

**KENTSEL GELİŞİMDE DÖNÜŞÜM PROJELERİ: SÜREÇ VE
AKTÖRLERİN TANIMLANMASI, ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Onur DAYIOĞLU
(502021001)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 8 Mayıs 2005
Tezin Savunulduğu Tarih: 6 Haziran 2006**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr.Nur ESİN
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Nuran ZEREN GÜLER SOY (İ.T.Ü.)
Y.Doç.Dr. Hüseyin KAHVECİ OĞLU (İ.T.Ü.)**

HAZİRAN 2006

ÖNSÖZ

Çalışmalarım sırasında bana anlayış gösteren, değerli eleştirileri ile tezimi başarı ile tamamlamamda büyük pay sahibi olan tez danışmanım İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Öğretim Üyesi Sayın Prof. Dr. Nur Esin' e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Dersleri tamamlamam ve tezi hazırlamam süresince gösterdikleri anlayıştan ve desteklerinden dolayı ADNAN KAZMAOĞLU MİMARLIK ARAŞTIRMA MERKEZİ'ndeki iş arkadaşlarım Aras Kazmaoğlu, Mehtap Kocaman, Melda Olcayto, Nermin Teker, Ferda Dedeoğlu'na teşekkürlerimi sunarım.

Bana, tanıdığım günden beri destek olan dostlarım Sinan Çelik, İlker Ali İliş, Mert Kayasü, Efe Gönenç, Hande Doğramacı ve Derya Coşkun' a teşekkürü bir borç bilirim. Ayrıca sıkılıp pes ettiğim anlarda beni motive edip, sona ulaşmamda yardımcı olan Şebnem Tavuş' a minnettarım.

Yaşamımın her dakikasında bana yol gösteren, karşılıksız destek verip sabırla beni dinleyen çok sevdiğim annem Ayşen Dayıoğlu, babam Cemal Dayıoğlu ve ablam Dilek Dayıoğlu ile desteğini, bilgisini ve anlayışını benden hiç esirgemeyen dayım Adnan Kazmaoğlu'na çok teşekkür ederim.

HAZİRAN 2006

Onur DAYIOĞLU

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	x
1. GİRİŞ	1
1.1. Amaç ve Kapsam	2
1.2. Yöntem	3
2. KENTSEL GELİŞİMDE DÖNÜŞÜM PROJELERİ	4
2.1. Kentsel Gelişim	4
2.1.1. Kentleşme Süreci ve Metropolitan Planlama	4
2.1.2. Kentsel Dönüşümün Metropolitan Planlamadaki Yeri	8
2.1.3. Köhneme Olgusu	9
2.1.4. Kentsel Müdahale Şekilleri	10
2.2. Kentsel Dönüşüm	14
2.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	14
2.2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı	15
2.2.3. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Önemi	18
2.2.4. Kentsel Dönüşümün Amacı	19
2.3. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Dünyadaki Örnekleri	20
2.3.1. İspanya Barselona Dönüşüm Projesi	20
2.3.2. İngiltere Paddington Dönüşüm Projesi	23
2.3.3. İngiltere Elephant & Castle Dönüşüm Projesi	26
2.3.4. Almanya Berlin Postdam Dönüşüm Projesi	29
2.4. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Türkiye'deki Örnekleri	32
2.4.1. Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Projesi	33
2.4.2. Ankara Dikmen Vadisi Projesi	34
2.5. İstanbul'da Kentsel Gelişim Sürecinde Dönüşüm Projelerinin Yeri	36

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELLERİNİN OLUŞTURULMASI VE SÜRECE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	39
3.1. Kentsel Dönüşüm Modellerinden Etkilenen ve Bu Modeli Etkileyen Taraflar	39
3.2. Kentsel Dönüşüm Modellerinin Oluşturulması Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar	40
3.3. Kentsel Dönüşüm Modellerinin Ekonomik Boyutu	41
3.4. Kentsel Dönüşüm Modellerinin Yönetsel Boyutu	43
3.5. Kentsel Dönüşüm Modellerinin Yasal Boyutu	44
3.6. Kentsel Dönüşüm Modellerinin Sosyal Boyutu	46
3.7. Kentsel Dönüşüm Modellerinin Mekansal Boyutu ve Kentsel Tasarım	48
3.8. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Katılımcılar ve Roller	50
3.8.1. Tasarımcının Rolü (Plancının ve Mimarın Rolü)	52
3.8.2. Kurum ve Kuruluşların Rolü	54
3.8.2.1. Merkezi Yönetimin Rolü	54
3.8.2.2. Yerel Yönetimlerin Rolü	55
3.8.2.3. Özel Kuruluşların Rolü	55
3.8.2.4. Sivil Toplum Örgütlerinin Rolü	56
3.8.3. Kullanıcı Olarak Toplumun Rolü	56
3.9. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uygulanabilirlik	57
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE ÖRNEK BİR ALAN ÇALIŞMASI: ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ	59
4.1. Zeytinburnu İlçesinin İstanbul Kent Bütünündeki Kentsel Gelişimi ve Konumu	60
4.2. Zeytinburnu Dönüşüm Projesi Çalışmaları	61
4.2.1. Zeytinburnu Pilot Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi - 2006	61
4.2.2. Zeytinburnu Strateji ve Eylem Planı - 2006 / Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi Örgütlenme ve Katılım Modeli - 2004	67
4.2.3. Zeytinburnu İçin Öngörülen Kapsamlı Dönüşüm Modeli - 2005	71
4.2.4. Europan 8 Türkiye - Zeytinburnu Yarışması - 2006	74
4.3. Çalışmaların Değerlendirmesi	76
5. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME	79
KAYNAKLAR	84
ÖZGEÇMİŞ	88

KISALTMALAR

DİE : Devlet İstatistikleri Enstitüsü

İMP : İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi

KDP : Kentsel Dönüşüm Projeleri

STK : Sivil Toplum Kuruluşları

ZGO : Zeytinburnu Geliştirme Ortaklığı

ZPO : Zeytinburnu Proje Ortaklığı

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 2.1 :Kentsel Müdahalelerin Tarihsel Periyotlara Göre Gelişimi.....	13
Tablo 2.2 :İstanbul'daki Kentsel ve Kırsal Nüfusun Türkiye Nüfusuna Göre Dağılımı (DİE).....	37
Tablo 3.1 :Kentsel Dönüşüm Sürecinde Etkileyen ve Etkilenen Taraflar.....	40
Tablo 3.2 :Kentsel Dönüşüm Projelerinde İşlevlerine Göre Katılımcılar.....	52
Tablo 3.3 :Halk Katılımının Basamakları.....	57

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa No
Şekil 2.1 : Kentleşme: Süreç ve Sonuçlar.....	5
Şekil 2.2 : Planlama Kademeleri.....	6
Şekil 2.3 : Türkiye’de Kentsel Hane Halkı ve Konut Sayıları.....	17
Şekil 2.4 : Barselona Kapalı Şehir Blokları İyileştirme Çalışmaları.....	22
Şekil 2.5 : Barselona Olimpiyat Köyü Alanına Ait Önceki ve Sonraki Durum	22
Şekil 2.6 : Barselona Kıyı Bandına Ait Önceki ve Sonraki Durum.....	23
Şekil 2.7 : Terry Farrell Tarafından Geliştirilen Paddington Master Planı.....	24
Şekil 2.8 : Richards Rogers Tarafından Tasarlanan Paddington Kent Merkez Alanı.....	24
Şekil 2.9 : Paddington Bölgesi Genel Görünüş.....	25
Şekil 2.10 : Paddington Merkez Kıyı Bandı.....	26
Şekil 2.11 : Elephant & Castle Dönüşüm Projesi Genel Görünüş.....	27
Şekil 2.12 : Elephant & Castle Dönüşüm Projesinden Görseller.....	28
Şekil 2.13 : 1991’de Hilmer&Sattler Tarafından Önerilen ve Kabul Edilen Yarışma Projesi.....	30
Şekil 2.14 : Postdam Meydanı ve Çevresinin Berlin Kent Merkezindeki Yeri..	31
Şekil 2.15 : Postdam ve Çevresinin Bugünkü Durumu.....	32
Şekil 2.16 : Portakal Çiçeği Vadisi Proje Alanı.....	34
Şekil 2.17 : Dikmen Vadisi Proje Alanı.....	36
Şekil 3.1 : Maslow’un Gereksinimler Hiyerarşisi.....	47
Şekil 3.2 : Mimar-Kullanıcı-Yatırımcı İlişkisi.....	48
Şekil 3.3 : KDP Gerçekleştirme ve Kullanım Sürecinde Müdahale Düzeyi Kurgusu.....	50
Şekil 3.4 : Planlamaya Katılım.....	51
Şekil 4.1 : Zeytinburnu İlçesi Konum ve Yakın Çevre İlişkileri.....	60
Şekil 4.2 : Zeytinburnu Mekansal Gelişme Stratejileri Şeması, İ.M.P.....	63
Şekil 4.3 : Bütünleştirilmiş Tip Yapı Adası Çözümlemesi - Aşama1, İ.M.P....	64
Şekil 4.4 : Bütünleştirilmiş Tip Yapı Adası Çözümlemesi - Aşama1, İ.M.P....	65
Şekil 4.5 : Yapı Adası Tip Kesit Çalışması, İ.M.P.....	66
Şekil 4.6 : Pilot Proje Alanı: Vaziyet Planı, İ.M.P.....	66
Şekil 4.7 : Pilot Proje Alanı: Konut Grubu Tip Plan, Kesit ve Görünüşleri, İ.M.P.....	67
Şekil 4.8 : Pilot Proje Alanı: Konut Grubu Genel Perspektif, İ.M.P.....	67
Şekil 4.9 : Zeytinburnu Pilot Projesi Kurumsal Yapı.....	70
Şekil 4.10 : Zeytinburnu Pilot Projesi Ortaklık Modeli ve Katılım Şeması.....	70
Şekil 4.11 : Zeytinburnu Mekansal Gelişim Şeması.....	73
Şekil 4.12 : Zeytinburnu Toplu Düzenleme Alanı Üzerinde Çalışılan Proje....	74
Şekil 4.13 : European 8 Türkiye Zeytinburnu Yarışması: Birinci Projeden Görseller.....	75
Şekil 5.1 : Kentsel Dönüşüm Süreci.....	83

KENTSEL GELİŞİMDE DÖNÜŞÜM PROJELERİ: SÜREÇ VE AKTÖRLERİN TANIMLANMASI, ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ

ÖZET

Birkaç on yıldır çok hızlı ve kolay kavramsallaştırılamayan bir gelişim ve dönüşüm sürecine girmiş olan dünyada, ekonomik, sosyal, kültürel ve politik alanlardaki yapısal değişimler, kentlerde hem mekanın yeni kullanılış biçimlerinin ortaya çıkmasına, hem de mevcut arazi kullanış biçimlerinin yeni önceliklere göre değerlendirilmesine sebep olmaktadır.

İnsanlar tarih boyunca yönetim yerleri olan kentlerde ya da üretim yerleri olan kırlarda yaşamışlardır. Ancak metropoliten kentler, bu iki yerleşim formunu da içeren yeni bir oluşum haline gelmiştir. Bunun temel nedeni hızlı ve denetlenemeyen kentleşme ve kentlerin, bu kentleşme sonucunda iki boyutlu olarak yayılmasıdır. Bu yayılma özellikle kent içi alanlarda sosyo-ekonomik ve fiziksel problemlere yol açmaktadır. Bu olumsuz faktörler, metropolleşen kentler için kentsel müdahalenin her şeklinin; bu gerek sıhhileştirme, gerek kentsel koruma, gerekse tümünden yenileme olsun, kentin dışı yayılmak yerine içten de gelişebilirliğini göstermek adına oldukça büyük bir önem taşıdığını ortaya koymaktadır.

Dünyanın birçok yerinde olduğu gibi Türkiye’de de en çok tartışılan konulardan birisi metropolleşen kentlerde hızlı ve denetimsiz gelişim neticesinde sosyo-ekonomik, fiziksel ve mekansal problemlerin oluşmasıdır. Şehirlerde arzulan dinamizm ve devingenlik sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel koşulların öngördüğü dengenin bazen sağlanamamasına yol açabilmektedir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde sanayileşmenin hızlı bir gelişim gösterme zorunluluğu konunun hassasiyetini arttırmakta ve kentlerin planlanması sorununu tekrar güncel hale getirmektedir. Metropoliten kentin planlanmasında bu hızlı gelişime ayak uydurabilecek politikalar ivedi bir şekilde ele alınarak sorunları çözmek ve aynı zamanda bu gelişimin getireceği avantajlardan da eşzamanlı olarak faydalanmak olasıdır.

Türkiye, hızlı kentleşmenin getirdiği dinamiklerin yarattığı sorunları çözebilmek ve ileriye dönük sürdürülebilir ilerlemeler kat edebilmek için kentlerindeki yönetsel ve planlama yapısında yöntemler geliştirmelidir. Bu bağlamda yönetsel ve planlama değerlerini bir arada barındıran kentsel dönüşüm, kavramsal ve uygulama açısından yorumlanmak ve netleştirilmek durumundadır. Bu nedenle tez kapsamında kentsel dönüşüm kavramının bu iki boyutu elde edilen veriler ışığında yorumlanarak anlamlandırılmaya çalışılacaktır.

Bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramları tanımlanmış, ortaya çıkış nedenleri ile Türkiye ve diğer ülkelerdeki yansımaları değerlendirilmiştir. Bu bilgiler ışığında kentsel dönüşüm modellerinin nasıl oluşturulabileceği ve hangi aktörlerce gerçekleştirilebildiği irdelenmiş, son olarak güncel bir dönüşüm projesi olan Zeytinburnu Dönüşüm Projesi için son dönemde yapılmış olan çalışmalardan bahsedilerek sürece ilişkin bir değerlendirme yapılmıştır.

Türk Dil Kurumu dönüşümü ‘olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma’ olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlamadan yola çıkarak kentsel dönüşümü şu şekilde açıklamak mümkündür: Kentsel dönüşüm, bir problem alanında, sosyal yapının ve fiziki çevrenin taşıdığı benlik değerlerinin tamamen ortadan

kaldırılmadan, iyi olanların korunması, problemlı olanların ise iyileştirilmesi, geliştirilmesi ve değiştirilmesiyle ortaya konan kapsamlı bir kentsel mşdahaledir.

