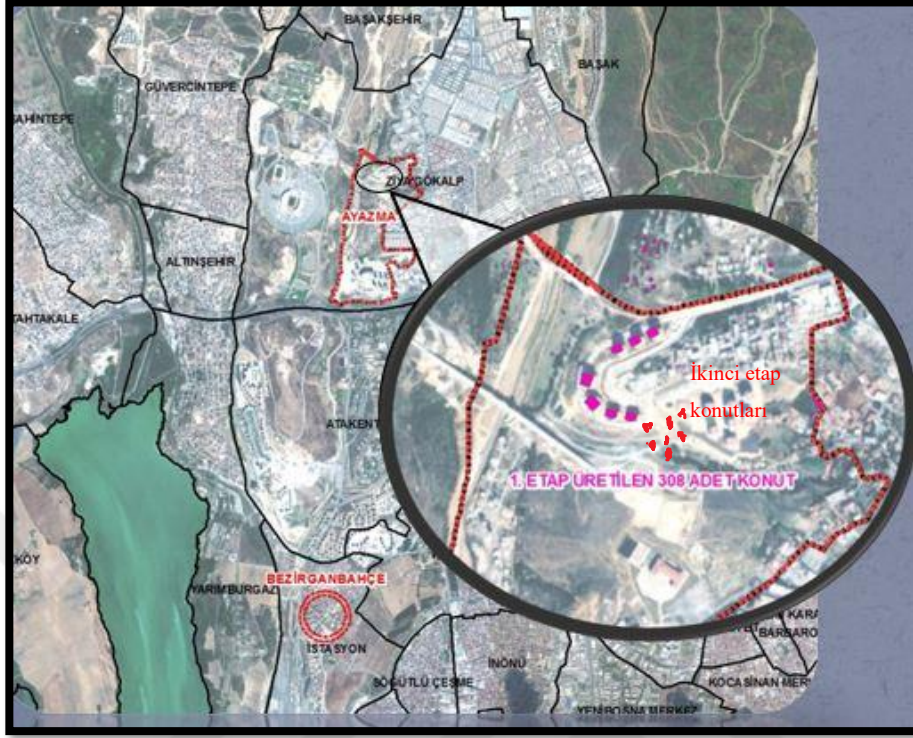
Sunulan ikinci alternatifte ise, isteyen hak sahiplerine yapılarının ve arsalarının bedelleri teklif edilmiştir. Bu formüle sıcak bakarlara da toplam 40 milyon TL nakit ödenmiştir.



Şekil 63: Bezirganbahçe Toki Konutları

Üçüncü alternatifte olarak ise, aynı bölgede yapılacak konutlar teklif edilmiştir. Yerinde konut almak isteyenler için Ayazma Mevkiinde, 2009 yılında yapımı bitirilen 1. Etap konutları (308 adet) hak sahiplerine verilmiştir. 10.02.2006 tarihli kura çekilişi sonrasında, 180 hak sahibine 258 adet konut verilmiş olup, geri kalan 50 adet daire arsa/yapı karşılığında ilçe sınırları değişikliğinden sonra hak sahiplerine verilmiştir. 2. Etap konutlarından 300 adet konut verilmiştir. Arsa/yapıları peşinata sayılmış olup

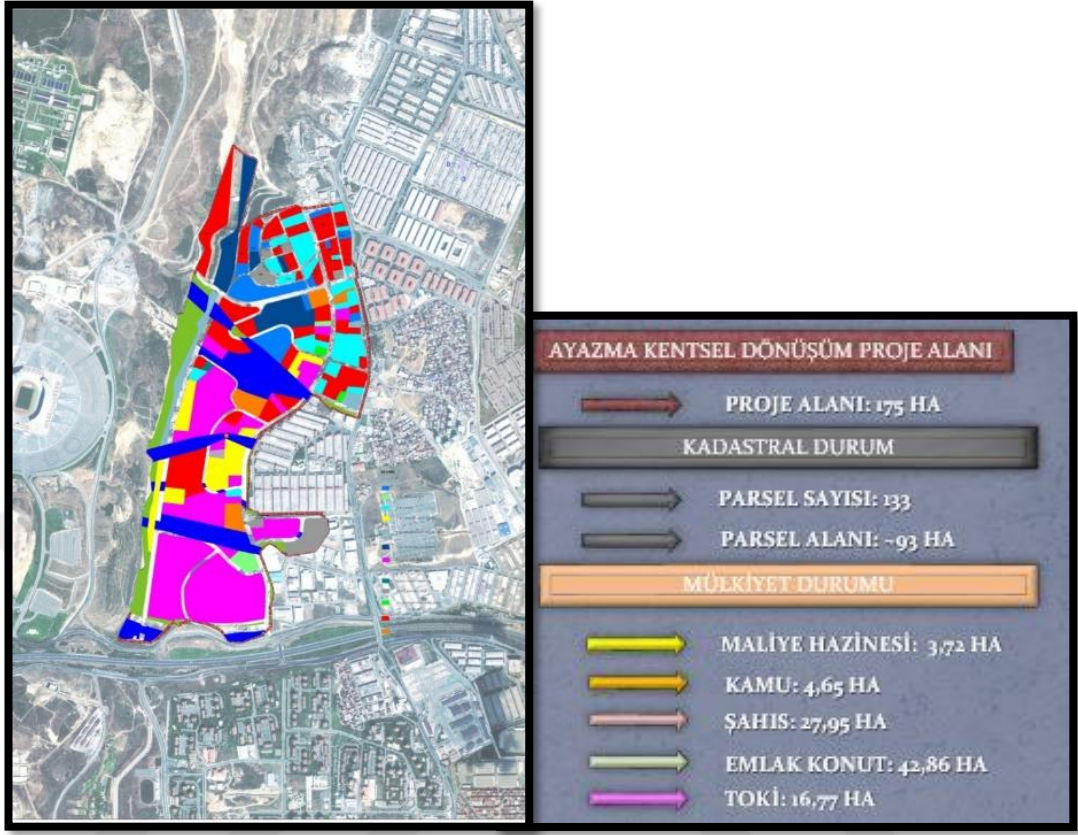
bakiye borcu 180 ay sabit taksitlerle ortalama 950TL/m² üzerinden konut sahibi olmuşlardır.



Şekil 64: Yerde Konut Edinmek İsteyen Hak Sahiplerinin Konutları

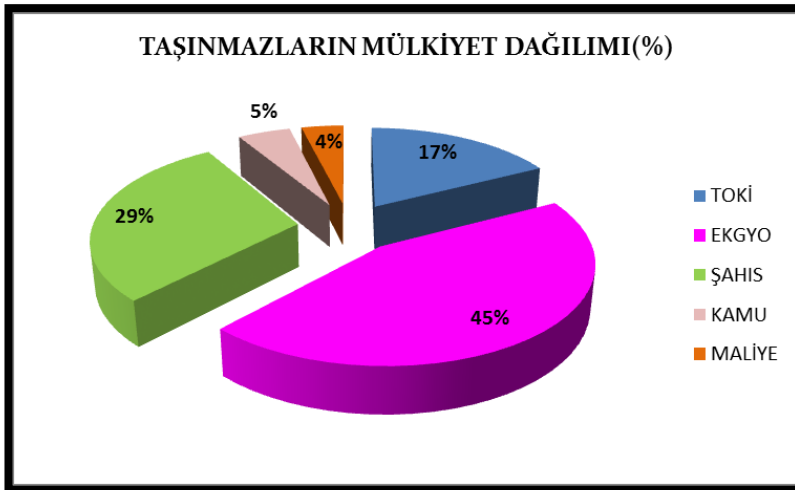
TOKİ tarafından, 2012 yılında sağlık ocağı, ticaret merkezi, 16 derslikli ilköğretim okulu yapılmıştır. 24 adet konut Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na verilmiştir.

İkinci aşama ise; 25.11.2000 tarih ve 5667 sayılı başkanlık onayı ile “Gecekondu Önleme Bölgesi” ilan edilmiştir.



Şekil 65: 2.Aşama Mülkiyet Analizi Çalışmaları

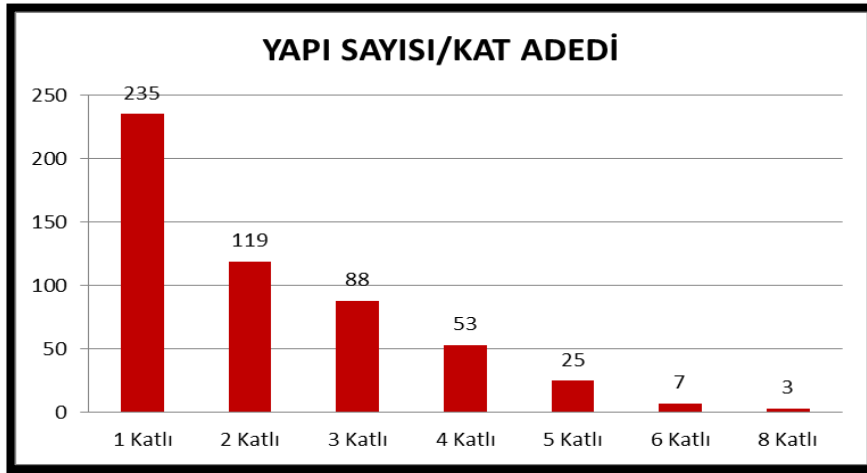
Kaynak: TOKİ 2016



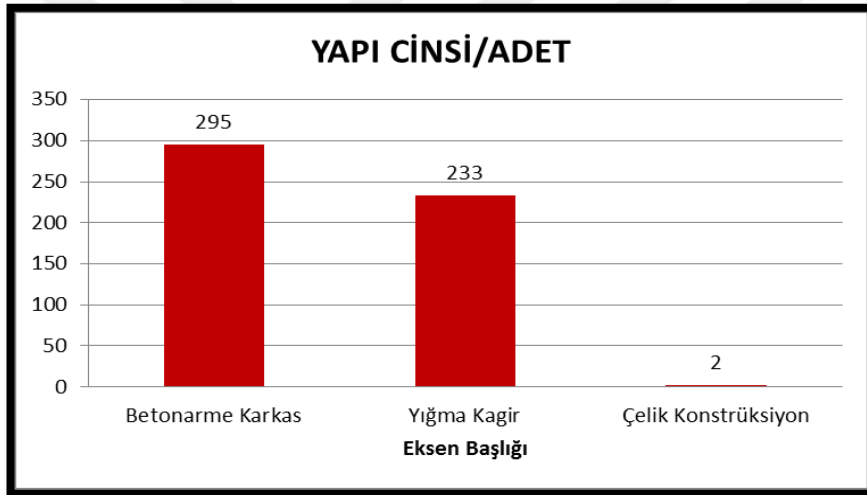
Şekil 66: Mülkiyet Dağılımı

Kaynak: TOKİ 2016

Tablo 8: 2. Aşama Kat Adedi Analizi



Tablo 9: 2. Aşama Yapı Cinsi Analizi



Kaynak: TOKİ 2016

Çalışma alanı içerisinde hak sahipliği dağılımı;

- Toplam 878 adet hak sahibi bulunmaktadır.
- Bunlardan 355'inin sadece arsası,
- 167'sinin sadece yapısı,
- 356'sının ise hem arsası hem de yapısı bulunmaktadır.

