

**T.C.  
FAT H SULTAN MEHMET VAKIF ÜN VERS TES  
MÜHEND SL K VE FEN B L MLER ENST TÜSÜ  
M MARLIK ANAB L M DALI**

**YÜKSEK L SANS TEZ**

**YER NDE VE KATILIMCI DÖNÜ ÜM Ç N ADA  
BAZLI UYGULAMALAR: KA İTHANE ÖRNE**

**GÜLAYKURT**

**110201012  
DÜZELT LM**

**M MARLIK YÜKSEK L SANS PROGRAMI**

**TEZ DANI MANI: YRD. DOÇ. DR. YASEM N ÇAKIRER  
ÖZSERVET**

**STANBUL 2014**

## TEZ ONAYI

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

**Prof. Dr. İbrahim NUMAN**

FSMVÜ

Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

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

Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi

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

Gebze Teknik Üniversitesi

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

Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi

## **BEYAN**

Bu tezin yazılmasında bilimsel ahlak kurallarına uyuldu unu, ba kalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunuldu unu, kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapılmadı mı, tezin herhangi bir kısmının bu üniversite veya ba ka bir üniversitedeki ba ka bir tez çalı ması olarak sunulmadı mı beyan ederim.

Gülay KURT

## ÖNSÖZ

Tez yazım süresince bana deste ini, ilgisini, yardımlarını esirgemeyen, motive eden, yol gösteren de erli danı man hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Yasemin Çakırer Özservet' e çok te ekkür ederim. Di er jüri hocalarım Yrd. Doç. Dr.. Sayın Emine Köseo lu, Yrd. Doç. Dr. Elif Özlem Aydın'a çok te ekkür ederim.

Bu süreçte tezime farklı açılardan bakmam yönünde tavsiyelerde bulunan, yol gösteren, danı man hoca seçiminde de yardımlarını esirgemeyen Sayın Prof. Dr. brahim Numan Hocam' a te ekkürü bir borç bilirim.

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

Gülay KURT

## Ç İNDEK İLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ.....	v
Ç İNDEK İLER.....	vi
KISALTMALAR.....	viii
TABLO L İSTES	ix
EK L L İSTES	x
ÖZET.....	xii
ABSTRACT.....	xiv
<b>1. GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
1.1 Sorunun Belirlenmesi.....	1
1.2 Çalışmanın Amacı ve Kapsamı.....	3
1.3 Çalışmanın Yöntemi.....	5
<b>2. KENTSEL DÖNÜ şÜME KAVRAMSAL BAKI</b> .....	<b>6</b>
2.1 Kentsel Dönü şüm ve İlgili Kavramlar .....	6
2.2 Kentsel Dönü şümün Amaçları .....	8
2.3 Kentsel Dönü şüm Sürecinde Uygulanan Metodoloji ve Yöntem .....	9
2.3.1 Kentsel koruma: Conservation .....	10
2.3.2 Alansal temizleme: Urbanclearance.....	10
2.3.3 Yeniden canlandırma: Revival-Revitalization .....	11
2.3.4 Yenileme-yenilenme: Renewal – Renovation.....	12
2.3.5 Yeniden gelistirme: Redevelopment .....	12
2.3.6 Yeniden üretim – dönü şüm: Regeneration.....	13
2.3.7 Esenleştirme – sıhhileştirme: Rehabilitation.....	13
2.3.8 Soylula şırma: Gentrification .....	14
2.4 Kentsel Dönü şümde Katılımcı- Yerinde Dönü şüm Kavramı ve Geli şimi.....	14
2.4.1 Kentsel dönü şümde katılım ilkesinin önemi .....	15
2.4.2 Kentsel dönü şümde yerinde dönü şüm ilkesinin önemi.....	18
2.5 Kentsel Dönü şümün Dünyada Geli şim Süreci ve Örnekleri.....	20
2.6 Kentsel Dönü şümün Türkiye’deki Geli şim Süreci ve Örnekleri.....	27
2.7 Türkiye’de Kent Planlaması ve Dönü şümle İlgili Yasal Düzenlemeler .....	29
2.8 Türkiye’de Uygulanan Kentsel Dönü şüm Çalı şmalarına Örnekler .....	32
2.8.1 İstanbul’da kentsel dönü şüm süreci ve uygulamaları .....	35
2.8.2 İstanbul’da kentsel dönü şüm süreci .....	35
2.8.3 İstanbul’da “ada bazlı” kentsel dönü şüm modeli .....	38
2.8.4 İstanbul’da “ada bazlı kentsel dönü şüm” örnekleri .....	40
<b>3. KA İTHANE İÇES VE KENTSEL DÖNÜ şÜM PROJELER</b> .....	<b>46</b>
3.1 Ka İthane İçesi Tarihi ve Genel Yapısı .....	46
3.2 Ka İthane İçesi Dönü şüm Projeleri .....	48
3.3 Ka İthane Ada Bazlı Kentsel Dönü şüm Projeleri.....	49
3.4 Ka İthane Alan Çalı şması ve Bulguları .....	51
3.4.1 Ka İthane alan çalı şmasında ara ştırılan projeler.....	52
3.4.2 Hamidiye, Seyrantepe, Merkez, Cendere Vadisi alan çalı şması bulguları.....	58
3.4.3 Sanayi Mahallesi alan çalı şması ve elde edilen bulgular .....	59

3.4.4 Talatpa a Mahallesi alan çalı ması ve elde edilen bulgular .....	64
3.4.5 Yüklenici firmanın anla ma yaptı ı di er adalarda edinilen bulgular .....	66
3.4.6 Firmalar le yapılan görü melerden edinilen bulgular .....	74
3.4.7 Ka ıtthane Belediyesi le yapılan görü melerden edinilen bulgular .....	74
<b>4. DE ERLENDİRME VE ÖNERİLER.....</b>	<b>78</b>
4.1 De erlendirme.....	78
4.2 Öneriler .....	81
<b>5. KAYNAKLAR .....</b>	<b>83</b>
<b>6. EKLER.....</b>	<b>90</b>

## **KISALTMALAR**

BB: stanbul Büyük ehir Belediyesi

TOK : Toplu Konut daresi

TEM: Avrupa Transit Kara Yolu

TAKS: Taban Alanları Katsayısı

TDKTS: Türk Dil Kurumu Szlu 

ABD: Amerika Birle ik Devletleri

SK : stanbul Su ve Kanalizasyon daresi

STK: Sivil Toplum Kurulu ları

## **TABLO L STES**

**Tablo 3.1:** Ada bazlı dönü üm modeli eması.....51

**Tablo 3.2:**Alan çalı ması analiz tablosu.....73



**EK L L STES****Sayfa**

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

<b>ekil 4.23:</b> Demirhan Apt.....	71
<b>ekil 4.24:</b> Demirhan Apt.....	71
<b>ekil 4.25:</b> Demirhan Apt.....	72
<b>ekil 4.26:</b> Demirhan Apt.....	72
<b>ekil 4.27:</b> Sanayi Mahallesi .....	73
<b>ekil 4.28:</b> Sanayi Mahallesi .....	73
<b>ekil 4.29:</b> Mari Rezidens .....	75
<b>ekil 4.30:</b> Mari Rezidens.....	75
<b>ekil 4.31:</b> Mari Rezidens .....	75
<b>ekil 4.32:</b> Mari Rezidens.....	76
<b>ekil 4.33:</b> Mari Rezidens.....	76
<b>ekil 4.34:</b> Mari Rezidens .....	76
<b>ekil 4.35:</b> Mari Rezidens .....	76
<b>ekil 4.36:</b> Talatpa a.....	77
<b>ekil 4.37:</b> Talatpa a.....	77
<b>ekil 4.38:</b> Talatpa a.....	78
<b>ekil 4.39:</b> Talatpa a.....	78
<b>ekil 4.40:</b> Talatpa a.....	78
<b>ekil 4.41:</b> Talatpa a.....	78
<b>ekil 4.42:</b> Uçanku Sokak.....	79
<b>ekil 4.43:</b> Mari rezidens irtibat bürosu .....	79
<b>ekil 4.44:</b> Talatpa a .....	80
<b>ekil 4.45:</b> Talatpa a .....	80
<b>ekil 4.46:</b> Talatpa a .....	80
<b>ekil 4.47:</b> Talatpa a .....	80
<b>ekil 4.48:</b> Mahalle Kona 1 ve Otopark Projesi .....	81
<b>ekil 4.49:</b> Güngören Sokak .....	81
<b>ekil 4.50:</b> Darıverdi Sokak .....	81
<b>ekil 4.51:</b> Gül Apt.....	82
<b>ekil 4.52:</b> Betül Zeliha Apt.....	82
<b>ekil 4.53:</b> Talatpa a .....	82
<b>ekil 4.54:</b> Mahalle Toplantıları .....	85
<b>ekil 4.55:</b> Mahalle Toplantıları.....	85
<b>ekil 4.56:</b> Mahalle Toplantıları.....	86
<b>ekil 4.57:</b> Mahalle Toplantıları.....	86

## ÖZET

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

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

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

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

Bu çalışmada; İstanbul’lu Kağıthane örneğinde "kentsel dönüşüm" kavramını katılımcılık açısından tartışmak, ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin

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

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

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

## **ABSTRACT**

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

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

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

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

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

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

## 1. G R

Dünyadaki de er algılarının sürekli de i imi ve buna ba lı olarak bozulan dengelerin yeniden kurulması, kentlerin mevcut durumu, deprem gerçe i, planlama ve yeniden yapılanmada çe itli arayılara neden olmaktadır. Bu amaçla, dünya çapında ve ülkemizde farklı uygulama yöntemleriyle çe itli kentsel dönü üm modelleri uygulanmakta ve önerilmektedir. Dönü üm sürecinde kullanılan araçlar temelde birbirleriyle benzerlik gösterebilir de kullarımlarındaki farklılık uygulamaya yansımaktadır.

### 1.1 Sorunun Belirlenmesi

Bir ehri olu turan ana süreçler önem sırasına göre rekabet, yo unlaşma, merkezile me, ayrılma, istila ve yerine-geçme eklindedir. Bunların i leyi leri, ehri fiziki strüktürünü ekillendiren do al alanları olu turur (Aydo an, 2000).

Sanayi devrimi ile birlikte ortaya çıkan büyük sosyo-ekonomik ve kültürel dönü ümler, dünya nüfusunun yarısından ço unun ehirlerde ya amasına yol açmı tır. Kentlerin dinamik bir organizmaya benzemesi kentleri, zaman içinde sosyo-kültürel, ekonomik, teknolojik ve fiziksel açılardan de i ime, dönü üme itmektedir. Kentler ilk ortaya çıktıklarından beri yenilenme ya da dönü üm sorunuyla kar ı kar ıya kalmı lardır. Tarihin ilk dönemlerinden beri kentler, depremler, yangınlar, i gal ve buna benzer nedenlerle büyük yıkımlara u ramı lardır. Bu de i im ve yıkım olaylarından biri olan II. Dünya Sava ı'nın ardından, daha çok batı ülkelerinde yeni bir kentsel yapılanma ortaya çıkmı tır. Sava ın etkisinde kalan ehirler, bozulan ekonomi, sosyal sorunlar sonucu büyük bir çökü ya amı lardı (Sakaklı 2012, Erzene 2013, Tekeli 2011 ).

Kentler toplumların ortak ya am alanlarıdır. Bu nedenle, ya ama ortamlarının kalitesini yükseltmek, çalı ma alanlarını düzenlemek, ula ım, ticaret gibi ba lantıları kurmak, kentlinin ya am haklarına yönelik fırsatlar yaratmak, do al kaynakları do ru kullanabilmek ve yönetmek, sürdürülebilir kararlar ile bu yapılandırmayı olu turabilmek kentsel planlama yaklaşımlarıyla mümkün olmaktadır (Demircan, 2010).

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

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

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

Son 10 yılda İstanbul’da yapılan ve geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde, ortaya çıkan sorunların çözümü ve çatışmaların giderilmesi için geniş kapsamlı bir çalımanın yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. İstanbul’da başta deprem riskinin yanı sıra gerilim ve çöküntü alanlarının toplum üzerinde oluşturduğu sosyal baskılar kentsel dönüşüm projelerini gündeme taşımıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin deprem riskine artı olarak yarattığı gerilim, taraflar arasında uzlaşma kültürünü zorunlu hale getirmektedir. Bunun sonucunda kentleşme sektörünün önünde “**kentsel arsanın yeniden kullanılması**”, “**uzlaşma yönetimi**” ve “**yerinde ve katılımcı**” gibi olguların dikkate alınması gerektiği görülmüştür.

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

ittii kesimlerden oldu u gözlenmi tir. stanbul bulunan, Sulukule, Tarlababa, Zeytinburnu, Esenler, Ka ıthane gibi ilçeler buna örnek te kil etmektedir. Bu ilçeler arasında “**ada bazlıkentsel dönü üm modelini**” ilk olarak uygulamaya koyan Ka ıthane ilçesidir.

## 1.2 Çalı manın Amacı ve Kapsamı

Dünyada uygulanan bütün kentsel dönü üm projeleri rant odaklıdır. Bu rantın ço u zaman eski mülk sahiplerden ziyade, yeni mülk sahipleri tarafından paylaşılmaması söz konusudur. Dolayısıyla oturmada ı yerde ev sahibi olan, tamamen veya kısmen dışarıdan gelen insanlardan olunan bu kesimin mahalle kültürünün ve kent dokusunun olu amamasına sebebiyet vermekte oldu u görülmü tür. Kiracılara misafir gözüyle bakan ve sahiplenme duygusunun ancak mülk sahiplerinin oturdu u bir mahalleyle olabilece i kanısı toplumda yaygın bir dü üncedir. Bu bağlamda; uygulanan projelerinin yarattı ı kent ve mülkiyet hakkı ihlalleri, kentsel doku kaybı, sürdürülebilirlik açısından yetersizlik, “**yerinde ve katılımcı dönü üm**” kavramının gündemdeki yerini ve önemini ortaya koymaktadır. Bu kapsamda, “**yerinde ve katılımcı kentsel dönü üm**” modeline ne derece katkı sağladığı gözlemlenen, genelde stanbul özelde ise Ka ıthane Belediyesi kentsel dönü üm projeleri mercek altına alınmıştır.

Bu çalışmada, bir kavram karga asını da yansıtan “**kentsel dönü üm**” kavramının içeri ini açıklamak, ülkemizde uygulanan kentsel dönü üm projelerinin fiziksel mekanın yenilenmesinin yanında ekonomik, sosyal ve çevresel açıdan da tasarlanması gerekti ine dikkat çekmek ve özellikle proje bölgesinde yaşayan yerel halkın “**yerinde katılım**” ilkesiyle sürecin planlama ve uygulama a amalarına dahil olmalarına ilikinin bir analiz yaparak, katılım imkanlarının geliştirilmesine dair çe itli öneriler geli tirmek amacını ta ımaktadır.

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

stanbul’da Ka ıthane Belediyesi’nde, 2007 yılında 1/5000 ölçekli imar planı çıktıktan sonra, kentsel dönü üm projelerindeki mevcut durumun de iştirilmesi



gerekti ine karar verilerek, bu durumun-dönü ümün- kimin eliyle yapılması gerekti i sorusunu gündeme getirilerek plan notları olu turulmu tur. Tüm bu analiz ve ara tırmalar sonucunda, kamu eliyle yapılan dayatma ekinde bir dönü üm mü, yoksa vatanda a **“özgürlük alanı”** bırakılmı bir dönü üm mü sorusuna en iyi cevap veren kavramın vatanda eli ile yapılan dönü üm olması gerekti i fikri ortaya çıkmı tır. Uygulanacak olan dönü ümün vatanda eli ile olacaksa tasarım kriterlerinin neler olaca ı ve bu konuda neler yapılması gerekti i Ka ıthane Belediyesi tarafından ara tırılmı tır. Daha sonra kamu dı ında da teknik olarak vatanda a destek verecek bir birim olu turabilir mi sorusu gündeme gelmi tir. Bunu takiben Ka ıthane Belediyesi tarafından analiz çalı maları yapıldıktan sonra çe itli proje ofislerinin deste iyle vatanda a fikir verebilecek alternatif fikir projeleri ortaya çıkmı tır. Her ofis kendi tasarım kriterleri ile öneriler getirmi tir.

**"Yerinde ve katılımcı dönü üm"** kavramına hizmet etmesi yönünde Ka ıthane Belediyesi bünyesinde ba latılan kentsel dönü üm projelerinin -vatanda larla yapılan görü meler de göz önünde bulundurularak- **“vatanda eli”** ile olması gerekti ine karar verilmi olup **“ada bazlı kentsel projeleri”** uygulamaya konulmu tur.

Bu çalı mada, elde edilen bilgiler ı ı ında **“yerinde ve katılımcı dönü üm”** kavramına istinaden **“vatanda eli ile”** ba latılan **“ada bazlı kentsel dönü üm projeleri”** nin bu kavrama ne kadar hizmet etti i, nasıl uygulandı ı, avantaj ve dezavantajlarının neler oldu u, di er kentsel dönü üm projelerinde uygulanıp uygulanmadı ı, ayrıca projelere örnek olup olmayaca ı sorusuna cevap aranmı tır. **Ada bazlı kentsel dönü üm modelinin;** parsel bazında, klasik anlamda var olan imar haklarının, proje temelinde bir araya getirilerek, toplula tırılması ve yaratılan de erin kamu ve özel sektör i birli i çerçevesinde payla ılması olarak tanımlanmı tır.

Tezin kapsamı genelde stanbul özelde Ka ıthane ada bazlı kentsel dönü üm projeleri olacaktır. Bu hedefe yönelik olarak, tezin ilk kısmında konuya giri yapılarak sorunun belirlenmesi, çalı manın amacı, kapsamı ve izlenen çalı ma yöntemi belirtilmi tir. kinci bölümde kentsel dönü üm kavramlarının neler oldu u, amaçları, tarihsel geli imi, kentsel dönü üm sürecinin dünyada ve Türkiye’ de nasıl olu tu u u anda hangi a amada bulundu u, uygulanan ve uygulanmakta olan yöntemlerin, projelerin neler oldu u, bu ba lamda olu turulan eski ve yeni yasal düzenlemeler irdelenmi tir.

Üçüncü bölümde tezin ana konusu olan Ka ıthane kentsel dönü üm projeleri tarihsel ve güncel olarak **"Ada bazlı kentsel dönü üm yöntemi"** açısından irdelenmi tir. Bu ba lamda alan çalı ması yapılmı ve sonuçları payla ılmı tır. Son bölüm olan

sonuçlar ve öneriler kısmında, yapılan çalı malar ve analizler de erlendirilip öneriler olu turulmu tur.

### 1.3 Çalı manın Yöntemi

Tezin yönteminde; bu amaçla izlenecek yol olarak bilgi toplama a amasında yerli ve yabancı literatür ara tırması, daha önce yapılmı tez çalı malarının gözden geçirilmesi, ilgili kurumlardan elde edilecek olan rapor, bilgi ve belgelerin incelenmesi, ulusal ve uluslararası çalı maların de erlendirilmesi yapılacaktır. Dönü üm konusunda yapılan çalı malar arasında “**katılımcı kentsel dönü üm modeli**” ne örnekler ara tırılıp bu kavramın sürdürülebilirli i ve örnek olu turma konusu tartı maya açılması hedeflenerek farklı aktörlerin, yasal çerçeve, ekonomik, siyasal, sosyal geli imlerin konuya etkisi de erlendirilmeye çalı ılmı tır. Alan alı ması yöntemi ile “**ada bazlı kentsel dönü üm**” yapılan proje uygulama alanlarında ikamet eden mülk sahiplerine sorular yöneltirilip anket çalı ması yapılmı tır.

## 2. KENTSEL DÖNÜ ÜME KAVRAMSAL BAKI

Dönü üm sözcü ü Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlü ü'nde, oldu undan ba ka bir biçime girme, ba ka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon olarak tanımlanmaktadır (TDKTS,1992).

ngilizce bir kelime olan "transformation; ekil de i mesi, dönü üm, dönü türüm" olarak, regeneration sözcü ü ise, "yeniden te ekkül, yeniden do ma" anlamındadır. En basit anlamıyla, oldu undan ba ka bir duruma girme denilebilir. Çünkü dönü üm esasında yapısal bir de i iklik arz eder. Yani mevcut oldu u durumdan ba ka bir ekle girme söz konusudur (Erzene, 2013).