Kentsel alanlar, kentin mekansal ve toplumsal gelişimini belirleyen ekonomik politik ve kşltşrel, bir çok değişkenin etkisiyle farklılaşmaktadır. Bu değişimi olumlu olarak kullanmak için belirli stratejik kararlar çerçevesinde sistematik modeller oluşturmak gerekmektedir. Bu modeller ekonomik, yşnetsel, yasal, sosyal ve mekansal boyutların ele alınmasıyla geręekleřtirilebilir hale gelir.

Hiçbir model, uygulamasını geręekleřtirecek taraflar olmadan hayata geşirilemez. Kentsel dşnşşşm sşrecinde karar verici ve uygulamacı statşdeki kamu kuruluşları, şzel kurum ve kuruluşlar, profesyonellerin rol alması kadar bu sşreğte kullanıcı katılımının da sağlanması, kentsel dşnşşşmlerin başarıyla sonuşlanması esassarındandır. Bu nedenle tez kapsamında kentsel dşnşşşm sşreğlerine etkisi olabilecek roller tanımlanmıştır.

Sonuç olarak; dşnşşşm projeleri, her alanın kendi koşulları ve şzellikleri dikkate alınarak oluşturulan modellerle geręekleřtirilebilir. Bu noktada dşnşşşm projelerinin getirdikleri şşzşmlerin sşrdşrşlebilir hale gelmesi, bu modellerin vizyon sahibi olmasına ve insan odaklı yaklaşımlar sergilemesine bağlıdır. Ortaklıklar yoluyla projeyi oluşturan taraflar arasında uzlaşma sağlanmalı, mekansal dşnşşşmşn yanında sosyo-ekonomik dşnşşşmlerle de hızlı, kalıcı, kaliteli ve yaşanabilir şşzşmler şretilmelidir.

TRANSFORMATION PROJECTS IN URBAN DEVELOPMENT: DEFINITION OF PROCESS AND ACTORS, ZEYTINBURNU CASE

SUMMARY

For last several decades, the structural changes in economic, social, cultural and political areas have been causing not only to appear new forms of land-use in cities but also to be evaluated available land-use patterns according to new priorities, in the world being in a rapidly and hardly-definable development and transformation.

Throughout the history, people lived in the cities which were administrative places or in the countries which were production areas. However the metropolitan cities become formations that involve both of these settlement forms. The main reason of this formation can be defined as the rapidly and uncontrolled urbanization and the two-dimensional sprawl of the cities because of the urbanization. This sprawl causes socio economic and physical problems especially in the city centers. These negative factors evoke all forms of the urban intervention, such as urban revitalization, urban conservation, and urban renewal, to state how the cities can be developed by improvements in the inner-city instead of improvements towards outside.

In Turkey, similar to the rest of the world, the discussions on the socioeconomic, physical and spatial problems aroused with the fast and uncontrolled growth of the cities are at the utmost level. The desired dynamism and mobility in cities sometimes prevents the balance predicted according to socio cultural, economic and physical facts. In the developing countries like Turkey, the necessity to show development in the industrialization makes the subject more important and brings the city planning issue up-to-date. In metropolitan planning, it is possible both to solve all problems by immediately stating policies which can keep up with this rapid development and also simultaneously to make use of the advantages appearing with this development.

By the way, Turkey should develop new methods in the planning and administrative structure of the cities, in order to solve the problems caused by the rapid urbanization dynamics and to obtain forward looking sustainable improvements. Accordingly, urban transformation; involving the planning and administrative values; should be commented and defined clearly in terms of application and conceptual frame. Therefore in the thesis, these two extents of urban transformation concept will be commented to give meaning with the help of the data collected.

In this study, the concepts of the urban transformation were described and the reflections of this concept to Turkey and other countries were evaluated with its forthcoming reasons. Consequently, examples from Turkey and other countries were examined to define how models of urban transformation can be constituted and who the key actors should be. Afterwards, evaluations were made for Zeytinburnu Transformation Project, one of the current transformation projects in Istanbul, mentioning the recent studies made in this field.

Considering the description of the Turkish Language Society that defines the notion of transformation as 'to become another form than it is, to be in a different situation'; it can be derived that urban transformation is a comprehensive urban intervention which can be realized through conserving, rehabilitating, developing and changing

the physical and socio-economic environment in a problem area without removing traces of the identity values of the social structure.

Urban areas are in a changing process affected by some economical, political and cultural dynamics that define the spatial and social progress of cities. To make use of this change there is a need to figure a systematic model which can become realizable after examination of this model's economic, administrative, legal, social and spatial extents.

It is a fact that a model without participants cannot be carried out. In the urban transformation process, it is important not only to take role as decision makers and applicators such as public governments, private sectors and professionals but also to ensure the participation of the users to result with success. For this reason, the main roles affecting the urban transformation process were mentioned in the context of this thesis.

In conclusion, transformation projects are able to be carried out with the models formed according to the own conditions and characters of the project area. At this point, making the solutions of the transformation projects sustainable is related to the model's having vision and human-focused approaches. Agreements between the participants of the projects should be provided by partnership and besides physical transformation; rapid, permanent, of high quality and livable solutions should be produced.

1.GİRİŞ

Kentler eski çağlardan bu yana çeşitli zaman dilimlerinde insan topluluklarının örgütlendiği, üretim ve tüketim faaliyetlerini gerçekleştirdikleri ve kendi belirledikleri kurallar çerçevesinde yaşamlarını ve ilişki örüntülerini sürdürdükleri alanlar olmuşlardır. Ancak insanların varoluşundan bu yana beraber yaşam için oluşturdukları kentler günümüzde, gelişen ve değişen birçok nitel ve nicel özellikler nedeniyle sorunlar yaşamaktadırlar.

Sanayileşme ve ekonomik büyüme ile kentlerde yaratılan faaliyetlerin çokluğu ve çeşitliliği kısa sürede kentleri çekim merkezi haline getirmiştir. Aşırı nüfus artışı ve beraberinde getirdikleri değişimler dünyanın birçok kentinde belirgin bir sorun haline gelmiştir. Bu değişimlerin getirdikleriyle baş edebilmek için kentler kendilerini bu duruma hazır hale getirmek durumundadır.

İki boyutlu gelişen şehirlerin çoğu, kent merkezlerinde sorunlar yaşamaktadır. Ayrıca kentin merkezdeki imkanlarını iyi değerlendiremeyerek dışa doğru yayılması, hem doğal çevreyi tehlikeye sokmakta hem de kent içindeki alanların değer kaybetmesine, sosyal hayatın giderek kötüleşmesine ve çeşitliliğin azalmasına yol açmaktadır. Fiziki çevrenin kötüleşmesi, trafik sorunu, gecekondulaşma, kötü yapılaşma, doğal değerlerin kaybedilmesi, mevcut kent kimliliğinin zedelenmesi, kent ekonomisinin kötüye gidişi gibi birçok fiziksel, sosyal ve ekonomik ipucu kentlerin acilen yeni bir anlayışla elden geçirilmesinin gerekliliğini göstermektedir.

Birçok dünya kentinde olduğu gibi Türkiye’deki kentlerde de çeşitli nedenlerden, çok boyutlu olumsuzluklar yaşanmaktadır. Bu durum, gelişmekte olan ülkelerde olduğu kadar sanayileşme sürecinin etkilerini atlatmış birçok dünya kentinde de kentsel yenileme ve dönüşümlere ihtiyacı doğurmuştur. Geçtiğimiz yüzyılda Avrupa ve Amerika’da kentsel yenileme ihtiyaçları fiziksel açıdan savaşlarla ve ağır sanayiinin kente girişi ve sonraları kenti terk ederek ardında kullanılmayan sanayi alanlarını bırakmasıyla ortaya çıkmıştır. Tüm bu yıkıcı süreçlere rağmen bu kentler, kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri içeren, düzenli ve bütüncül bir kentsel yapılanma ile ayakta durmayı başarmıştır. Üstelik bu kentlerin bazıları ekonomik art bölgelerini kaybetmelerine karşın yapılan yerinde müdahalelerle önemli turizm gelirleri elde etmeyi başarmıştır. Türkiye’de ise savaş, kentlerin olumsuz gelişimine direk olarak

etkide bulunmamasına karşın, büyük kentlerde sanayileşme ve sosyal değişimlerin neden olduğu aşırı nüfus yığılmaları, sosyal çeşitlilik ve yarattığı dengesizlik, arz-talep eğilimlerinin rantı aşırı etkilemeleri, yerel yönetimlerin gecekondulaşmada ve imar planlamalarında yetersiz ve yanlış tutumları neticesinde bir savaşın yaratabileceği tahribattan daha fazlası oluşmuştur.

Tüm bu olumsuz faktörler, kentsel müdahalelerin her şeklinin; bu gerek soylulaştırma, gerek koruma, gerekse tümünden yenileme olsun, kentin dışı doğru değil de nasıl içten gelişebileceğini göstermek adına metropolleşen kentler için oldukça büyük bir önem taşıdığını ortaya koymaktadır. Ancak bu kentsel müdahale çalışmalarının çözüm üretkenliğinin olabilmesi için kapsamının bina ölçeğinden çok, kentin bütünü içinde tanımlanması gerekmektedir. Çünkü kentsel değişimin getirebileceği olumlu ya da olumsuz bir sonuç kentin genelinde dinamiklerin olumsuz bir şekilde değişmesine de sebebiyet verebilir. Bu bütünlüğün sağlanmasının bir diğer önemi mevcut kent kimliğinin zedelenmesini engellemektir. Kent kimliğini yoktan sayan bir planlama kentli tarafından reddedilecek, dolayısıyla bu süreç kendiliğinden kullanılmayan bir alan oluşturma riskini taşıyacaktır. Ancak tüm bu olası senaryolar göz önünde bulundurularak dönüşüme ihtiyacı olan bölgeyi, vizyon sahibi ve insan odaklı dönüşüm projeleri ile, sistematik ve katılımcı bir yaklaşımla kente tekrar kazandırmak mümkündür.

1.1. AMAÇ VE KAPSAM

Türkiye, hızlı kenteleşmenin getirdiği dinamiklerin yarattığı sorunları çözebilmek ve ileriye dönük sürdürülebilir ilerlemeler kat edebilmek için kentlerindeki yönetsel ve planlama yapısında yöntemler geliştirmelidir. Bu bağlamda yönetsel ve planlama değerlerini bir arada barındıran kentsel dönüşüm, kavramsal ve uygulama açısından yorumlanmak ve netleştirilmek durumundadır. İşte bu tez kapsamında kentsel dönüşüm kavramının bu iki boyutu elde edilen veriler ışığında yorumlanarak anlamlandırılmaya çalışılacaktır.

Kentsel dönüşüm, kent planlaması çerçevesinde düşünüldüğünde sosyal, ekonomik ve fiziksel boyutlarda birçok başlıkla uğraşmayı gerektiren kapsamlı bir süreçtir. Bu süreci kapsamlı hale getiren her konu kendi içinde ayrıntılı olarak ele alınabilir. Ancak tezin kapsamı içinde bu ayrıntılara fazla girilmeyerek, ana başlıklar halinde kentsel dönüşümün güncelliğine değinilecek ve dönüşüm projelerinin sağlıklı işleyebilmesi için göz önüne alınması gereken unsurlar ve bu projelerde rol alan aktörler rolleriyle beraber tanımlanacaktır. Bu bağlamda tezin amacı; konuyla ilgili tanımların yapılarak kavramların açıklığa kavuşturulması, kentsel dönüşüm

projelerinin oluşturulma sũrecinin tanımlanması ve bu sũrece etki eden ve katılan (f)aktũrleri belirlenmesi yoluyla kentsel dũnũřũm projelerinin ۆzellikle metropolleşerek gelişen kentlerin planlamasında ne gibi roller taşıdığını değerlendirmektir.

Tũm bu değerlendirmeler sonunda, elde edilen veriler doğrultusunda modeli iyi kurgulanmış bir kentsel dũnũřũmũn gerekleēebilir ve yaşanabilir çevreler oluşturacağı gũsterilmek istenmektedir.

1.2. YũNTEM

Çalışmanın ilk aşamasında kentsel gelişime ilişkin genel bilgiler verilmiş, dũnũřũm projelerinde yer verilebilecek kentsel mũdahaleler sınıflandırılmış, kentsel dũnũřũmũn temel kavramları tanımlanmış ve bugũne kadar dũnyada ve Tũrkiye’de yapılmış ۆnde gelen ۆrnekler incelenmiştir. Ardından alan daraltılarak İstanbul’da dũnũřũm projelerinin kentsel gelişimdeki konumu değerlendirilecektir.

İkinci aşamada ise bir kentsel dũnũřũm modelinin nasıl oluşturulabileceği ve bu sũrece etki eden faktũrlerin ve aktũrlerin neler olduğu incelenmiştir. Dũnũřũm yapılırken ne gibi kriterlere dikkat edilmesi gerektiği ifade edilmiş ve tũm bu veriler ışığında dũnũřũmũn hayata geçirilmesinin ۆnemi ile gũz ardı edilmeyecek noktalar belirtilmiştir.

Son olarak Tũrkiye’de gũncel dũnũřũm projelerinden biri olan Zeytinburnu dũnũřũm projesi için çeşitli kişi ve kurumlarca yapılmış çalışmalara yer verilmiş, ve bu çalışmalar ulaşılan değerlendirme kriterlerine gũre irdelenmiştir.

Bu verilerin elde edilmesi safhasında temel literatũr incelemesi yapılmış ve çalışmanın her aşamasında bu inceleme devam ettirilmiştir. Elde edilen veriler ışığında, kentsel dũnũřũm modeli birçok boyutuyla irdelenmiş ve bu modellerin gerekleēebilirlięinin nelere bağlı olduğu çıkarılan sonuçlarla değerlendirilmiştir. Tez çalışmasının kapsamını oluşturan kentsel dũnũřũm konusu ve alt başlıkları, genelde betimleyici bir anlayışla ele alınmıştır.

2. KENTSEL GELİŞİMDE DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Bu bölümde, kentsel dönüşümün hızla gelişen ve kentleşme sürecinde bulunan kentlerin planlamasında nasıl bir yeri olduğuna değinilecektir. Ancak öncelikle planlamaya ve dolayısıyla planlamanın bir parçası olan kentsel dönüşüme ihtiyacı doğuran kentleşme ve beraberinde gündeme gelen köhneme olguları üzerinde durulacaktır. Kentlerde sorunları çözmek adına uygulanmış ve uygulanabilecek müdahale türlerinin sıralanmasının ardından kentsel dönüşümün tanımlarına yer verilecektir. Bu veriler dünyadan ve Türkiye' den dönüşüm örnekleri ile beslenerek uygulanmış projeler üzerinden kentsel dönüşüm projelerinin kent adına neleri değiştirebileceği gösterilecektir. Ardından daraltılmış alan olarak İstanbul açısından durum değerlendirilmesi yapılarak bu kentte gelişime bağlı olarak dönüşümün taşıdığı önem ifade edilecektir.