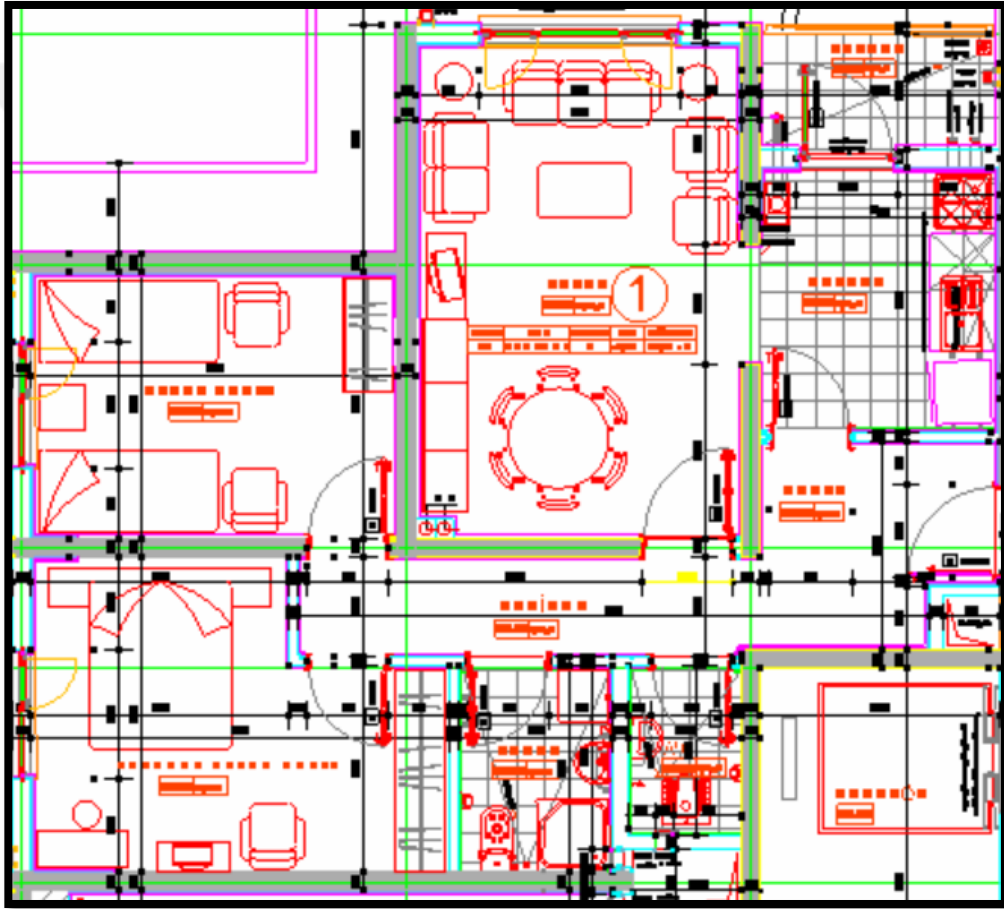
Çalışma Alanı İçerisinde Bağımsız Birim Dağılımı;

- Toplam 1101 adet Bağımsız Birim bulunmaktadır.
- Sadece yapısı olan hak sahiplerinin 271 adet bağımsız birimi,
- Arsa ile birlikte yapısı bulunan hak sahiplerinin ise 830 adet bağımsız birimi bulunmaktadır.

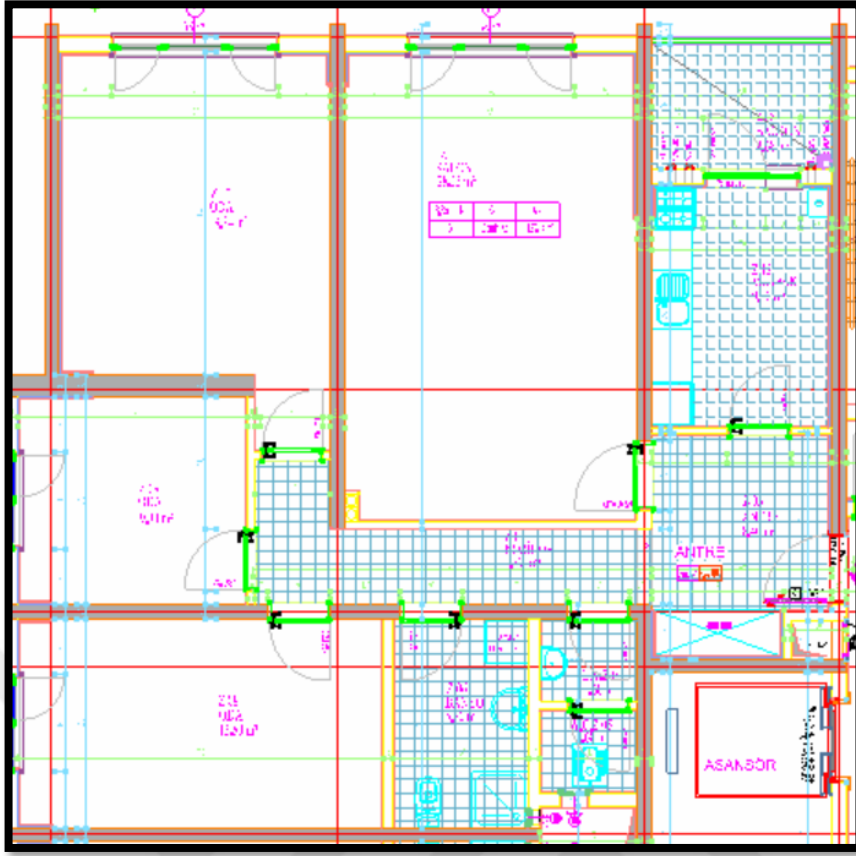
Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ayrıca TOKİ, Küçükçekmece Belediyesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ile istihdama yönelik işbirliği yapmıştır. TOKİ tarafından "İrtibat Merkezi" adı altında yapılan binada istekli olan ev hanımı ve gençlere meslek edindirme kursları düzenlenmiştir.

Bu Kentsel Dönüşüm Projesi ile büyük bir faciannın önüne de geçilmiştir. 2009 yılında bölgede yaşanan büyük sel felaketi sırasında Haramidere Bölgesi'ndeki yapıların boşaltılmış olması, yüzlerce evi su baskınından kurtarmıştır. Belki de onlarca insanın hayatını kaybetmesinin önüne geçilmiştir.

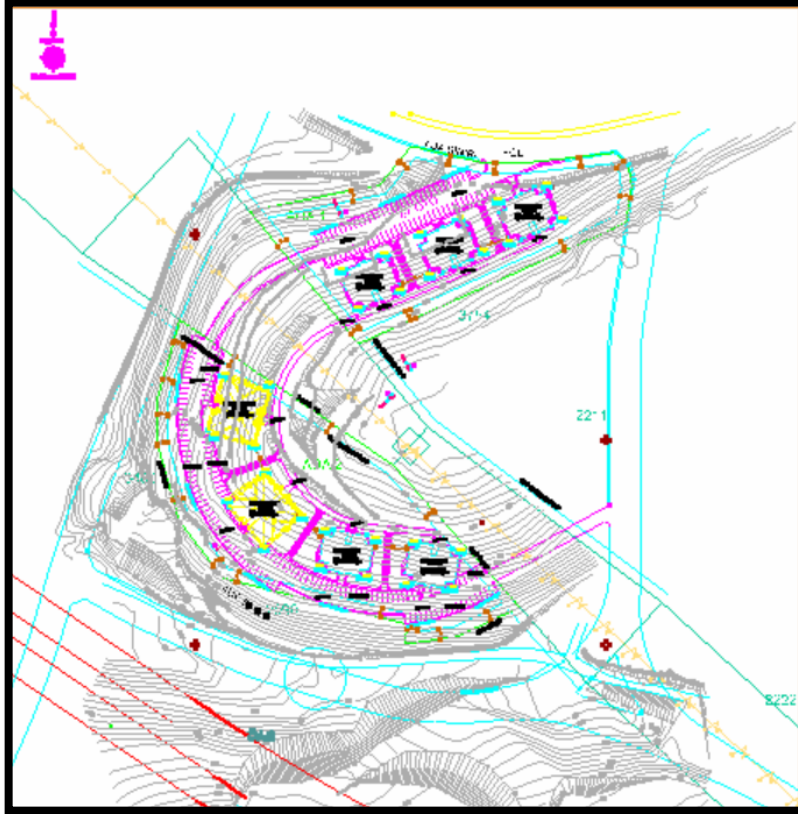
TOKİ binaları planları,



Şekil 67 :Ayazma Bölgesi B2 (3B+Z+9)



Şekil 68: Ayazma Bölgesi CK1 (3B + Z + 9)



Şekil 69: Ayazma TOKİ 1. Etap Konutları Vaziyet Planı

TOKİ için 2010 yılında hazırlanan “Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması” başlıklı proje çalışmasında çıkartılan veriler içerisinde Kentsel Dönüşüm projeleri için en uygun bulunan kriterler, TOKİ’nin yapmış olduğu Sulukule, Ayazma ve Kayaşehir Kentsel Dönüşüm Projeleri için araştırılmış ve beşinci bölüm kapsamında sonuçlar ve öneriler sunulmuştur.