### 2.1 Kentsel Dönü üm ve İlgili Kavramlar

TÜBA Türkçe Bilimler Sözlü ü'ne göre kentsel dönü üm ( ng.Urbantransformation), " Belediyelerce, kentin yıpranan ve özelli ini yitirmeye yüz tutmu , Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanlarının, kentin geli imine uygun olarak yeniden yapım ya da özüne uygun biçimde yenilenerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları olu turulması, do al afet risklerine kar ı önlemler alınması, kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve ya atılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü" olarak tanımlanmıştır (TÜBA, 2013).

Genel anlamda kentsel dönü üm kavramı "kentsel yenile tirme" veya "kentsel yenile me" ifadeleri ile aynı anlamda da kar ımıza çıkabilmektedirler. "Dönü üm" kavramı beraberinde "koruma", "sa lıkla tırma" ve "yenilenme" kavramlarını beraberinde getirmekte olup bazen birini bazen ikisini ve bazen de her ikisini de gerektiren bir eylemi içerebilmektedir. Bu ba lamda kentsel dönü üm, kent merkezlerinin, modern ya ama entegre olabilmesi için, halk ve kamu veya özel sektör katılımını destekleyen, çöküntü bölgelerinin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyile tirilmesine çalı an, ki ilerinin ya am mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini hedefleyen geli tirilmi bir planlama çalı ması olarak tanımlanabilmektedir (Öner 2007, Demircan 2010).

Kentler, göç, sanayile me, sava ve afet gibi etkenlerle ortaya çıkan yeni ihtiyaçlarla ekillenmektedir. Kent nüfusun sürekli olarak artması, kent ekonomisinin geli erek kentlerin dünyaya eklenme biçimleriyle, dönü üm kavramı ortaya çıkmaktadır. Bu kavram planlama disiplini içinde yüklendikleri vizyon, amaç, strateji ve yöntemlerine

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

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

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

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

Roberts'a göre; kentsel dönüşüm, kapsamlı ve bütüncül bir vizyon eylemi olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamak amacıyla tanımlanmaktadır (Akt. Akkar, 2006).

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

## **2.2 Kentsel Dönüşümün Amaçları**

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

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

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin büyüyerek, kent içi fonksiyon dengeleri devamlı değişen ve zaman zaman bu değişimler neticesinde köhnelenme, geçekondulaşma gibi sakıncalarla karşılaşan alanlarında kent sosyo-ekonomik

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

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

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

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

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

### 2.3 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Metodoloji ve Yöntem

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

soruna özgü de i ik müdahale biçimleri kullanılmaktadır. Bu yöntemler a a ıda sıralanmı tır.

### **2.3.1 Kentsel koruma: Conservation**

Kentsel Koruma; kentsel dönü üm süreci içerisinde, tarihsel süreç bakımından ilk sırada kar ımıza çıkan, korumacı bakı açısına sahip olan kentsel dönü üm stratejileri arasında yer almaktadır. Özellikle tarihi kentlerin süreç içerisinde ya amı oldu u köhneme ve kimliksizle me sürecinin durdurulması, yaratılmı olan maddi kültür ö elerinin korunarak ve yeniden i levlendirilerek gelecek nesillere aktarılmasını hedefleyen kentsel koruma (conservation); kentsel mekânlarda ki mevcut do al, kültürel ve tarihsel de erleri sürdürülebilirlik çerçevesinde, bugünün ve yarının kullanım e ilimlerini de erlendirerek yeni çözümler arayan kentsel dönü üm stratejilerinden birisidir (Demirsoy, 2006).

### **2.3.2 Alansal temizleme: Urbanclearance**

Alansal temizleme çöküntüye u ramı bir alanın tümüyle yıkılıp yerine yeni dokunun yerle tirilmesi demektir. Çok eski bir yöntem olan bu yöntem ngiltere’ de1970 yılına kadar kullanılmı tır (Erzene, 2013). Kriterleri unlardır;

- Alanda insan sa lı ına uygun olmayan ve ya amını tehlikeye (1. derecede) atan binalar bulunması,
- Alandaki düzenlemeler veya sokakların insan sa lı nı veya ya amını tehlikeye atacak ekilde dar olması veya uygunsuz düzenlenmi olması,
- Alanda insan sa lı nı veya ya amını tehlikeye (2.derecede) atan binalar var olması,
- Alandaki kötü ko ullarla ba a çıkmanın en etkin yolunun, alandaki tüm konutları ve di er yapıları yıkıp alanı temizlemek olması,
- Alandan ta ınacak olanlar için emin ve uygun yerle im yerinin temin edilebilmesi,
- “Temizleme” programını yürütecek yeterli kayna ın var olması olarak sıralanabilir.

II. Dünya Sava ı’ndan sonra ABD’de bu uygulama yürürlü e konmu tur. Sava boyunca geli en endüstri, planlama yapılmaksızın ehirlerin çevresinde aniden yer almı tır. Bu hızlı yapıla ma sürecinde, endüstri ve konut yapıları dü ük nitelikli in a edilmi tir. Toplum ihtiyaçlarını kar ılamayan bu kentle me yerine acilen yeni kentler in a edilmi tir. Bu müdahale yöntemine en büyük ele tiri bu alansal temizlemeye

maruz kalan kesimin toplumun en yoksul, güçsüz, etnik azınlık gruplarının olmasıdır. Bu ele tiri ler kar ısında 1968’de çıkarılan yasayla (“Civil Rights Act” ya da bilinen ismiyle “Fair Housing Act”), konutların satı ı, kiralınması ve finanse edilmesinde, ırk, din, milli köken ve 1974’den sonra da cinsiyet ve 1988’den sonra engelli olma ve çocuklu aile olma durumlarına göre insanlara ayrımcılık yapılması yasaklanmı tır. Böylece Amerika Birle ik Devletleri ve ngiltere’de yakla ık otuz yıl boyunca geni çaplı yürütülen kentsel alan temizleme çalı maları, sivil hakların yasal olarak kabul edilmesiyle geri plana itilmi ve bırakılmı tır (Erzene, 2013).

### 2.3.3 Yeniden canlandırma: Revival-Revitalization

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan çöküntü süreci ya ayan veya ya amakta olan kentsel alanların, bu çöküntüye sebep olan faktörlerinin ortadan kaldırılması ya da de i tirilmesi sonucu, tekrar hayata döndürülmesi ve canlandırılması olarak tanımlanmaktadır.1950’lerden 1980’lere kadar geçen dönemde temel yöntem olarak kullanılmı tır. Fakat yarattı ı sosyal ve ekonomik sonuçlar nedeniyle 1980’lerde yeni bir yöntem olan “**kentsel yeniden canlandırma**” ortaya çıkmı tır. Sadece fiziksel yapılanma de il sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlar da ele alınmı tır.

Yeniden canlandırmada standart bir formülden söz edilememektedir. Müdahalenin yapılaca ı alana, yere, özelliklere dikkat edilmektedir. Çöküntü alanlarında köhnemenin; fiziksel, fonksiyonel, yasal, imaj ve konumsal boyutları oldu u belirlenmektedir. Tarihsel kent alanlarının yeniden canlandırılmasında ise, di er kentsel alanlarda oldu u gibi, ekonomik tabanda çe itlili in sa lanması, farklı ihtiyaç ve talepler arasında bir denge olu turulması gerekmektedir. Farklı fonksiyonların bir araya gelmesi, alanın istenilen nitelikte daha uzun süre ya amasını sa larken, tek fonksiyonun hâkim oldu u alanlarda yeniden canlandırma çalı ması ba arısız ekilde sonuçlanabilmektedir. Bu tür alanlarda fiziksel olarak yeniden canlandırmanın sürdürülebilir olmayaca ı ve kısa ya ayaca ı görülmektedir. Oysa alana ekonomik olarak yeni i levler eklenmesi, ekonomik yeniden canlandırma yapılması halinde, tarihi formların yeni ekonomik i levlere ev sahipli i yapması ekonomik olarak yatırımı çekmekte ve uzun vadeli bir canlanma sa lanmaktadır. Tarihi kent alanlarında sadece binalar de il, tarihi dokunun (örne in sokak dokusu) fiziksel varlı ı da alana bir kimlik katmakta ve zamanla sosyal, kültürel ve teknolojik de i imler ya ansa da bu kimlik de eri de i meden kalabilmektedir. Bu kimli i ifade eden karaktere (görsel ve fiziksel karakter) saygı duyarak yapılacak tasarımlar, yüksek kalitede fiziksel mekânlar olu turmak alana de er katacaktır. (Healt ve Tiesdell’den Akt: Erzene, 2013).



### 2.3.4 Yenileme-yenilenme: Renewal – Renovation

Renewal, sözlük anlamı ile yenileme, tamir, tekrür, yenile me, tazelenme, canlanma ve “urban renewal” kenti yeniden olu turulabilir ekle koyma planı olarak ifade edilmektedirken, renovation ise, yenileme, tazeleme anlamlarını ta ıtmaktadır (Redhouse, 1989). Yenileme ve yenile tirme kavramları birbirine çok benzemektedir.

Yenileme geni bir anlatımla, bir kent parçasının ya da bir yapının belirli bölümlerini, tekni ine uygun ekilde yenile tirerek koruma olarak tanımlanmaktadır. Kentsel yenileme kavramının, sorunlar eklendikçe karma ık bir hal aldı ı gözlenmi tir. Söz konusu kentsel dönü üm türüne -yenileme-yenilenme: renewal – renovation- genel olarak bakılırsa kentin bir bölümünün, tekni ine uygun bir biçimde yenile tirilerek korunması ekinde tanımlanabilir (Hasol, 1998 veÖzden, 2002).

Aynı zamanda yenileme modeli yerle menin kalitesini yükseltmek amacını güden, açık alanların iyile tirilmesi, trafik düzenlemelerinin yapılması ve daha iyi bir kentsel altyapı gibi düzenlemeleri içeren fiziksel bir müdahaledir. Yenile tirme alanının tanımı ise öyledir: “Gerek yerle me düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından ya ama ve sa lık ko ullarının iyile tirilmesi olana ı bulunmayan ve bu nedenle, düzenlenecek bir tasarlama göre, yapılarının ve öteki kolaylıklarının tümü ya da bir bölümü ortadan kaldırılarak yeniden in a öngörülen alan ”(Kele , 1998 ).

Özellikle ABD literatüründe kentsel yenileme, kentsel esenle tirme ile (rehabilitation) aynı anlamda kullanılmaktadır. II. Dünya Sava ı sonrasında ABD’ de ba latılan kentsel yenileme modeline zamanla eklemeler yapılarak kentsel yenileme modeline geçilmi tir. Alan temizleme modeline paralel olarak ba latılan bu program mahalleleri koruyarak gecekondü önleyici, yeni konut standartlarını zorlayıcı, yapıların esenle tirilmesini sa layacak ilkeler eklenerek alan temizleme modeline devam edilmi tir. Bu yüzden kentsel yenileme, alan temizleme modeli ile ‘buldozer ça ı’ denilen aynı etiketi ta ımak zorunda kalmı tır (Broudehoux’ dan Akt: Erzene, 2013).

### 2.3.5 Yeniden geliştirme: Redevelopment

Yeniden geli tirme metodu mevcut yapıların yıkılması ve kazanılan topra ın yeni kullanım alanlarına dönü türülmesi olarak tanımlanırken, ba ka bir tanımda "ekonomik ve yapısal özellikleri, iyile tirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüle mi olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların olu turdu u kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde olu turulması” olarak tanımlanabilir (Kele ,1998).

Yine ba ka bir tanımda ise yeniden geli tirme, "uzun dönemde arazi kullanı ı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçe inde bir nazım plana uygun olarak evvelce in a edilmi bir alanı istimplâk etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanı ını ve nüfus da ılım eklini de i tirme ve elden geçirme olayı" ekinde açıklanmaktadır (Çetiner,1981).

Bu uygulamada olumsuz bir yön olarak kentsel alanda ekonomik ve fiziksel çöku ün fazla oldu u durumlarda iyile tirilme yolu tıkanabilmektedir. Bu durumda konutların yıkılması ve bunların olu turdu u alanın yeniden imar edilmesi olarak da ifade edilebilen bu model büyük maliyelere ihtiyaç duydu undan büyük ele tirilere maruz kalmakla beraber en çok ba vurulan yöntemdir (Özden, 2002).

### **2.3.6 Yeniden üretim – dönü üm: Regeneration**

Regeneration sözcü ü, yeniden te ekkül, yeniden do ma, ıslah olma, yenilenme olarak tanımlanmaktadır (Redhouse, 1989). Yokolan bir eyin yeniden üretimi anlamına gelen regeneration sözcü ü günümüzde genellikle dönü üm ekinde kullanılmaktadır. Bu tanımdan da anla ılaca ı gibi, yeniden üretim, yok olmu , bozulmu , çöküntüye u ramı alanlarda yeni bir dokunun yaratılması söz konusudur. Yeni dokunun üretimi sırasında dönü türülecek alanların iyile tirilmek suretiyle yeni dokuya kazandırılması da yeniden olu um sürecinin bir parçasıdır (Sakaklı, 2012).

Kentsel dönü üm tabirinin en çok kullanıldı ı alan olan bu yöntem, belli sorunları olan kentsel alanların çözümüne kalıcı formüller ve eylemler bütünü olarak kar ımıza çıkmaktadır. Bu süreç kapsamlı bir vizyon, analiz de erlendirme, belli bir stratejik eylemler dizisi yolunda esnek ve de i ime açık olmayı gerektirir.

### **2.3.7 Esenleştirme – sıhhileştirme: Rehabilitation**

Sözlük anlamıyla, eski itibara iade, eski haline gelme olarak tanımlanan rehabilitasyon, ko ullar elverdi inde öncelikle tercih edilmesi gereken yöntemlerdendir (Redhouse, 1989). Bu model kentsel alanlarda meydana gelen bozulmaların, sa lıksız ve niteliksiz geli melerin henüz alanın niteliklerini bozmadı ı durumlarda müdahale edilerek eski haline getirme çalı ması olarak tanımlanır ( i manyazıcı, 2009).

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

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

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

### **2.3.8 Soylula tırma: Gentrification**

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

Soylula tırma; profesyonel olarak isimlendirilen, orta ve üst gelir grubu sınıfına dahil, eğitimli ve yüksek gelirli kullanıcılarla yerleşilmesini ile meydana gelen fizik-mekan ve sosyal yapı değişimini tanımlamaktadır. Soylula tırma kavramı, içerik açısından yani organize edilmiş bir eylem bütünlüğüne sahip olmayı dışında; “soylula tırıcılar”ın bireysel müdahalesi neticesinde, bölge fiziksel bir dönüşüm, rehabilitasyon sürecine girmektedir, fakat bu dönüşüm sürecinin sosyal boyutu, organize edilmiş bir eylem bütünlüğü taşımadığından dikkate alınamamaktadır (Demirsoy, 2006).

## **2.4 Kentsel Dönüşümde Katılımcı- Yerinde Dönüşüm Kavramı ve Gelişimi**

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

sıra, geçmi te modernist planlama ve mimari anlayı çerçevesinde sunulan ya am mekânlarına ili kin sorunlar, katılımcı ve post-modern bir geli me anlayı ının benimsenmesine neden olmu tur (Sönmez, 2005).

Hem kamunun üstündeki finansal yükün azaltılması hem de kent alanlarındaki ekonomik aktivitelerin arttırılması açısından son derece önemli olan katılımcı anlayı , küreselle me, özelle tirme, yönetimin desantralizasyonu, yönetimlerin ve özel sektörün ortaklıklar kurması açısından kaçınılmaz olmu tur. Bunun yanı sıra kentsel dönü üm gibi olu umlarla biçimlenen yeni kent yönetim anlayı ının bir parçası olmu tur. Bu durumda dönü üm projelerinde kamu ve özel sektör katılımı ile birlikte sivil toplum örgütleri ve halkın katılımını sa layabilecek bir planlama anlayı ı benimsenmekte ve kentsel politikanın çok aktörlü müzakere süreçleriyle ekillenmesi gereklili i kabul edilmektedir (Özden, 2008 ve Akkar, 2006).

Hemen hemen tüm dönü üm giri imlerinde, istenen hedeflere ba lı olarak yerel makamlar, ekonomik kalkınma kurumları, üniversite ve yüksekokullar, bölgesel ve ulusal yönetim temsilcileri beraber hareket etmektedir. Yerel halk arasında her zaman çok popüler olmasalar da, kesinlikle kullanabilecekleri çok yeterli güçlere, kaynaklara ve demokratik kontrol me ruiyetine sahiptirler (Turok ve Beswick'den akt: nce, 2006)

De i en devlet kuramına paralel olarak ya anan yerelin yükseli i, yeni yerel yönetim anlayı ının olu umuna sebep olmu tur. Bu de i im ile birlikte sosyal devlet yapısının a nması kar ısında, iktidar ve yönetim anlayı larındaki de i imler sonucu olu an yeni yapılanma, devletin yatay olarak örgütleni ini güçlendirmi ve yerelin ön plana çıkı ını sa lamı tır. Devlet yönetiminin dı ına ta an kent yönetimi artık daha esnek, geni ve biçimsel olmayan bir yapı kazanmı tır ( engül, 2003).

#### **2.4.1 Kentsel dönü ümde katılım ilkesinin önemi**

"Katılım hakkı devletin, sermayenin ve mekân üretimini etkileyen herhangi ba ka kurumun kentsel mekân üretimiyle ilgili karar alam süreçlerinde, kent sakinlerine merkezi rol tanıyan bir haktır. Kent sakinlerinin kentsel ya amlarda ya am biçimlerini belirlemek için ya anan mekânların olu ması süreçlerinde söz hakkı sahibi olmaları gerekmektedir" (Purcell' den akt. Sadri, 2013).Kentsel mekânın kullanımı ve üretiminde vatandaşların söz sahibi olması, kentin kaderini kentte ya ayanlara bırakarak, sosyal adaleti ve e itli i sa lama amacını gütmektedir (Sadri, 2013). Bu ba lamda vatandaşların kentsel mekânın olu masında sa layaca ı katkı payı katılımcı payı ile do ru orantılı olaca ı görülmektedir.

"Dünya Kent Hakkı" artı'na göre, tüm kentlilerin yerel kamu ve halk idarelerinin effaflık, etkinlik ve özerkliklerinin artırılması için kentlerin kontrol, planlama ve yönetimine do rudan ya da temsilci aracılı ıyla katılım hakları vardır. Brezilya Kent Yasası kentnin demokratik yönetiminin sa lanması için, kent konseyleri olu turulması, kamuoyu yoklamaları yapılması ve önerilen kanun, plan, program ve kentsel geli im projeleri için referandum yapılması gerekti inden bahseder" (Sadri Z. S., 2013).

Kentsel dönü üm projelerine yerel halkın katılımının sa lanmasının önemi ve yarataca ı katkı, bölgelerini etkileyen problemlerle ilgili kapsamlı bilgilere sahip olmalarından dolayıdır. Bu bilgilerin gerek problemin tanımlanmasında, gerekse politikaların uygulamaya konulmasında büyük bir önem ta ıdı ı ise unutulmamalıdır (Atkinson'dan akt: Gümü bo a, 2009 ).

Kentsel dönü ümde son on yılın ana konusu kentsel projelerde yerel ko ullanların projeyi biçimlendirmesi, yerel aktörlerin sürece aktif olarak katılarak projeye yön vermesi; bir ba ka deyi le, katılım ilkesi üstüne kuruludur. Böyle olmakla birlikte katılım, kurumsal oldu u kadar toplumsal, kültürel ve ekonomik bir sorun halini almı tır. Gerçekle mesi için bazı artların olu ması gerekmektedir. Bu artları;

**1.** Dönü üm yapılacak olan alanda ya ayanların planlama sürecine katılarak barınma ve çalı ma ko ullanlarını karar vererek de i tirebilmeleri için kendilerine de erlendirebilecekleri seçenekler sunulması,

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

**3.** Planlama sürecini etkileyebilmek için sürece ili kin tam bilgiye ve örgütlenme becerisine sahip olmak ekinde sıralanabilir, Yerel halkın dönü üme konu olan bölgenin sorunlarına ili kin tam bilgiye sahip olması, hem sorunun te hisine ve gerekli kentsel politikaların üretilme a masında hem de politikaların uygulanmaya konulmasında olumlu katkılar sa layacaktır. Ancak, bu noktada yerel halka da görevler dü mektedir. Bu görevlerden birisi, proje sürecine katılımlarının gerçekleştirilmesinin ilk ko ulu olan yeterli bilgi düzeyine ula abilmek ve projeye ili kin her türlü konudan haberdar olabilmek için sadece merkezi ya da yerel yönetimden bilgi edinilmeyi beklememeleridir (Ökten ve di ., 2008).