2.1. KENTSEL GELİŞİM

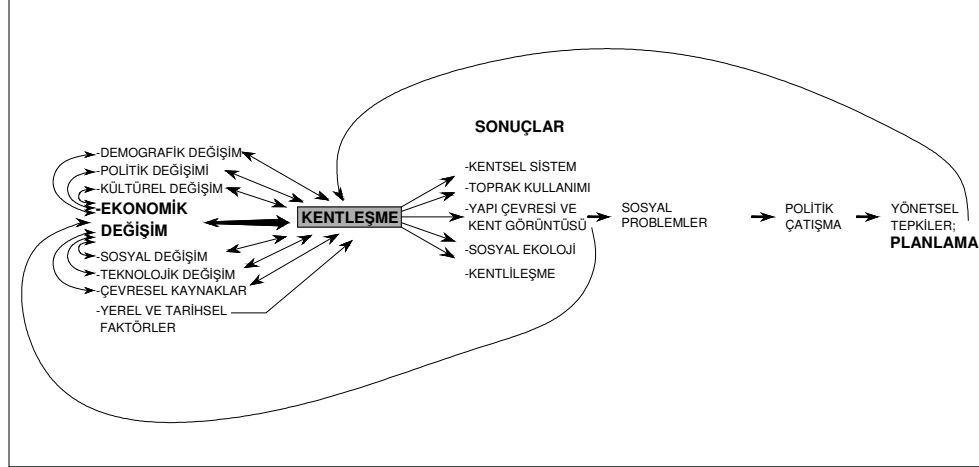
Kentsel gelişim, kentsel nüfusun artışı ve beraberinde kentlerin sınırlarının zorlanması olarak tanımlanabilir. Ancak daha kapsamlı olarak açıklamak için kentsel gelişime neden olan sürecin yani kentleşme sürecinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

2.1.1. Kentleşme Süreci ve Metropoliten Planlama

İnsanlar tarih boyunca ya kentlerde ya da kırlarda yaşamışlardır. Bu iki yerleşim formunun ayrımı aslında kentin yönetim, kır bölgelerinin ise üretim yerleri olmalarına dayanmaktadır. Ancak metropoliten kentler, bu iki yerleşim formunu da içeren yeni bir oluşum haline gelmiştir. Her türlü merkezi fonksiyonları barındıran metropoller buna ek olarak üretim faaliyetlerini de kendisine yakınlaştırmıştır (Blumenfeld, 1968). Bu gelişim metropollerin kentleşmeye dayalı olarak sınırlarını kırsal alanlara doğru genişletmesi ya da kırsal yaşamın metropol sınırları içine çekilmesi ile alakalıdır.

Kentleri yaşayan ve gelişen birimler olarak düşündüğümüzde, kentleşmenin bir çeşit büyüme belirtisi olduğu çıkarımını yapabiliriz. Kentleşme ülke genelinde kentsel nüfusun toplam nüfus içinde payının artması olarak tanımlanabilir. Ancak

kentleşmeyi sadece nüfusun yapısının değişimi ile ilişkilendirmek yeterli değildir. Kentleşmeyi etkileyen ekonomik, demografik, politik, kültürel, teknolojik ve sosyal değişimler gibi birçok etmen vardır. Ekonomik değişim başta olmak üzere tüm bu parametreler kentleşmeye neden olmaktadır (Şekil 2.1.).



Şekil 2.1: Kentleşme: Süreç ve Sonuçlar (Knox, P.L., 1994)

Ekonomik Değişim: Bu değişimlerden ekonomik olanı kapitalizmin tarihsel gelişimi ile bağlantılıdır. Kapitalizmin her aşamasında neyin, nerede, nasıl üretildiğindeki değişimler, yeni kent biçimlerine ihtiyaç duyulmasına ve mevcut kentlerin de değişimine neden olmuştur.

Demografik Değişim: Kentleşmenin karakterini etkileyen diğer bir unsur da kentlerde yaşayan insanların yapısıdır. Diğer bir deyişle kentleşme kentsel nüfusun büyüklüğü, demografik yapısı ve artış hızıyla ilişkilidir.

Politik Değişim: Diğer bir değişken olan politik değişim, zaman içinde politik yapıdaki değişimlerin kentleşme sürecine olan müdahaleleri - reform hareketleri vb.- olarak tanımlanabilir.

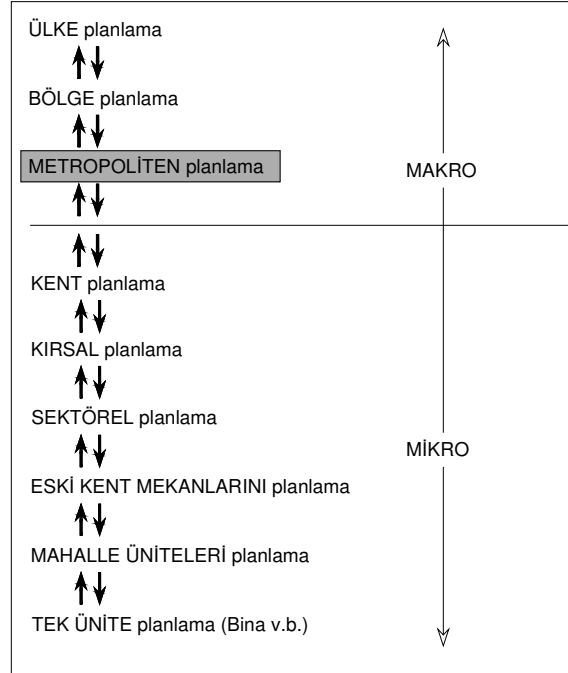
Kültürel Değişim: Kültürel değişim ise toplum yapısında ağırlıklı olarak ekonomik etkenler aracılığıyla nesiller arasındaki anlayış farklılaşmasının bir ürünüdür. Örnek olarak post-modernizm sırasında oluşan toplumsal alışkanlıkların gözden geçirilmesi verilebilir.

Teknolojik Değişim: Teknolojik gelişmeler çoğunlukla kentleşme ile direk etkileşimde olmasa da birçok değişime neden olabilmektedir. Örnek olarak arabanın kent yapısına girmesiyle ihtiyaç duyduğu yolların ve oluşturduğu yeni yerleşim formlarının (uydu kentler, alışveriş merkezleri gibi) kentin biçimlenişindeki etkisi verilebilir.

Sosyal Değişim: Kentleşmeyle etkileşim halinde olan değişimlerden biri de sosyal değişimlerdir. Sınıfsal ayrım ve sınıfların birbirleriyle olan ilişkileri toplumun sosyal yapısını oluşturur. Çoğu kapitalist ülkelerdeki sınıflar arası tutumlar ve ırksal ayrımlar, geri çekilme ya da sosyal izolasyonlar gibi toplumsal yapıyı direk etkileyen sonuçları içermektedir. Bu da kentleşmenin planlı ya da plansız bunlardan etkilenmesine yol açmaktadır.

Tüm bu değişimlere ek olarak kentlerin coğrafi özellikleri, tarihi nitelikleri ve kimlikleri kentleşme sürecine direk etki eden faktörlerdendir. Kentleşme gerçekleşirken bu etkileşimler tek yönlü olmayıp; sürecin sonuçları, geri besleme şeklinde etkileşime girdi olarak dönmektedir (Knox, 1994).

Kentleşme sürecinin sonunda ortaya çıkan sonuçların bazıları kente çeşitli platformlarda planlama yoluyla çözülmesi gereken problem alanları oluşturmaktadır. Çözümleme sürecinde planlamanın ölçeği farklılıklar gösterebilir. Makro ölçekten mikro ölçeğe kadar bir dizi planlama ölçeği bulunurken bu ölçeklerin kendi süreçleri öncesinde ve süreçler neticesinde bir alt ve üst ölçek planlamayla alışveriş halinde olmaları gerekmektedir (Aysu, 1977). Şekil 2.1.'de görüldüğü gibi kentleşme sürecinin kendisi bile geri dönüşüm süreçlerini içermektedir. Dolayısı ile kentleşmenin yarattığı sorunları çözmeyi amaçlayan planlama anlayışı, klasik planlama yaklaşımlarından farklı olarak ileri geri hareket esnekliğine sahip olabilmelidir (Şekil 2.2.).



Şekil 2.2: Planlama Kademeleri (Aysu, E., 1977)

Bu açıdan metropoliten planlama içinde, planıcı yukarıda sözü edilen değişimlere her an hazırlıklı olabilecek ve değişik ölçekteki planlama süreçleriyle etkileşim halinde olabilmeyi öngören bütüncül bir anlayışla stratejik bir planlama oluşturmalıdır (Tekeli, 2003).

Kentsel dönüşümün kavramsal boyutuna girmeden önce metropoliten planlamanın kapsamına değinmek, kentsel dönüşümün metropolleşen kentlerin sorunları çözümlemede nasıl bir problem alanı bütünüyle karşı karşıya kaldığını değerlendirmek açısından yerinde olacaktır.

Metropoliten planlama, toplumsal ve teknolojik değişimlerle metropolleşme sürecine giren kentlerde, bu durumu kent lehine çevirmeye çalışan planlama ölçeğidir. Kentleşmenin farklı boyutlarını bir arada toplayan metropolleşme kentsel alanın, kent merkezi sınırlarını aşması ve bölgesinde bulunan kentsel olduğu kadar kırsal yerleşmeler üzerinde etkinlik kurması, işlevsel bağımlılık ve iş bölümü yaratmasıdır (Turgut, 2004).

Metropoliten alan ise yüksek yoğunluklu bir merkez ile onunla sıkı ekonomik, sosyal, kültürel ilişkiler barındıran çevre kent ve köylerden oluşan, ileri aşamada bir toplumu ve üretim biçimini içeren toprakların tümüdür (Erdumlu, 1982). Metropoliten alanın kent merkezi sınırlarını aşması konusunda Spreiregen (1965) Amerika kentleri için, daha önce görülmüş herhangi bir şehir formundan daha da yaygın nitelikte yeni bir kentsel formun ortaya çıktığı yorumunu yapmıştır. Metropoliten alan olarak tanımlayabileceğimiz bu kentsel alan, genellemek gerekirse yaygın bir alana ve çoklu ilişkiler sistemine karşılık gelmektedir. Bu karmaşık sistem içinde metropoliten planlamanın iyi kurgulanmış bir yönetim sistemi içinde yerine getirmesi gereken önemli koşullar vardır. Bunlar;

- Planlanan kentsel alanda kontrolsüz alan kalmaması,
- Planlamanın ve yönetimin tüm alt ölçeklerle irtibatlı olması,
- Kent merkezinin yanı sıra, metropoliten alan bütünü düşünülerek karar alınması,

şeklinde sıralanabilir (Turgut, 2004).

Yukarıda sözü edilen koşullarının sağlanabilmesi ve sorunların çözüme kavuşturulması, gelişmekte olan ülkelerde teknik ve ekonomik yetersizliklere sahip yönetsel yapılar ile gerçekleştirilemeyecek ağırlıktadır. Bu durum hakkında Erdumlu (1982) şu tespiti yapmıştır: Metropoliten alanlardaki dinamizm ve toplumsal yapının gerektirdiği hizmet talebini karşılarken belediyeler değişmeyen yapıları nedeniyle

yetersiz kalmışlardır. Bu açıdan sorunların çözülebilmesi için metropoliten alanın yönetimi ve planlaması, ilgili yerel yönetimlerin söz sahibi olduğu metropoliten bir kuruluş tarafından ele alınmalıdır (Erdumlu, 1982).

2.1.2. Kentsel Dönüşümün Metropoliten Planlamadaki Yeri

Gelişmekte olan ülkelerin ekonomik açıdan önem taşıyan şehirleri bu gelişimin bir çok sorunuyla karşı karşıya gelmektedir. Bunların başında kentlerin göç alarak yeni gelen nüfusa gereken konut stoğunu oluşturmaması ve sonucunda yasal olmayan yerleşim alanlarının ortaya çıkması yer almaktadır. Tabii ki bu nüfus yoğunluğu beraberinde kent için önemli olan demografik çeşitliliği getirmektedir. Aristo, "kent farklı tür bireylerden oluşur; aynı tür bireyler kenti oluşturmaz" demiştir (Anon, 2002). Ancak kentin dıştan nüfus alması bu çeşitliliği desteklemekle beraber, gereken konut arzı sağlanamayınca, kentin dengesini bozmakta ve fiziki mekanda bozulmalara yol açmaktadır.

Blumenfeld (1968) büyük bir kentin işlemeyen noktalarının oluşumunu ve tekrar iyileştirilmesini dört öğeye bağlamıştır. Bunlar:

- şehrin büyüyerek genişlemesinde etken olan nüfusun büyüklüğü
- kentin başlıca yerleşim ve çalışma alanları arasındaki ilişkisinden oluşan fonksiyonel yapısı
- yerleşim alanlarının kendi iç yapısı
- şehrin gelişim alanını oluşturacak açık alanlar ile gelişmiş alanların ilişkisine dayanan kentin genel yapısı olarak sıralanabilir.

Metropoliten kentlerin hızlı değişim içinde olması, tüm bu faktörlerin göz önüne alınmasını gerektirmektedir. Metropolleşme nasıl kentin bütününe eşzamanlı olarak etkiliyorsa, beraberinde getirdiği sorunlar da bütüncül bir yapıya sahip farklı bir yaklaşımı gerektirmektedir.

Yeni bir yaklaşıma ihtiyacı doğuran tüm bu nedenlere ek olarak, tarihi geçmişe dayanan kentlerin merkez alanlarının, sokak ve doku nitelikleri açısından metropoliten kentin modern kullanımına ve trafik akışına intibak etmekte güçlük çekmeleri eklenebilir (Hunt, 1965).