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

BAŞARILI KENTSEL DÖNÜŞÜM PARAMETRELERİ ve İSTANBUL ÖRNEĞİNDE İNCELENEN PROJELERİN KARŞILAŞTIRMALARI

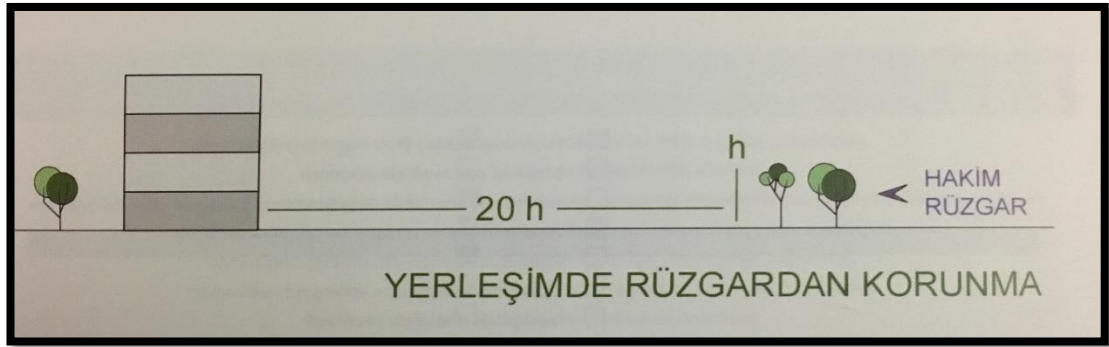
Kentsel dönüşümün Dünya'daki başarılı örnekleri irdelendiğinde, (Londra Ocean Estate Tower Hamlets, Helsinki Pikku-Huopalahti vb.) dönüşümü ekonomik, çevresel ve sosyal boyutları ile bir bütün olarak ele alarak sürdürülebilirlik ilkelerine uygun bir biçimde şekillendirdikleri görülür. Sürdürülebilir kentsel dönüşüm projeleri; havası, suyu, toprağı temiz, çevreye ve insana saygılı, yaşam kalitesinin yüksek olduğu, atık üretiminin minimize edildiğı, ortak yaşama kültürünü önemseyen kentler oluşturmaktadır. TOKİ için 2010 yılında hazırlanan “Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması” başlıklı proje çalışmasında sunulan veriler içerisinde Kentsel Dönüşüm projeleri için elzem bulunan kriterler, TOKİ'nin yapmış olduğu Sulukule, Ayazma ve Kayaşehir Kentsel Dönüşüm Projeleri için araştırılmış ve beşinci bölüm kapsamında sonuçlar ve öneriler sunulmuştur.

Bu bölümde, insan-çevre ilişkileri merkeze alınarak evrensel tasarı ve sürdürülebilir kentsel dönüşüme değinilecektir. Engelsiz tasarım, emin ve güvenli tasarım, enerji duyarlı tasarım ve ekolojik tasarım gibi parametreler üzerinde durulacak ve incelenen projelerin bu parametrelere uygunluğu araştırılacak, olumlu veya olumsuz durumlar incelenecektir.

4.1 Arazi Değerlendirmesi ve Peyzaj

Doğal ekosistemin korunumu ve zarar görebilecek alanların koruma altında tutulması sürdürülebilirlik için önemli hususlardır. Yapının çevreyle bir bütün olarak tasarlanması, bu nedenle yapının konumlandırılacağı mevcut arazinin topoğrafya, iklimsel veriler, doğal çevre örtüsü, yapay çevre öğeleri gibi verilerin belirlenmesi ve değerlendirilmesi önemlidir. (Gazi Üniversitesi 2nd INTERNATIONAL SUSTAINABLE BUILDINGS SYMPOSIUM)

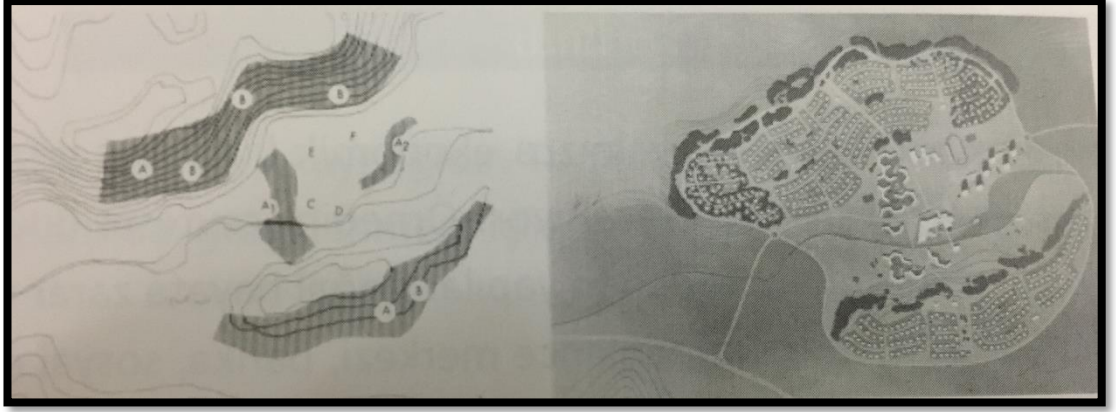
Toplu konutlar planlanırken, iki önemli etken olan güneş ve hakim rüzgâr yönü göz önüne alınmalıdır. Güneş enerjisinden maksimum düzeyde yararlanılmaya çalışılmalıdır. Güneşten en iyi verimi alabilmek için konutlar güney doğrultusunda konumlandırılmalıdır. Yerleşimin bulunduğu alana göre hakim rüzgâr yönü belirlenmeli, bölgenin rüzgâr alan tarafına doğal veya yapay rüzgâr kesici engeller yerleştirilmelidir. Peyzaj olarak yapraklarını dökmeyen ağaçlar bunun için en uygun seçimlerdir. Bu bitkiler hem rüzgârı kesmekte, hem de çevrenin doğal dengesine katkıda bulunmaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, binalar ve rüzgâr kesen ağaçlar arasında belli bir mesafe bırakılmasıdır. Bu mesafe de yaklaşık olarak ağaç boylarının 20 katı kadar bir uzaklıktır. Ancak kış rüzgârından korunurken, mümkün olduğu kadar yaz esintilerinden faydalanılmalıdır.



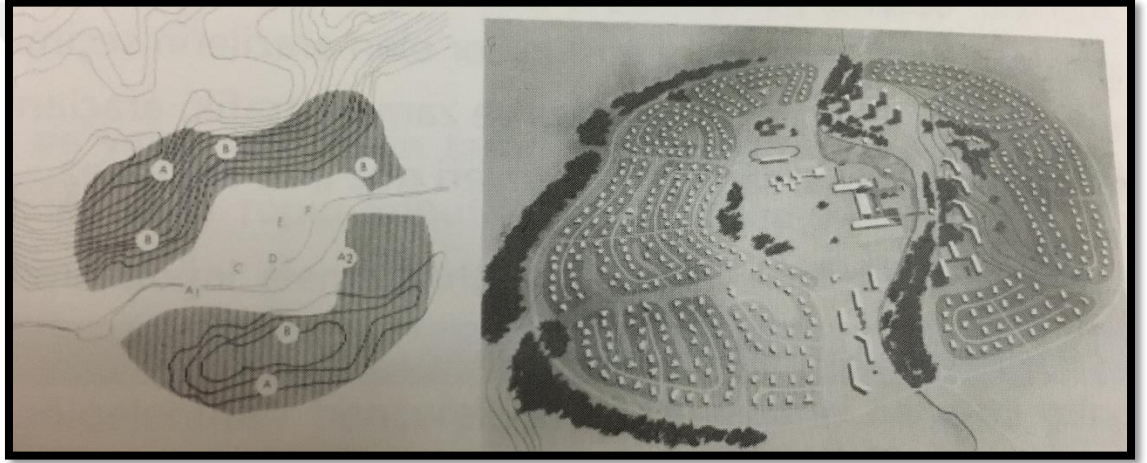
Şekil 70: Yerleşimde Rüzgârdan Korunma

Kaynak: Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi

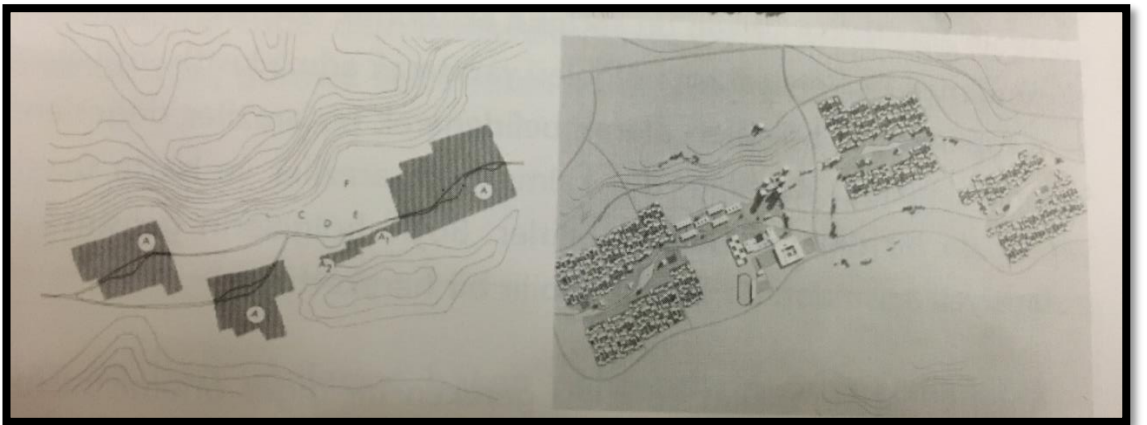
Konutlar ile ağaç toplulukları arasındaki mesafe 90 metreden az olduğu takdirde spiral akım (Eddy Current) oluşmaktadır.



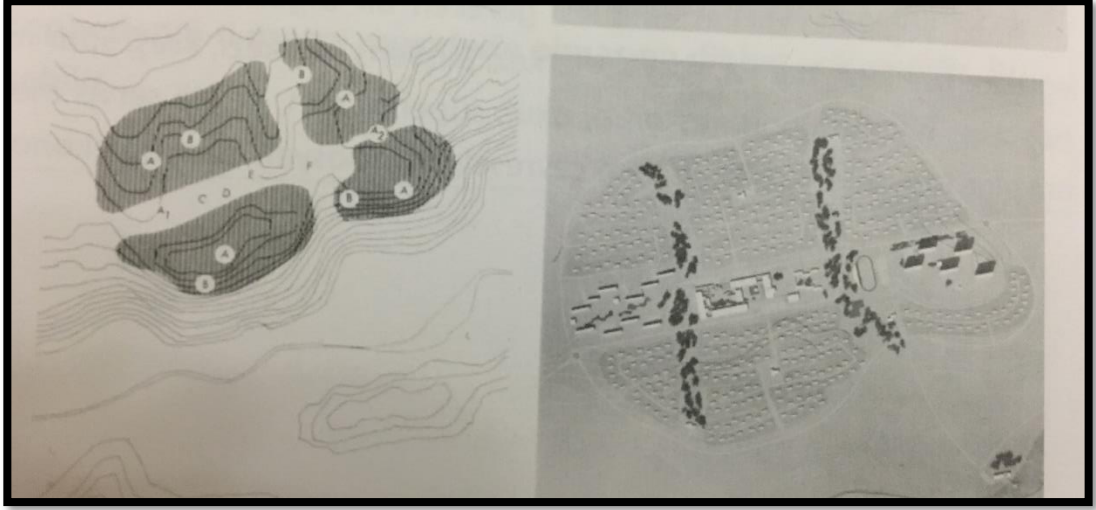
Şekil 71: Serin İklim, Minneapolis, ABD



Şekil 72: Ilıman İklim, New Jersey, ABD

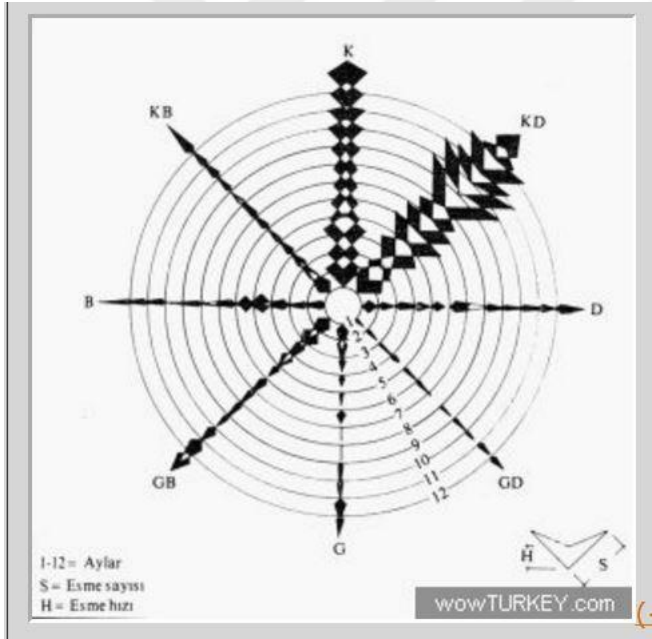


Şekil 73: Kuru İklim, Phoenix, ABD



Şekil 74: Sıcak ve Nemli İklim, Miami, ABD - Kaynak: Olgyay, A. & Olgyay, V. (1957).