Kentsel dönü ümün tek bir ki i, kurum ya da kurulu eliyle gerçekleştirilmesi zor, hatta olanaksız oldu u zaman içinde anlaşılmı tır. Sürece katılımı yönetsel ve ekonomik örgütlenme ile proje sürecine dahil olma ekinde iki a amada ele alınmasının daha do ru oldu u saptanmı tır. Bugüne kadarki deneyimler, kentsel dönü üm projelerine

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

Bu tür girişimler (güçlü bir fiziksel veya çevresel boyut söz konusu ise) emlak sahipleri ile emlak içinde çalışanları (inşaat kurma veya büyüme gündemi söz konusu ise), yerel firmaları (beceri ve eğitim hedefi varsa), büyük işverenleri (amaç alan iş ve yatırım çekmekse) ve potansiyel iç yatırımları içerebilir. Deneyimler, açık bir çıkar bulunmuyorsa özel sektörü sürece dahil etmenin zor olduğunu ortaya koymaktadır. Bu, doğrudan bir ticari çıkardan, işi yaratılacak getirinin daha geniş ve daha uzun vadeli olduğu aydınlanmıştır. Öz çıkarı kadar de işlenlik göstermektedir (Turok'dan akt: nce, 2006).

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

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

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

### **Katılımın başarıyla gerçekleştirilmesi halinde;**

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

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

#### **2.4.2 Kentsel dönüşümde yerinde dönüşüm ilkesinin önemi**

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

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

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

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

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

Bu başlıkta, çeşitli şekillerde uygulanacak olan katılımın yöntemlerini şöyle sıralayabiliriz:

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

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

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

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

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



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

## **2.5 Kentsel Dönüşümün Dünyada Gelişim Süreci ve Örnekleri**

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

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

1950’ler, savaş sonrası yıkımların onarılması için yeniden inşaatın hâkim olduğu yıllardır. Yerleşim alanlarının genellikle ana plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi, merkezi ve yerel hükümet ile özel sektör geliştiricileri ve müteahhitlerin dahil olması, yerel ve mevzu düzeyin vurgulanması, genelde kamu yatırımlarının olması, konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi, iç bölgelerin ve yakın çevre gelişmelerinin tekrar önem kazanması, peyzaj ve yeşillendirme bu yıllarda olmuştur. 1960’lar ise bu durumun yeniden canlandırma olarak gerçekleştirildiği kent politikalarına birçok eklemeye ve temel değişikliklerin yapıldığı yıllardır. 1970’ler, birçok kentsel politika açılımları, yenileme amaçlı olarak gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreci yılları olmuştur. Merkezi yönetim kentsel politikanın gereklerinin yerine getirilmesinde gereken tüm kaynakların

sa lanması fikrinden uzakla maya ba lanması bu yılların en önemli özelli idir. Aynı zamanda bu yeni e ilimde payda lık kavramının öneminin arttı ı yıllardır. Yenileme ve semt projelerinde yo unla ma, yakın çevre geli imlerine devam edilmesi, özel sektörün rolünün artması, yerel yönetimlerde desentralizasyon olması, önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkı ı, kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artı lar, toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler, köhne ehirsal alanların yaygın olarak yenilenmesi, yeni bulu larla yapılan çevresel iyile tirmeler ve yeni geli imin temel projelerin hazırlanması yine bu yıllarda olmu tur(Tekeli, 2005).

1990'larda ise, 1980'lerde, 1970'lerde yenileme amaçlı olarak gerçekleştirilen kentsel dönü üm süreci, yerini yeniden geli tirmeye bırakmı tır. Bir çok temel geli im ve yeniden geli tirme projeleri, lokomotif i levinde projeler, ehir dı ı projeleri, özel sektöre ve uzman birikimlere önem verilmesi ve artan ortaklıklar, mevzi ölçekte ardından yerel ölçekte yo unla ma, seçici kamu fonları ile özel sektörün hâkimiyeti, devlet deste i ile toplumun kendi i ini kendi görmesi sektörün hâkimiyeti, yerine koyma yeniden olu um süreci ba lamı , ortaklıkların hâkimiyeti ile özel sektörün a ırlıklı oldu u projeler yapılmı tır. Politika ve uygulamalarda daha etraflı yakla ımlara yönelik , bütünlü mi ve stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin geli imi, kamu ve özel sektör ile gönüllü fonlar arasında giderek artan denge toplumun rolünün önem kazanması, geni kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin oldu u görülmektedir (Erzene,2013).

1990 sonrası ortaklık modellerinin devam etti i ve toplumun yeniden hazırlandı ı dönü üm çalı malarının hızlandı ı yıllar olmu tur. Önceki dönemde göz ardı edilen i sizlik, artan yoksulluk gibi toplumsal problemler artmı ve yapılan yatırımların önemli bir kısmı bo a harcanan yatırımlar olarak ortaya çıkmı larıdır. Ekonomik, fiziksel ve sosyal yapılanma çalı maların birlikte ele alınması gerekti i fikri ra bet görmü tür. Bu yapılanmada sadece kamu ve özel sektörün de il gönüllü kuruluş ların da çalı malarda yer alabilece i bir model olu turulmu tur (Davoudi'den akt: Sakaklı,2012).

2000'li yıllarda bu arada daha da güçlenmi ve 2001'de uygulamaya konulan“Mahalle Yenilenmesinde Ulusal Strateji ” odaklı eylem planı olu turulmu tur. Bu ba lamda “hiç kimsenin ciddi bir ekilde dezavantajlı olmaması” amaçlı bir eylem planı gelecek 10-20 yıl için hedeflenmi tir. Bu anlayı ın mahalle yenilenmesine dört açıdan bir yakla ım getirmi tir (Görgülü, 2005).

Bu yakla ımları sıralarsak;

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

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

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

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

### **Belfast Kıyıları Kentsel Dönüşüm Projesi: ( İrlanda)**

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

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

imajını kaybetmi , harabeye dönmü kent merkezinin, eski canlılı ına kavu abilmesi için dı arıdan müdahaleye ihtiyaç duyulmu ve bu noktada kentsel dönü üm projeleri devreye sokulmu tur. Belfast'ta gerçekleştirilen kentsel dönü üm projelerinin sonunda, özel sektörün yatırımları ve Avrupa Birli i'nin dönü üm için sa ladı ı fonlar ile birlikte, kentin imajı yenilenmi tir. Projenin giri im ve uygulama süreçlerinde; bölge halkının katılımı sa lanmaya, halkın istekleri ve ihtiyaçları do rultusunda eylem planları düzenlenmeye çalı ılmı tır. Fakat ba arılı olamamı lardır. Belfast'ta belediyeler olmayıp yerine ehir konseyleri vardır. Yenilenen kent; topluma birçok yeni i imkânı ve kültür, sanat alanları sunmu tur. Tüm bu önemli geli melerin yanı sıra, bu projeleri incelerken; toplum katılımının projelerin neresinde yer aldı nı sorgulamamızda yarar vardır. Toplum içinde mezhep çatı malarının oldu u, siyasi sorunların sıklıkla ya andı ı bu bölgede, halkın sorunları giderilmeden, onların fikirleri alınmadan yapılan dönü üm projeleri belki kent imajını yenilemi olabilir, ancak, içte ya anan sorunlar dönü ümün gidi atını yava latmı tır. Kentteki etnik çatı malardan, toplumsal anla mazlıktan dolayı bu projelerde yerel halkın katılımına ve sorunlarının giderilmesine gereken önem verilememi tir. Dolayısıyla, Belfast'ta kentte ya ayan bireylerin sorunlarını çözüme ula tırmak de il sadece kentin fiziki çehresini yenilemek amaçlanmı tır. Belfast'ta gerçekleştirilen bu projelerde yerel halkı temsil eden gruplar yer almadı ı ve toplumsal sorunların giderilmesine yönelik eylemler yapılmadı ı için bu projeleri kentsel dönü üm yerine kentsel yenileme projesi olarak adlandırmamız yerinde olacaktır. Belfast'ta, toplumsal sorunlara önem veren ve toplum katılımını amaçlayan projeler üretildi i zaman gerçek bir dönü üm sergilenmi olacaktır (Elgin, 2008). Fiziksel yenileme açısından güçlü fakat "**yerinde ve katılımcılık**" açısından zayıf kalmı bir proje olmu tur.



**ekil 2.1:** Belfast (URL-2)

### **Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüüm Projesi ( İngiltere)**

Londra'nın en hareketli ve bilinen kamusal alanlarından biri olan Trafalgar Meydanı ( ekil2.2) 1805 yılında Trafalgar savaının anısına yapılmı, günümüzde politik toplantılar, yeni yıl kutlamaları, sivil toplum örgütlerinin çalımaları gibi çe itli aktivite ve organizasyonların yapıldı ı bir meydandır. Trafalgar meydanı trafik yollarıyla çevreli bir ada gibi düzenlenmi olması, yaya geçi lerini ve meydanla kentlinin ili kisini engellenmesine sebep olmu tur. Bu yüzden hem meydanın tarihi önemini, kentlilerin ve turistlerin mekânı kullanmasını zorla tırmı tır (Kayalar,2006 akt: Demirsoy, 2006).

Mekânın herkese kullanım kolaylı ı getirmesi ve meydanın tüm mekânlarının belli ölçüde kullanılmasının sa lanması amaçlı kentsel dönüüm projesi hazırlanmı tur. Ayrıca meydanın ana kamusal alan olarak düzenlenmek, bina, heykel ve bo alanlarla mekânsal organizasyonunun kurulması ile mekânı e lenceli ve kullanabilir kılmak ve tarihi çevrelerin kalıcı ça da kentsel aktivitelerle donatmak bu kentsel dönüm projesinin amaçları arasında olmu tur. Proje örgütlenme modelinin kurulmasında kamu ve özel sektör ile sivil toplum örgütleri birlikte rol almı lardır (Demirsoy, 2006). Proje, yarı ma yoluyla edinilmi, uygulaması kamu tarafından gerçekleştirilmi tir. Projenin uygulanması sürecinde halkın ve sivil toplum örgütlerinin konuya ilgisi de göz ardı edilmemi tir ( i man ve Kibarolu, 2009). Yerinde ve katılımçılık açısından ba arılı bir proje örne i olmu tur.



**ekil 2.2:**Trafalgar Meydanı (URL-3)

### **Postdam Meydanı Kentsel Dönü üm Projesi (Almanya)**

Avrupa'nın ünlü meydanlarından olan ve Almanya'nın baş kenti Berlin'de bulunan Postdam Meydanı ( ekil 2.3), sava döneminde yerle bir oldu ve sava sonunda da doğu ve batı Almanya'nın sınırında kalarak ikiye bölünmü tür. Postdam meydanı, İkinci Dünya sava ı öncesi önemi hatırlanarak ve meydanın kaybetti i de erini geri kazanabilmesi için kentsel dönü üm çalı malarına konu oldu turmu tur.

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

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



**ekil 2.3:** Postdam Meydanı(URL-4)

### **Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)**

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

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

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



sa lamak olarak sıralanabilir. Maliyetin %38'i yerel yönetimlerden, %57'si Hiro ima ehrinden ve %5 'i di er özel kaynaklardan sa lanmı tır. Projede halk örgütlerinin yer alması, özellikle fakir yerle im alanlarında yapılan çalı malara estetik katmı tır. Proje, kamu, özel sektör ve yerel halk i birli i ile gerçekleştirilmi tir ( i man ve Kibaro lu, 2009). Bu açıdan “**katılımcılık ve yerinde dönü üm**” açısından ba arılı bir projedir.



**ekil 2.4:** Danbara Kenti (URL-5)

## **2.6 Kentsel Dönü ümün Türkiye’deki Geli im Süreci ve Örnekleri**

Türkiye’deki Kentsel dönü üm olgusunun yapısal olarak analizi ve bu süreci meydana getiren sosyo-ekonomik de i imler ve uygulamaların de erlendirilmesini yapabilmek için tarihsel süreci irdelemek gerekmektedir. Türkiye’nin ya adı ı ekonomik, siyasal ko ullarla birlikte, tarihi, toplumsal, kültürel yapısından kaynaklan farklılarından dolayı Türkiye’deki kentsel dönü üm süreci zaman zaman batıdaki örneklerle benzerlik ta ıyor gibi görünse de (sosyal doku, göçler, çöküntü alanlarının olu umu gibi) önemli farklılıklar göstermektedir (Akkar,2006). Bu farklılıklar ve benzerlikler Türkiye’de ki kentsel dönü üm örneklerini inceledi imizde daha açık bir ekilde görülecektir.

Türkiye’de ilk kentsel dönü üm çalı maları 20. yy’ın ilk yarısında gecekondula ma süreciyle ba lamı tır. Bu sebepten ötürü süreç anlatılırken her dönem için geçerli olan göç ve kentle me olgusunun göz ardı edilmemesi gerekmektedir (Erzene, 2013).



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

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

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

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

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

Bu dönem kentlerin, dışarıya açık liberal ekonomiden ve globalleşme meden etkilendiği yıllar olarak göze çarpmaktadır. Bu süreçte, metropoliten kentlerde iki önemli gelişim izlenmiştir. Birincisi; kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılanma ve yerleşim alanlarının merkez dışına yayılması, ikincisi ise; kentsel dönüşüm çalışmalarının, kent içi, konut, sanayi, merkez ve kıyı alanlarında gerçekleştirilmesidir. Yaşam kalitesi düşmüş kent içi alanlarda sınırlaştırma veya yeniden canlandırma yapılmıştır.

Ayrıca bu dönemde tarihi de eri olan yerlerin soylula tırılma çalı maları olmu tur (Ataov ve Osmay, 2007).

Yine bu dönemde; orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu, yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi, Nazım mar ve Uygulama Planları, yerelde yukarıdan-a a ıya yönetim anlayı ı, Büyük ehir Belediye, mar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Bo aziçi kurumlarının hayata geçmesi, Milli Parklar kanunları ve af yasalarının çıkması, çok merkezli Metropolitan Kentle me(kentsel yayılma; ruhsat dı ı yapıla manın yasalla ması),ya am kalitesi dü mü ve riskli alanlarda kentsel yenileme çalı maları,iyile tirmeye yönelik sa lıkla tırma ve ıslah-imar uygulamaları, tarihi de eri olan alanların korunması ve soylula tırılması gerçekte mi tir (Tekeli, 2005).

**2000’li yıllar;** özelle tirmenin hız kazandı ı ve kent parçalarının özel sektör i birli iyle ilk defa “dönü üm” stratejilerinin izlendi i yıllar olmu tur. Sanayinin kent dı na çıkması, desentralizasyon, ula ım akslarının çevre yollarının yapımıyla eri ilebilirlik artmı ve kent çevrelerinde lüks konutların yapımı gerçekte tirilmi tir. stanbul, zmir gibi büyük kentlerde, kent dı nda siteler yapılmaya ba lamı tır. Bu konut yerle melerinin hemen yakınında, liberal ekonominin de etkisiyle, fizik mekânda de i imler gerçekte erek, kentlerin hemen dı na de i ik i levleri de bünyesinde toplayan (sinema, tiyatro, spor tesisleri gibi) büyük alı veri merkezleri de yer almı tır. Böylece kent merkezleri de nüfus kaybetmeye ba layarak, özellikle tarihi dokularda çöküntü bölgeleri artmaya devam etmi tir. Yine bu yıllarda ilk defa dönü üm, strateji olarak tanımlanmı ve bazı metropollerde buna yönelik eylem planları hazırlatılmı tır. Bu yakla ımla bazı kentsel alanlarda dönü üm uygulamaları yapılmaya ba lanmı tır. Bunun yanı sıra tarihi konut alanlarında özellikle merkezde yer alan çöküntü bölgelerinde dönü üm ve yenileme çalı maları ba lamı , soylula tırma ve koruma çalı maları hız kazanmı tır. Kimi konut bölgelerinde ise apartman alanlarının iyile tirmesi niteli inde çalı malar yapılmaktadır (Erzene,2013).

## **2.7 Türkiye’de Kent Planlaması ve Dönü ümle İlgili Yasal Düzenlemeler**

Türkiye’de kent planlama dü üncesinin ve aynı zamanda yasal düzenleme tarihçesini ve geli mesini kavramak için öncelikle 1840-1940 arasındaki 100 senelik döneme bakmak gerekmektedir. Planlama ve akabinde ki yasal düzenlemeler Türkiye’ye öncelikle stanbul’da ba layan uygulamalarla girmi tir. Cumhuriyet öncesi yasal düzenlemeler süreci içerisinde, 1838 Ticaret Anla ması, 1839 Tanzimat Fermanı, 1859 Islahat Fermanı ve 1858 Arazi Kanunnamesi çıkartılmasını da sayabiliriz. Ayrıca ilk imar talimatnamesi niteli inde olan 1839 tarihli “ İmuhaber”

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

**1850-60 yıllarında;**1854'te İstanbul'da ehremanet'inin ve bununla birlikte "Nizam-ı Ehir Komisyonu" kuruldu. 1857'de dış ilikileri iyi Hariciye Kalemî mensuplarının, levantenlerin, gayri müslim ticaret burjuvazisinin oluştuğu bir komisyon olan ilk belediye "Altıncı Daire-i Belediyesi" kurulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2000’li yıllardan günümüze kadar olan süreçte;** 2004 yılında “216 sayılı Büyük şehir Belediye Yasasıyla” büyük şehir belediyelerinin yetki alanı il sınırlarına kadar genişletilmiştir. 7/12/2004 tarihinde kabul edilen, 5272 sayılı “Belediye Kanunu” oluşturulmuştur. Bu kanunla özellikle kültürel, tarihi ve doğal değerlerin korunmasına ilişkin projelerin özel kuruluşlarca da yapılması bu alanlardaki rant beklentisini artmasına sebep olmaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde bulunan yapıların boşaltılması, yıkılması ve kamulaştırılmasına “anlaşılabilir yol esastır” denilmektedir. Bu maddeyle, kentsel dönüşüm alanlarının alan büyüklüğü belirlenmesinde hangi kriterin esas alındığı konusu anlaşılabilir değildir. Bu düzenleme ile koruma projelerinin yanı sıra deprem gibi doğal afetlerin olumsuz etkilerini gidermeye yarayacak çözümleri önermemekle beraber sadece kent yenilemesi niteliğindeki uygulamaların gerçekleştirilmesine imkân vermektedir (Coşkun, 2005).

31 Mayıs 2012 tarihinde,6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkında Kanun" yürürlü e girmi tir.16 Mayıs 2012 tarihinde yasala an "Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkında Kanunla" birlikte afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dı ındaki riskli yapıların bulundu u arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sa lıklı ve güvenli ya ama çevrelerini te kil etmek üzere, iyile tirme, tasfiye ve yenilemede bulunulmasını amaçlanmı tır. Yürürlü e giren bu yasayla birlikte Türkiye’de kentsel dönü ümün artık hızlı bir ata a geçmesi beklenmektedir (Kara, 2013).