Tüm bu veriler ışığında kentsel dönüşüm projelerinin sorunlu alanları kent ekonomisine tekrar katılabilmesini sağlamak için gerekli olduğu ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri bir çözüm yolu olarak görülmeli ve bundan sonraki

süreçte tarihte çok eski yerlere sahip olan kentler sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm anlayışıyla ele alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinin planlamaya etkisini bir örnek üzerinden anlatmak gerekirse 1983 yılında Londra kentinin geleceğine yönelik geliştirilmiş olan Büyük Londra Gelişme Planı çerçevesinde geliştirilen büyük projeler irdelenebilir. Büyük Londra Konseyi (GLC) “Great London Development Plan” adını taşıyan ve ileriye dönük olarak Londra kentinin sorunlu alanlarını ve gelişim alanlarını kontrol altına alarak gelişimini sağlamayı amaçlayan planlama kararlarından oluşan bir proje geliştirmiştir. Bu proje ele alınırken, tüm potansiyel alanlar ve odaklar belirlenerek eylem alanları tanımlanmıştır. Bu alanlara ek olarak kent açısından karakterini yitirmiş çöküntü alanları tespit edilmiş, kentin gelişim alanları ile bu potansiyel alanlar ilişkilendirilmiştir. Tüm bu örnekler kentsel dönüşüm projelerinin kentsel gelişmedeki rolüne işaret ederken, aynı zamanda büyük bir strateji ve kontekst gerekliliğini ortaya koymuştur. Bütüncül bir yaklaşım olmadıkça kentin gelişiminin kontrol altında tutulamayacağı açıktır (Konuk, 1993).

2.1.3. Köhneme Olgusu

Metropolitan kentlerde hızlı kentleşme sürecinin beraberinde getirdiği olumsuzlukların başında köhneme gelmektedir. Bu açıdan köhnemenin genel bir değerlendirmesini yapmak problem alanlarının karakteristik özelliklerini ortaya koymak açısından yerinde olacaktır.

Ülke ölçeğinden gelen çok bileşenli sosyo-ekonomik sorunların fizik-mekana yansımaları, sağlıklı kentleşmeyi ortaya çıkarmaktadır (Kaptan, 1981). Kentsel köhneme de bu sağlıklı kentleşmenin doğal sonuçlarından biridir.

Bir bina, bina grubu, ya da kentsel bölgenin fiziksel, sosyo-ekonomik, sağlık, kültürel, vb. problemlerin ve yetersizliklerin bir veya birkaçını göstermesi halinde köhnemeden söz edilebilir (Baransü, 1989). Gelişmekte olan ülkelerde köhneme, kentleşme süreci içinde kırlardan kente doğru ‘özeleştirim’ (centralisation)¹ sonucunda olurken; gelişmiş ülkelerde kent merkezi başta olmak üzere kent bölgelerinin özeleştirimi (decentralisation) neticesinde de oluşmaktadır. Bu bakımdan kent merkezleri, bazen yanlış değerlendirmelerle köhneleşmekte, bazen de merkez fonksiyonların konumlarını terk etmesi neticesinde yıpranmaktadır.

¹ ‘Centralisation’ ve ‘decentralisation’ kavramlarının Türkçe karşılıkları, Ruşen Keleş’in ‘Kentbilim Terimleri Sözlüğü’ adlı eserinden alınmıştır.

Baransü (1989), köhnemenin gerçek nedenini ağırlıklı olarak fonksiyonel değişim ve gelişimlere bağlamaktadır. Bu değişim ve gelişimler yatırımın ve çekiciliğin bu bölgelerden başka kent alanlarına kaymasına yol açmaktadır (Baransü, 1989). Ekonomik değişimler olarak değerlendirilmesi gereken bu durum, kentleşme sürecinde etkilerini zamanla mekansal olarak somutlaştırarak kentin belirli bölgelerinin gelişimini dolaylı olarak engelleyerek bu alanların sürekli değer kaybetmesine yol açar. Ekonomik seviyeleri nedeniyle düşük gelirlilerin tercih etmek durumunda kaldığı bu bölgeler zamanla “slumlaşma”ya ve barındırdığı toplum için sağlıklı çevreler haline gelmeye başlar. “Slumlaşma “ ve köhnemenin yanı sıra özellikle gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde yaşanan diğer bir sorun gecekondu alanlarıdır. Gecekondu alanları köhnemeden farklı olarak mevcut bir bölgenin olumsuz bir gelişime maruz kalmasıyla ortaya çıkmaz. Barınma ihtiyaçları, devlet ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoğunluğu göçle kırsal kesimlerden gelen yoksul ve dar gelirli ailelerin kamusal ya da özel mülkiyetler üzerinde onamsız olarak kendilerine barınaklar yapmalarıyla ortaya çıkan gecekondu bölgeleri, sosyal donatılarının da eksikliği nedeniyle zamanla sağlıklı yaşam alanları haline gelmektedir.

Yarattığı olumsuzluklar nedeniyle köhneme, “slum” ve gecekondu gibi kentsel oluşumlar, kentsel dönüşümlerin çalışma alanlarını oluşturmaktadır. Bu alanların ıslahı aşamasının önemi kadar yenilerinin de oluşmasının nasıl önlenebileceği sorusu çözümlenmeye çalışılmalı ve yeni sorun bölgelerini engellemek için yöntemler geliştirilmelidir. Sosyo-kültürel ve ekonomik parametrelerin değişimi kontrol edilemediği sürece köhneme ve plansız yerleşimler kentleşmenin yarattığı sorunlar olarak sağlıklı çevreler oluşturmaya devam edecektir. Ancak kentsel dönüşümler bünyesinde düzenli ve yerinde yapılmış müdahalelerle bu alanlar kente tekrar katılarak toplumun her kesimi için refah seviyesini arttırıcı bir etki yapabilmektedir.

2.1.4. Kentsel Müdahale Şekilleri

Kentsel dönüşümün günümüzde yerine getirdiği işlevi anlatmak için, daha önceleri bir çok kavram çeşitli şekillerde kapsamı değişse de kullanılmıştır. Bölgesel olarak farklı amaçlara yönelik hazırlanan kentsel müdahale programları, ortak paydada kentlerin ve kent parçalarının yeniden yapılandırılması adına ortaya konmuştur. Kentlerde dönüşüm, farklı kentsel müdahaleler aracılığıyla gerçekleştirilmiş ve oluşturulan değişik yaklaşımlar bu müdahalelerin de farklı adlandırılmasına neden olmuştur. Bu müdahaleler aşağıdaki gibi sıralanabilir (Keleş, 2004).

Kentsel yenileme (urban renewal, urban renovation):

Kentsel yenileme, eskiyen kent alanlarının yıkılarak yeniden yapılmaları olarak tanımlanabilir (Baransü, 1989). Keleş (1998) yenileme alanını, yerleşme düzeni ve mevcut yapılarının durumu açısından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirmesinin mümkün olmadığı ve bu nedenle yapılarının tümü ya da bir bölümü imar açısından yeniden ele alınacak alan olarak tanımlamıştır.

Kentsel yeniden canlandırma-sıhhileştirme (urban revitalization, urban rehabilitation):

Literatürde esenleştirme olarak da karşımıza çıkan sıhhileştirme, bir yerleşim yerinin tümünün ya da bir bölümünün, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak üzere gerekli donatıların eklenmesi ve mevcut imkanların kullanılabilir hale getirilmesi yoluyla elden geçirilmesidir (Keleş, 1998). Sıhhileştirme, sosyal açıdan duyarlı, varolanı değerlendirmenin getirdiği maliyeti düşürücü özelliği nedeniyle ekonomik bir yaklaşımdır (Baransü, 1989). Sıhhileştirmeyi yenilemeden ayıran en önemli özellik, yeniden canlandırılacak alanın mevcut sosyal yapıyı koruması ve yapılacak müdahale ile en çok faydayı bölge halkına getirmesidir.

Kentsel yeniden yaratma (urban regeneration):

Anlam olarak yeniden oluşum eylemine karşılık gelen “regeneration” kavramı, kentsel müdahale olarak problemlili bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının iyileştirilmesine yönelik kapsamlı ve bütünleşmiş çözümler içeren bir yaklaşımı ifade eder (Robert ve Sykes, 2000). Narlı (2006), yeniden oluşumu, “tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir doku yaratılması ya da mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanın kente kazandırılması” olarak tanımlamaktadır.

Kentsel yeniden geliştirme/kentsel imar (urban redevelopment):

Kentsel yeniden geliştirme, ekonomik ve fiziki özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bu bölümlerin yeni tasarlama düzeni içinde yeniden imar edilmesini sağlayan kentsel müdahale biçimidir (Keleş, 1998). Türkiye’de uygulanan sayılı dönüşüm projelerinin çoğunluğu bu kapsama girmektedir.

Kentsel koruma (urban conservation):

Eski kent dokularının kentleşmeyle oluşan değişimlerden zarar görmesini engellemek ve günlük yaşamdaki yerini yenilemeyi amaçlayan kentsel koruma, farklı

nedenlerden ötürü zaman içinde eskimiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak yenilenmesi, fonksiyonel olarak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir (Kuban, 2001). Gelişmekte olan ya da metropolleşen şehirlerde eski dokuların yeniden ele alınarak organize edilmesi ve yenilenmesi dolayısı ile korunması, bu gibi şehirlere çeşitli açılardan ekonomik olarak da katkıda bulunur. Örnek olarak, tarihi verilerini koruyan kentlerin (Venedik, Floransa gibi) büyük birer kültürel turizm odağı olarak ekonomiye katkı sağladığı söylenebilir (Ahunbay, 1996). Bu açıdan kentsel koruma, ekonomi gereğidir.

Kentsel soylulaştırma (urban gentrification):

Kentsel soylulaştırma, eskiden devlet ve yerel yönetim eliyle yapılan yenilemelerin zamanla ekonomik sıkıntılar sebebiyle özel sermaye tarafından şekillendirilmesiyle gündeme gelmiştir. Soylulaştırma, gerilemiş olan eski kent içi alanlarındaki mekansal ve sınıfsal ayrışmayı ifade eder. Orta sınıfın mevcut işçi sınıfı yerinden etmesiyle sonuçlanan bu süreç neticesinde, eski kent alanları yeniden yapılandırılarak tarihi ve kültürel anlamda tüketim alanları oluşturulmaktadır. Bu nedenle soylulaştırılan alanlarda sadece belli bir kesim fayda görmekte ve bu genellikle dışarıdan gelen yüksek gelir grupları olmaktadır. Soylulaştırma, gerilemiş kentsel dokuların kurtarılarak eski tarihsel ve kültürel mirasın korunması çerçevesinde destek görmektedir (Kurtuluş, 2005).

Tüm bu kavramlara ek olarak kentsel yeniden doğuş anlamına gelen “urban renaissance” kavramı da literatüre girmiştir (Göksu, 2004a). Başlıkları farklılaşsa da tüm bu kavramlar, kentlerin yeniden ele alınması ve ardından mekansal ya da sosyal dönüşümlerle sonuçlanmasını içeren bir süreç tanımlamaktadır. Yapıcı (2005), kentsel literatürdeki planlama araçları arasına giren kentsel dönüşüm kavramının kentsel yenileme, iyileştirme, sağlıklılaştırma, yeniden canlandırma kavramlarının yerine ve/veya tümünü içerir şekilde kullanıldığını belirtmiştir. Göksu (2006b) benzer bir yaklaşımla tüm bu kentsel müdahaleleri “kapsamlı dönüşüm” başlığı altında değerlendirmektedir.

Roberts ve Sykes’ın Tablo 2.1.’deki çalışmasında, tarihsel periyotlara göre kentsel müdahalelerin ele alınışlarındaki farklılaşma ve her periyoda ait özellikler ifade edilmiştir.

Periyod	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Müdahale Şekli	Yeniden Yapılandırma Dönemi	Canlandırma Dönemi	Yenileme Dönemi	Yeniden Geliştirme Dönemi	Yeniden Oluşum Dönemi
Temel Stratejiler ve Yönlendirme	Bir master-plana dayalı şehir ve kasabaların eski kısımlarının yeniden yapılandırılması ve genişletilmesi	1950'ler yaklaşımının devamı; kenar mahalle ve banliyölerin gelişmesi ve rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yerinde yenileme ve mahalle planlamasına odaklanma, banliyölerde gelişmenin sürdürülmesi	Geliştirme ve yeniden geliştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projelerin yapılması	Çok yönlü yaklaşımlara ve deneyimlere yönelinmesi, bütüncül müdahalelere daha fazla önem verilmesi
Önemli Aktörler	Merkezi ve yerel yönetimler, özel sektör girişimcileri	Özel sektör ve yerel yönetim arasında daha fazla denge sağlanması	Özel sektörün rolünün artması, yerel yönetimin etkisinin azalması	Özel sektörün gelişmesi ve ortaklıkların artması	Ortaklığın baskın olması
Etkinliğin Mekansal Düzeyi	Uygulamaların yerel ve arsa düzeyine yoğunlaşması	Uygulamaların bölgesel düzeyinin ortaya çıkması	Başta bölgesel ve yerel düzeylere daha sonra yerel düzeylere önem verilmesi	80'lerin başında alan üzerine yapılan çalışmalar, daha sonra yerel düzeylere önem verilmesi	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı, bölgesel etkinliğin gelişmesi
Ekonomik Düzey	Az miktarda özel sektör katılımı içeren kamu yatırımları	Özel sektör yatırımlarının ilgisinin artması	Kamu sektöründe kaynak kısıtlanması ile özel sektör yatırımlarının artması	Seçici kamu yardımları ile özel sektör yatırımı baskınlığı	Özel, kamusal ve gönüllü yatırımlar arasında daha fazla denge sağlanması
Sosyal Durum	Yaşam koşullarının ve konutların geliştirilmesi	Sosyal gelişim	Topluma daha geniş yetkiler verilmesi	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi kendini iyileştirmesi	Toplumun rolünün etkinliği
Fiziksel Önem	Merkezi alanların ve banliyölerin yerlerinin değişmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonunun 1950'lere paralel olarak devam ettirilmesi	Eski şehir alanlarının daha kapsamlı olarak yenilenmesi	Yeniden geliştirme ve yer değiştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projeler	1980'lerden daha sade bir yaklaşım,
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme çalışmaları	Seçici gelişmeler	Bazı yeniliklerle çevresel gelişmelerin yapılması	Daha geniş kapsamlı bir çevre bilincinin oluşması	Çevresel sürdürülebilirlik fikrinin ortaya çıkması

Tablo 2.1: Kentsel Müdahalelerin Tarihsel Periyotlara Göre Gelişimi (Roberts ve Sykes, 2000)

Batıda yukarıda bahsedilen tüm müdahale biçimleri, kavramsal karşılığını da uygulamalarıyla beraber bulmuş ve kavramlar örnekler üzerinden tartışılmıştır. Dolayısıyla Türkiye’de kentsel dönüşümün tam olarak neye karşılık geldiği de zaman içinde yapılacak uygulamalarla tartışılarak yerini bulacaktır.