Kaynak: TOKİ&MATPUM, 2010



Şekil 75: İstanbul'un Hakim Rüzgârları

Kaynak: Yurt Ansiklopedisi – İstanbul Maddesi

İstanbul'un aylara göre hakim rüzgârları şemasını incelediğimiz zaman Kuzeydoğu rüzgârı yani Poyraz en etkili rüzgârdır. İkinci sırada kuzey rüzgarı olan, yıldız; üçüncü sırada ise Kuzeybatı rüzgarı olan lodos bulunmaktadır.



Şekil 76: Sulukule Vaziyet Planı

Kuzey rüzgârlarına karşı Sulukule'nin doğal koruması surlardır. Kat yüksekliklerinin düşük olması da rüzgâra karşı korunmada etkilidir. Sulukule kent peyzajı açısından değerlendirildiğinde yeşil alanların azlığı ve çok yoğun yapı bloklarının bulunması sebebi ile kent peyzajına olumlu katkı sağlayamamıştır.

TOKİ'den edindiğimiz Kayaşehir çevre düzenleme ön projesini incelediğimiz zaman yürüme yollarının Kuzey-Güney doğrultusunda planlandığı görülmüştür. Bu da yaz aylarında rahatlama sağlasa da kış ayları için sorun oluşturabilecek bir durumdur. Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi, kişi başına planlanan 36 m² yeşil alanı ile bölge peyzajına katkı sağlamıştır.



Şekil 77: Kayaşehir Çevre Düzenleme Ön Projesi

Kaynak: TOKİ, 2016

Hangi iklim bölgesinde olursa olsun, konut kütleleri mümkün olduğu kadar güneye yönelmelidir. Her konut birimi, insanların en çok vakit geçirdikleri salon ve oturma odaları Eylül-Mart ayları arasında günde en az 3 saat güneş almasını sağlanacak şekilde planlanmalıdır.

4.2 Doğal Kaynakların Korunumu Değerlendirmeleri

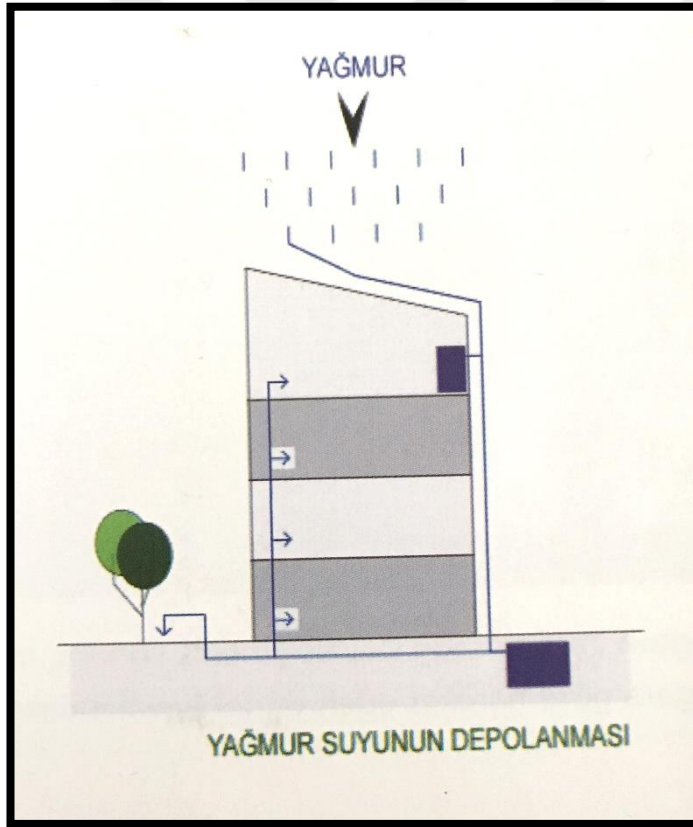
“Enerjinin korunumu ilkesi ile yapı yaşam döngüsünde kullanılan ve yenilenemeyen enerji kaynaklarının miktarı azaltılırken, tükenmekte olan fosil yakıtlarının kullanımının azaltılması ve yerine doğal enerji kaynaklarından yararlanılması amaçlanır.” (Yellamraju, V., Evaluation and Design of Double-Skin Facades for Office Buildings in Hot Climates BS Thesis, Teksas: A&M University, 2004). “Enerji gereksinimleri hızla artan ve birincil enerji kaynakları yoksunu Türkiye’de sıradan bir konutun, örneğin Almanya’ya göre üç kat fazla enerji tüketmesi enerjinin korunumunun ülkemiz için de ne kadar önemli olduğunu göstermektedir”. (Bilge, C., 2007)

1- Ülkemizde su sıkıntısı gün geçtikçe ciddi bir boyut almaktadır. Toplu konutların çevrelerindeki yeşil alanların sulanması, günümüzde şehir suyu veya yeraltı su kaynaklarından karşılanmakta, çatılarda veya sokaklarda biriken yağmur ve kar

sularıyla kanalizasyona karışmaktadır. Çözüm olarak, çatılara ve açık alanlara yağın yağmur suları bir drenaj sistemiyle toplanmalı, aynı alandaki kullanımlara sunulmalıdır. Yaz aylarında bahçe sulamalarında veya rezervuarlarda kullanılmalıdır.

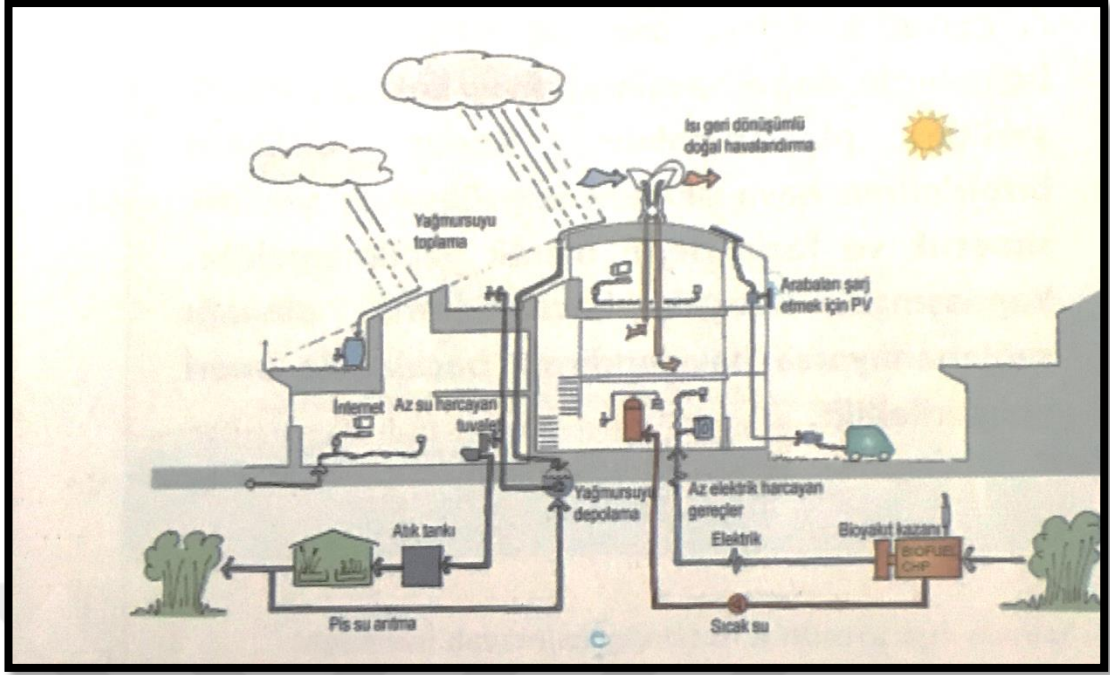
Peyzaj alanlarında su tüketimini düşürmek için ithal çim yerine, yerel bitkiler tercih edilmeli ve sprinkler sulama sistemi yerine damlama sulama sistemi tercih edilmelidir.

“10.000 m² ve üzerinde olan alanlarda kullanılacak altyapı, toplama-arıtma ve dönüşüm projeleri ve raporları kentsel tasarım projesi ekinde verilmelidir. Konut alanının büyüklüğüne göre açık, kapalı veya yarı açık su deposu/havuzu için uygun bir yer düşünülmelidir. Depo büyüklüğü her ev için 2 m³'ten az olmamalıdır.” (Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi: TOKİ&MATPUM ODTÜ)



Şekil 78: Yağmur Suyu Depolaması

Kaynak: TOKİ&MATPUM, ODTÜ. 2010



Şekil 79: Beddington sıfır enerji konutları, Londra. Çatılarda yağmur suyu toplama sistemlerinin kullanımı.