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

## 2.8 Türkiye’de Uygulanan Kentsel Dönü üm Çalı malarına Örnekler

Ankara stanbul, zmir gibi büyük kentlerin kontrolsüz büyümesi ekillendiren en büyük etken, sanayile me sürecinin etkisiyle meydana gelen kentle me sureci ve göç olgusudur. Kentsel alanlardaki kontrolsüz geli imin önemli etkilerinden biri de hızlı kentle meye cevap verecek yeterli konut sunumunun olmaması nedeniyle geli en gecekonduların olmu tur (Uzun, 2006). Türkiye’ de öncelik bekleyen zemini sıkıntılı olanlar bir harita olarak verilmi tir.



ekil 2.5: Türkiye Kentsel Dönü üm Haritası (URL-6)

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

### **Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi:**

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

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

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



**ekil 2.6:** Dikmen Vadisi Proje öncesi (URL-7)

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



**ekil 2.7:** Dikmen Vadisi Proje Sonrası (URL-9)

Vadide yapılacak konutlardan ancak hak sahibi olanların yararlanması, hak sahiplerine verilecek konut değerinin hesaplanmasında, mevcut arsa ve gecekonduların büyüklüklerinin baz alınması, 80 m<sup>2</sup> konut büyüklüklerinin, karlılığı belirlenen ortalama puanın altında kalanların ilave bedel ödemeleri, üstünde kalanların ise bedel almaları, ancak, her bir hak sahibinin tek bir konuta sahip olması planlanmıştır. Proje ortaklıkları; Ankara Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyeleri, gecekonduların sahipleri, Proje Geliştirme Şirketi, Proje Geliştirme Şirketi, girişimciler, gecekonduların sahipleri (450 civarında), gecekonduların sahipleri olarak belirlenmiştir. **Yerinde dönüşümün ve katılımın** yüksek olduğu başarılı bir proje olduğu gözlemlenmiştir (URL-10).

### **Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi:**

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

Doğanbey, Kiremitçi, Kırcaali ve Tayakadın mahallelerinin sınırlarıyla büyük oranda örtülen alanın toplam büyüklüğü 200.000 m<sup>2</sup> dir. Alanın çevresi kent merkezinin ticari faaliyetine yönelik olarak inşa edilen modern yapılarla sınırlanmıştır. Ancak proje alanında bulunan ve büyük bölümü yapı ömrünü doldurmuş olan konutların



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



**ekil 2.8:** Doğanbey (URL-11)



**ekil 2.9:** Doğanbey (URL-12)

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

### **2.8.1 İstanbul'da kentsel dönüşüm süreci ve uygulamaları**

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



## 2.8.2 stanbul'da kentsel dönü üm süreci

stanbul'da 19. yy ortasından beri çe itli planlama çalı maları gerçeikle mi tir. Bu dönemden sonra stanbul ile ilgili önemli imar kararları alınmı olup uygulanmaya ba lanmı tir. Tarih boyunca önemli siyasi ve iktisadi bir ehir olan stanbul'un ehir dokusu, günümüze kadar durmadan devam eden iskânlar ve göçlerle ekillenmi tir.

ehrin konumu nüfusunun artı ı, eksili i ve do u - batı ekseninde sürdürülen siyaset ve politikalara ba lı olarak devam etmektedir (Tapan, 1998).

Bu ba lamda günümüz stanbul'un ekillenmesi iki temel aktöre ba lanabilir (Tuna 2011). Bu faktörler;

- göçlere ba lı nüfus artı ı,
- ehri planlama faaliyetleri,

olarak gösterilebilir. ehirde gerçeikle en nüfus artı ı çok yönlü geli melere yol açmı tir. Bunların ba ında iskân sorunu gelmektedir. Göç edenlerin konut sorununun çözülememesi, bir yandan apartmanla ma bir yandan da gecekondula ma sürecini ortaya çıkarmı tir.

1960 yılından itibaren yaygınla an apartmanlar stanbul'un ikametgâhını de i tiren bir simge olmu tur. Özellikle 1960 yılından sonra ah ap yapıların yerini apartmanlara bıraktıktan sonra ki bu dönü üm önemli bir sektör olarak bugüne kadar devam edip süregelmi tir. Gecekondula ma olayı ise stanbul'un belediye sınırları dı ında geli en ve yasal olmayan, göç eden farklı nüfus gruplarının kendi konut sorunlarını kendi ba larına çözmeye giri mi olarak tanımlanabilir.1980 sonrasında ise, Türkiye toplumsal düzeyinde tecrübe edinilen kapsamlı ve yo un dönü ümler meydana gelmi tir. Bu durum aynı zamanda stanbul'un ekonomik ve siyasal açıdan kazandı ı merkezi önemle de ili kilidir. Bu tür dönü ümlerin toplumsal mekânlarda kalıcı izler bırakması kaçınılmazdır. 1990 sonrasında, Do u Marmara bölgesi kentsel yerle melerinde Sovyet Sisteminin çözümlü ü ve AB projesinin derinle mesiyle paralel bir ekonomik yo unla ma gerçeikle mi tir. Fakat 1994 yılına kadar ehir içindeki demografik sorunlar, alınan kararların uygulanmasına büyük ölçüde engel te kil etmi tir. Bu ba lamda zaman zaman olu an izinsiz imar hareketleri de planlamanın verilerini olu turmada etkin rol üstlenmi tir (Tapan, 1998).

Bu dönü üm sürecinde stanbul'daki demografik e ilimlerin (dü ük do urganlık, yüksek ya am beklentisi) Avrupa ehirleriyle birlikte bir uyum içine girdi i görülmektedir. 2000 yılından sonra ise stanbul'da yapısal, konumsal farklıla malar etkisini daha çok göstermi tir (Arlı, 2010).

Bugün eski stanbul diye tabir edilen (Tarihi Yarımada) ehri, gecekondula ma semtleri ku atmı tir. Bu semtler yeni ilçeler olarak ehre ilave olmu tur. Günümüze kadar

süregelen ve bitmeyen gecekondula ma süreci ekil de i tirerek varlı ını bugün de devam ettirmektedir. Nüfus yapıları ve ehirle ili kileri açısından eski gecekondulardan çok farklı olan ve varo diye adlandırılan bu yerle im birimlerinin eski stanbul hatta Tarihi Yarımada diye tanımlanacak bölgelerle hiçbir ba lantısı bulunmamaktaydı. Bugün ise bu mesafe artık kaybolmu tur. Sürekli yer de i tiren ve asıl sanayi alanları yanında “türedi” tabiriyle nitelendirilen organize sanayi siteleri veya bölgeleri zamanla hem ehirin içinde hem de dı n da kalarak kentsel dönü ümden payını alan bölgeler olarak günümüzde ki planlamada yerini almı tır. Günümüz stanbul’unda dikkat çeken temel özellik geçmi te oldu u gibi ya anan nüfus artı ları olmasına ra men stanbul zamana ayak uydurabilen bir ehir olmu tur Türkiye’nin geli en yüzünü gösteren bir ehir olan stanbul, cazibe merkezi olmaya devam etmektedir. Bu ba lamda stanbul’a “çeki düzen verme faaliyetleri” her dönem oldu u gibi bugünde “kentsel dönü üm “ adı altında uygulanmaktadır (Tuna, 2011).

stanbul’da kentsel dönü üm dört farklı ekilde gerçekleştirilmektedir.

**Kendili inden dönü üm;** Yap-sat, yık -yap ya da esaslı onarıma dayalı bu süreç kurumsal in aat sektörünün büyümesi ve küçük ölçekteki in aat irketlerinin güç kaybetmesi ile giderek azalmakta olsa da hala hâkim dönü üm biçimi olarak devam etmektedir. Uzun yıllar boyunca özellikle metropol ekonomilerinin önemli büyüme dinamiklerinden birisi oldu u gibi kente göç etmi kesimlerin önce yasala an, sonra de er kazanan arazi/arsa ve yapıları üzerinden sermaye biriktirmesinde ve sosyal mobilitesinde önemli roller üstlenmi tir.

**Büyük metropoliten projeler;** Olimpiyat Parkı, Formla 1, Sabiha Gökçen Havaalanı, büyük alı veri merkezleri, metro ve di er ula ım yatırımlarını bu projeler arasında sayılabilir. Kendili inden dönü üm sürecinin arka planında bu tür kentsel yatırımların etkisiyle artan talep vardır.

**Planlı dönü üm;** Çevre Düzeni Planı ile tarif edilen geli me alanları, alt merkezler, lojistik bölgeler, ve büyük yatırımlar, nazım ve uygulama planları ve tadilat planları ile getirilen yeni i lev ve yo unluk kararları üzerinden ya anan de i imlerdir.

**Dönü üm projeleri;** Do rudan dönü üm ya da yenileme projeleridir " (Yalçıntan ve Çavuo lu 2013). Bu tez kapsamında uygulanmı - uygulanmakta olan "ada bazlı kentsel dönü üm projeleri" incelenmi olup genelde stanbul özelde Ka ıthane ada bazlı kentsel dönü üm projeleri yerinde ve katılımcılık yönünden incelenmi tir (Bkz.Böl: 4 ).



ekil 2.10: stanbul Kentsel Dönü üm Haritası (URL-13).

### 2.8.3 stanbul'da “ada bazlı” kentsel dönü üm modeli

**Ada**, etrafı yollarla çevrili parsellerden olu an bölge anlamına gelmektedir. **Emsal** ise arsaya ne kadar inaat yapılabilece ini gösteren bir tespit durumudur. mar planındaki esaslara göre meydana gelen adalara **imar adası** denir. **mar Parseli**, mar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin, mar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmi ektir ( stanbul imar Yönetmeli i, 2014).

Son derece girift olan proje alanları için; kentsel dönü üm ve yenileme i birli i projeleri geli tirilmi tir. Bunun sonucunda; yerine, konumuna, sosyal dokusuna, deprem riskine benzer etkenler nezdinde, Belediyelerin Planlama Müdürlükleri tarafından geli tirilen “bina bazlı”, “site bazlı” "mahalle bazlı" gibi kentsel dönü üm projeleri 2000 yılından itibaren uygulanmaya ba lanmı tir (Ka ıtıthane Bel. mar Müd., 2014).

Yapılan ara tırmalar sonucunda; geli tirilebilir kentsel arsanın yetersizli i, yo un yapıla ma, yapı ve ya am kalitesi risklerinin yüksekli i dikkate alındı ında, “uzla ma yönteminin” günümüz kentsel projelerinde önemli yer alması gerekti i saptanmı tir. Projeden do rudan ya da dolaylı etkilenen tarafların uzla ma süreci içinde yer almaları hem proje geli tirme a amasında gerilimi azalttı ı, hem de özgün uygulanabilir ve yaygınla abilir proje ve yöntemleri ortaya çıkardı ı gözlenmi tir. Bu nedenle geni katılımlı bir uzla ma kültürünün olu ması ve katılım seviyesinin artırılması gerekti i sonucuna varılmı tir. Uzla ma sürecinde katılım seviyesinin

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

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

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

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

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

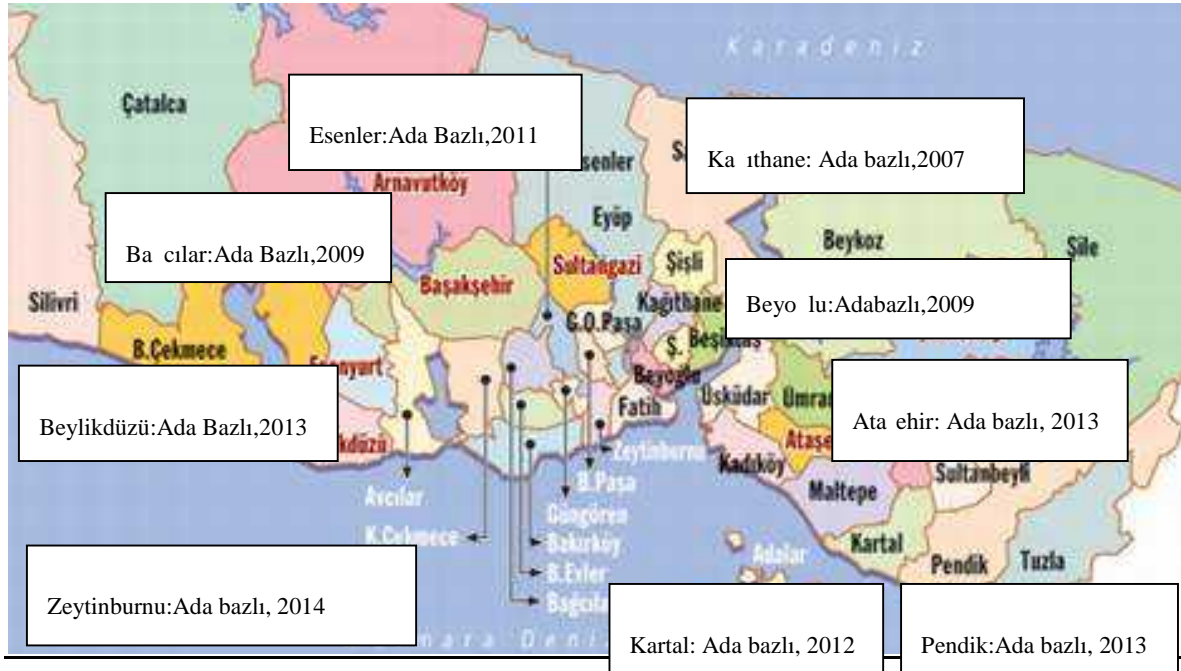
Ada bazlı projelerde; bir adada 20 blok yerine 5 blok yapılarak ortak alandan tasarruf sağlanarak evler çok küçültülmeden daha çok daire yapılabilir hale getirilmektedir. Örneğin bir adada 20 parsel, yani 20 blok yapılabiliyorsa, 20 yerine ada bazlı formülle 5 blok yapılır. Böylece 20 ayrı merdiven,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

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

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

#### 2.8.4 İstanbul’da “Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm” Örnekleri

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



**ekil 2.11:** İstanbul ada bazlı kentsel dönüşüm haritası

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

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

### **Ba cılar Ada Bazlı Kentsel Dönü üm Projeleri**

Dönü ümün "ada bazlı yerinde ve katılımcı kentsel dönüşüm" yürütüldü ü Ba cılar’da 30 yıl önce yapılmı sitelerde dönüşüm yapılması için büyük ölçüde anlamı sağlandı ı belirtilmektedir. 6306 sayılı kanunun çıkması ile kentsel dönüşüm projelerindeki çalı maların hız kazanması sonucu stanbul’da Kentsel Dönü üm Müdürlü ü ilk kez Ba cılar Belediyesi’nde kurulmu tur. zlenen yol: projenin teknik kısmından başlayarak, analiz sürecinin ardından kentsel dönüşüm alanlarını ilan edilmesi, kent sosyolo u, mimar, inaat ve harita mühendislerinden oluşan çalı ma ekibinin oluşturulması, bu çalı ma ekibiyle birlikte vatandaşlar, yüklenici firma ve teknik bürolar aynı anda bireysel olarak yararlanabilmesi şeklinde olarak **katılımcı** bir yaklaşım sergilenmeye çalışılmı tur. Ba cılar Belediyesi 2008 yılında ada bazlı kentsel dönüşüm uygulamasını faaliyete geçirerek Ka ıthane Belediyesi’nden sonra bu modeli uygulamaya başlayan ikinci belediye olmu tur (Ba cılar Bel. Kentsel Tas. Müd. 2014).

Ayrıca bu sistemden aynı anda bireysel olarak yüz yüze veya ileti im araçlarıyla faydalanılabilmesi de belediye tarafından sağlanmı tur. Kentsel dönüşüm projelerinde komuların bir araya gelerek parsel birleşimine teşvik edilmektedir. Örne in Albayrak Sitesi bu şekilde parsellerin bir araya gelerek oluşturdu u bir ada bazlı dönüşüm modelidir (URL-14). Bu açıdan bakıldığında **“yerinde ve katılımcılık”** yönünden başarılı bir projelerdir.



**ekil 2.12:** Ba cılar Albayrak Sitesi (URL-15). **ekil2.13:**Ba cılar Albayrak Sitesi (URL- 16).



### **Kartal Ada Bazlı Kentsel Dönü üm Projeleri**

Kartal 'da arsaların önemli bir kısmı, eskiden sanayi tesisi imarlı oldu u için büyük parsellerden olu maktadır. Kartal'da dönü üm “**yerinde ve katılımcı kentsel dönü üm**” uygulaması yapıldı ı belirtilmektedir. Kentsel dönü üm kapsamında ilk kez kira yardımının ba latıldı ı Kartal'da 19 mahallede 252 site ve E-5 altında 89 adet, E-5 üstünde ise 80 adet olmak üzere toplam 169 siteye ait inceleme çalı ması tamamlanmı tır. Mevcut imar planları ile dönü emeyenler için çevre parseller ile birle erek ada olması ko uluyla emsal artı ı ve dönü üm yapılabilcek siteler tespit edilmi olup ada bazlı Kartal kentsel dönü üm kapsamında 3 mahallenin dönü ümü tamamlanmı tır. Kartal Belediyesi 2012 yılında "ada bazlı kentsel dönü üm" modelini uygulamaya ba lamı tır (Kartal Bel. Yapı Kontrol ve Dönü üm Müd. 2014).

“**Yerinde dönü üm**”, “**Kentsel dönü üm**”, ve “**Deprem dönü ümü**” olmak üzere 3 ekilde yenileme çalı maları sürdürölmektedir. Kartal ilçe sınırları içerisinde 6306 sayılı Afet Yasası kapsamında (Bkz: Ek C) riskli yapı raporu almı binaların dönü ümünü hızlandırmak ve parsellerin birle mesi sa lanarak Kartal'a yeni bir çehre kazandırılmak isteniyor. Kartal Kentsel Dönü üm Projesi'ndeki amaç, ilçenin sadece ticari de il, turizm ve konut alanında da ciddi bir iddianın ortaya konulmasıdır (URL-17).



**ekil 2.14:** Kartal (URL-18).



**ekil 2.15:** Kartal (URL-19).

### **Pendik Ada Bazlı Kentsel Dönü üm Projeleri**

Pendik'te 28 mahallenin kentsel dönü üm kapsamında oldu u Pendik'te toplam 150 bin konut yenilenmesi, dönü ümün 15 yılda tamamlanması planlanıyor. Bu kapsamda kentsel dönü üm alanları belirlenmi tir ( ekil 2.16, ekil 2.17).



**ekil 2.16:** Pendik (URL-20).



**ekil 2.17:** Pendik (URL-21).

Kademeli emsal uygulaması ile küçük parsellerin birleşmesi ile imar haklarının artırıldı. Pendik'te 200-300 metrekarelik parsellerde düşük emsaller ile yapılan vatandaşlar birkaç parsel ile yaklaşık 3 bin metrekare alan kavru turulmu tur. Pendik Belediyesi 2013'de "ada bazlı kentsel dönüşüm" modelini uygulamaya başlamıştır (Pendik Bel. mar ve eh. Müd. Kentsel Dön. Böl. 2014).

**“Yerinde ve kendili inden dönüşümün”** devam etti i ilçede, 2015 yılına kadar gecekonduların çözülmesi hedeflenmektedir. Mevcut parsel içinde otopark sorununu çözmek, küçük parselleri birleştirmeye yönlendirmek amacıyla teknik mekanizmaları devreye sokulup planlara eklenmiştir. Örneğin, “zemin katın ticari deri yoksa, burayı da otopark yapın, bir kat fazla verelim” önerisiyle, konuya sadece binaların depreme dayanıklı hale getirilmesi değil, 20 yıl sonra bile yeni bir dönüşümüne daha ihtiyaç duyulmaması hedeflenmektedir (URL-22). **Yerinde ve katılımcı dönüşümün”** başlatılmaya başlanmıştır.

### **Ata ehir Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri**

Ata ehir Barbaros Mahallesi'nde hayata geçirilecek olan kentsel dönüşüm projesi için hazırlanan çizimler, hak sahiplerinin beşerisine sunulmuş daha önce yapılmamış olan bir uygulama başlatılmış olup ilk kez **“katılımcı kentsel dönüşüm”** ilkesine daha fazla katkı sunmak hedeflenmektedir.

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

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



Konsept projeler bu öneriler kapsamında geli tirilmi tir. Bu do rultuda, üç mimari firmaya dönü üm projeleri çizdirilmi tir.



**ekil 2.18:** Ata ehir (URL-23).

Dönü üm projeleri arsa sahiplerine tanıtmak amacıyla 15 Nisan 2014 Salı günü, ‘Proje Tanıtım Gecesi’ gerçekte tirmi tir. Toplantıya 500’ün üzerinde arsa sahibi katılımı tir. Konsept projeleri arsa sahiplerinin be enisine sunulurak, arsa sahipleri internet sitesinde yer alan “proje seçim anketine” katılarak be endikleri projeyi oylayabilmektedirler (Bkz. Ek B). İlk sunum Gayrimenkul firma ortakları tarafından yapılmı olup, ardından üç firmanın konsept projeleri arsa sahiplerine sunulmu tur. Anket çalı maları ve arsa sahiplerinin beklentileri ve ihtiyaçları do rultusunda projelerin ekillendirilece i belirtilmi tir (URL-24).