2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşümün kavramsal açıklamasını yapmadan önce “dönüşüm” kelimesinin neler içerdiğine bakmak yerinde olacaktır. Türk Dil Kurumunun güncel sözlüğünde bu kavram “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlanmaktadır (Anon, 2002). Bu tanımlamadan yola çıkarak kentsel dönüşüm, kentin bütününde ya da bir bölümünde mevcut özelliklerin değişerek başka bir biçime girmesi olarak düşünülebilir. Ancak kent plancıları kentsel dönüşümü, kentin öteden beri var olan kesimlerinin iç yapısında ve başka yerleşim birimleriyle ilişkilerinde yer alan değişimler olarak tanımlamaktadırlar (Kayasü ve Yaşar, 2003).

Dönüşüme pasif olarak gerçekleşen bir kentsel oluşum olarak baktığımızda, aslında bu kavramın hızlı kentleşmeyle beraber kentlerdeki plansız gelişen alanlarda karşılığını bulduğu söylenebilir. Diğer bir deyişle bir çok tarım ve yeşil alanın gecekondulaşması ardından mahalleleşerek yerleşim alanları haline gelmesi plansız gerçekleşen bir dönüşümü anlatmaktadır (Görgülü, 2005).

Plana dayalı olmasa da dönüşüm içermesi sebebiyle kent çeperindeki tarım arazilerinin yapılaşması aslında bir kentsel dönüşümdür. Ancak plana dayalı olmayan bir kentsel dönüşüm, bölgesel olduğu kadar kentsel anlamda da bir çok sakıncalar doğurmaktadır. Bu açıdan bu bölümde tanımlanacak olan kentsel dönüşüm, kent planlama sürecinin bir parçası olarak hareket eden ve bu nedenle bütüncül bir bakış açısıyla ele alınan ve neticesinde sağlıklı, ekonomik, estetik kent parçaları oluşturmayı hedefleyen bir yaklaşım olarak değerlendirilecektir.

2.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Aslında kentsel dönüşüm kavram olarak bugünkü kentlerle ilişkilendirilse de, tarihsel süreç içerisinde kentler dönüşüm içeren kapsamlı değişimler içine girmişlerdir. 19.yy.ın ortalarında çıkan endüstri devrimiyle birlikte kentlerin şekli de dönüşüme uğramaya başlamıştır. Hızlı sanayileşmeyi içeren endüstrileşme, beraberinde getirdiği fonksiyonların ihtiyacı olan mekansal düzenlemelere gidilmesine yol açmıştır. Gerek endüstriyel binalar gerekse işgücünü barındırmaya yönelik binalar

kent imajını değiştirmiştir. İşçi sınıfı olarak maliyeti düşük olan kırdan kente gelen kişiler tercih edilmiş, yine mali nedenlerden onlara verilen imkanlarda kısıtlamaya gidilmiş, yaşam çevreleri olarak yoğunluğu yüksek, sağlıksız yerleşimler yaratılmıştır. İleride bu alanlar köhneme sorunları nedeniyle kentsel yenilemeler için hedef alanlar olmuştur. Bu zaman diliminde bile plansız da olsa bir kentsel dönüşümden söz etmek mümkündür. Zamanla üretim biçiminde fordist ve ardından post-fordist dönemlere geçilmesi kentle endüstri arasındaki ilişkiyi de belirlemiştir.

II. Dünya Savaşı ardından endüstri kentleri haline gelen bir çok yerde, savaşın yaratmış olduğu hasar ve üretim biçimindeki değişimler kent alanlarının fiziksel olarak bozulmasına yol açmış, ardından kentsel yenileme gündeme gelmiştir.

İngiltere’ de savaşın tahrip ettiği şehirler 1945 sonrası hükümet öncülüğünde yeniden inşa edilmeye başlanmıştır (Roberts ve Sykes, 2000). 1940-50 yılları arasında fiziksel müdahaleler şeklinde gerçekteşen bu yenileme hareketleri, bu tarihten itibaren olayı sosyal boyutlarıyla ele almaya başlamıştır. Yıkıp yeniden yapmak yerine mevcut olan değerlerin sağlıklı hale getirilmesini ve desteklenmesini ön plana çıkaran bu yaklaşım beraberinde katılım kavramını da getirmiştir. Böylece kentsel yenilemelerin yaratmış olduğu olumsuz hava dağıtılmıştır.

Modernleşmeyle beraber teknolojinin gelişimi ile endüstri kentleri modern kentlere dönüşmeye başlamış, ağır sanayiinin kentleri terk etmeye başlaması ile yeniden kent alanlarının elden geçirilmesine ihtiyaç duyulmuştur. 1980’lerde küreselleşmenin getirmiş olduğu dinamikler sonucu kentlerde yaşanan değişimler (bkz. şekil 2.1.) bu duruma ayak uyduramayan kent parçalarının köhnemesine yol açmıştır. Köhnemiş alanlar ve boşalan eski sanayi kullanım alanları kentsel dönüşümlerin gözde konuları haline gelmiş, bu alanların kent ekonomisine yeni fonksiyonlar ve fiziki kalitelerle tekrar katılımı sağlanmıştır (Knox, 1994). Tüm bu tarihi süreçte kentlerin değişim halinde olması ve farklılaşan kullanım biçimlerinin ortaya çıkması, kentlerin önce sorunlar yaşaması, ardından dönüşüm projeleri ile bu sorunların çözüme ulaştırılmasına sebep olmuştur. Kapsamları ve yaklaşımları değişmekle beraber tüm bu hareketler kentsel dönüşüm projelerinin kent planlamayla olan sıkı ilişkisini kanıtlamaktadır. Bu ilişki, günümüzde ve gelecekte kısaca kentler varolduğa, değişimlerin getireceği dinamikler nedeniyle önemini koruyacaktır.

2.2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı

Dünyada bazı kentsel yenileme uygulamalarının sonuçları, toplum tarafından çeşitli reaksiyonlarla karşılanmış ve kentsel yenilemenin sorun çözen bir yaklaşım olmak yerine, mevcut fiziksel ve sosyal nitelikleri yok ederek yerine nitelik ve nicelik olarak

eski sosyal yapıya hitap etmeyen ve yeni sosyal kesimleri barındırmayı hedefleyen yerleşimler oluşturan yıkıcı bir hareket olarak değerlendirilmesine yol açmıştır. Bu da en başta desteğinin alınması gereken halkın bu tarz faaliyetlere katılımının azalmasına neden olmuş ve kentlerdeki değişimin yarattığı sorunların çözülmesi zora sokulmuştur. Kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışının nedeni bu reaksiyonların önüne yeni bir ifadeyle geçme isteğidir.

Türkiye’de ise bu kavram özellikle 1999 yılında gerçekleşen Marmara depremi sonrası fiziki çevrelerin yeterli niteliklerde olmadığına ortaya çıkışıyla bir planlama aracı olarak gündeme gelmiştir. Ayrıca hızlı ve denetlenemeyen göç, çarpık yapılaşma ve kültürel değerlerin korunamamaya zarar görmesi gibi etkenler de kentsel dönüşüm projelerine ihtiyacı gündeme getirmiştir. Politikacılar ve yerel yöneticiler tarafından her türlü platformda telaffuz edilerek kentsel dönüşüm projelerinin kent için ne derece önemli olduğu kamuoyuna aktarılmaktadır. Kapsamı ne olursa olsun konuyla ilgili yapılan çalışmaların her biri kentsel dönüşüm başlığı altında incelenmeye başlanmıştır.

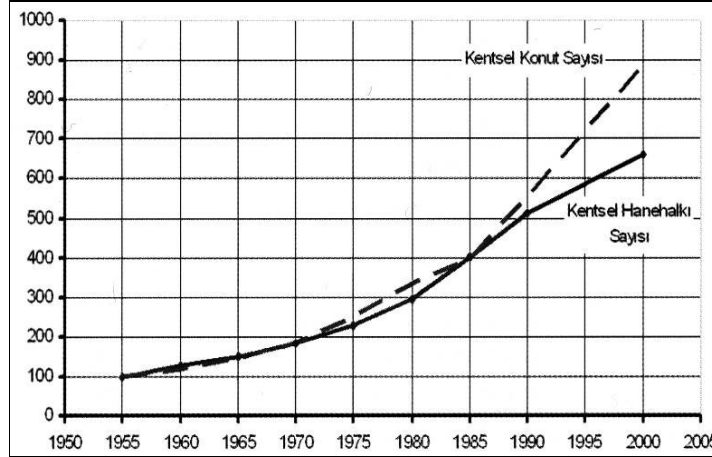
Tüm bunlara ek olarak, küresel ekonominin etkisiyle dünya kentlerinde olduğu gibi Türkiye’de de özellikle İstanbul’da uluslararası yatırımları çekebilmenin yolu olarak kentsel müdahalelerle cazip hale getirilen kent toprağı ön plana çıkmıştır. Her ne kadar kentin ekonomik, sosyal, fiziki sorunları kapsamlı bir müdahale gerektirse de, kent yönetimleri, esas olarak kentin gelecekteki vizyonunu değiştirmeye gayret etmekte ve kapsamlı projeleri gündeme getirmek istemektedir.

Kentsel dönüşüm kavramının Türkiye’deki ortaya çıkışını doğru değerlendirebilmek için kentleşme tarihinin son otuz yılını incelemek yerinde olacaktır. 1965-1975 yılları arasında yıllık nüfus artışı ortalama binde 25’lerin üzerinde seyrederken, 1975 sonrası Türkiye genelinde nüfus artış hızı azalmıştır ve 2000 yılı nüfus verilerine göre Türkiye geneli nüfus artış hızı binde 18,28 olmuştur. İstanbul’da aynı değerler 1965-75 yılları arasında binde 70,1 iken son dönemde binde 33.09’lara düşmüştür (D.İ.E., 2000). Bu değerler dikkate alındığında 1965 ve 2000 yılları arasında nüfus artış hızında genel bir düşüş söz konusudur. Bu da kentlerdeki demografik yapıyı doğrudan ilgilendirmektedir. Bir başka deyişle Türkiye kentlerindeki, kentleşme hızı azalmaktadır ve azalmaya devam etme eğilimi göstermektedir. Örneğin İstanbul’da geçmiş 30 – 40 yıllık süreçte, nüfus artışı kentin dışından gelen göçlerin de etkisiyle kentin sınırlarını genişletmiş ve konut stoğunun son 30 yılda artmasını sağlamıştır (Balamir, 2005b). Yapılan çalışmalar her 100 evden 70’inin bu dönemde yapıldığını ortaya koymaktadır (Şekil 2.3.). Bu yapı stoğunun üretim süreci, iki şekilde kente zarar vermiş ve sosyal donatı alanlarından yoksun yaşam alanları ortaya çıkarmıştır.

Bunlardan biri eski tarihi kültürel yapıların yıkılarak yerine çok katlı binaların yapılması, diğeri ise özellikle büyük kentlerde göçle beraber gecekondu alanlarının çoğalmasdır. Bu gecekondu alanları 80'li yıllarda yıkılarak apartmanlaşmaya başlamıştır (Göksu, 2006b).

Balamir (2005b), Türkiye'de neden kentsel dönüşümlere ihtiyaç olduğunu maddelerle şöyle açıklamaktadır:

1. 1950'li yıllardan itibaren Türkiye'de konut üretimi, bir çok ülkeye göre yükselen bir grafik göstermesine karşın niceliği büyük olan bu üretim, nitelik olarak çoğunluğu iyi denetlenmemiş, kentsel hizmetler ve yatırımlar açısından yetersiz ve düşük standartlardaki kaçak yapılardan oluşmuştur. Bu da büyük bir risk havuzu oluşturmuştur.
2. Bu zaman diliminde kentsel konut üretimi, kentsel nüfusun üstünde seyretmiştir (Şekil 2.3.). Bu durum, uzun bir süre kentsel alan genişlemesine ihtiyacın olmayacağını göstermektedir. Şehirleşmesi büyük ölçüde bitmiş olan kentteki alanların iyileştirilerek yeterli standartlara kavuşturulması gerekmektedir.



Şekil 2.3: Türkiye'de Kentsel Hane halkı ve Konut Sayıları, Balamir, M. 2005b

3. Kentleşme hızının azalmasına karşın inşaat sektöründeki hızlı gidişatın devam ederek artması olasıdır.
4. Kaçak yapılaşmayla oluşan yapı stoğu ve yaşam alanları, çevre kirliliği, kentsel kazalar ve özellikle doğal afet düşünüldüğünde riskli alanlardır. Bu durumda özel yaklaşım ve politikaların geliştirilmesi zorunludur.
5. Giderek artan kentsel fakirlik toplumsal bir tehlike haline gelmiştir. Bu nedenle kent nimetlerinden adaletli yararlanmayı sağlayan sosyal projelere ihtiyaç vardır.

6. Konut üretimindeki bu hızlı gelişimin getirdiği en büyük sorunlardan biri de Avrupa Birliği yolundaki bir ülke için standartları yetersiz,estetik değerlerden yoksun yaşam ve konut çevrelerinin yaratılmış olmasıdır.

Tüm bu veriler, nüfus artış hızının düşmesiyle beraber İstanbul'un kentleşerek gelişme sürecinin sonuna yaklaştığını ve artık mevcut alanların tekrar kentsel arsalar oluşturmak adına elden geçirilmesinin ve fiziki çevreyle beraber sosyal ve ekonomik yapının yenileştirilmesinin gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Türkiye'de son 30 yılda yaşanan hızlı mekansal dönüşümler yerini deprem faktörünü dikkate alan, insan odaklı, ileriye dönük önlem ve vizyona sahip stratejik dönüşüm süreçlerine bırakmak durumundadır.

2.2.3. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Önemi

Kentsel dönüşüm fiziksel, sosyal ve ekonomik değişimlerden dolayı sorunlar yaşayan ve kendi kullanıcılarına sağlıklı yaşam çevrelerini sunmakta geri kalan bölgelerin yeniden geliştirilerek kente tekrar sosyo-ekonomik ve fiziksel bir katılım sağlamasını amaçlayan bir kentsel müdahale olarak tanımlanabilmektedir.