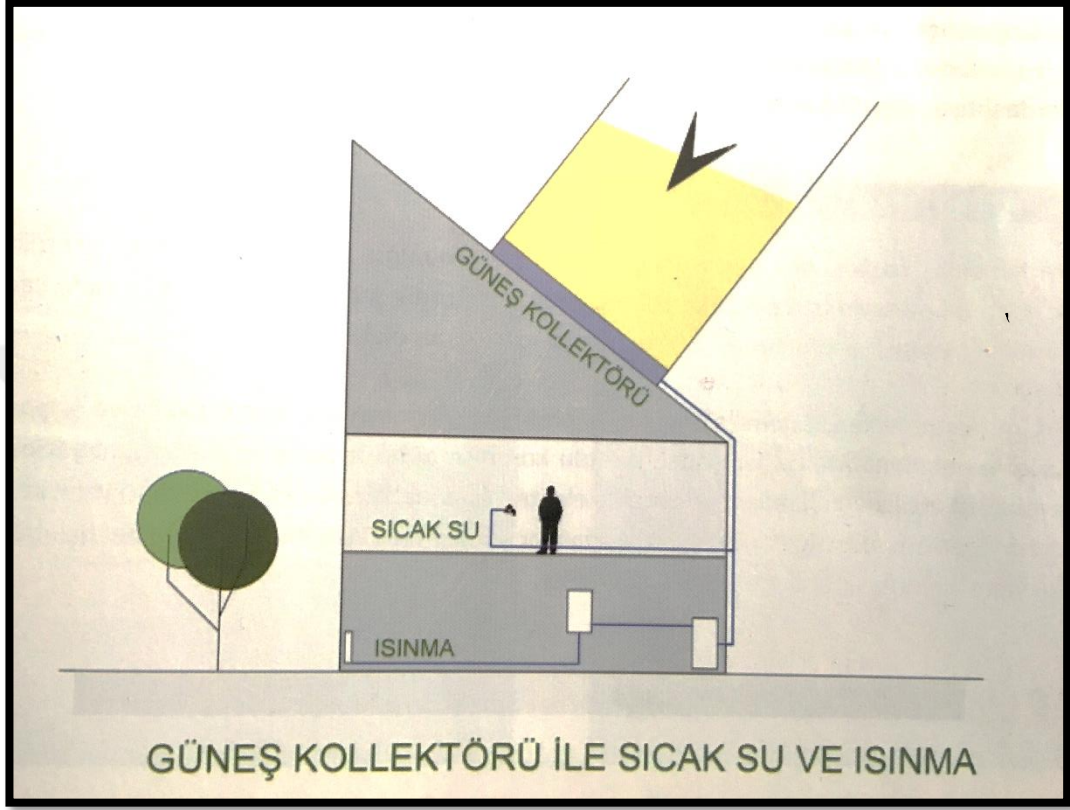
Kaynak: TOKİ&MATPUM, ODTÜ. 2010

2- Ülkemizde yenilenebilir enerji kaynakları ve teknolojilerinin maksimum seviyede kullanımı öncelikli tercihler arasında olmalıdır. Hızla artan enerji maliyetlerinin düşürülmesi ve dışa bağımlılığın azaltılabilmesi için özellikle toplu konutlarda yenilenebilir enerji kullanımı üzerinde hassasiyetle durulmalıdır.

Ülkemizde yapı bazında sık kullanılan güneş kolektörleri, toplu konutlarda daha az kullanılmaktadır. Oysa güneş kolektörü sistemiyle konut sahipleri çok daha düşük maliyetlerle sıcak su elde edebilmekte ve merkezi ısıtma sisteminden kış aylarında faydalanabilmektedir.

Toplu konut hane sayısı, toplam ısınma ve sıcak su ihtiyacı, çatı yüzey alanları ve atıl kullanılabilir alanların ölçüleri, toplu konutun yapılacağı coğrafya, iklim bölgesine ve aylara göre m² başına düşen güneş ısı-ışık hesaplamaları yapılarak, en uygun ve ekonomik (geri dönüşü en kısa olan) merkezi güneş kolektör sistemlerinin kullanılması zorunlu olmalıdır. Eğer güneş kolektörü, yapılan mühendislik hesaplarına göre yeterli olamıyorsa, ısı pompası, merkezi ısıtma-sıcak su vb. gibi diğer sistemlerle desteklenecek hibrit uygulamalar, özellikle kışın güneş ısı-ışıklarının az

olduğu zamanlarda, toplu konut sıcak su ısıtma sisteminin en verimli şekilde çalışmasına yardımcı olacaktır. Çatılarda görüntü kirliliğine yol açmayacak, çatı ile uyumlu sistemlerle çalışılmalıdır. Toplu konut alanı içinde ısı-ışık açısından en uygun yerler seçilerek merkezi sıcak su-ısıtma dağıtım sistemi uygulanmalıdır.



Şekil 80: Konutlarda güneş kollektörü ile sıcak su kullanımı ve ısınma.

Kaynak: Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi, 2010

BÖLGE	TOPLAM GÜNEŞ ENERJİSİ (kwh/m2-yıl)	GÜNEŞLENME SÜRESİ (saat/yıl)
G. DOĞU ANADOLU	1.460	2.993
AKDENİZ	1.390	2.956
DOĞU ANADOLU	1.365	2.664
İÇ ANADOLU	1.314	2.628
EGE	1.304	2.738
MARMARA	1.168	2.409
KARADENİZ	1.120	1.971

Şekil 81: Türkiye'nin Yıllık Toplam Güneş Enerji Potansiyelinin yıllara göre dağılımı

Kaynak: Elektrik İşleri Etüd İdaresi <http://www.eie.gov.tr>, 2010

Maliyetsiz ve sonsuz enerji kaynağı olan güneşten fotovoltaik paneller yardımıyla elektrik enerjisi üretilebilmektedir. Ülkemizde bu sistemler fazla kullanılamamaktadır çünkü çok pahalı sistemlerdir ve geri dönüş süreleri uzundur. Konutların tüm ihtiyaçlarını olmasa bile, acil elektrik ihtiyaçlarının, elektronik güvenlik sistemlerinin, park yeri aydınlatmasının sağlanması için uygun olabi Merkezi ve büyük güneş panelleri, çatıların ve bina yüzeylerinin yanı sıra kapasiteye göre, toplu konut alanlarındaki uygun atıl alanlarda da kullanılarak konutların gündüz elektrik ihtiyacının bir kısmını akü grubu gerektirmeden sağlayabilir. Akü kullanılırsa gece de elektrik sağlanabilir. Ayrıca enerji verimliliği kanununa göre üretilen elektrik, çift sayaç kullanılarak, komşulara veya devlete satılabilmektedir.

Kayaşehir'de 30 adet çatı üzerine güneş enerji santrali kurulmuştur. Bu tesis sayesinde yıllık üretilen 82.500 kWh elektrik sayesinde yıllık 49.500 kg karbondioksitin doğaya salınımı engellenmektedir. Ayrıca tesisin devlete sattığı elektrik sayesinde yıllık 41.250 TL kazanç elde edilmektedir. (kayasehiristanbul.net)



Şekil 82: Fotovoltaik Piller Mimarinin Parçası Olarak Uygulanmıştır. Londra – İngiltere
Kaynak: Mete Sezer Fotoğraf Arşivi



Şekil 83: Kayaşehir fotovoltaik pil uygulaması (çevre aydınlatması, hidroforlar ve ortak elektrik tüketimine ait giderleri karşılamaktadır.)

Kaynak: TOKİ, 2016

4.3 Plan Değerlendirmeleri

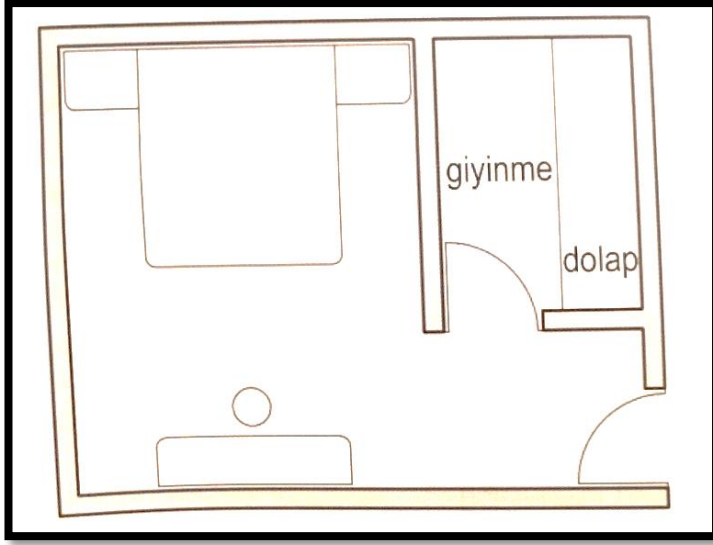
İnsan konforuna yönelik tasarım stratejilerinde, insanların yaşamlarının %70'ini geçirdikleri iç mekân tasarımları önemli yer tutmaktadır. Sürdürülebilir tasarımlar; verimli ve stressiz insanların hedeflendiği, sağlık ve esenlik içinde bir yaşam vaat etmektedir. Mekânın özelliklerine göre uygun aydınlatmanın, akustik ve görsel açıdan mahremiyetlerin sağlandığı tasarımlar, insan konforu için önemlidir.

Yukarıda Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi 123 no'lu adaya, Kayaşehir Kentsel Dönüşüm ve Ayazma Kentsel Dönüşüm projelerine ait plan tipleri verilmiştir. Bu planlar genel olarak doğru tasarlanmış olup aşağıdaki öneriler daha konforlu yaşam için gereklidir. Öneriler;

1.) Bir konut yapısının girişinin sokaktan, ortak bir yaya yolundan ya da taşıt girişinden kolayca ayırt edilebilir ve görünür olması gereklidir. Yapı alanı içindeki yol ağından yapı girişi ve sokağa erişim noktaları açık bir şekilde okunabilmelidir. Mülkiyet sınırları ve özel alanlar, bitkiler, döşeme, tel örgü ya da çitlerle tariflenmeli, konut yapısının girişine ziyaretçiler için özel alanların uzağında doğrudan erişim sağlanmalıdır. (Queensland Government, Department of Housing -11.11.2004- Smart Housing Design Objectives. s:6, http://www.sustainable_homes.org.au/00_downloads/smart_housing_design_objectives.pdf)

Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesinde yapı girişleri bölgeye yeni gelen bireyler tarafından zorlukla bulunmaktadır. Diğer projelerde bu sorun yoktur.

2.) Konutların en yüksek mahremiyete sahip odaları olan yatak odalarına giriş çıkışlarda odanın içinin görünmesi problem teşkil etmektedir. Yatak odalarının girişleri bir geçiş alanı olarak düzenlenmelidir. Bu geçiş alanı giyinme dolabı olarak tasarlanabilmektedir.