**ekil 2.19:** Ata ehir (URL-25).

## Zeytinburnu Ada Bazlı Kentsel Dönüüm Projeleri

İstanbul'da geçkondula manın sembolü olan Zeytinburnu'nun 20 yılda tamamen dönü türülmesi hedeflenmektedir. Zeytinburnu, risk sıralamasında 31 ilçe arasında 11. sırada oldu u belirtilmekte olup, 1999'dan bu yana riskli alan dönü ümü için pilot bölge seçilmiştir. Zeytinburnu'nda toplam 652 konutun dönü ümünü tamamlanmıştır. Zeytinburnu'nda kentsel dönü üm alanı belirlenmiştir. Zeytinburnu Belediyesi 2014 yılında "ada bazlı kentsel dönü üm" modelini uygulamaya başlamıştır (Zeytinburnu Bel. Kentsel Tas. Müd. 2014).



ekil 2.20: Zeytinburnu (URL-26)



ekil 2.21: Zeytinburnu (URL-27)

Kentsel dönü üm projelerinde “**Yerinde ve Katılımcı Kentsel Dönü üm**” uygulanmakta oldu u belirtilmektedir. Yakın bir süre içinde aynı mahallede ya ayıp binası çürük olan vatandaşlar aynı noktada, inaatı bitirilen bu konutlara ta nması planlanmaktadır. Ta nmanın ardından dönü ümün ikinci a masında, insanların bo alttıkları binalar yıkılarak yerine yenilerinin yapılmaya başlaması hedeflenmektedir. Dönü üm kat kar ılı 1 ile yürütülmektedir. Projede yüzde 75 kat kar ılı 1 anlama modelini benimsenmiştir (URL-28).

### 3. KA İTHANE İLÇESİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

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

#### 3.1 Ka İthane İlçesi Tarihi ve Genel Yapısı

Ka İthane, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir (ekil3.1). Doğudan Beşiktaş ilçesi, batıdan Eyüp ilçesi, kuzeyden ve güneyden Beşiktaş ilçesi ve güneybatıdan Beyoğlu ile çevrilidir (URL-29).

Ka İthane ilçesinde bulunan Ka İthane Deresi'nin eski adı yani Bizans döneminde kullanılan adı Barbisos idi. Doğulu keskin olarak bilinmemekle birlikte ilçenin isminin bölgede yer alan bir kağıt deşirmeninden aldığı söylenmektedir. Bu imalathanenin dışında bu bölgede eski zamanlarda deşirmenleri ve baruthanelerin bulunduğu da bilinmektedir (URL-30).

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

1934 yılında oluşan yangında evi yananlara da ıtılmak üzere 1953'te bir dernek kararıyla Çalayan ve Hürriyet mahalleleri kurulmuştur. Önce 45 haneyle başlıyan yerleşime zamanla çoğalmıştır. 1960 yılından önce İstanbul'da yapılan geniş çaptaki, imar hareketleriyle çeşitli yol kamulaştırmaları sonucu Gültepe, Harmantepe, Çeliklepe ve Ortabayır mahalleleri oluşmuştur. İstanbul Mesken ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından halka arz edilen bu mahallelerden sonra, Çalayan, Çeliklepe ve devamı olan Sanayi sirtlarında yoğun bir şekilde yerleşmeler olmuş Ka İthane Belediye sınırları içine dahil olmuştur (URL-30).

Ka İthane 1950'lerden beri fabrikalarla mayla imalathaneleri ile yoğun bir sanayi bölgesi haline almıştır. 1955 Nüfus sayımında nüfusu 3.084 olarak tespit edilen

Ka ıthane nüfusundaki büyük geli me 1955 yılından sonra ba lamı tır. Ka ıthane 1955'e kadar Eyüp'e ba lı bir köy iken 1955-1963 arası i li'ye ba lı bir köy yapılmı tır. 1 Mart 1963'te i li lçesi Belediyesi'nin bir ubesi olarak Ka ıthane Belediyesi kurulmu ve 08.07.1987 tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3392 sayılı kanunla i li'den ayrılarak müstakil bir ilçe olmu tur. Ka ıthane'de fabrikaların artmasıyla beraber, yerle imler yo un olarak Ç a layan, Ç eliktepe ve Sanayi mahallelerinde artmı tır. Ka ıthane ilçesi bugün 19 mahalleden ibarettir( ekil 3.1), (URL-30).

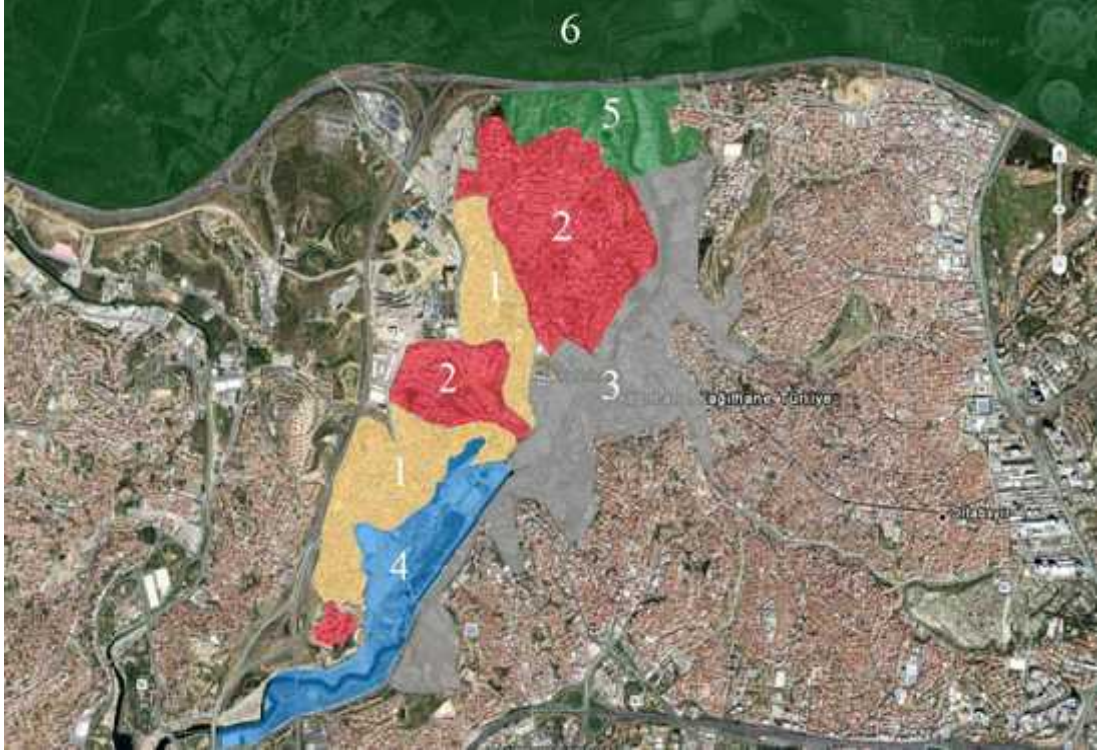
İçenin, Ka ıthane Deresi'nin sona erdi i kesimde Haliç' e kısa bir kıyısı vardır. Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden olu mu tur. Bu bölgeler ise yerle im alanı olarak kullanılmaktadır. Engebenin do al bir sonucu olarak da ilçede dereler ve vadiler de bulunmaktadır. Ancak bununla birlikte stanbul'un hızla artan nüfusundan dolayı bu bölgelerde yerle im alanı olarak kullanılmaktadır (URL-30).

Bugünkü ilçenin bulundu u bölgelerin bu denli yıkıntılara u rmasına kar ın ilçe özellikle son yıllarda geli im göstermi tir. İçedeki sanayi ve e lence merkezleri genel olarak bölgenin güney kısımlarında toplanmı görünümündedir. Bunun en önemli sebebi ise gelir düzeyi ve ya am standartları di er ilçelere göre daha iyi bir durumda olan i li'nin bu ilçenin güneyinde kom usu olmasıdır. Bu sebepten dolayı Ka ıthane lçesinin güneyi di er bölgelerine göre biraz daha iyi durumdadır. Kurulan lüks siteler ise bu durumun en önemli kanıtı niteliindedir. İçedeki nüfus ise stanbul genelinde oldu u gibi Anadolu'dan çalı ma amacıyla gç etmi insanlardan olu maktadır (URL-30).

stanbul'un merkezi bölgelerinden biri olan Kâ ıthane, özellikle Koruma Kurulu'nun 2010 yılı itibariyle bölgenin yeniden yapılandırma projesini hayata geçirmesinden ve imar planlarını yapmasından sonra bir ivme kazanmı tır. Bugün Kâ ıthane bölgesi, stanbul'un en hızlı geli en semtleri arasında bulunmaktadır (Ka ıthane Belediyesi Planlama Müd. 2013).







**ekil 3.2:** Kağıthane Kentsel Peyzajı: İlevsel Katagori Haritası (URL-31)

1. Küçük parsel yapılaşma peyzajı (evler ve apartmanlar)
  - a. Gecekondu
  - b. Apartman
2. Büyük parselli kentsel dönüşüm peyzajı (siteler)
3. Sanayi parselleri peyzajı (sanayi alanları)
4. Rekreasyon (mevcut veya potansiyel) alanları peyzajı (kağıthane deresi ve çevresi, santral vb.)
5. Tarım alanları peyzajı
6. Orman alanları peyzajı (TEM'in kuzeyi)

### **3.3 Kağıthane Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri**

Kağıthane Belediyesi tarafından gecekondu önleme bölgeleri oluşturulmuştur. BB Mesken Müdürlüğü ve Kağıthane Belediyesi, TOK tarafından konutlar üretilerek gecekondu bölgeleri dönüşümlü olacaktır. Bu dönüşümler Seyrantepe ve Hamidiye

Mahalleleri'nde gerçekte mi tir (Ka ıtthane Bel. mar M¼d.,2014). Ayıca Sanayi Alanları D¼n¼ m projeleri uygulanmaya devam edilmektedir. Bu projelerden elde edilen bulgular Ka ıtthane Alan Ara tırmaları kısmında detaylı bir biçimde anlatılmı tır (Bkz. Böl¼m 3.4).

Ka ıtthane' de gecekondular ve sanayi alanları d¼n¼ m alanları ile birlikte riskli bina ilan edilen yapı ve yapılar toplulu unda "**ada bazlı kentsel d¼n¼ m**" modeli uygulanmaktadır. Afet riski alan ilan edilmeyen Ka ıtthane İçesi'nde, bina risk raporu alan hak sahipleri "6306 Afet Riski Altındaki Alanların D¼n¼ r¼lmesi Hakkında Kanun" kapsamında harçtan muaf tutulmaktadır.

Ka ıtthane Belediyesi ada bazlı modeli ba latmak için 2007 yılında 1/5000 ölçekli mar Planı çıkarılmı tır. Bu plana göre mevcut durumun de i tirilerek "Plan Notları" olu turmu tur (Bkz. Ek E). Ancak bu "D¼n¼ m" n kimin eliyle yapılaca ı sorusu gündeme gelmi tir. Kamu eliyle "kentsel d¼n¼ m" planı ile dayatma ekinde bir d¼n¼ m mü, yoksa vatanda a "özg¼rl¼k alanı" bırakılmı bir d¼n¼ m mü sorusu ortaya çıkmı tır. Ka ıtthane Belediyesi bu d¼n¼ m¼n "vatanda eli" ile olması gerekti ine karar vermi tir.

Ka ıtthane Belediyesi, d¼n¼ m "vatanda eli" ile olacaksa tasarım kriterleri ne olmalıdır, bu konu da neler yapılabilir, kamu dı nda teknik olarak vatanda a destek verecek bir birim olu turulabilir mi gibi bu ve buna benzer sorulara cevap aramak için bu d¼n¼ m modelini uygulamaya koymu oldu unu belirtmektedir. Bu ba lamda Ka ıtthane Belediyesi tarafından analiz çalı maları yapılmı tır. Buna göre 1/1000 planlar çizilmi tir. Plan notları olu turulmu tur. Daha sonra çe itli proje ofislerinin deste iyle vatanda a fikir verebilecek alternatif fikir projeleri ortaya çıkmı tır.

Her ofis kendi tasarım kriterleri ile öneriler olu turulmu tur. Bu öneriler çe itli irtibat büroları kurularak halka açık hale getirilmi tir. Bu bürolarda vatanda larla proje toplantıları yapılmı tır. Daha sonra ikna olan m¼lk sahipleriyle sözle me sa lanarak d¼n¼ m ba latılmı tır. Bu ba lam da olu turulan "tasarımhane fikir projeleri" çe itli firmalar ve akademisyenler ile birlikte bir çalı ma grubu olu turularak geli tirilmi tir. Bu "tasarımhane fikir projeleri" ekler kısmında payla ılmı tır (Bkz: Ek D). Ayrıca gene bu ba lamda Ada bazlı analiz çalı malarında mahalle örnekleri "Alan Çalı ması" kısmında payla ılmı tır (Bkz. Böl¼m 3.4)

Kamu, m¼te ebbis ve mal sahibi birbirinden ayrılarak, birlikte hareket etmelerini sa lamak için plan notlarında olu turulan % 30 imar artı ıyla "D¼n¼ m"e te vik edilmeye çalı ılmı tır.

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

Ka ıtthane'de TAKS %85 ve üzeridir. Ada bazlı dönüşüm modeli ile bu oranın düşürülerek ye il alanların artırılması hedeflenmektedir. Ka ıtthane' de ada bazlı dönüşüm modeli uygulamaya geçtikten sonra çe itli in aat firmaları belediye aralı ı ile olu turulan toplantılar sonucu halka ula mı ve sözleşme yaptıkları yerlerde in aat i lemine ba lamı lardır. Bu in aat irketleriyle, belediye ve hak sahibi olan vatandaşlarla yapılan görüşmeler sonucunda analiz çalışmaları yapılmıştır.



**Tablo 3.1:** Ada bazlı dönüşüm modeli teması

### 3.4 Ka ıtthane Alan Çalışması ve Bulguları

Bu çalışmanın araştırma alanı Ka ıtthane ilçesi, örneklem olarak da 5 mahalle çalışılmıştır. Bu bölümde ada bazlı kentsel dönüşüm modelinin yapıldığı Ka ıtthane ilçesi, Merkez, Sanayi, Talatpa a, Seyrantepe, Hamidiye Mahalleleri'nde alan araştırılması yapılmıştır. Mülk sahipleri vatandaşlarla, firmalar ve Ka ıtthane Belediyesi ile görüşmeler yapılarak analiz edilmiştir. Seyrantepe, Hamidiye ve Merkez Mahallerinde yapılan gecekondular ve sanayi dönüşüm projelerinin bir kısmı da aynı zamanda ada bazlı kentsel dönüşüm projeleri olduğundan, alan çalışması içerisinde de erlendirilecektir.

#### **Alanda kar ıla ılan güçlükler:**

Alan çalışması yapılırken kar ıla ılan sorunların başında firmalarla yapılan görüşmeler olmuştur. Firmalar sözleşme yaptıkları hak sahiplerinin adreslerini ve bilgilerini kesinlikle vermemiştir. Bazı hak sahiplerinin tanıdığı veya akrabası olan kişilerden bilgi alınmaya çalışılmıştır. Sözleşme yapılmış kişilerin evlerinin kapıları çalınarak birbir konu ma ekinde gerçekleştirilen diyaloglar olu turulmaya çalışılmıştır. Bunun bir üniversite araştırması olduğunun belirtilmesine rağmen görüşmeyi reddeden hak sahipleri de olmuştur.



### **Sınırlar, kısıtlayıcılar:**

Alan çalı ması; dönü üm yapılacak veya yapılan yerde ya ayan mahalle halkıyla, in aat yapan firmalarla ve kurumsal açıdan ise Ka ıthane Belediyesi ile sınırlı tutulmu tur. Sorulara cevap vermek istemeyen kimseler cevap konusunda zorlanmamı olup, yönlendirici ve kısıtlayıcı sorular sorulmamı tır. En büyük kısıtlayıcı etken firmalardan sa lanması dü ünülen bilgi aktarımı olmu tur.

### **Kolayla tırıcılar:**

Alan çalı ması konusunda en büyük kolayla tırıcı etken Ka ıthane Belediyesi çalı anları olarak belediye ba kan yardımcıları, planlama ve imar müdürleri, raportörler ve alan çalı masını yapan ki inin Ka ıthane lçesi'nde daha önce ya amı olmasına ba lı olarak mahalleyi analiz etme durumuna sahip olunmasıdır.

### **Anahtar görü me:**

Anahtar görü me Ka ıthane Belediyesi Planlama Müdürlü ü'dür. Ka ıthane'de yapılacak olan bütün kentsel dönü üm projelerin niteli i ve niceli i bilgileri oradan ba lanarak ilerlenmi tir. Alan çalı ması kapsamı ve süreci hakkında bir analiz tablosu olu turulmu tur (Tablo 4.2).

### **3.4.1 Ka ıthane alan çalı masında ara tırılan projeler**

Bu bölümde Ka ıthane lçesi'nde bulunan Seyrantepe, Hamidiye, Merkez mahalleleri ve Cendere Vadisi kentsel dönü üm projeleri alan çalı ması yöntemi ile irdelenmi olup bulgular Bölüm 3.4.2 kısmında anlatılmı tır.

### **Seyrantepe Gecekondu Dönü üm Projesi**

Seyrantepe Mahallaesi' nin Ye ilce Mahallesi'ne bakan tarafı olan yamaç kısmında son 40 yılda gecekondu alanı olarak olu mu tur. Bu gecekondu alanı " Gecekondu Dönü üm Alanı" olarak ilan edildikten sonra, dönü üm a amalarına geçilmi tir.

TOK , Gecekondu Mesken Müdürlü ü ve Ka ıthane Belediyesi birli i ile dönü üm ba lanmı tır. Burada Ka ıthane Belediyesi ve Gecekondu Mesken Müdürlü ü yasal düzenlemeleri yürütmü , geri kalan i bitirme kısmı ise yüklenici firmalar ve TOK tarafından yürütölmektedir. 2013 yılı itibariyle gecekondu yıkımları ba lamı tır ( ekil 3.3, ekil 3.4). Seyrantepe Gecekondu Önleme Bölgesi'nde iki okul alanı da olu turularak gecekonduların dönü ümü gerçekleştirilmeye devam edilmektedir (Ka ıthane Bel. mar Müd.,2014).



**ekil 3.3:** Seyrantepe proje alanı



**ekil 3.4:** Seyrantepe proje alanı

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



**ekil 3.5:** Seyrantepe proje alanı



**ekil 3.6:** Seyrantepe proje alanı

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



**ekil 3.7:** Seyrantepe

### **Hamidiye Mahallesi Gecekondu Dönü üm Projesi**

Gecekondu dönü üm alanlarından biri olan Hamidiye Mahallesi dönü üm alanı olarak ilan edildikten sonra, gecekondu tasfiyesi ve yeni konut tahsisleri çalı maları BB Mesken Müdürlü ü tarafından yapılmı tır.

Ka ıtthane İçe'sinin ilk gecekondu dönü üm projesi olan bu projede 292 gecekondu yıkımı gerçekte tirilmi tir. n aat sırasında gecekondu oturan hak sahiplerinden bazılarına Kartal, bazılarına ise Eyüp İçesinde daire tahsis edilmi tir (Bodur, 2012).



**ekil 3.8:** Hamidiye

Hamidiye Mahallesi gecekondu dönü üm projesine 6.06.2007 yılında ba lanmı olup 25.09.2007 yılında bitirilmi tir (Bodur, 2012), ( ekil 3.9, ekil 3.10)



**ekil 3.9:** Hamidiye



**ekil 3.10:** Hamidiye

### **Ka ıthane Merkez Mahallesi Sanayi Dönü üm Projeleri**

Sanayi tesisi yerine nitelikli konutlar yapılması amaçlanarak, atıl durumdaki eski sanayi tesislerinin yerine in aat irketlerinin ofis, konut ve AVM'den oluşan projeler yapılmaya başlanmıştır. Bu kapsamda skenderpa a Çayırı ve Kızlara ası Mevkii'nde kaldırılan eski fabrikaların oturduğu 1 milyon metrekarelik alanda yaklaşık 20 proje yürütülmektedir. Bu projelerde % 50'ye varan bölüm kamuya bedelsiz olarak bırakılarak okul ve parka dönü türülmü tür. Mermerciler mevkiinde 12 bin 100 metrekare ye il alan üretilmiştir (Ka ıthane Bel. mar Müd.,2014).