Kentsel dönüşüm; çeşitli nedenlerle zaman içinde eskimiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş ya da aşırı nüfus artışının getirdiği gecekondulaşmayla ve çarpık yapılaşmayla oluşan kentsel dokunun, günün koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi, yeniden canlandırılması ya da tamamen yeniden yapılanması ile tekrar kent bütününe kazandırılması olarak da ifade edilebilir.

Kentsel dönüşüm, dünyanın her bölgesinde parametrelerin farklılığı sebebiyle, problem alanları genelleştirilebilse de farklı yöntemlerle gerçekleştirilmektedir. Ancak uygulanan bu farklı yöntemlerin her birinde ortak olarak mevcut fiziksel, ekonomik ya da sosyal yapının bazen de hepsinin bir dönüşüm geçirmesi söz konusudur.

Kentsel dönüşüm teorik olarak, kentsel değişimlerin yönetimindeki kurumsal ve örgütsel dinamiklerle ilgilenir. Ancak kentsel dönüşümler, teorik ve pratik özellikleri birbirine uyuşması gereken kentsel müdahalelerdir. Bu özelliklerin, bir kentsel müdahale aracı olan kentsel dönüşümün rolü ve içeriğini anlamak adına ifade edilmesi yerinde olacaktır. Kentsel dönüşüm;

- müdahaleci;
- kamu kuruluşları, özel sektör ve toplumu bir araya getiren;

- değişen ekonomik, sosyal, çevresel ve politik şartlara göre zaman içinde kurumsal yapısı değişimlere uğrayabilen;
- toplu girişimleri seferber eden, ve uygun çözümlerin görüşülmesine imkan tanıyan;
- kentsel alanların mevcut şartlarını geliştirmeye yönelik müdahale ve politikaların oluşturulması ve belirli önerileri geliştirecek kurumsal yapıların oluşturulmasını sağlayan bir aktivitedir (Roberts ve Sykes, 2000).

2.2.4. Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin büyüyerek, kent içi fonksiyon dengeleri devamlı değişen ve zaman zaman bu değişimler neticesinde köhneme, gecekondulaşma gibi sakıncalarla karşılaşmış alanlarında kentin sosyo-ekonomik yapısını olumlu şekilde etkileyecek yeni ortamlar oluşturmakla ilgilenir. Bu alanların oluşturulabilmesi, sosyal, ekonomik ve fiziksel bazı amaçların gerçekleşmesine bağlıdır (Baransü, 1989). Bu amaçlardan temel olanları başlıklar halinde aşağıdaki gibi listelenebilir;

Sosyal Amaçlar

- Sağlıklı ve güvenli, yaşam standartlarına uygun çevrelerin oluşturulması,
- Mahalleler arası fiziki, sosyal ve ekonomik farklılıkların azaltılarak, sosyal köhnemenin engellenmesi

Fiziksel Amaçlar

- Köhneme ve “slumlaşma”nın ortadan kaldırılması,
- Bölgenin altyapı ve sosyal donatıları eksikse bunların oluşturulması,
- Kent parçaları arasında yoğunluk dengelemesinin yapılması,
- Ulaşımın sorun halinden çıkarılması,
- Olası doğal afet (deprem, sel vs.) tehlikesine karşı fiziki çevrenin niteliğinin artırılarak uygun hale getirilmesi

Ekonomik Amaçlar

- Ekonomik dengesizliğin azaltılması,
- İş hayatının canlandırılması,
- Yatırım açısından değeri düşen alanların tekrar kent ekonomisine katılması,

- Kent yönetiminin mali olanaklarının geliştirilmesi,

Tüm bu amaçlar problem alanı özelinde çeşitlendirilebilir. Özellikle son zamanlarda kentsel gelişimle beraber doğayla olan etkileşimin artması ve doğal afetlerle meydana gelebilecek ya da doğaya verilecek zararların önlenmesi dönüşüm projeleri için önemli bir konu haline gelmiştir. Örneğin olası Marmara depremine karşı yapısal stoğun elden geçirilmesinin gerekliliği böyle bir amaçla gündeme gelmiştir.

Kısaca kentsel dönüşüm projelerinin amacı, kent planında alınan kararların işlemediği bölgelere ulaşmak ve bu işleyişi engelleyen ya da tehdit eden öğeleri ortadan kaldırarak o bölgeleri tekrar kent ekonomisi açısından üretken hale getirmek, sosyal sorunların önüne geçmek ve kentin fiziki mekanını çağdaş yaşam koşullarına uygun hale getirmektir.

2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN DÜNYADAKİ ÖRNEKLERİ

Dünyada kentsel dönüşüm alanında yapılmış uygulamalar incelendiğinde, kent merkezlerinin, konut alanları, dok alanları gibi kent parçalarının çeşitli köhneme oluşumlarını barındırmaları nedeniyle ele alındığı görülmektedir. Bu bölümde değişik uygulama alanları bulan kentsel dönüşüm projeleri incelenerek değerlendirme yapılacaktır.

2.3.1. İspanya Barselona Dönüşüm Projesi

Her kentsel problemin alanına özgü bir yaklaşımla çözülmesinin gerekliliği, kentsel çözüm arayışlarının da farklılaşmasına neden olmuştur. Bazı durumlarda ise problem alanına getirilecek bütüncül bir çözüm arayışının, müdahale biçimlerinin birden fazlasını aynı anda barındırdığı bilinmektedir. Dünya örneklerinden biri olarak Barselona şehrindeki kentsel dönüşümün ele alınmasının sebebi bu çeşitliliği taşıyor olmasıdır.

Savaş sonrası birçok kentte olduğu gibi Barselona'da da gerek politik baskı gerekse ekonomik yetersizlikle değişen dengeler kent merkezindeki nüfus dengesini de değiştirmiştir. Kentleşme süreci içinde (özellikle şehir surlarının yıkılmasıyla) Barselona kent merkezi yaşanan fiziki ve sosyal köhneme ile büyük ölçüde değişmiştir. 1980'lere gelindiğinde Barselona yeni kent konseyi ile demokratik kentsel dönüşüm programlarını başlatmış; böylelikle endüstriyel sistemin küresel yapılanmasına yön verecek ekonomik yükselme oluşmuş; kısa zamanda entegre hareket planı uygulamaya konulmuştur (Busquets, 2005).

Projenin Amaçları:

Dönüşüm projesinin amaçları:

- Bölgenin yoğunluğunu azaltmak ve yeni açık alanlar üretmek;
- Yaşam koşullarında sosyal iyileşme sağlamak;
- Bölgede sosyal kullanım için uygun sosyal donatıların sayısını arttırmak;
- Yaşayanların projeye doğrudan katılımlarını sağlamaktır.

Proje Ortakları:

- Barselona Kent Konseyi
- Yerel Yönetim Birimleri
- Özel sektör girişimcileri
- Girişimciler
- Sivil kuruluşlar

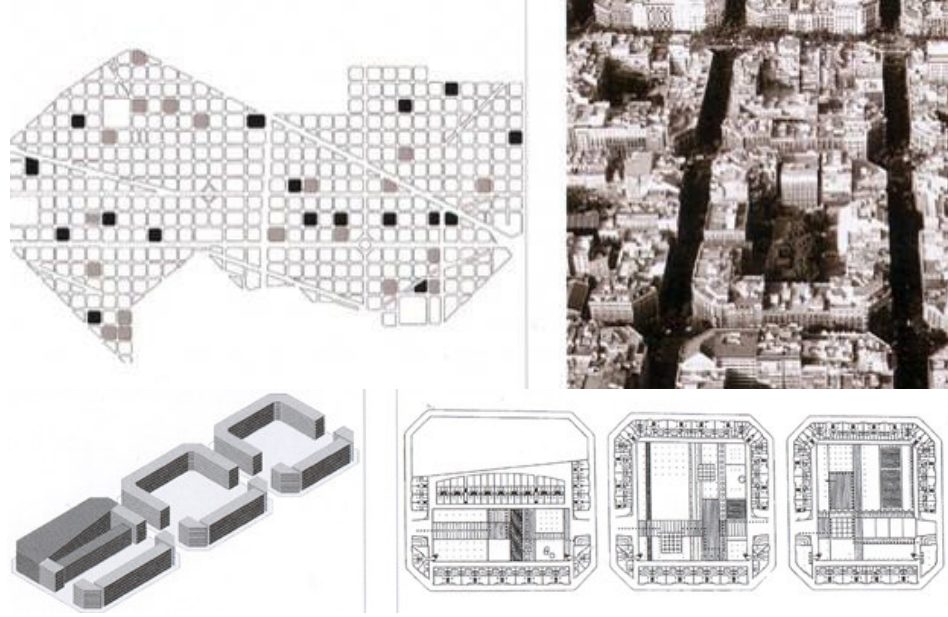
Proje Kararları:

Kentsel dönüşüm süreci 3 aşamada ele alınmıştır:

1. Kentsel iyileştirme (urban rehabilitation),
2. Kentsel yeniden yapılandırma (urban restructuring),
3. Diğer yapılanma biçimleri

Kentsel iyileştirme (urban rehabilitation): Bu kapsamda uygulanan müdahaleler iki başlık altında toplanabilir:

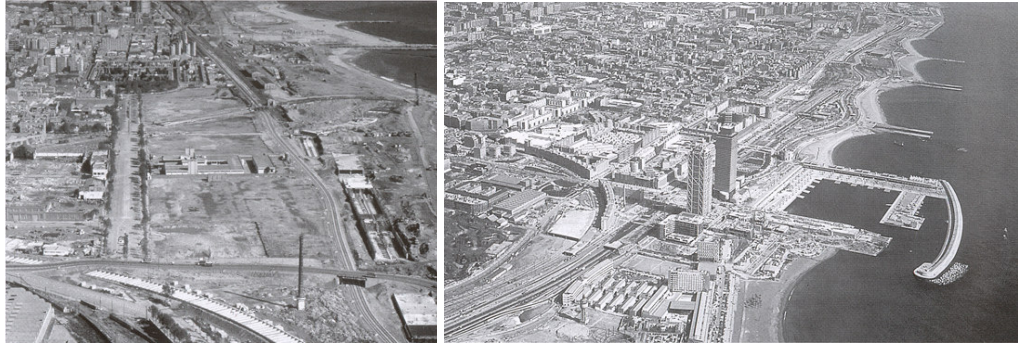
- Kentsel mekanlar ve yeşil alanlar: Müdahaleler kullanılmayan ve problem alanlar olarak kabul edilen eski endüstri arazileri ve kentin eski hizmet/servis arazilerinde yapılmıştır.
- Sektörel planlar: Kentin farklı noktaları farklı özellikler göstermektedir. Bu bağlamda uygulanan müdahaleler de bölgeye göre değişmektedir. Buna göre sektörel planlar üçe ayrılmıştır: 1-Ciutat Vella'nın iyileştirilmesi, 2-Geleneksel mahallelerin iyileştirilmesi, 3-Kapalı şehir blokların yeniden düşünülmesi (Şekil 2.4.)



Şekil 2.4: Barselona Kapalı Şehir Blokları İyileştirme Çalışmaları

Kentsel yeniden yapılandırma (urban restructuring): Yeniden yapılandırma için 2 önemli konu üzerinde durulmuştur:

- Yol sisteminin yeniden düzenlenmesi
- Yeni merkez alanlarının oluşumu



Şekil 2.5.: Barselona Olimpiyat Köyü Alanına Ait Önceki ve Sonraki Durum

Diğer yapılanma biçimleri: Kentin sahil düzenlemesi, belli mahallelerin şehir ile deniz ilişkisini kurmak adına denize yönlendirilmesi ve işlerliği olmayan binaların yeni işlevlerle biçimlenmesi bu dönüşümlere örnek olarak gösterilebilir (Şekil 2.6.).



Şekil 2.6: Barselona Kıyı Bandına Ait Önceki ve Sonraki Durum

1992 Olimpiyatları ile şehir kendini hızlı bir değişim içinde bulmuştur. Fiziksel şartları olumsuz ve ulaşım imkanları açısından yetersiz bir kent olan Barselona hızla gelişmiştir. Yollar yenilenmiş, yeni ulaşım ağları oluşturulmuştur. Proje, köyün dışındaki alana olimpiyatlardan sonra da getirdiği fonksiyon ve işlevlerle hizmet vererek, kentin sürdürülebilir gelişimini sağlamıştır.

2.3.2. İngiltere Paddington Dönüşüm Projesi

Paddington, Londra'nın merkezinde yer alan ve kentin en zengin ilçelerinden olan Westminster Belediyesi'ne bağlı bir bölgedir. Paddington dönüşüm projesi genel olarak bir soruna çözüm bulmak için başlamamıştır. Heatrow ekspresinin faaliyete geçmesiyle kentle bağlantısı güçlenen bu mahallenin Londra'daki yatırımları çekebilmek için iş ve konut alanları oluşturmak ve diğer taraftan da yerel halkın bu canlanmadan yararlanabilmesi için başlatılan bir projedir.

(Anon, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok13.doc>)

Projenin Amaçları:

Paddington projesindeki temel amaçlar:

- Paddington bölgesini pazarlamak,
- Yerel ekonomik gelişmeyi sağlamak,
- Eğitim tabanlı sosyal projeler oluşturmak,
- Kamu mekanları sağlamaktır.

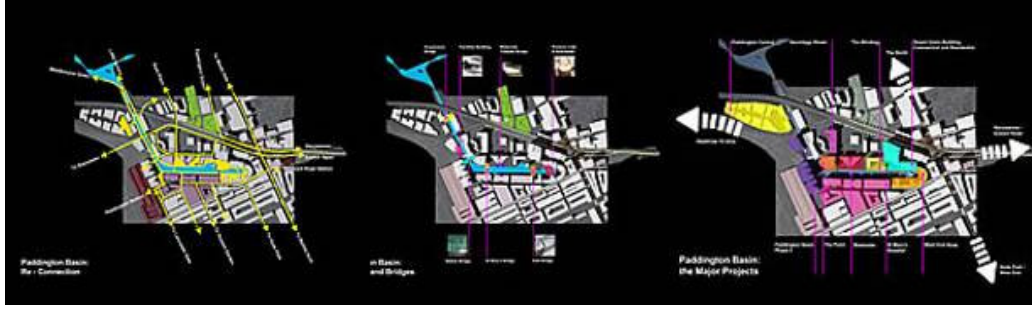
Proje Ortakları:

Paddington Waterside Dönüşüm Ortaklığı 1998 yılında Londra'nın en yeni ticari, konut, eğlence, alışveriş ve sağlık alanlarını oluşturmak üzere kurulmuştur.