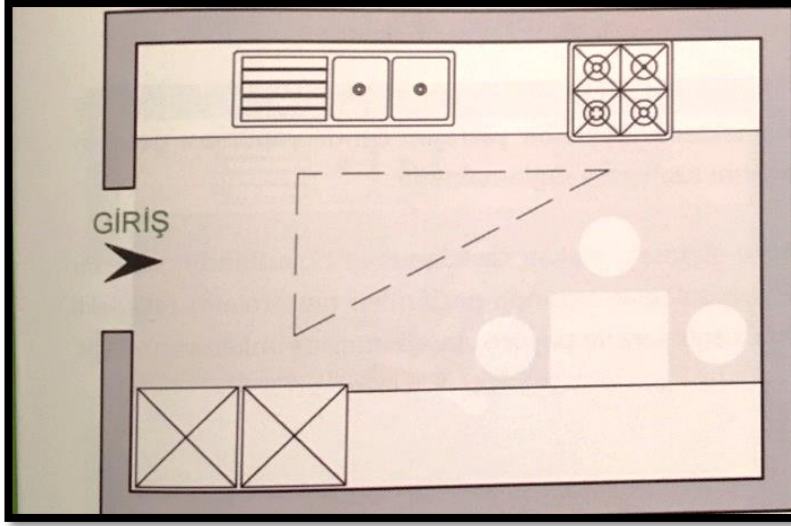


Şekil 84: Örnek Yatak Odası Giriş Uygulaması

Kaynak: TOKİ&MATPUM, ODTÜ 2010

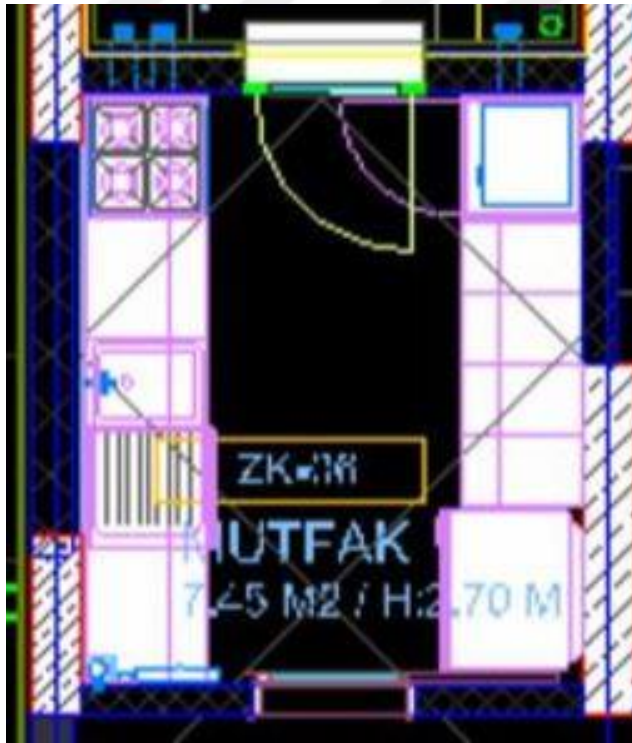
İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi hariç bu detaya dikkat edilmemiş ve yatak odalarına doğrudan giriş sağlanmıştır.

3.) Mutfak düzenlemelerinde iş akışına dikkat edilmelidir. Bu düşünülmeden planlanan mutfaklar kullanıcının ileri geri hareket ederek efor sarfetmesine ve yorulmasına sebep olur. Mimarların tasarımlarında yoğun olarak kullandığı soğutucu fırın ve eviye arasında üçgen oluşturmak bir çözümdür. Soğutucunun girişe yakın olması ve sebzelerin yıkandığı eviye ve pişiricinin iş akışına göre yerleştirilmesi gerekmektedir.



Şekil 85: Mutfakta soğutucu ocak eviye üçgeni.

Kaynak: TOKİ&MATPUM, ODTÜ 2010



Şekil 86: Sulukule Mutfak Tefrişi

Kaynak: TOKİ 2016

Sulukule mutfak tefrişinde göze batan ilk detay, giriş kapısı ile buzdolabı kapısının aynı anda açılmayacak olmasıdır. Diğer bir detay ise ocağın tül takılabilecek bir duvara yakınlığıdır ki pek çok evde kazalara sebep olabilecek bir ayrıntıdır.

Kayaşehir’de ve Ayazma’da ise tek tezgah planlanmış olup iş akışında eviye, soğutucu, ocak üçgeni düşünülme de mesafe zorlayıcı değildir. Mutfak masası için de yer düşünülmüştür.

4.4 Yalıtım Değerlendirmeleri

1- Kapalı ortamlardaki ısı koşulları, o ortamda yaşayan insanların konforunu ve sağlığını doğrudan ilgilendirir. Isıl konforu sağlamak için ortam sıcaklığı ve duvar iç yüzey sıcaklığı arasındaki fark 3 dereceyi geçmemelidir. Duvar iç yüzeylerinin soğukluğunun fazla olması durumunda, ısı soğuk yüzeylere doğru hareket edecek ve istenmeyen hava akımları ile hastalıklara davetiye çıkaracaktır.

TOKİ yaptığı tüm konutlarda ısı yalıtımına azami dikkat göstermekte ve ısı konfor sağlamaktadır.

2- Yapı ömrü ve dayanıklılığı açısından en büyük tehdit “su” dur. Yapıya sızan su, yapıların taşıyıcı kısımlarındaki donatıları korozyona uğratarak, kesitlerin azalmasına ve yük taşıma kapasitesinin ciddi derecede düşmesine neden olmaktadır. Ayrıca yapı bileşeni içindeki su kış aylarında donarak, yaz mevsiminde ise buharlaşarak, beton bütünlüğünün bozulmasına ve çatlakların oluşmasına neden olmaktadır. Bunun dışında zemin rutubeti veya zemin suyu içerisinde bulunan sülfatlar, temel betonu ile kimyasal reaksiyona girmektedir. Bu da beton kompozisyonunun bozulmasına sebep olarak yapı ömrünü kısaltmaktadır.

Türkiye genelinde yıllar içinde inşa edilen binalara bakıldığında su yalıtımı sorunu her zaman var olmuştur. Son yıllarda bu sorun azalmakla birlikte tamamen bitirilememiştir. Kayaşehir sakinlerinin şikayetlerinin önemli bir kısmını tavan su akıntıları oluşturmuştur.

3- Toplu konutlarda yaşamak beraberinde birtakım zorluklar getirmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm bölgelerinde yaşayan insanlar genellikle az katlı gecekondulardan bu

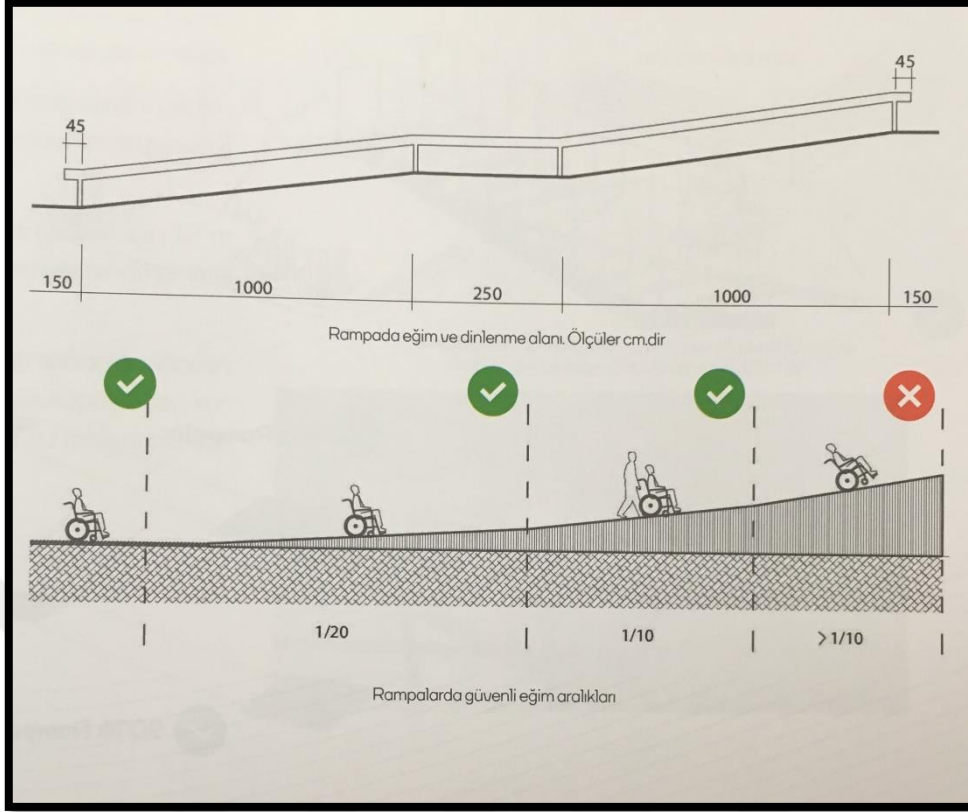
konutlara yerleşmişlerdir. Çok katlı binalara alışamayanlar, birtakım sıkıntılar yaşamaktadır. Ses yalıtımının yetersiz olduğu binalarda komşuluk ilişkileri zarar görebilmektedir. TOKİ'nin konutlarında kullanılan "tünel kalıp" sistemi projeye %75 hız sağlamakla birlikte ses yalıtımı konusunda yeterli olmamaktadır. İkinci Dünya Savaşından sonra hızla yapılmak için geliştirilen bu sistem, toplu konutların çoğunda kullanılmaktadır.

TOKİ enerji verimliliği uygulamaları şunlardır;

- TS 825'e uygun bina yalıtımı,
- İklim yapısına uygun mimari yapı, pencere ve cam seçimi,
- Merkezi ısıtma sistemi ve otomasyonu,
- Güneş enerjisi sistemleri,
- Frekans kontrollü pompalar,
- Kojenerasyon sistemi,
- Termostatik radyatör vanaları,
- Çift camlı Low-E kaplamalı pencereler,
- Enerji tasarruflu ampuller,
- Isı pay ölçerler, (TOKİ)

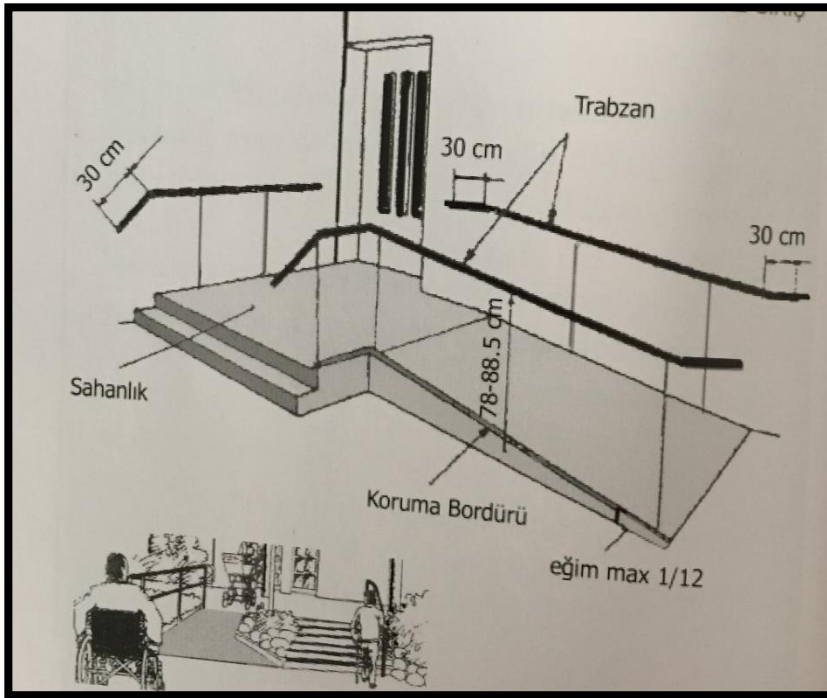
4.5 Engelsiz Tasarım Değerlendirmeleri

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 2003 yılında yapmış olduğu araştırmalara göre, Türkiye nüfusunun %12'sini engelliler oluşturmaktadır. Bu ciddi bir rakamdır. Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla engelsiz konutlar, engelsiz şehirler oluşturmak zorunluluktur. Kot farkı olan yaya yolu bağlantılarında, bina girişlerinde merdivenin yanı sıra engelliler, yaşlılar ve çocuklar için rampaların yerleştirilmesi ve bunların uluslararası standartlara uygun olması gerekmektedir. Merdivenlerde 7-8 basamaktan sonra, rampalarda ise yatayda 8-10 metrede sahanlık konulması uygundur. Rampa eğimi yardımcısız tekerlekli sandalye kullanımı için %8'i aşmamalıdır. Rampa ve merdiven zeminlerinde kaymayan malzeme kullanılması zorunludur. Engelsiz girişler için işe yerleşim planı aşamasında başlanmalıdır. Konutlar engelsiz giriş düşüncesine göre konumlandırılmalıdır. Böylece toplu konutlardaki en büyük kısıtlardan maliyet daha düşük olacaktır.