Ofis Park ve Premium Kampüs, Residens Trea, Nef Ka ıthane 11 projeleri ada bazlı kentsel dönü üm modeli ile yapılan proje örnekleridir.



**ekil 3.11:** Ofis Park (URL-32).



**ekil 3.12:** Premium Kampüs (URL-33).

**“Residence Trea”** : Ka ıtthane’deMerkez Mahallesi’nde uygulamaya ba lanan ilk ada bazlı dönü üm örne i "Residence Trea" adlı yapıdır. Projenin 2014 yılı sonunda teslim edilmesi hedeflenmektedir. Ofis veya ev olarak de erlendirilebilecek 73 ayrı rezidans daireden olu an ve 15 katlı tek blok ekinde dizayn edilmi tir. Özba Yapı tarafından yapılan “Residence Trea”, stanbul Avrupa yakası Ka ıtthane bölgesinde in a edilmektedir. 71 adet daireden meydana gelen “Residence Trea” projesi, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon daire tiplerinden meydana gelmektedir.

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

Alan çalı ması kapsamında Mülk sahipleriyle görü me yapılamamı tır. Telefon görü meleri sonuçsuz kalmı tır. Bilgiler internet üzerinden edinilmi tir.



**ekil 3.13:** Residence Trea (URL-34)



**ekil 3.14:** Residence Trea (URL-35)

**Nef Ka ıtthane 11:** Ka ıtthane’ de yapılan ada bazlı uygulamalardan biri olan "Nef Ka ıtthane 11" ’de; toplam 348 adet konut bulunmaktadır. Timur Gayrimenkul tarafından yapılan Nef Ka ıtthane 11 projesi; 14 bin 907 metrekarelik alan üzerinde kurulmu tur. Toplam 48 bin metrekarelik in aat alanına sahip projenin in asına 29 Nisan 2011de ba lanmı tır ( ekil 3.15). 348 konuttan meydana gelen NEF Ka ıtthane 11 kapsamında konutlar 30 Haziran 2013te teslim edilmi tir ( ekil3.16).

Mülk sahipleriyle görü me yapılamamı tır. Telefon görü meleri sonuçsuz kalmı tır. Bilgiler internet üzerinden edinilmi tir.





**ekil 3.15:** Nef Kaithane 11 (URL-36).



**ekil 3.16:** Nef Kaithane 11 (URL-37).

### **Kaithane Cendere Vadisi Sanayi Dönüüm Projesi**

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

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



**ekil 3.17:** Cendere Vadisi (URL-38).



**ekil 3.18:** Cendere Vadisi (URL-39).

### 3.4.2 Hamidiye, Seyrantepe, Merkez, Cendere Vadisi alan çalı ması bulguları

Belediyeden ve gecekondulu ve sanayi Alanlarında ya ayan vatandaşlardan alınan bilgiler sonucu edinilen bulgular bir kaç sorunlarla kar ıla makla beraber genelde olumlu yöndedir. Bu sorunları sıralarsak;

- Gecekondulu bölgelerinde ya ayan mülk sahipleri apartman hayatına alı makta zorluk ya amaktadır. Bu konuda özellikle Hamidiye Mahallesi ba ı çekmektedir.

-Vatandaşlar riskli bina olarak dü ündükleri eski evlerinden çıkmak durumundan memnun olmakla birlikte apartmanda ya ayan kom ularla sosyal anlamda kopukluk ya adıklarını, eski hayatlarını özlediklerini belirtmişlerdir.

- Hamidiye Mahallesi gecekondulu dönü üm bölgesinde ya ayan vatandaşlar yeni evlerinde güvenli in bulunmadı ını ifade etmişlerdir. Eski evleri gecekondulu halde "eski eviniz daha mı güvenli idi" sorusu yöneltildi inde, eski evlerinde birlik duygusunun hâkim oldu u, yeni apartman hayatlarında ise güvenlik birimine olan eksikli i hissettiklerini belirtmişlerdir. Ayrıca market, bakkal eksikli inin büyük bir sorun oldu u, önceden mevcut olup fakat gürültü oluyor ikâyetiyle kaldırılan çocuk parkı eksikli i de sorunlar arasındadır. ikâyeti yapan kimselerin ise aynı site içinde ya ayan insanlar oldu unu belirtmişlerdir.

- Seyrantepe Mahallesi gecekondulu dönü üm bölgesinde ise yıkım çalı maları ba latılmış olup kısım kısım yapılırken, yapılan yeni evlerin çok katlı olması ve birbirine yakın olması dikkat çeken bir durumdur ( ekil 3.6). Vatandaşların bu konudaki bilgilerine bu tezin yazıldı ı dönem içerisinde görü ülmemiştir. Yıkımı yapılan evleri bo altan kimselere ula ılamamıştır. n aat firmasıyla görü meler de sonuçsuz kalmıştır. ki kez gidilmesine ra men kendileriyle bir görü me sa lanamamıştır.

- Seyrantepe Mahallesi Gecekondulu Dönü üm Bölgesin etrafında ikamet eden vatandaşlardan edinilen bilgiler ise; çok katlı ve birbirine çok yakın olan binaların buraya daha fazla insan yükünü getirece i, trafi i mevcut durumundan daha kötüye götürece i, bu ba lamdaki sıkıntıların azalaca ı yerde katlanaca ı yönündedir. Fiziksel iyile tirmenin yanında bina yo unlu unun fazla olması mahalleye yabancı insanların daha çok gelece i ve bu durumun eski kom uluk ili kilerini olumsuz yönde etkileyece i endişesi a ır basmaktadır.

- Sanayi Alanların Dönü ümü bölgede ya ayan halk tarafından büyük ço unlukla olumlu kar ılanmıştır. Sanayi bölgesindeki fabrikaların dı arı ta ınması 5 senedir devam eden bir süreçtir ve hemen hemen hedeflenen sürede sonuçlanmış tır. Bölgede çok eskiden beri var olan fabrikaların kaldırılması, yerine ye il alanların yapılması

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

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

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

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

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

### **3.4.3 Sanayi Mahallesi alan çalışması ve elde edilen bulgular**

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





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



ekil 3.20: Demirhan Apt. (URL-41).

07.2011 tarihli hava foto rafında görünen yapıların henüz yıkılmamı hali gözükmektedir ( ekil 3.20). 09.25.2013 tarihli hava foto rafında ise binaların yıkılmı hali gözükmektedir ( ekil 3.21). 2.24.2013 tarihli hava foto rafında da Demirhan Apartman'ın temelleri atılmı olarak gözükmektedir ( ekil 3.22).



ekil 3.21: Demirhan Apt. (URL-42).

ekil 3.22: Demirhan Apt. (URL-42).

Demirhan Apartmanı” Ye ilda n aat tarafından 2012 yılında ba lanmı tır. Nisan 2014 tarihli çekilmi foto raftaki tabelada in aatın ba langıç tarihi ve ada parsel bilgileri görölmektedir. Nisan 2014 tarihli çekilmi foto raftaki tabelada ise in aat bitti inde olması beklenen hali görölmektedir.



ekil 3.23: Demirhan Apt.



ekil 3.24: Demirhan Apt.

7 parselden olu an ada için görü melere aynı yıl içinde ba lanmı tır. Nisan 2014 tarihli çekilmi foto raftarda “Demirhan Apartmanı” 15 katlı olup 2014 yılı sonu itibariyle maliklere teslim edilece i bildirilmi tir ( ekil 3.25, ekil 3.26). Proje için 4 çe it plan tipi olu turulmu tur. Hak sahipleri in aat ba ladıktan sonra aynı mahalle içinde kira bedelini yüklenici firmanın ödemesi ko uluyla ikamet etmektedirler. Ada 1300 metrekaredir. TAKS: % 40 olup binanın oturumu bu % 40 lık alan üzerine in a edilerek % 60 ye il alan olu turulması Ka ıthane Belediyesi tarafından hazırlanan



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



**ekil 3.25:** Demirhan Apt.



**ekil 3.26:** Demirhan Apt.

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

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

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

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

oldu u dü ünülmektedir. Mülk sahiplerinin kendilerinin in aat firmasına ba vurarak daha önce de bu mahallede in aat i leri ile tanınmı olması bu isteklerini destekleyen faktörlerden biri olmu tur. Demirhan Apartmanı yüksek irtifasıyla di er mahalle sakinleri tarafından tepki çekti i, bunun ilerde nasıl bir görüntü olu turaca ı konu ulmaktadır.

Ye ilda n aat tarafından yapılan açıklamada Sanayi Mahallesi'nde 2 ada üzerinde çalı malarını sürdürdüklerini, bir adadaki maliklerle anla tıklarını fakat di er adada bir malikten (parsel sahibinin) izin alınmaması sonucu sözleşmelerin tamamlanamadı ı belirtilmi tir.

Sanayi Mahallesi Ka ıthane' nin eski kurulan mahallelerinden biridir. Aynı zamanda İlk gecekondula mı yerlerinden biridir. Zamanla gecekonduların yerini imar affıyla belirlenen tapu tahsis belgeleriyle apartmanla ma almı tur. Bu apartmanlar plan eksikli inden dolayı çarpık bir yapıya dönü mü tür.



**ekil 3.27:** Sanayi Mahallesi



**ekil 3.28:** Sanayi Mahallesi

Tez yazarının Sanayi Mahallesi'nde 17 ya ına kadar kaldı ı ev Anayurt Sokak adlı ekil 3.27 ve ekil 3.28'de gösterilen yerdir. Bu sokak 1990 yıllarına kadar bahçeli ve meyve a açlarıyla dolu bir sokak görünümünde idi. Eskiden evlerin küçük bahçelerin ise çok büyük oldu u bu sokak u anda sıfır ye il alana sahip bir sokaktır. mar affından dolayı tapu tahsis belgeleri alan hak sahipleri parselin tamamını dolduran bu çarpık yapıları yapmı lardır. Bugün ada bazlı yöntemle bu parsellerin birle tirilerek ye il alan olu turulmasına ise hak sahipleri sıcak bakmamaktadır.

### 3.4.4 Talatpa a Mahallesi Alan Çalı ması ve Elde edilen bulgular

**Mari Rezidens:** n aat çalı malarının Temmuz 2013'te ba ladı ı Mari Residence'ta daireler 2+1 ve 3+1 olarak tasarlanmı tır. Okmeydanı Darülaceze'ye yakın konumlanacak Mari Residence Ka ıthane'de E-5 Otoyolu üzerinde in a edilmektedir.

Mari Rezidans projesinin sosyal alanları arasında, sinema salonu, hobi odası, çocuk odası, sauna, hamam ve spor tesisi bulunuyor.2+1 dairelerin 100 metrekare ile 105 metrekare, 3+1 dairelerin 115 metrekare ile 135 metrekare alana sahip oldu u Ka ıthane Mari Residence, 137 daireden olu uyor ( ekil 3.29, ekil 3.30).

Ka ıthane'nin E-5 sınırındaki Talatpa a mahallesinde eski yapıların yıkılmasıyla olu an "Mari Rezidans" ada bazlı olarak yapılmaya ba lanmı tır. 2014 yılı sonunda teslim edilmesi planlanmaktadır. Otoparkı ve sosyal tesis olup iki blok halinde yapılmaktadır. 37 binanın yıkımı gerçekte tirilmi tir. 2 bin 500 metrekare arsa alanı üzerinde in a edilmektedir.

Firma tarafından yapılan açıklamada; Kentsel dönü üm kapsamında çalı malar ve hızla büyüyen in aat sektörü, bölgenin de erini artırarak, in aat sektörüne yatırım yapmak isteyenlere fırsatlar yaratmaktadır. Daha önce küçük ölçekli ve parsel bazında yapılan in aat çalı maları yerini ada bazında ve daha büyük ölçekli in aat projelerine bırakmaktadır. Bu sayede in aat sektörünün geli imine destek olan kentsel dönü üm çalı maları, mülk sahiplerinin de mülk de erlerini arttırdı ı belirtilmektedir. Maliklerle yapılan görü melerde yüklenici firmanın kendilerine davetiye göndererek önce toplantı yaptıklarını sonra teke tek görü tüklerini in aat hakkında bilgi verdiklerini söylemeye ikna olduktan sonra imzaladıklarını belirtmi leridir. Ada bazlı kentsel dönü ümü destekleme Maliklerin % 90' ının Mari Rezidens adlı sitede oturmayıp ba ka yerlerde oturmayı tercih ettiklerini söylemi lerdir. Sebebi soruldu unda Rezidens'in aidatının yüksek oldu unu, sahip oldukları daireleri kiraya verip oradan kazanç sa lamayı daha uygun gördüklerini belirtmi leridir.



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

Sosyal donatıları (havuz, spor salonu vs.), otoparkı, ye il alanı olan Mari Rezidedens’ de oturacak olan sakinlerin profillerinin, hayat tarzlarının kendilerine uymadı nı ya am tarzları ile kesi medi i de belirtilmi tir. Daha çok plazalarda çalı an ve hayat tarzları mahallede oturan sakinlerle çok farklı oldu unu, bir arada ya amanın sosyal dengeler açısından iki tarafa da olumsuz etki yapaca ı bir kısım malikler tarafından da belirtilmi tir.



**ekil 3.31:** Mari Rezidens

Mayıs 2014 tarihli foto rafta Okmeydanı köprüsünden bakıldı nda arazinin e imi ve 15 katlı olmasından dolayı çok yüksek bir görünüm arz eden Mari Rezidens bölgenin en yüksek katlı binası durumundadır ( ekil3.31). Mayıs 2014 tarihli foto raflarda “Mari Rezidens” sokaklardan görünümü de aynı sorun te kil etmektedir. Bu durum mahalle içinde henüz bir sorun yaratmamakla birlikte ilerde nasıl bir sonuç do uraca ı soru i areti ta ımaktadır,





**ekil 3.32:** Mari Rezidens



**ekil 3.33:** Mari Rezidens

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



**ekil 3.34:** Mari Rezidens



**ekil 3.35:** Mari Rezidens

### **3.4.5 Yüklenici Firmannın Anlaşma Yaptığı Diğer Adalarda edinilen bulgular**

Yerel idare tarafından yapılan görüşmelerde toplam 12 adada oturan mülk sahipleri ile görüşmelerini dokuz ile sözleşmelerin yapıldığı diğer kalan üç ada ile sözleşme sürecinin devam ettiğini belirtmişlerdir. Sözleşmesi yapılan mülk sahiplerine verilecek daire sayısı hesaplanıp kendilerine bildirildiği, bu hesapların belediyenin kendilerine verdiği oturma karışık gelen metrekare içinde, parsellerin durum,

pozisyon, ecere (bina ya 1) gibi durumların göz önünde bulundurarak hesaplandı 1 da mülk sahiplerine bildirilmi tir. Fakat projeden ne kadar kâr veya rant sa landı 1, yüklenici firmanın bu projede ne kadar hak sahibi oldu u mülk sahipleriyle payla ılmamı tır. Bazı mülk sahiplerinin ikâyet etti i durumlardan biri olan ve effaflık ilkesine aykırı oldu u dü ünülen bu uygulama, görü ülen bir kaç mülk sahibi tarafından da ifade edilmi tir. Yüklenici Firmanın di er adalarla ilgili proje çalı maları ise devam etmektedir.



ekil 3.36: Talatpa a



ekil 3.37: Talatpa a

Mayıs 2014 tarihli foto raflarda firma anla mı oldu u, sözle melerin bitti i adalara tabelalar asıp bölgenin ada bazlı kentsel dönü üm bölgesi oldu unu ilan etmi tir. Böylelikle parsel sahipleri adadaki pozisyonunun nasıl ve ne durumda oldu unu görebilmektedir. Ada Bazlı Dönü üm yapılacak alanlarda tabela asımı yapılarak hangi adaların dönü üm olaca ı halka duyurulmu tur. Bu ekilde daire satın almak isteyen veya dairesi olan vatanda lar bu projelerde nasıl bir mülk ve hak sahibi olacaklarını görme imkânına sahip olabilmektedir ( ekil 3.38, ekil 3.39).





ekil 3.38: Talatpa a



ekil 3.39: Talatpa a

Hicret sokakta ikamet eden ki ilerle yapılan görü melerde yeni yapılacak olan "ada bazlı dönü üm" projesi için anla malar sa lanmı olup yapılacak olan in aatı beklemektedirler. Mülk sahipleri ile yapılan görü melerde genel olarak kentsel dönü ümden memnun olduklarını, fiziksel anlamda yıpranmı evlerinden çıkıp daha iyi artlarda evlerde oturmak istediklerini belirmi lerdir.

Yapılan görü melerde bazı mülk sahipleri sözle me yapmaya mecbur kaldıklarını, kendilerine kar ı yeterince effaf olunmadıklarını, yüklenici firmanın kar oranından haberdar olmadıklarını, belediyenin yaptıkları mahalle toplantılarında ada bazlıkentsel dönü ümün yeterince bilimsel (aynen bu ifadeyi kullanmı tır) anlatılmadı mını, kar ılarında belediye temsilcisi olarak mimar mühendis olmayan ki ilerin oldu unu bununda tatmin edici bir bilgi olmadı mını ifade etmi lerdir.



ekil 3.40: Talatpa a



ekil 3.41: Talatpa a

Yine yapılan görüşmelerde yüklenici firma ile neden teke tek görüşüldü ü sözleşmeye mülk sahiplerinin teker teker çağrıldı ı, herkesin neye göre anlaşılması yapıldı ının tam olarak bilinmedi i bu durumda üphe uyandırdı ı belirtilmiştir.

Bunun yanında işlemlerin çok yavaş ilerledi i bir an önce evlerine geçmek istediklerini belirten kimselerde olmuştur. Daire metre karesinden tatminkâr olunmadı ı kalabalık ailelerin bu dairelere sığınmakta zorlanacağı da mülk sahipleri tarafından ifade edilmiştir.

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



**ekil 3.42:** Uçankuş Sokak



**ekil 3.43:** Mari rezidans irtibat bürosu

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

almaktadırlar. Daha sonra proje konusunda ittifak sa lanan hak sahipleriyle bu büroda sözleşmeler yapılmaktadır ( ekil 3.43)



**ekil 3.44:** Talatpaşa



**ekil 3.45:** Talatpaşa

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



**ekil 3.46:** Talatpaşa



**ekil 3.47:** Talatpaşa

Ka ıtthane Belediyesi tarafından Talatpa a Mahalle'sinde yapılan ve in aatı bitmek üzere olan "Talatpa a Mahalle Kona 1 ve Ye il Alan Altı Otopark Projesi" mahalle tarafından memnuniyetle kar ılanmı olup kar ısında buluna binalar tarafından ise yıkım endi esi ta ıdı 1 ve evlerini kentsel dönü üme vermek istemedikleri mülk sahibi tarafından belirtilmi tir.



**ekil 3.48:** Mahalle Kona 1 ve Otopark Projesi

Güngören ve Darıverdi Sokak' ta ki mülk sahipleri ve çe itli apartman sakinleriyle yapılan görüşmelerde di er mülk sahiplerine benzer ifadeler yer almaktadır. Evlerinin yıkım tehlikesinin kendilerini kaygılandırdı mı mahalleden ayrılmak istemediklerini yeni konutlar yapıldıktan sonra ta ınmak istediklerini belirtmi lerdir.



**ekil 3.49:** Güngören Sokak



**ekil 3.50:** Darıverdi Sokak



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



ekil 3.51:Gül Apt.



ekil 3.52: Betül Zeliha Apt.