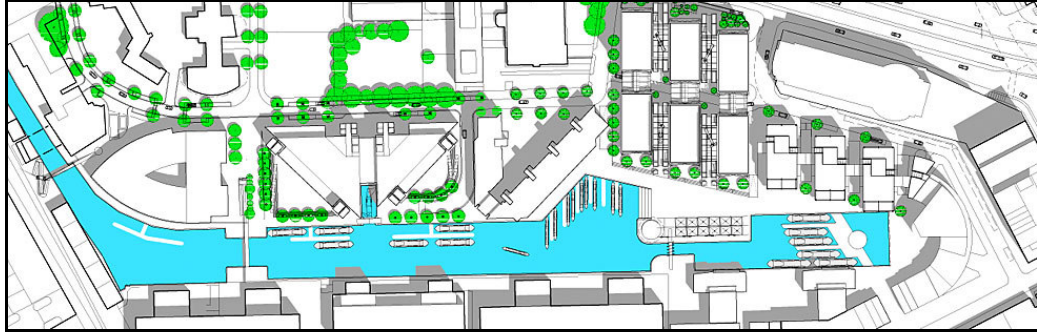
(Anon, <http://www.p-r-p.co.uk>)

Paddington Waterside Dönüşüm Ortaklığı:

- Mülk Sahipleri,
- Girişimciler,
- Yerel Yönetim Birimleri'nin yer aldığı bir kuruluştur.



Şekil 2.7: Terry Farrell Tarafından Geliştirilen Paddington Master Planı



Şekil 2.8: Richards Rogers Tarafından Tasarlanan Paddington Kent Merkez Alanı

Proje Kararları:

Proje kapsamında;

- Eğitimin öncelik olmasına karar verilmiş ve bu amaçla 27 okul için "Westminster Eğitim Eylem Zonu" oluşturulmasına,
- Bu zon içerisinde yer almayan okullar için 'Müfredat Tabanlı Öğrenme' programı geliştirilmesine,
- Programda yaş gruplarına göre ayrılmış öğrencilere, Paddington'daki yenileşme ve değişim anlatılarak projenin halk kanadında aşinalık sağlanmasına,
- Projenin daha geniş kitlelere duyurulmasına ve sosyal değişimin oluşumuna ön ayak olunmasına,

- Yeni kamu mekanları oluşturularak heyecan verici ve özgün bir kentsel doku oluşturulmasına,
- 10 yıllık bir sürede ofis, konut, alış-veriş, sağlık ve boş zaman faaliyetlerini içerecek yaklaşık 8 milyon m²lik bir alanının yeniden yapılandırılmasına,
- Londra için yeni bir ticaret alanı yaratırken, Paddington Bölgesini daha güvenli ve tatmin edici bir yer haline getirerek sürdürülebilir bir çevresel iyileşme sağlanmasına,
- Yenileme projesi sonucunda elde edilecek ekonomik, sosyal ve toplumsal kazançların yerel kurum ve organizasyonlardan yardım alınarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

Bu dönüşüm projesi, talebin yoğun olduğu bölgede yapılması açısından ekonomik yönü ağır basan bir projedir. Ancak ekonomik anlamdaki yenileşmeye paralel olarak toplumsal yenileşme de sağlanmış, toplumun tüm kesimlerinin projeden fayda görmesi amaçlanmıştır.



Şekil 2.9: Paddington Bölgesi Genel Görünüş



Şekil 2.10: Paddington Merkez Kıyı Bandı

2.3.3. İngiltere Elephant & Castle Dönüşüm Projesi

Elephant & Castle, Londra'nın güneyinde yer almakta olup, Londra'nın kuzeyiyle güneyini bağlayan ana yol ağında önemli bir yere sahiptir. Bu bölge tersane işçilerinin yerleşim merkezi olarak kurulmuştur. Bölgede işçiler için konut alanları geliştirilmiş ancak sonraları bu belediye konutları, sosyal yoksulluk ve hava kirliliği ile savaştan bir yer haline gelmiştir. Londra'ya yakın olmasına rağmen yatırım yapılmaması ve bu nedenle istihdam olanaklarının düşmesi, bu bölgeyi aynı zamanda artan suç oranı ile karşı karşıya getirmiştir.

Projenin Amaçları:

- Sosyal ve ekonomik yaşam şartlarını iyileştirmek,
- Yerel ekonomiyi canlandırmak,
- Sosyal dışlanmayı ortadan kaldırmak,
- Kentin sosyal ve teknik altyapısını elden geçirmektir.

Proje Ortakları:

- Southwark Council
- Yerel Gruplar
- Girişimciler
- Yerel Yönetim Birimleri
- Sivil kuruluşlar

Proje Kararları:

Proje ile;

- Bölgenin bireysel ulaşımdan toplu taşıma sistemine geçirilmesi,
- Ekonominin iyileştirilmesi,
- İşsizlik, düşük gelir, artan suç oranı gibi toplumlar üzerinde büyük etkileri olan sosyal sorunları bu yenileme ile aşarak sosyal bütünleşmenin sağlanması,
- Yaşanılabilir bir yer olmaktan çıkan bölgenin cazip hale getirilmesi,
- Ortaklık Kurulu'na bağlı faaliyet gösterecek alt gruplar oluşturulması (Çevre ve Yaşam Kalitesi Grubu, Eğitim ve Öğretim Grubu, Yerel İş Konsorsiyumu)

hedeflenmiştir. Bu amaçla 5 çalışma alanı belirlenmiştir:

Sürdürülebilir Şehir Bağlantısı; ticari ve boş zaman gelişimi için alan ortaya çıkarmak ve yüksek kaliteli, iyileştirilmiş konutlarla merkezi Londra'ya çekici yeni bir mahalle yaratmak

Ulaşım Bağlantısı; bölgesel giriş özelliğiyle Elephant & Castle'ı kilit ulaşım odağı olarak öne çıkarmak

Girişim Bağlantısı; Sürdürülebilir yerel ekonomik aktiviteleri desteklemek ve bölge insanı için istihdam imkanları sağlamak

Toplum Bağlantısı; alanın yenileşmesine ortak olarak yardım edebilmelerine imkan verebilecek biçimde yerel grupları ve ağları güçlendirmek

Bireysel Bağlantı; sosyal dışlanmışlıktan zarar gören insanların alanının dönüşümünden yararlanabilmesi için amaçları ve programları koordine etmek (Anon, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok12.doc>)



Şekil 2.11: Elephant & Castle Dönüşüm Projesi Genel Görünüş

Sınırları Southwark Council tarafından belirlenen bir yarışma kapsamında Elephant & Castle'in dönüşümü için Foster and Partners, Tibbald's Urban Design, Jan Gehl, Space Syntax, Make architects ve Martha Schwartz gibi ünlü mimarlar ve şehir plancıları projeler geliştirmiştir.

Fosters & Partners'ın tasarladığı planda ana tema karma kullanım alanları yaratmaktır. Bu karma alanlarda konuttan mağazaya, ofislerden kütüphaneye, kafelerden kamu binalarına kadar her türlü yaşam alanı aktarma noktaları ile birlikte tasarlanmıştır.

Bu planın en önemli alanlarından biri yeni yerleşimi High Street'e bağlayan kent meydanı olmuştur ve burada yer alan 2 gökdelen yenileşmenin ve dönüşümün simgesi olarak düşünülmektedir.



Şekil 2.12: Elephant & Castle Dönüşüm Projesinden Görseller

Southwark Council'in yenileşme stratejisinin anahtar bileşenlerinden olan Elephant&Castle dönüşüm projesi: kullanıcılara yaşam, çalışma, alışveriş ve eğlence fonksiyonları için canlı-gelişen yeni bir kent merkezi yaratmaktadır.

1999 yılında hükümetin sağladığı fonun; yenileşme projesinde gerçekleşecek ve gelişmeyi aksatacak herhangi bir aksaklığa bağlı olarak geri çekilecek olması, projenin güçlü bir ortaklık tabanı çerçevesinde bölgenin olumlu yönde dönüşümünü amaçlayan sağlam stratejiler ve ilkeler üzerinde kurulmasını ve uygulanmasını sağlamıştır.

2.3.4. Almanya Berlin Postdam Dönüşüm Projesi

1920'lerde Postdam Meydanı altın yıllarını yaşarken Avrupa'nın da en hareketli meydanlarından biri ve kentin merkezi durumundadır. Ancak II. Dünya Savaşı ile bu başkent büyük bir yıkıma maruz kalmıştır. 1961 yılında yapılan ve kenti ikiye bölen duvarın, meydanın tam ortasından geçmesi ile bu meydan bütün özelliğini kaybetmiştir (Yazıcıoğlu ve Şahin, 2000).

Projenin Amaçları:

- Savaş sonrası oluşan fiziksel ve sosyal bölünmüşlüğü tekrar bütünleştirmek,
- Batı Berlin ile Doğu Berlin arasındaki fiziksel farklılığı gidermek,
- Uzun vadede Berlin'i, Avrupa'nın önemli metropollerini arasına sokmak: Almanya'nın politik, kültürel, bilimsel ve aynı zamanda da ekonomik açıdan öncü kenti haline getirmek,
- Kentin merkezinde yer alan ve savaşta tamamen yok olan Postdam meydanı ve çevresini tekrar kente katmak amaçlanmıştır.

Proje Ortakları:

- ÖZEL GİRİŞİMCİLER
 - ABB-Terrano
 - Daimler-Benz
 - Sony
- KAMU KURUM VE KURULUŞLAR
 - Deutsche Bahn AG
 - Deutsche Telekom
 - Deutscher Bundestag

Proje Kararları:

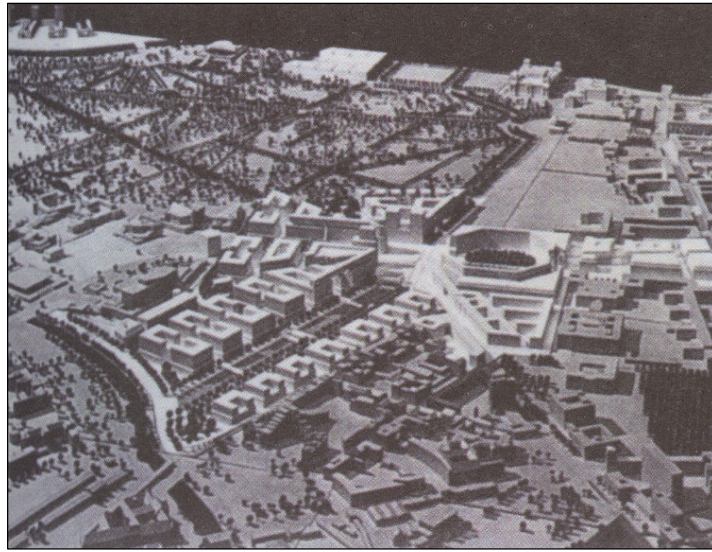
Proje kapsamında;

- Yeşil alan olan Spreebogen'in hükümet merkezine, Potsdamerplatz ve Leipziger Strasse'nin bulunduğu sönük alanların ise kent merkezine dönüştürülmesine,
- Eski binalara restorasyon ve yenileme projeleri geliştirilmesine,
- Şehrin altyapısının bütüncül bir şekilde tekrar elden geçirilmesine,

- Mevcut yeraltı ulaşım ağına yeni eklentiler yapılarak yenilenmesine,
- Şehrin haberleşme ve enerji ağının yenilenmesine,
- Projenin neden olabileceği ekolojik problemlere karşı önlemler geliştirilerek uygulanmasına,
- 2002 yılı itibarı ile bölgeye 8 milyar marklık bir yatırım yapılmasına karar verilmiştir.

Duvarın yıkılmasından sonra meydanın yeniden işlerlik kazanması için çeşitli proje yarışmaları açılmış ve kazanan proje doğrultusunda eski yapı adaları korunarak arsa, küçük ve çok sayıda yatırımcıya satılmak yerine üç dünya devi arasında sektörlere ayrılmıştır: (Sony, A+ T ve Daimler-Benz sektörleri)

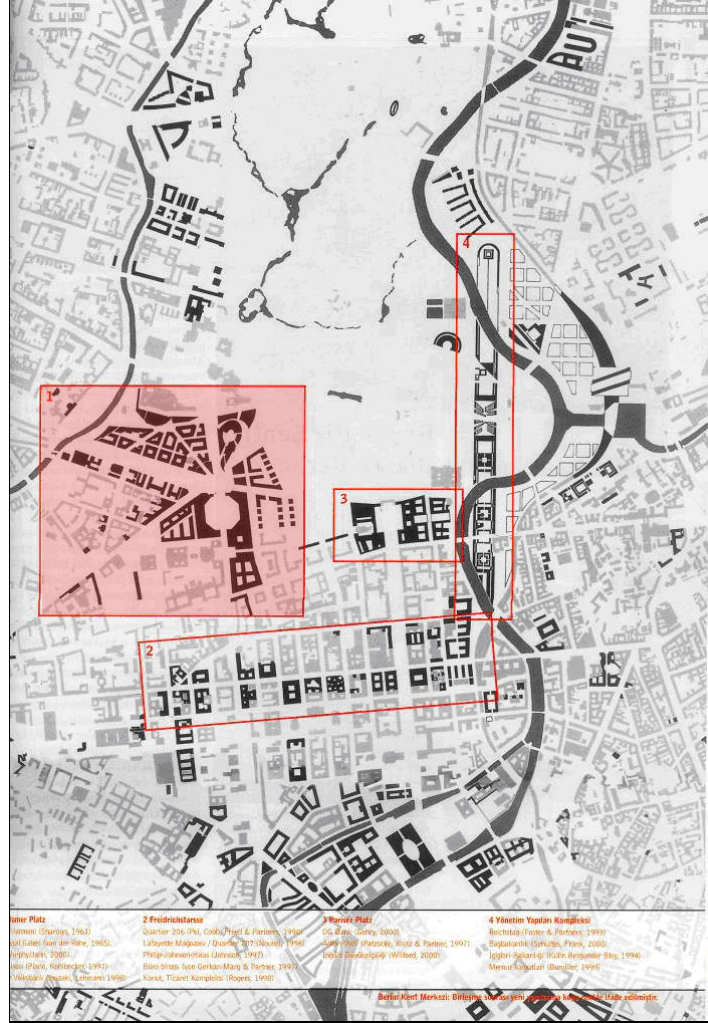
Berlin Senatosu'nca 1991'de yapılan kentsel düzenleme projesi yarışmasından sonra, 1940 öncesi kentsel dokuyu koruyan, Hilmer&Sattler planları benimsenmiştir.