Şekil 87: Rampalarda güvenli eğim aralıkları

Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Rehberi, 2017.



Şekil 88: Engelsiz giriş örneği

Kaynak: TOKİ&MATPUM, ODTÜ 2010

“Engelsiz girişler, herkes için kullanışlı, pek çok kişi için gerekli ve konuklar için davet edicidir.” (Eleanor Smith and Rex Pace (2005). Creating Attractive, Low-Cost Zero-Step Entrances. <http://www.concretechange.org>)

TOKİ'nin tüm projelerinde engelsiz girişler kullanılmaktadır. Ayrıca rampa gereken girişlerde sahanlık mesafelerine da dikkat edilmiştir. Sadece bina girişlerinde değil yürüme yollarında ve konutlarda Evrensel Engelsiz Standartlarının kullanılması zorunluluktur. Ulaşılabilirlik, okunabilirlik, kullanılabilirlik konusunda evrensel standartlar ile yerel kültürel birikim ve değerler harmanlanmalıdır.



BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Tez çalışması kapsamında; ülkemizdeki kentsel dönüşümün en önemli aktörlerinden TOKİ'nin İstanbul'daki kentsel dönüşüm uygulamalarından kamuoyunda en fazla ses getiren üç projesi incelenmiştir. Bu projelerin yapım aşamaları irdelenmiş, başarılı kentsel dönüşüm parametreleriyle karşılaştırmaları yapılmıştır.

Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesini irdelediğimizde;

- Sulukule Kentsel Dönüşüm Bölgesinde yaşanan en büyük sorun, bu bölgedeki ev sahiplerinin evlerini satmaları ve bunun sonucunda gelişen soylulaşma sürecidir. Sulukule gibi, şehrin merkezi alanlarında kalmış, düşük gelirlili insanların yaşadığı semtlerde yapılan dönüşümlerde özel ödeme planları oluşturulmalıdır. Mevcuttaki 180 ay ödeme planı daha da uzatılmalı, devlet tarafından özel bir kaynak oluşturulması gündeme getirilmelidir.
- Mevcut projelerde uygulanan beş yıl satılmaz şerhi on yıla çıkartılmalıdır. Böylece usulsüz satışların önüne geçilerek, yerinde dönüşüm oluşturulabilecek ve soylulaştırma süreci uzarken, soylulaştırma oranı azalacaktır.
- Bu bölgede yaşanan diğer sorun, mahalle konseptinin geç oluşturulmasıdır. Belediye ve kurumlar arasında zaman planlaması doğru geliştirilemediği için, belediye uhdesindeki evlerin teslimleri geç yapılmıştır. Böylece bekleyen boş konutlar, komşuluk ilişkilerinin ve sosyal çevrenin geç oluşmasına sebep olmuştur.

- Sulukule projesi gibi, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkında kanun kapsamında dönüşümü yapılan bölgelerin işçilik ve malzeme kalitelerinde özellikle daha özenli olmak gerekmektedir. Uzun yıllar kullanılabilir kaliteli işçilikler ve malzemeler, bu kanun kapsamında yapılan dönüşümlerin temel yapı taşlarından olmalıdır.

Kayaşehir Kentsel Dönüşüm Projesini irdediğimizde;

- Kayaşehir Kentsel Dönüşüm Projesi uzun vadeli bir çalışmadır. İlk dönemlerde yüksek katlı konutlar yaparken, ilerleyen dönemlerde nispeten az katlı mahalle konseptleri oluşturularak yoğunluk düşürülmüştür. Teknik ve sosyal donatı alanları yeterli oranlarda seçilmiştir. Gündüz şehre iş için akın eden insanlar akşamları bölgeye gelmektedir. Bu durum, yatakhane yerleşimi olgusunu ön plana çıkarmıştır. Bunun çözümü Kayaşehir merkezinde istihdamı arttırmaktır. Aynı zamanda bölgeye kamu binaları inşa edilerek merkezde hareketliliği arttırmak gerekmektedir.
- Yetersiz hastane sıkıntısı bir an önce giderilmeli, planlanmış olan Şehir Hastanesi inşası kısa sürede bitirilmelidir.
- Bölgesel ve genel kamu projeleri bitirildiği zaman, bölge öngörülen hale ulaşacaktır. Sürecin daha sağlıklı sonuçlanabilmesi için, genel yatırımlarla (raylı sistem, kent park, 3. Köprü otoban bağlantıları gibi), yerleşime yönelik konut yatırımları eşgüdümlü götürülmelidir.

Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi irdelendiğinde;

- Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi gibi yoğun yerleşim alanları oluşturulurken bu yerleşimlerin çevreye, altyapı ve ulaşım olan etkisi iyi etüd edilmelidir. Bu etkilerin kamuya da getireceği mali yükler hesap edilerek kararlar alınmalıdır. Plan kriterleri açısından bakıldığı zaman mantıklı izahlar getirilse bile, şehrin bütününe bağlayan toplu ulaşım plan ve politikalarına tenakuz oluşturmamalıdır.
- Kamu arazilerinin verimli kullanımı için çaba sarf ederken, şehirlerin düzensiz ve orantısız planlanması hatasına düşülmemelidir. Aşırı yükün getirmiş olduğu trafik, kamuya yük getirerek kamu yatırımlarını arttırmaktadır. Aynı zamanda bu trafiğin insanlar üzerindeki etkilerinden stres şehirlerimizi huzurlu,

müreffeh, üretken toplum ilkesinden uzaklaştırmaktadır. Kamu arazileri değerlendirilirken, şehri uygunsuz bir işleme ve yüklemeye maruz bırakmak doğru değildir.

Tez kapsamında incelenen TOKİ projelerine, arazi değerlendirilmesi ve peyzaj açısından bakıldığında;

- Ülkemizde çevre ve bina tasarımında sert kış koşulları ön planda tutulmalıdır. Özellikle güneş ve hâkim rüzgâr yönü göz önüne alınmalıdır. Güneş enerjisinden maksimum düzeyde yararlanmaya çalışılırken, rüzgârın olumsuz yönlerinden kaçınılmalıdır. İncelenen projelerde Sulukule düşük kat yükseklikleri ve doğal sur koruması ile rüzgâr koruması sağlanırken; Ayazma'da üç Etap halinde yapılan toplu konutlar, yüksek katları ve bölgenin topoğrafyasının etkisi ile rüzgâr karşısında korunmasız durumdadır. Güneş yönlenmesi yeterince dikkate alınmamıştır.
- İnsanların psikolojik ve fiziksel sağlığı toprakla ve doğal çevreyle ilişkisiyle doğrudan ilgilidir. Kayaşehir'de kişi başına düşen 36 m² yeşil alan kent peyzajına olumlu katkı sağlamaktadır. Ancak Sulukule ve Ayazma Projelerinde peyzaj düzenlemelerine bu oranın düştüğü görülmüştür. Kentsel dönüşüm projelerinin peyzaj düzenlemelerinde ekolojik denge düşünülmeli, yaz-kış yapraklarını dökmeyen, bölgenin doğal ağaç türleri kullanılmalı, çimden kaçınılmalı daha az su isteyen bitkiler kullanılmalıdır.

Doğal kaynakların korunumu açısından değerlendirildiğinde;

- İncelenen projelerden Kayaşehir'deki bazı toplu konutlarda yağmur suyu depolama sistemi ile bahçe sulaması yapılmaktadır. Diğer projelerde kullanımı yoktur. Yağmur suyu toplama ve depolama uygulamaları ilk yatırım maliyetlerini arttırmakla birlikte, işletim maliyetlerini düşürmektedir. Bu sistem özellikle çok konutlu büyük projelerde kullanılmalıdır. Bu şekilde ortak kullanım maliyeti düşük olacaktır. Gerektiği durumlarda, devlet tarafından ilk yatırım maliyeti desteklenmelidir.
- İncelenen projelerde Kayaşehir Kentsel Dönüşüm Projesinin bazı bölgelerinde güneş kolektörleri ve fotovoltaik paneller uygulanmıştır. Diğer projelerde bu uygulama yoktur. Güneş panellerinden elektrik elde etmek isteyen toplu konutlara devlet tarafından emlak vergi indirimi uygulanmalı, kredi ve teşvik

mekânizmaları oluşturulmalı, elde edilen fazla elektriğin satın alınması garanti edilmelidir.

Planlar açısından değerlendirildiğinde;

- Mutfak tasarımlarında iş akışı dikkate alınmıştır.
- İncelenen projelerden Sulukule’de ocak/fırın yerleşimi kazalara yol açabilecek şekilde tefriş edilmiştir.

Yalıtım açısından değerlendirildiğinde;

- Isı yalıtımı TOKİ’nin tüm konutlarında uygulanmaktadır.
- Su yalıtımı konusunda ülkemizdeki tüm konutlarda ilerleme kaydedilmiş olsa da yetersizdir. İncelenen projelerde su yalıtımı sıkıntısı yaşanmaktadır.
- Ses yalıtımı tüm projelerde yetersizdir. Ekstra ses yalıtımı maliyeti arttıracığı için yeterince uygulanmamaktadır.
- Çift cam sistemi tüm projelerde kullanılmıştır.

Engelsiz tasarımlar açısından değerlendirildiğinde;

- Konutların girişlerinde ve sosyal alanlarda rampa sistemleri uygulanmış olmakla beraber konut içi tasarımında metrekare kısıtlaması olduğu için engellilerin rahatça kullanabileceği genişlikler mevcut değildir.