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



ekil 3.53: Talatpaşa

<b>Mahalle Adı</b>	Merkez	Sanayi	Talatpa a	Seyrantepe	Hamidiye
<b>Proje Süreci</b>	Devam ediyor	Devam ediyor	Devam ediyor	Devam ediyor	Tamamlanmı
<b>Kentsel Dönüm Modeli</b>	Ada Bazlı ve Sanayi Alanları Dönümü	Gecekondu Dönüm ve Ada Bazlı Dönüm	Ada Bazlı Dönüm	Gecekondu Dönüm ve Ada Bazlı Dönüm	Gecekondu Dönüm
<b>Görüülen Firma Adları ve Yapı isimleri</b>	Özba Yapı "Residence Trea" NEF " Nef Ka ıtthane 11"	Ye ilda n aat "Ye ilda Sitesi"	Demirhan n aat "Mari Rezidens"	TOK Evleri	TOK Evleri
<b>Görüülen Mülk Sahipleri</b>	3	15	30	10	20
<b>Alan Hakkında Görüülen Kurum Yetkilileri</b>	-	Ka ıtthane Bel. B k. Yrd., mar Müd., Planlama Müd.	Ka ıtthane Bel. B k. Yrd., mar Müd., Planlama Müd.	Ka ıtthane Bel. B k. Yrd., mar Müd., Planlama Müd., TOK	Ka ıtthane Bel. B k. Yrd., mar Müd., Planlama Müd.
<b>Yapı Bildirim Sonuçları</b>	n aat devam ediyor. 2014 yıl sonu teslim	n aat devam ediyor. 2014 yıl sonu teslim	n aat devam ediyor. 2014 yıl sonu teslim	n aat devam ediyor. 2014 yıl sonu teslim	2007 bitim yılı.

**Tablo 4.2:** Alan çalı ması analiz tablosu

### **3.4.6 Firmalar ile Yapılan Görümlerden Edinilen Bulgular**

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

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

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

### **3.4.7 Kağıthane Belediyesi ile yapılan görüşmelerden edinilen bulgular**

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

gelinerek olu turulan dönü ümde, imarın yüzde 30 artırıldı ı gerek aylık ola an vatanda - belediye toplantıları yapılarak gerekse internet üzerinden çe itli duyurularla anlatılmaya çalı ılmaktadır. Bu toplantılarda vatanda ve yapım irketleri de bulunmakta olup yapılabilecek projeler ve dönü üm hakkında bilgi aktarımı sa lanmaktadır.



**ekil 3.54:** Mahalle Toplantıları



**ekil 3.55:** Mahalle Toplantıları

Parsel bazlı dönü ümde bina yıkılıp yerine yenisi yapılabilmektedir. Bu deprem açısından sorunu çözdü ü ama ehircilik açısından çözmedi i zaman içinde anla ılmı tır. Bu sebepten ötürü ye il alan, sosyal donatı, otopark ihtyacının kar ılanabilmesi için belediye tarafından yapılan ara tırmalar sonucunda **“ada bazlı dönü üm”** yapılması gerekti ine karar verilmi tir. Ayrıca vatanda ı kentsel dönü üme te vik etmek için yatay de il, dikey yapılar tercih edilmi tir. Böylece yolların geni ledi ini, otopark ve ye il alanlara yer açıldı ını ifade edilmi tir.

Belediyenin in aat çalı malarında yer almayaca ını bunun yerine, halka “siz kom ularınızla ada bazında anla ın biz size yüzde 30 fazla imar verelim’ ekinde bir te vik sunulmu tur. imdiye kadar 3 adada 500 konutla anla ılmı tır. Yakla ık 3 bine yakın konut yıkılarak yerine yenisi yapılması planlanmaktadır.

Ka ıthane Belediye Ba kanlı ı tarafından mahalle toplantılarında halka, yapılan ve yapılması dü ünülen ada bazlı kentsel dönü üm projeleri hakkında bilgilendirme toplantıları yapılarak bilgi verilmi tir. Mahalle sakinleri Belediye Ba kan Yardımcısı, mar Müdürü ve Planlama Müdürü ile yapılan görü meler sonucunda ise aynı adada oturan kom ular bir araya gelerek fikir birli ine varmak ve Ka ıthane Belediyesine müracaat etmek konusunda hemfikir olmu lardır. ster kendi güçleriyle, isterlerse yüklenici firmalar kanalıyla yapılan müracaatlar belediyece de erlendirilerek konunun gündeme alınması kararı alınmı tır.





ekil 3.56: Mahalle Toplantıları



ekil 3.57: Mahalle Toplantıları

mkân dâhilindeki sosyal etkinlik alanlarının da yer alabilece i yapılanmalar % 30 imar artırımıyla projelendirilerek, vatandaşların hizmetine sunulacak şekilde Yahya Kemal Mahallesi'nde bir toplantı düzenleyen Başkan, aynı adada bulunan komşuların bir araya gelerek istişareti sonucu fikir birliğine varmaları halinde, yeni konutlara sahip olabileceklerini ifade etmiştir (Kağıthane Bel. mar Müd.,2014).

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

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

dikkate alınması gerekti i göz ardı edilmi tir. Bir anlamda mecbur kaldı mı dü ünen hak sahipleri istemeyerek de olsa yeni evlerine kavu ma heyecanı içinde oldukları gözlenmi tir. Kom uluk ili kilerini kaybetme korkusu ve apartman hayatına adapte olamama kaygısının, depreme dayanıklı eve sahip olma iste inin önüne geçemedi i gözlenmi tir.

## 4. DE ERLENDİRME VE ÖNERİLER

### 4.1 De erlendirme

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

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

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

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

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

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

etmektedir. Böylece kamunun üstündeki finansal yükün azaltılması , kent alanlarındaki ekonomik aktiviteler artması , küreselle me, özelle tirme ve yönetimin desantralizasyonu sa lanmıştır.

Dönü ümün ya andı ı yerlerde, en fazla etkilenen kişiler yerel halktır. Dönü üm halkın ya adı ı yerdir. Yerel halk, bölgede oturan ve projeden do rudan etkilenecek olan sakinler, toplumsal grupların üyeleri ve büyük arazi sahipleri gibi ahıslardır. Yakın çevredeki ahali ve genelde tüm vatanda ların dönü ümden etkilendiklerini savunanlar olabilir. Bu yüzden onlar da yapılan seçimler ve giri ilen eylemlerden haberdar olmalıdırlar ve do rudan etkilenen kesimin ardından ikincil düzeyde proje hakkında yorum yapabilmelidirler.

Kamu kurulu ları ve firmalar burada etken rolündedir. Edilgen durumdan etken duruma geçmek dönü ümün ba arısı açısından halkın yerinde ve katılımcı politikalarla bu edilgen durumdan kurtulmak durumundadır. Bu nedenle kenti bir bütün olarak ele almayan yakla ımlarla uygulanan projeler, çöküntü sürecindeki mekânlara kalıcı çözüm getirmekte zayıf kalmaktadır.

Kentsel dönü üm projelerine yerel halkın katılımının sa lanmasının önemi ve yarataca ı katkı, bölgelerini etkileyen problemlerle ilgili kapsamlı bilgilere sahip olmalarını gerekli kılmaktadır. Bu bilgilerin gerek problemin tanımlanmasında, gerekse politikaların uygulamaya konulmasında büyük bir önem ta ımaktadır.

Kentsel dönü ümde son on yılın ana konusu kentsel projelerde yerel ko ulların projeyi biçimlendirmesi, yerel aktörlerin sürece aktif olarak katılarak projeye yön vermesi; katılım ilkesi üstüne kuruludur. Bu demokratik ve katılımcı bir toplumun geli iminde çok önemli bir araçtır.

Projeye müdahil olan kimselerin bilgilendirilmeyi sadece merkezi ya da yerel yönetimden beklememeleri, projeye ili kin her türlü konudan haberdar olmayı ö renmeye çalı maları gerekmektedir. Bu a amada kamu ve özel sektörün yanı sıra gönüllü grupların katılımı da önemlidir çünkü yoksul bölgelere ekonomik ve sosyal hizmetlerin götürülmesinde beceri sahibidirler. Gönüllü gruplar önemli politika unsurlarıdır, bu da bölge ve bölgedeki yoksulluk düzeyi konusundaki bilgilerinden ve halkla kar ılıklı bir güven ili kisi olu turmu olmalarından kaynaklanmaktadır.

Yerel yönetim, uygulayıcı firma ve irketler, dönü meden önceki dönemde topra ın esas sahibi (dönü meden önceki dönemde), topra ı satın alan ve yerle en (parselleyip alan), yüklenici firmalar, hukukçular, plancılar, yerel esnaf ve ehir içinde da ılımı ya ayan halkın kendi ili kide oldu u gruplar kentsel dönü ümde bulunması gereken gruplardır. Yerel halkın bu a amalardaki ba arısı ile yerinde katılımıyla ba arısı do ru orantılıdır. Katılımı gerçekle tirirken Kamu örgütleriyle toplantılar yapma,

geçici i birlikleri, bilgilendirici halk toplantıları yapılması, danı manlık meclisleri, anketler, referandumlar büyük önem arz etmektedir.

istanbul'da kentsel dönü üm projelerini, 2007 yılında BB tarafından hazırlan 1/5000 ölçekli imar planı hazırlandıktan sonra mevcut durumun de i mesi gerekti ine karar vererek uygulamaya geçen Ka ıthane Belediyesi, bu durumun-dönü ümün- kimin eliyle yapılması gerekti i sorusunu gündeme getirerek plan notları olu turmu tur. Tüm bu analiz ve ara tırmalar sonucunda, kamu eliyle yapılan dayatma ekinde bir dönü üm mü, yoksa vatanda a "özgürlük alanı" bırakılmı bir dönü üm mü sorusuna en iyi cevap veren kavramın vatanda eli ile yapılan dönü üm olması gerekti i fikri do mu tur.

**"Yerinde ve katılımcı dönü üm"** kavramına hizmet etmesi yönünde Ka ıthane Belediyesi bünyesinde ba latılan kentsel dönü üm projelerinin - vatanda larla yapılan görü meler de göz önünde bulundurularak- "vatanda eli" ile olması gerekti ine karar verilmi olup "ada bazlı kentsel projeleri" uygulamaya konulmu tur. Bunun sonucu olarak da Ka ıthane'de üç çe it dönü üm modeli uygulanmaya ba lanmı tır.

Ka ıthane Belediyesi ayrıca "Tasarımhane Kriterleri" belirleyerek Plan Notları hazırlamı tır. Mahallelilere ada bazlı dönü ümü tanıtmak üzere toplantılar düzenlemi lerdir Bu toplantılarda yüklenici firma ile halkı bir araya getirerek projeler halka tanıtılmı tır. Mülk sahiplerini ada bazlı kentsel dönü üme te vik etmek için % 30 imar artı ı verilmi tir. Bina yüksekli i 15 kat ile sınırlandırılmı tır. Mahalleler için ayrı ayrı proje önerileri hazırlanmı tır. Bu öneriler mahalle sakinleriyle ile payla ılmı tır. Detaylı olarak mahalle sakinleriyle payla ılan bu projelerde soru cevap ekinde enteraktif bir ortam olu turulmu tur.

Ka ıthane Belediyesi'nin **"yerinde ve katılımcı kentsel dönü üm"** modelini benimsemesinin ardından çalı malara hız verilip aracılık rolü tamamlanmı tır. Vatanda la yüklenici firmanın anla ma yoluna girerek sözleşme yapması ilkesiyle hareket edilmesi ba lamında projeler gerçekte mi tir.

**Sonuç olarak:** Ka ıthane İçesi'nde halkın katılımının önde tutulmaya çalı arak ba lattı ı "ada bazlı kentsel dönü üm" modelinin genel olarak halkın, sivil toplum kurulu larının, akademisyen, uzman kimselerin katılımını ne derece sa ladı ı yapılan alan çalı maları sonucunda tespit edilmeye çalı ılmı tır. Bu çalı mada en çok eksi i görülen nokta ise sivil toplum kurulu ları, akademisyen ve uzman ki ilerinin katılımın çok yetersiz hatta hiç olmadı ı yönünde bir izlenim olu mu tur.

Firmalar hak sahipleri ile yaptı ı görü melerde proje konusunda yeterli bilgiyi bir müteahhit mantı ı ile anlatmı olup uzman ve akademik sosyal içerik noktasından

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

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

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

## 4.2 Öneriler

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

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

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

menkulle tirilmesi yöntemi, gerek kaynak sağlama gerekse proje geli tirirmede önemli bir araç olacaktır.

4) Proje Eylem stratejileri ve Proje Programları olu turulmalıdır. Strateji ve programların olu turulmasında, ortaklıkların, gerek kaynak kullanımında, gerekse karar alma ve yaratılan de erin payla ımında, uzla macı bir yolu benimsemeleri gerekmektedir.

Bunun sonucunda katılımın ba arıyla gerçekleştirilmesi halinde, kararların niteli inde gözle görülür artı , uzla manın olu masında kolaylık, maliyet ve gecikmelerde azalma, uygulama kolaylı ında artı , güvenilirli in ve me rulu un sağlanması, kamunun çıkar ve tutumlarının öngörülmesi, nitelikli kararların alınması vb. gibi durumlar ortaya çıkacaktır.

## 5. KAYNAKLAR

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



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

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

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

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

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

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

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

21) Gümüboğa, B. (2009) "*Katılım Ekseninde Kentsel Dönüm: Altındağ Akta Mahallesi Örneği*". Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

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

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

24) Nace, E. K, (2006) "*Kentsel Dönümde Yeni Politika Yasa ve Etilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişimi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüm Projesi*", Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi FBE, Ankara,

25) İstanbul İmar Yönetmeliği, (2013).

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

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

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

- 29) Ka ıthane Belediyesi Planlama Müdürlü ü ile yapılan görü me notları. 01 04. 2014.
- 30) Kartal Belediyesi Yapı Kontrol ve Deprem Dönü üm Müdürlü ü ile yapılan görü me notları. 01 04. 2014.
- 30) Keles, R. (1998). "*Kent bilim Terimleri Sözlü ü*". mge Kitabevi, Ankara. s. 83.
- 31) Kocamemi, G. N. (2006). "*Kentsel Dönü üm Süreci Kazlıçe me Örne i*." FBÜ, ehir Bölge Planlama ABD. Kentsel planlama Yüksek Lisans Tezi, stanbul.
- 32) Ökten, A. Altınok, E.ve Bilen, Ö. (2008). "*Yoksulluk Deplasmanda*". Dünya ehircilik Günü 32. Kolokyumu. s. 1-10. stanbul.
- 33) Öner, . (2007). "*Kentsel Dönü üm Projelerinin stanbul Küçükçekmece Kentsel Dönü üm Projesi Örne inde rdelenmesi*" Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, FBÜ.
- 34) Özden, P.P. (2000). "*Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Dü ünceler ve stanbul Örne i*", .Ü Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, stanbul. 23-24: 255-269.
- 35) Özden, P. P.(2002). "*Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle ehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örne i*". TÜ, FBE, Doktora Tezi, s: 356. stanbul.
- 36) Özden, P. P. (2008). "*Kentsel Yenileme*". mge Kitabevi.
- 37) Özta , N. (2005). "*Türkiye'de Kentsel Dönü üm ve Haliç Örnekleme* ",MSGÜ, FBE, Yüksek Lisans Tezi. stanbul.
- 38)Pendik Belediyesi mar ve ehircilik Müdürlü ü Kentsel Dönü üm Bölümü ile yapılan görü me notları. 01 04. 2014.
- 39) Redhouse Sözlü ü, (1989). mge Kitapevi, 16, stanbul.
- 40) Sakaklı, K.(2012). "*Metropolitan Alanda Kentsel Dönü üm Uygulamalarında Yoksulluk ve Mülkiyete Yönelik Bir Model Önerisi*".Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, FBÜ, ehircilik ve Bölge Planlama, Ankara.
- 41) Sadri, H. (2013)."*Kent Hakkından Kentte nsan Haklarına- Kentsel Dönü üm ve nsan Hakları*". stanbul Bilgi Üniversitesi 2013. nsan Hakları Hukuku Yayınları.
- 42)Sadri, Z. S. (2013). "*Kentsel Dönü üm ve nsan Hakları*" stanbul Bilgi Üniversitesi 2013. nsan Hakları Hukuku Yayınları.
- 43) Sarpkaya, A. (2011). "*Kentsel Dönü üm ronisi: Osmaniye'de Yapılan Yeni Toplu Konut Uygulamaları*". Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi/FBÜ, Adana.

- 44) Sert, E. Karpuz, H. Akgün, G. (2005). “Küreselle me Sürecinde De i en Kent Kavramı; Mekân ve Politikle me Üzerine Bir Okuma Çalı ması”. Planlama Dergisi, s. 32, Ankara. TMMOB PO 2005 Yayını.s. 101-111.
- 45) Sönmez, . Ö,(2005). “Kentsel Dönü üm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler.”Ege Mimarlık Dergisi. s. 53. zmir. 2005/1, s. 16-21.
- 46) ahin, S. Z. (2006).” Kentsel Dönü ümün Kentsel Planlamadan Ba msızla tırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”. Planlama Dergisi. TMMOB ehir Plancıları Odası Yayını.2006/2, s.36, s.111-121.
- 47) engül, H. T, (2003). “Yerel Devlet Sorunu ve Yerel Devletin Dönü ümünde Yeni E ilimler.” Praksis, Üç Aylık Sosyal Bilimler Dergisi.s. 9. Ankara.s. 183-222.
- 48) i man, A. ve Kibarolu D. (2009). “Kadastrada Yenileme Çalı maları ve Yenileme Kanununun Gereksinimleri”.TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009. Ankara
- 49) i manyazıcı, B. (2009). “Tarihi Kentsel Alanlarda Toplumsal ve Mekânsal Yeniden Yapılanma “Gentrification”: Fener ve Balat Örne i”. Yüksek Lisans Tezi, TÜ.
- 50) Tapan, M. (1998). “75 YILDA De i en ve Mimarlık, stanbul’un Kentsel Planlanmasının Tarihsel Geli imi ve Planlama Eylemleri” s. 88. Tarih vakfı Yayınları.
- 51)TDKTS, (1992). “Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlü ü”.
- 52)Tekeli, . (2003). “Açılı Bildirisi, Kentleri Dönü üm Mekânı Olarak Dü ünme”. Kentsel Dönü üm Sempozyumu, 11-12-13 Haziran 2003, YTÜ Bas.Yay. Mer. Matbaası. stanbul.s. 2 -7).
- 53) Tekeli, . (2011). “Kent, Kent Hakları, Kentle me ve Kentsel Dönü üm ”Tarih Vakfı Yurt Yayınları, lhan Tekeli Toplu Eserler-20.
- 54) Tekeli, . (2005). “Türkiye’de Kent Planlaması Dü ünncesinin Geli imi”MSGGS, Mimar yunus Anısına Düzenlenen Konferanslar12 Mayıs 2005.
- 55)Tuna, K.(2011). “ ehir ve Kültür stanbul- stanbul’un Sosyolojik dönü ümü Profil yayınları.
- 56) TÜBA, (2013).“Türkçe Bilim Terimleri Sözlü ü.”
- 57) Uzun, N.C. (2006). “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönü üme Etkileri”. Planlama Dergisi. s. 32/49-53.

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

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

60) Zeytinburnu Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, ile yapılan görüşme notları. 01.04.2014.