Tablo 10: Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma Bölgelerinin Evrensel Tasarım ve Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm İlkeleri ile Karşılaştırmaları

Evrensel Tasarım ve Sürdürülebilir Planlama Ölçütleri		Uygulama Biçimi	Sulukule	Kayaşehir	Ayazma
Fiziksel Çevre Verileri	İklimsel özellikler	Hâkim rüzgâr yönü korunumu	Mevcut	Yok	Yok
	Bitkisel peyzaj değerleri	Mevcut bitki dokusunun rüzgâr kontrolü, gölgeleme gibi amaçlarla kullanılması	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Teknik ve Teknolojik Gelişmeler	Yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı	Güneş enerjisi	Yok	Kısmen Mevcut	Yok
		Rüzgâr enerjisi	Yok	Kısmen Mevcut	Yok
	Atıklar ve geri dönüşüm	Atıkların geri dönüştürülerek yeniden kullanılması	Yok	Yok	Yok
	Suyun verimli kullanımı	Suyun geri dönüştürülerek kullanımı	Yok	Kısmen Mevcut	Yok
		Yağmur suyunun kullanımı	Yok	Kısmen Mevcut	Yok
Bina Tasarımı ve Yapımı	Yalıtım değerlendirmesi	Isı yalıtımı	Mevcut	Mevcut	Mevcut
		Su yalıtımı	Yetersiz	Yetersiz	Yetersiz
		Ses yalıtımı	Yetersiz	Yetersiz	Yetersiz
	Engelsiz tasarımlar	Bina girişleri	Mevcut	Mevcut	Mevcut
		Bina içi planlama	Yetersiz	Yetersiz	Yetersiz

KAYNAKÇA

- AKKAR, Z. Müge, (2006), *Kentsel Dönüşüm Üzerine, Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. Planlama Dergisi*, 2006/2, 29.
- ALTINÖZ, İsmail, (2005), *Osmanlı Toplumunda Çingenerler*, Yayınlanmamış Doktora Tezi. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yeniçağ Tarihi Ana Bilim Dalı.
- AKTUNA, Mine, (2007), *Geleneksel Mimaride Binaların Sürdürülebilir Tasarım Kriterleri Bağlamında Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- BAL, Hüseyin. (2015), *Kent Sosyolojisi*, Sentez Yayıncılık,
- BİLGE, Cenk. (2007), *Sürdürülebilir Çevre ve Mimari Tasarım: Mimariye Eleştirel Bir Bakış*, Yüksek lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- COUCH, Chris., FRASER, Charles., PERCY, Susan., (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell, Oxford.
- ÇOLAK, N. İlker. & ÖNGÖREN, Gürsel. (2015). *Kentsel Dönüşüm Rehberi*. Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul.
- ÇOLAK, N. İlker. (2010). *İmar Hukuku*. On İki Levha Yayıncılık.
- DÜNDAR, Özlem. (2003). *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- ENGİN, Vahdettin. (2011). *İstanbul'un Atlı ve Elektrikli Tramvayları*. İstanbul Ticaret Odası, İstanbul.

- GAZİ ÜNİVERSİTESİ, (2015). *ISBS 2nd International Sustainable Buildings Symposium*.
- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ, (2017). *Kentsel Tasarım Rehberi*, İstanbul.
- GÜRLER, Ebru. (2003). *Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul.
- GENÇ, F. Neval. (2003). *Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler: Kamu Yönetimi Perspektifi*. Çizgi, Konya.
- GÖNCÜOĞLU, S. Faruk. (2011). *İstanbul'un Kitabı Fatih*, Fatih Belediye Başkanlığı, İstanbul.
- GÜNERHAN, Sibel. (2012). *Doğal Öneme Sahip Alanlar Kapsamında Sürdürülebilir Kent Olgusu Üzerine Araştırmalar: İzmir İli Örneği*. Doktora Tezi, Ege Üniversitesi, İzmir.
- IRMAK, Yakut. (1974). *Kentleşmenin Sosyo – Demografik Yönü*. Yayımlanmamış Doçentlik Tezi, İstanbul.
- KARADAĞ, Derya. (2008). *Kentsel Dönüşümün Tarihi*, www.arkitera.com
- KARPAT, Kemal. (2003). *Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm*, İmge Kitabevi, Ankara.
- KAYA, Ahmet. & AYDOĞDU Aytuğ. (2015). *Planlama ve İmar Mevzuatı-IV*, Modül Planlama, Ankara.
- KAYA, Erol., ŞENTÜRK, Hulusi., DANIŞ, Osman., ŞİMŞEK, Sami. (2008). *Modern Kent Yönetimi-1*, Okutan Yayıncılık.
- KELEŞ, Ruşen. (1993). *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.
- KOCAMEMİ, Gaye Nurengin. (2006). *Kentsel Dönüşüm Süreci Kızılcılaşma Örneği*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Üniversitesi, İstanbul
- LE CORBUSIER. (2014). *Şehircilik*, (Çev. Kotas, Pelin.) 1. Baskı, İstanbul: Daimon Yayınları. (Eserin orijinali 1925' te yayımlanmıştır.)
- LEITMANN, Joseph. (1999). *Sustaining Cities: Environmental Planning and Management in Urban Design*, McGraw Hill Architecture, USA.

- MANAVOĞLU, Ebru. & ORTAÇEŞME Veli. (2015). *Şehir ve Bölge Planlama Ders Notu*, Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Antalya.
- NARİN, Özgür. (2013). *Engels'in "İngiltere'de Emekçi Sınıfların Durumu" Üzerine Bir Değerlendirme Yazısı*. www.academia.edu
- OLGYAY, Aladar. & OLGAY, Victor. (1957). *Solar Control & Shading Devices*. New Jersey: Princeton University Press Princeton.
- ÖNER, Şebnem. (2007). *Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi*. Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bartın.
- ORTAYLI, İlber. (2016). *İstanbul'dan Sayfalar*, İnkılap Yayınevi, İstanbul.
- ÖLÇER, Erol. (2015). *Hane'lerden Numaralı Ev'lere Osman Nuri Ergin'den 1927 İstanbul'u Bina ve Arazi Cetvelleri*, Zeytinburnu Belediyesi, İstanbul.
- ÖZER, Ahmet. (1997). *Güneydoğu'da Kentleşme(me) Dramı*, Yelken Dergisi, 31.
- ÖZCAN, Ümit. (2000). *İmar Mevzuatının Ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi*. TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma Ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması, Ankara.
- ÖZTAŞ, Nihan. (2005). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- POLAT, Sibel. (2008). *Kentsel Dönüşüm: Tanımlar, Nedenler, Uygulamalar*. Bursa Defteri, Bursa'da Kentsel Dönüşüm, Sayı:31-32, Mayıs.
- RADİKAL GAZETESİ, (2015). *Sulukule'de Son Perde: Yargı Kararı Bizi Bağlamaz!* <http://www.radikal.com.tr>
- ROBERTS, Peter. (2000). *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*. İngiltere.
- SEKMEN, Seçil. (2007). *Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

- SEY, Yıldız. (1998). *Cumhuriyet Döneminde Konut, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- SEZER, Mete. *Fotoğraf Albümü*.
- SMITH, Eleanor. & PACE, Rex. (2005). *Creating Attractive, Low-Cost Zero-Step Entrances*.
- SUHER, Hande. (1991). *Kentleşme ve Kentlileşme Politikaları, Türkiye’de Ekonomik Sosyal, Siyasal Araştırmalar Vakfı*, İstanbul.
- ŞAHİN, Yusuf. (2013). *Kentleşme Politikası*, Ekin Yayınevi, Bursa.
- ŞIŞMAN, Akın. (2008). *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, TMMOB Samsun Kent Sempozyumu, Samsun.
- ŞIŞMAN, Akın. & KİBAROĞLU Didem. (2009). *Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı:1-9*.
- TIESDELL, Steve., OC, Taner., HEALT Tim., (1996) *Revitalizing Historik Urban Quarters*, Architectural Press, Great Britain.
- TOPTANCI, Cemal. (2012). *Çevre ve Şehircilik Bilim ve Mevzuat Terimleri Sözlüğü*, Çınar Basım Yayın, İstanbul.
- TOKİ, (2011). *Gecekondu Dönüşüm Kentsel Yenileme Projeleri*, Matsa Basımevi, Ankara.
- TOKİ, (2010). *Toplu Konut İdaresi Büyükşehir Uygulamaları Serisi 9/ İstanbul*,
- TOKİ, (2010). *Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi*, Matsa Basımevi, Ankara.
- TOKİ, (2014). *Konut Uygulamaları*, Miki Matbaacılık, Ankara.
- TOLGA, Hikmet Burak. (2006). *Endüstriyel Alanların Dönüşümü, Kentsel Mekâna Etkileri: Beykoz Kundura ve Deri Fabrikası İçin Bir Dönüşüm Senaryosu*. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- TOPLUMBİLİM Dergisi, (2011). *Banliyö Özel Sayısı*, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.

- TURGUT, Sema. & CEYLAN, Eda. (2010). *Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından... Küçükçekmece Belediye Başkanlığı.*
- YERLİKURT, Bora, (2008). *Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Stratejilerinin Değerlendirilmesi; Meriç Tersaneler Bölgesi.* Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- YELLAMRAJU, Vijaya. (2004). *Evaluation and Design of Double-Skin Facades for Office Buildings in Hot Climates* A&M Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Texas.
- YELTEKİN, Reha. (2010). *İnşaat Sektör Raporu, Çarpık Yapılaşma ve Kentsel Dönüşüm Müsiad Sektör Raporları:72.* Ajans CF, İstanbul.
- YIRTICI, Hakkı. (2013). *Paris: Bir Modernleşme Projesi*, www.meknar.com
- YURT ANSİKLOPEDİSİ, (1981). *İstanbul Maddesi*, Anadolu Yayıncılık.
- <http://www.concretechange.org>
- <http://www.eie.gov.tr>
- <http://www.toki.gov.tr>
- <http://www.tdk.gov.tr>
- <http://tr.wikipedia.org/wiki/Tac-Mahal> (24.06.2010)
- <https://tr.wikipedia.org/wiki/soylulaştırma>
- kayaşehiristanbul.net/toki-kayasehir-gunes-enerjisi-sistemleri

ÖZGEÇMİŞ

Halise Şahin, 05 Kasım 1976 tarihinde Ankara’da doğmuştur. İlköğrenimini Konya Özel İdare 100. Yıl İlköğretim Okulu’nda, orta ve lise öğrenimini Konya İmam Hatip Lisesinde tamamlamıştır. 1994 yılında Konya Selçuk Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü’nde lisans öğrenimine başlamıştır. 2016 yılında İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Mimarlık Bölümü “Kent Yönetimi ve Çalışmaları” programında tezli yüksek lisans öğrenimine başlamıştır. Halen kentsel dönüşüm üzerine çalışmalarını sürdürmektedir.

Evli ve dört çocuk annesidir.