### **İnternet kaynakları**

#### **URL- 1.**

[http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/I\\_Belfast\\_Urban\\_Regeneration.pdf](http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/I_Belfast_Urban_Regeneration.pdf)  
(11.09.2014)

**URL-2:**[http://mitademo.com/wp-content/uploads/2012/04/belfast\\_aerial\\_thumb.jpg](http://mitademo.com/wp-content/uploads/2012/04/belfast_aerial_thumb.jpg)  
(23.09.2014)

**URL-3:**[http://4.bp.blogspot.com/-QJNOUuzzzyA/T-g-05G-ucI/AAAAAAAAA18/i0apLmDauBI/s400/IMG\\_0150.JPG](http://4.bp.blogspot.com/-QJNOUuzzzyA/T-g-05G-ucI/AAAAAAAAA18/i0apLmDauBI/s400/IMG_0150.JPG) (12.10.2014)

**URL-4:**[http://v3.arkitera.com/UserFiles/Image/news/2008/05/06/m\\_potsdamer.jpg](http://v3.arkitera.com/UserFiles/Image/news/2008/05/06/m_potsdamer.jpg)  
(12.01.2014)

#### **URL-5:**

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

#### **URL-**

**6:**[http://image.samanyoluhaber.com/Images/Resim/Images/News/201235/0503\\_kent\\_seldonusum2.jpg](http://image.samanyoluhaber.com/Images/Resim/Images/News/201235/0503_kent_seldonusum2.jpg) (12.10.2013)

#### **URL-7: :**

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

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

**URL-9:**

[http://www.anfaaltinpark.com.tr/content/images/system/page/parklar/dikmen\\_vadisi/slider/dikmen\\_vadisi\\_01.jpg](http://www.anfaaltinpark.com.tr/content/images/system/page/parklar/dikmen_vadisi/slider/dikmen_vadisi_01.jpg) (12.10.2013)

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

**URL-11:**

[http://www.bursa.bel.tr/dosyalar/resimler/haberler/2012/11350\\_NLY\\_5462\\_201209261125.jpg](http://www.bursa.bel.tr/dosyalar/resimler/haberler/2012/11350_NLY_5462_201209261125.jpg) (12.09.2013)

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

**URL-13:** [http://i.ensonhaber.com/resimler/diger/harita\\_6951.jpg](http://i.ensonhaber.com/resimler/diger/harita_6951.jpg) (19.09.2013)

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

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

**URL-16:**[http://kentseldonusum.bagcilar.bel.tr/images/galeri/ALBAYRAK\\_SITE.jpg](http://kentseldonusum.bagcilar.bel.tr/images/galeri/ALBAYRAK_SITE.jpg)  
(19.09.2013)

**URL-17:**

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

**URL-18:** : [http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/SiteImages/Haber/subat2008/kartal\\_kentsel34.jpg](http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/SiteImages/Haber/subat2008/kartal_kentsel34.jpg) (19.09.2013)

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

**URL-20:**

[http://www.pendikhaber.com.tr/images/haberler/pendik\\_burnunda\\_donusum\\_bilmecesi\\_h95192.jpg](http://www.pendikhaber.com.tr/images/haberler/pendik_burnunda_donusum_bilmecesi_h95192.jpg) (19.09.2013)

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

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

**URL-23:**

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

(20.09.2013)

**URL-24:**

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

**URL-25:**

[http://www.emlakdream.com/newpics/news/160420141657008451704\\_2.jpg](http://www.emlakdream.com/newpics/news/160420141657008451704_2.jpg)

(14.04.2014)

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

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

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

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

**URL-30:** Ka ıthane.bel.tr. (2014)

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

**URL-32:** [https://creative-gayrimenkul.projopedia.com/media/project/image/7/2/3/800x0\\_ka\\_thane\\_ofispark\\_14.jpg](https://creative-gayrimenkul.projopedia.com/media/project/image/7/2/3/800x0_ka_thane_ofispark_14.jpg) (02.04.2014)

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

**URL-34:**

[http://www.gazete5.com/resimler/haber/2013/hd\\_524fd56af1823.jpg](http://www.gazete5.com/resimler/haber/2013/hd_524fd56af1823.jpg) (02.04.2014)

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

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

**URL-37:** [http://havadanemlakvideo.com/resimler/proje/orjinal\\_nef-kagithane-11-evlerinin-havadan-yeni-videosu-MTAzNjUxND.jpg](http://havadanemlakvideo.com/resimler/proje/orjinal_nef-kagithane-11-evlerinin-havadan-yeni-videosu-MTAzNjUxND.jpg) (02.04.2014)

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

**URL-39:** [http://tr.visit2istanbul.com/wp-content/uploads/2011/10/kagithane\\_resim.jpg](http://tr.visit2istanbul.com/wp-content/uploads/2011/10/kagithane_resim.jpg) (20.09.2013)

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

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

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

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

## **6. EKLER**

**Ek A:** Tasarımhane Fikir Projeleri Analiz Çalışmaları

**Ek B :** Ataşehir Kentsel Dönüşüm Anket Katılım Örneği

**Ek C:** Kağıthane Belediyesi Ada Bazlı Mahalle Önerileri

**Ek D:** Kağıthane Belediyesi Tasarımhane Kriterleri

**Ek E:** Kağıthane Ada Bazlı Dönüşüm ile İlgili Plan Notları

**Ek F:** Alan Çalışması Anket Soruları

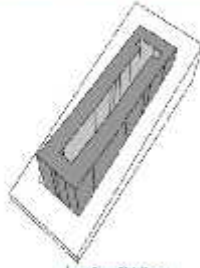




### Tipoloji 1-B

İmar Planı - Çizim Planı

Parçeli alanın en az 1.5m en çuk 3m genişliğine sahiptir.



İmar Planı Blok Tipi



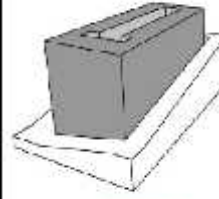
Çizim Blok Tipi

A 4: Analiz Çalışması

### Tipoloji 1-A

İmar Planı - Çizim Planı

Parçeli alanın en az 1.5m en çuk 3m genişliğine sahiptir.



İmar Planı Blok Tipi



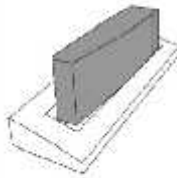
Çizim Blok Tipi

A 5: Analiz Çalışması

### Tipoloji 3

İmar Planı - Çizim Planı

Parçeli alanın en az 1.5m en çuk 3m genişliğine sahiptir.



İmar Planı Blok Tipi



Çizim Blok Tipi

A 6: Analiz Çalışması



İmar Planı Blok Tipi

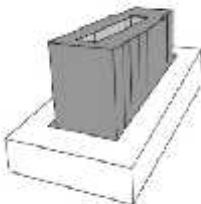


A 7: Analiz Çalışması

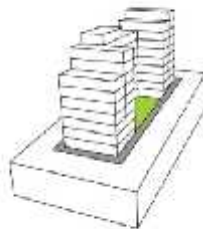
### Tipoloji 2

İmar Planı - Çizim Planı

Parçeli alanın en az 1.5m en çuk 3m genişliğine sahiptir.



İmar Planı Blok Tipi



Çizim Blok Tipi

A 8: Analiz Çalışması



İmar Planı Blok Tipi



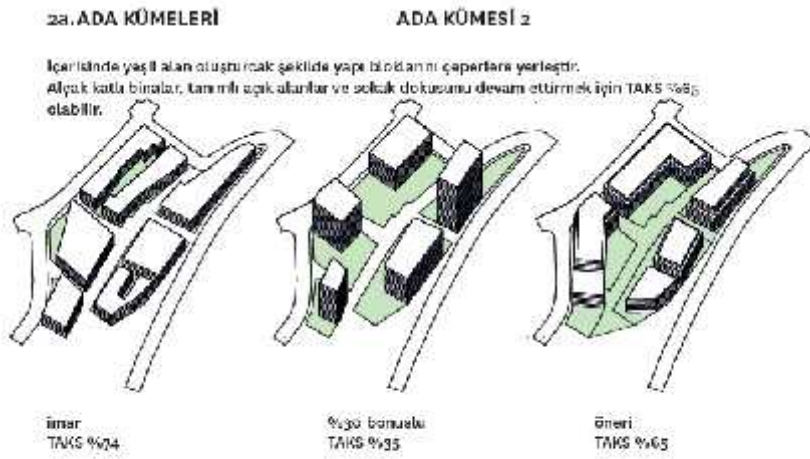
A 9: Analiz Çalışması



A 10: Analiz Çalışması



A 11: Analiz Çalışması



A 12: Analiz Çalışması

**Ek B: Ataşehir Kentsel Dönüşüm Anket Katılım Örneği**



**B 1: Anket Katılım Örneği**

## Ek C: Ka ıtthane Belediyesi Ada Bazlı Mahalle Önerileri

### Ye ilce Mahallesi için Öneriler



#### C 1: Perspektif Görünüm



#### C 2: Vaziyet Planı



## Telsizler Mahallesi için Öneriler

Telsizler Mahallesi hava Foto rafı ve Maket Perspektifleri



**C 3:** Telsizler



**C 4:** Telsizler



**C 5:** Telsizler



**C 6:** Telsizler



**C 7:** Telsizler

## Yahya Kemal Mahallesi için Öneriler

Yahya Kemal mahallesi Öneri projeleri



C 9: Yahya Kemal



C 10: Yahya Kemal



C 11: Yahya Kemal



C 12: Yahya Kemal

## **Ek D: Ka ıtthane Belediyesi Tasarımhane Kriterleri**

### **Proje Alan Sınırları**

Ka ıtthane’de ada bazlı yapılabilecek adalar planda belirtilmi tir. Parselinin ada bazlı olup olmadığını ö renmek isteyen vatandaşlar internet üzerinden Ka ıtthane Belediyesi’nin web sitesinde ö renebilirler.

### **Çalı ılan Mahalleler:**

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

Oturdu u parselin adadaki durumu e er bir anlaşma veya sözleşme sonucu bir şirketle anlaşımı sa mevcut durumlar detaylı olarak verilir. Örne in ada bazlı uygulama yapan NEF adlı yapının parselasyon durumu öyledir:

NEF’in anlaşıtı ya da anlaşmaya yakın oldu u adalar a a ıdadır. Bu adalarda u durumlar geçerlidir;

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

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

6082 - 6084 / Bacadibi --- Tevhit edilebiliyor.

6157 - 6134 -6151 / Ortabayır --- Ayır adalar. --- Ortabayır’da sokak çalı ılacaksa; 6134 ve 6151’in oldu u sokak çalı ılabilir.

6610 / Yahya Kemal

6601 - Yahya Kemal

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

### **Temel Kriterler:**

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

Ada Sınırları: Plandaki ‘ada kenarı’ layerı yani etüd kütleler, bizim imar adalarımızdır.



imar Artı 1: Tek ada içi parsellerin birle mesi durumunda%30 imar artı 1 yapılır.

Birle me Durumu: Tek ada bazında birle me yapılacaktır. steyenler, gerekti inde 1 veya 2 yerde 2 adayı birle tirebilir. (Birden fazla adanın birle mesi, meydan ve park yaratılması gibi çok kritik durumlarda kullanılmalıdır.)

### **Yasal Altlıklar:**

istanbul mar Yönetmeli i ve Ka ıthane mar planı kriterlerine uyum sa lanmalıdır. Ada Birle mesi Durumundaki Yeni n aat Alanı Hesabı, imar planında çizilmi olan etüd kütleler üzerinden yapılacaktır. (Mevcut durumu dikkate almamamızın nedeni, yapıların %80 oranında ruhsatsız olması)

Yeni n aat Alanı= (plandaki etüd kütle alanı x plandaki kat yüksekli i + 2 x bodrum kat alanı )x1,3

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

### **Ada Birle mesi Durumu Yapılma artları**

Ada bazında %30 yo unluk artı 1 ve maksimum 15 kattır.

Ada birle mesi durumunda, kaldırılan yolun m2'si kadar ada içi ye il alan olu turulmalıdır. Bu ye il alanın adanın hangi kısmına gelebilece i kodlanmalıdır.

(Yani, bodrum kat alanlarını da topladıktan sonra %30 artı 1 yapılıyor.)

Düz alanlarda bodrum kat alanını eklenmiyor

Ada bazında birle me durumunda, yeni parselasyon önerisi yapmanıza gerek yok.

Taks:0,4

Hmax:45.50 (15 kata kadar)

Çekme mesafeleri serbesttir

1.5 mt'ye kadar konsol yapılabilir.

Balkonlar emsale dahildir.

Bahçe duvarı yapılamaz

Çok küçük adalar en yakın ada ile birle tirilebilir.

### **Parsel Düzeninde Yapılma artları**

**Birle me Olmadı ı Durum:** Mevcut parsel düzeninin korundu u durumda yo unluk artı ı yoktur, imar planında verilen haklar geçerlidir.

**Parsel bazında;** imar planındaki imar hakkı durum geçerlidir.

Parsel bazında birle me durumunda, imar haklarının parseller arası transferi yoluyla açık alan yaratmak mümkün de ildir.

R durumunun olmadı ı durumlarda; %30 artı yok, plan fonksiyonu aynen korunur, nizam (biti ik ya da ayırık) korunur, fakat kütlelerin oturumları, çekme mesafeleri yeni tasarıma göre de i ebilir.

**Kullanımlar**

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

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

### **Yollar & Otoparklar**

Otoparklar ada içinde çözümlenmeli, yer altı otoparklar emsale dahil de ildir. (Zeminin su geçirgenli ini korumak için yer altı otopark çözümlerinde ekolojik Yakla ım geli tirilmeli)

10mt ve üzerindeki yollar kapatılamaz.

Tasarımınızda ön plana çıkan yayala tırılması gereken ana aksları yayala tırabilirsiniz fakat çok uzun bir bürokratik süreçtir, tercih edilen bir durum de ildir.

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

### **Bodrum Kat**

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

Binaların hangi kottan cephe aldı ı fark etmiyor, çünkü yeni tasarımda kullanılabilen in aat alanı ve maksimum bodrum kat adedi sabit.

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

## Nüfus

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

### Ek.5: Kaıthane Ada Bazlı Dönüm ile İlgili Plan Notları

Kaıthane 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama Harita Planı Plan Notları'nda Ada bazlı Dönüm ile ilgili maddeler aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır.

#### Bu Plan Notu'nun

**44. Maddesinde;** "Planda (R) ekinde gösterilmi olan % 30 artı alanlar aşağıda açıklanmış şekilde uygulamaya gidilecektir.

Kentsel Dönümü sağlamak için Planda üzerinde (R) simgesi bulunan ada, parsel veya parsellerde geçerli olmak üzere ada bütününde tevhid veya min. 5000 m<sup>2</sup> parsel büyüklü ünü sağlamak koşuluyla inaat oranı % 30 oranında artırılır.

İkinci derece, orta derece, idari tesis, sağlık tesisi, kültürel tesis, cami, katlı otopark alanı vb. kamu alanları ile akaryakıt istasyonları alanları, akaryakıt-LPG istasyonları alanları için % 30 artı özelli i ve buna bağlı uygulamalar geçerli değildir.

Planda (R) ile gösterilen alanlarda öncelikle % 30 artı oranı dikkate alınmadan bu planda belirlenmiş yapılaşma oranlarına göre ilgili ada, parsel veya parsellerin inaat m<sup>2</sup> hakkı hesaplanır. Planda (R) sembolü ile gösterilmi olan ve kat adedi verilmi olan alanlarda % 30 artı esas olacak inaat m<sup>2</sup> hakkı hesaplanırken: binada iskan edilecek alanlar esas alınır. Binada iskan edilmeyecek alanlar inaat m<sup>2</sup> hakkına dahil edilemez ve % 30 artı hesaplarına konu edilemez. Buna göre bulunan inaat m<sup>2</sup> hakkı % 30 oranında artırılarak uygulamaya esas olacak yeni inaat m<sup>2</sup> miktarı bulunur.

Planda (R) sembolü verilmi olan ve birden fazla fonksiyona sahip bulunan ada, parsel ve/veya parsellerde her fonksiyonun inaat hakkı e it olarak % 30 oranında artırılır. Böyle alanlarda: her fonksiyonun % 30 artı sonrasında bulunan toplam inaat hakkı: istenirse bir veya birden fazla binada karma fonksiyon ekinde veya istenirse bir veya birden fazla binanın tamamında tek bir fonksiyon ekinde kullanılabilir.

Planda (R) sembolü verilmi olmasına rağmen % 30 artı ndan yararlanmak istemeyen veya % 30 artı uygulamasının gerektirdi i artırılamayan ada,

parşel veya parşellerde: bu planda verilmi olan ve % 30 artı özelli i ile buna ba lı uygulamalar dı nda kalan yapıla ma artları geçerlidir. Bu ada veya parşeller <5 30 artı hakkından ve % 30 artı özelli inin getirdi i di er haklardan ve uygulamalardan yararlanmazlar: Ayrıca % 30 artı özelli inin kendilerine getirdi i hakları ba ka ada veya parşellere devredemezler. Ba ka ada veya parşeller bunların haklarını devralamaz ve kullanamazlar.

Farklı fonksiyonlara sahip olmalarına bakılmaksızın planda (R) sembolü ile gösterilmi olan birden fazla yapı adası, aralarındaki yollar kapatılmak suretiyle birle tirilebilir. Ancak bu adalar arasındaki yollar, Ula ım Planlama Müdürlü ü, SK vb. ilgili kurumların uygun görü leri alınmak kaydıyla kapatılabilir ve in aat m hakları ile % 30 artı hesapları yapılırken kapatılan yol kısımları bu hesaplara dahil edilemez. Bu tür uygulamalarda 1/1000 ölçekli plan tadilatı yapılması mecburidir” denmektedir

**48. Maddesinde ise :**“Planda ( R ) sembolü ile gösterilmi olan ve belirtilen artları sa lamak artıyla, % 30 artı ı uygulaması yapılacak yerlerde; % 30 artı tan sonra bulunan in aat hakkı saklı kalmak üzere, binaların yeni yapı düzeni ve bina ebatları, bina irtifaları, ve bina taban oturum büyüklükleri ilçe belediyesince belirlenir. Buna göre ilçe belediyesince belirlenecek bina irtifaları, birbirinden farklı olabilece i gibi, en fazla bina yüksekli i H max. 45.50 olabilir. Bu durumda max. TAKS % 40’ ı a amaz. Otopark ihtiyacının parşel bünyesinde kar ılanması zorunludur ( 17. 03.2011) “ denmektedir. ( Ka ıtthane Bel. Planlama Müd.).

**Ek E: Türkiye’de kentsel dönü üm ile ilgili yasaların geli imini özet halinde a a ıdaki gibi gösterebilir.**

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

960 Sayılı Bo azii Kanunu - 18/11/1983’ de yürürlü e girdi.

2872 Sayılı evre Kanunu - 11/08/1983’ de yürürlü e girdi.

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

3030 Sayılı Büyük ehir Belediye Kanunu - 12/12/1984’ de yürürlü e girdi.

3194 Sayılı mar Kanunu - 03/05/1985 Tarihinde yürürlü e girdi.

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

5216 Sayılı Büyük ehir Belediye Yasası - 10/07/2004’ de yürürlü e girdi.

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

5366 Sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Ya atılarak Kullanılması Hak. Kanun - 07/12/2004'de yürürlü e girdi.

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

Belediyelerin kentsel dönü üm projeleri uygulayaca ı alanları geni leten yasa teklifi kabul edildi (Erzene, 2013).

## **Ek F: Alan Çalı ması Anket Soruları**

**I.** Ada bazlı kentsel dönü üme tabi olan yerlerde ikamet eden ve henüz ta ınmamı ki ilerle yapılan anket soruları.

1. Hane halkı kimlik bilgileri

a) Hanede ya ayan aile sayısı

b) Hane halkını olu turan bireylerin özellikleri (çalı an ve çalı mayan)

2. Ev sahibi yoksa kiracı mısınız?

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

4. Yeni yapılacak binaya ta ınacak mısınız?

5. Ta ınmayı dü ündü ünüz daire veya dairelerle ilgili sözleşme kimlerle ve nerede yaptınız?

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

7. Sahip olaca ınız daireye ta ınmayacaksanız e er, nerede oturmayı dü ünüyorsunuz, neden oturmayı dü ünmüyorsunuz?

8. Sözle mede verilen daire veya daireler size yeterli gel dimi?

9. Ta ınaca ınız bina yapılırken nerede ikamet edece iniz size belirtildimi? Belirtildiyse e er kirası firma tarafından kar ılanacakmı?

10. Bina aidatları size uygunmu?

11. Yeni kom ularla ilgili bir kaygınız varmı?

12. Kentsel Dönü üm hakkında ve ada bazlı kentsel dönü üm hakkında neler biliyorsunuz, memnun musunuz?

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

14. Ekleme istedi iniz bir ey varmı?

**II. Ada bazlı kentsel dönüüm yapılmı yerde ikamet eden kişilerle yapılan anket soruları**

1. Hane halkı kimlik bilgileri

a) Hanede yaşayan aile sayısı

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

2. Ev sahibi yoksa kiracı mısınız?

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

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

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

6. Aidatlarınız sizce uygun mu?

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

8. Eski evinizle yeni evinizi karşılaştırıyor mısınız?

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

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

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

12. Ada bazlı kentsel dönüüm hakkında ne biliyorsunuz?

13. Yeni oturduğunuz yerde ne gibi eksiklikleriniz var?

14. Kentsel dönüümden memnun musunuz?

15. Eklemek istediğiniz bir şey var mı?