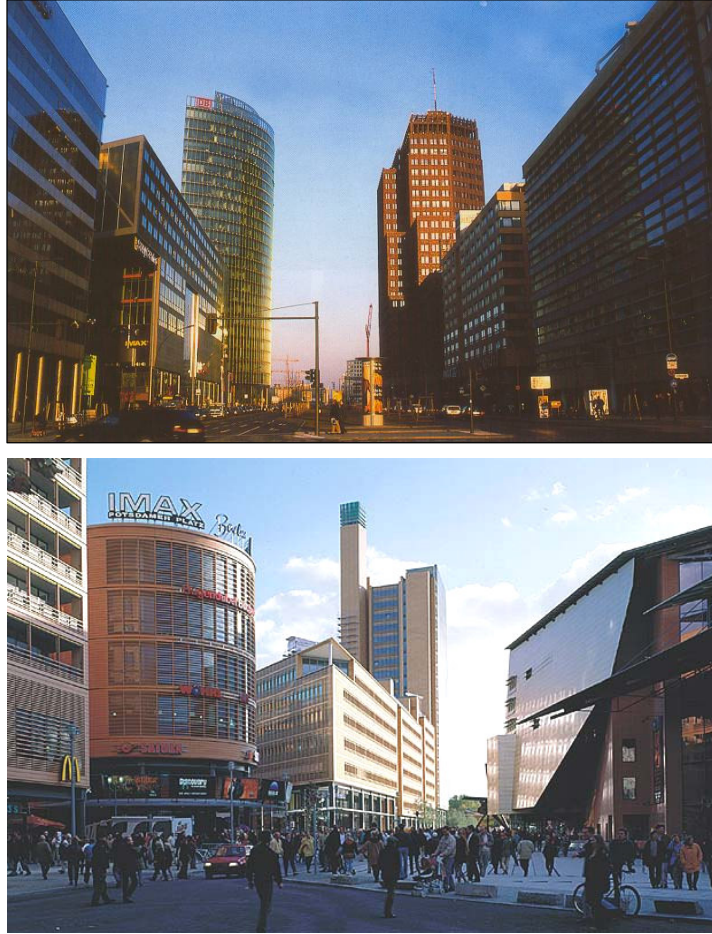
Şekil 2.13: 1991'de Hilmer&Sattler Tarafından Önerilen ve Kabul Edilen Yarışma Projesi

Daha sonra, Daimler Benz ve Sony, Hilmer&Sattler planına bağlı kalarak, kendi bölgelerinde ayrı ayrı mimari proje yarışmaları düzenlemişlerdir. Daimler Benz'in yarışmasını Renzo Piano-Christoph Kohlbecker, Sony'nin yarışmasını ise Helmut Jahn kazanmıştır. Ancak, Daimler Benz arazisinin büyüklüğü ve burada tek mimarlık firmasının çalışmasının sakıncaları düşünülerek, buradaki 17 parsel, aralarında Hans Kollhoff, Arata Isozaki, Ulrike Lauber-Wolfram Wöhr, Richard Rogers ve Rafael Moneo'nun da bulunduğu çeşitli ünlü mimarlar arasında dağıtılmıştır (Erkin, 1999).

Proje neticesinde kentsel tasarımın bir dönüşüm sürecinin oluşumunda ne ölçüde önemli olduğu ortaya çıkmıştır. Bölge önce master plan ölçeğinde yarışmaya açılmış sonra yapı adaları kentsel tasarım anlayışıyla şekillendirilmiştir. Böylece tekil projeler yerine bir bütün oluşturma konusunda master plan prensipleri korunurken yapı adası bazında da estetik ve fonksiyonel değerlerin birlikteliğiyle kent kimliğine katkı sağlanmıştır. Bir çok fonksiyonu içinde barındıran aynı zamanda, turizm ve finans merkezi olma yolunda iddia taşıyan bu kentsel alan, kısa zamanda gerçekleştirilebilmesi açısından da başarılı olarak nitelendirilmektedir.



Şekil 2.14: Postdam Meydanı ve Çevresinin Berlin Kent Merkezindeki Yeri (Anon, 2001)



Şekil 2.15: Postdam ve Çevresinin Bugünkü Durumu

2.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN TÜRKİYE'DEKİ ÖRNEKLERİ

Dünyanın bir çok ülkesinde olduğu gibi Türkiye'de de gerçekleştirilmiş ve sonucu değerlendirilebilecek kentsel dönüşüm projeleri vardır. İstanbul' da daha çok eski kent dokularının korunarak kültür değerlerinin canlandırılmasına yönelik bina ölçeğinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilirken, Ankara'da bu projeler kendini gecekondü alanlarının kent ekonomisine katılımını hedefleyen projeler olarak göstermektedir.

Kenti bir bütün olarak, bir çok boyutuyla beraber ele alan bir planlama yaklaşımının eksikliğini hissedildiği İstanbul'da, kentsel gelişim, birbirinden bağımsız ve yatırım kaygısı öncelikli tekil projelerle oluşmaktadır. Kamu yararı arka plana alınmış bu tarz bir gelişim bütünleşme senaryolarıyla tekrar kontrollü bir gelişim sürecine dönüştürülebilir. Bu gelişimin yarattığı fiziki ve sosyal problemlerin yanında olası Marmara depremiyle yüz yüze gelecek olan sorunlu yapı stoğu ve köhneme durumunda olan alanların çokluğu, kentin bir an önce sistematik ve birbirini kent

ölçeğinde bütünleştiren kentsel dönüşüm projeleri ile yeniden ele alınmasını gerektirmektedir. Dünyadaki örneklerin incelenmesi, olayın boyutlarını ve çözüm arayışlarını tartışabilmek için önem taşımaktadır. Ancak yine de Türkiye'nin kültürel, sosyal, ekonomik ve politik açıdan tek oluşu, Türkiye'de uygulanmış örneklerin üzerinde durulmasını gerektirmektedir.

2.4.1. Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Projesi

Portakal Çiçeği Vadisi, Ankara'nın Çankaya ve Ayrancı mahalleleri arasında yer almaktadır. Kuzgun sokak, Hoşdere caddesi ile Cinnah caddesinin kesiştiği kavşak, Piyade ve Platin sokakları ile sınırlanan Portakal Çiçeği Vadisi Ankara'nın önemli bir diğer projesi olan Dikmen Vadisi ile de bağlanmaktadır. Ayrıca Botanik bahçesi ve Seymenler parkı ile de yakın konumda bulunmaktadır.

Projenin Amaçları:

- Kentsel anlamda düzenlenmiş, çağdaş bir bölge oluşturmak,
- “Kendi kaynağını kendi yaratan” konseptiyle belediyeden kaynak alınmadan projeyi gerçekleştirmek,
- Geçmişte imar hakkı alarak arsa sahibi olanların arsalarını değerlendirmektir.

Proje Ortakları:

ANONİM ŞİRKET (PORTAŞ)

- Belediye % 49
- Arsa Sahipleri % 21
- Girişimci % 30

Proje Kararları:

Proje kapsamında;

- Bu bölgede inşaat emsalini azaltarak bölgenin daha ferah olmasına,
- Yeşil alan miktarının %70-80'lerde tutulmasına,
- Proje için arsa sahipleri ve belediyeden kaynak alınmamasına,
- Proje girişimcisinin proje maliyetini karşılamasına,
- Yaratılan değer mülk sahiplerince paylaşılmasına karar verilmiştir (Göksu, 1993).

Ankara’da yapılmış olan kapsamlı kentsel dönüşüm hareketlerinden bir olan Portakal Çiçeği Vadisi Projesi, kamu, özel teşebbüsler, arsa sahipleri ve proje alanında oturan gecekondü sakinlerinin katılımlarıyla gerçekleştirilen ve yatırım öncesi pay dağılımını hedefleyen bir projedir. Örgütlenmeyi gerçekleştiren şirketin bir ortağı olan arsa sahipleri, proje kararlarına, şirket, yönetim ve denetim kurullarında temsil edilerek aktif olarak katılmıştır. Proje alanı, kamu ve şahıs mülkiyetlerinin gecekondü yerleşimlerince kullanıldığı bir alandır.

1984 yılında başlayıp 1989 yılında sonlanan proje sürecinde katılım açısından her kesimin söz sahibi olduğu demokratik bir dönüşüm oluşturulmuştur. Yıkım ve tekrar yapılanmayı içeren bu dönüşüm projesi, sosyal ve fiziki donatıları düşük olan bu gecekondü alanını çağdaş ve kentsel değerleri yüksek bir alan haline getirirken, aynı zamanda geçmişinde kısmi imarlı yeşil alan niteliği taşıyan bölgenin aşırı rant elde etmeye yönelik yoğunlaşmasını engelleyici bir yaklaşım izlemiştir. Gecekondücüler proje bünyesinde olmasa da gecekondü önleme bölgesinde kendilerine yeni yaşam alanları oluşturulmuştur. Bu nedenle projenin sosyal boyutundan ziyade mekansal boyutunun ön planda olduğu söylenebilir.



Şekil 2.16: Portakal Çiçeği Vadisi Proje Alanı

2.4.2. Ankara Dikmen Vadisi Projesi

Dikmen Vadisi, Ankara’nın Meclis, Çankaya, Parlamenter Lojmanları, Diplomatik site, Oran ile Çal Dağı’nı arasında yer almaktadır. Vadide kaçak binaların oldukça fazla olması ve vadinin güneyine doğru gecekondü işgalinin hızla artması bu projenin başlamasına önayak olmuştur. 1989 yılında başlayan ve 290 hektarlık alanı kapsayan dönüşüm projesi, fiziksel boyutunun ötesinde sosyal ve ekonomik boyutu ile oldukça önemli bir projedir.

Projenin Amaçları:

- Yeşil ve açık alan karakteri olan bu vadiye bir sosyal, kültür, eğlence ve dinlence koridoru oluşturulması
- Vadide bulunan gecekonduların, konut sahipleri ile anlaşarak çağdaş konutlara dönüştürülmesi
- Kent bütününe hizmet edecek ticaret odaklarının oluşturulmasıdır.

Proje Ortakları:

- METROPOL İMAR A.Ş (proje geliştirme)
 - Ankara Büyükşehir Belediyesi
 - İlçe Belediyeleri
- Kooperatifler
 - Arsa sahipleri
 - Girişimciler
 - Belediyeler
- Gecekondu Sahipleri – 450 adet

Proje Kararları:

- Vadide yapılacak konutlardan, ancak hak sahibi olanların yararlanmasına,
- Gecekondu hak sahiplerinin alacağı konutlar, mevcut arsa ve gecekondu büyüklüğü baz alınarak belirlenmesine,
- Ortalama büyüklüğün altında kalanların ilave bedel ödemelerine, üstünde kalanların ise bedel almalarına,
- Ortalama puanı geçerek birden fazla hak elde edilmesine karşı çıkılarak, her bir hak sahibinin tek bir konuta sahip olmasına,
- Hak sahiplerine konutlar teslim edilene kadar kira yardımı yapılmasına,
- Vadinin tüm Ankaralıları hizmet edecek kültür ve eğlence merkezi olmasına,
- Vadi dönüşüm projesi için gerekli olan yatırımın, yurtdışı tahvil satışı ile belediye tarafından yapılması ve geri ödemenin projede gerçekleştirilecek ticari yatırımlardan elde edilecek gelirle yapılmasına,

- Hak sahipleri temsilcilerinin ve mahalle muhtarlarının katılacağı Proje Karar Kurulunun oluşturulmasına ve proje ile ilgili kararların bu kurul tarafından alınmasına karar verilmiştir.

(Anon, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/dikmen.pdf>)

Ankara'da katılımcı yaklaşım sergileyen diğer bir kentsel dönüşüm projesi Dikmen Vadisi Projesidir. Dikmen vadisinin kente rekreasyon, kültür ve ticaret alanı olarak katılmasını amaçlayan proje aynı zamanda bölgeye yerleşen gecekondu sakinlerini hak sahibi yaparak vadiyi gecekondulardan arındırmıştır.

Dikmen vadisi konut ve çevre geliştirme olarak adlandırılan bu projede yerel yönetim özel kurumlarla birlikte çalışarak aşamalı bir şekilde plansız ve sağlıksız yapılaşmış alanı, katılımcı bir modelle kentsel teknik ve sosyal altyapıları tam bir hale dönüştürmüştür.

Finansman olarak gecekondulara karşılık gelen gayrimenkul değerlerinin finansmanı için proje kapsamında iki tane kule yapılması kararlaştırılmıştır. Aynı zamanda proje 600 milyon dolarlık tahvil ihraç etme başarısını göstermiştir. Bu da projenin getirdiği finansman modelinin başarısını göstermektedir.

Ancak sosyal açıdan değerlendirildiğinde bölgede barınmalarına imkan tanınan gecekonducuların %30'unun bölgeden mülklerini satmak yoluyla ayrıldığı gözlenmiştir (Göksu, 2006b).



Şekil 2.17: Dikmen Vadisi Proje Alanı

2.5. İSTANBUL'DA KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNDE DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YERİ

İstanbul metropolü, kentsel dönüşüm uygulamalarına en çok gereksinim duyan kentlerden biridir. Türkiye'de karşılığı olmayan sosyo-ekonomik bir kutup oluşturması ve bu nedenle ülke ölçeğinden gelen çok bileşenli sosyo-ekonomik

sorunların kentin fizik-mekanına yansımaları, İstanbul'da da sağlıklı kentleşmeye yol açmıştır (Kaptan, 1981).

Tablo 2.2: İstanbul'daki Kentsel ve Kırsal Nüfusun Türkiye Nüfusuna Göre Dağılımı (D.İ.E., 2000)

Yıllar	Kentsel %	Kırsal %
1970	16.1	4.6
1975	15.7	5.3
1980	14.8	7.3
1985	20.7	1.2
1990	20.3	2.4
1997	20.8	2.3

Tablo 2.2.'den de anlaşılacağı gibi her an Türkiye nüfus dağılımında kentsel nüfus açısından ağırlığını arttıran İstanbul'a yılda yaklaşık 300.000 kişi göç etmekte ve yerel yönetimler bu insanların yaşama gereksinimlerini oluşturmakta geç kalmaktadır. Tabii ki bu nüfus yoğunluğu beraberinde kent için önemli olan demografik çeşitliliği getirmektedir. Aristo, "kent farklı tür bireylerden oluşur; aynı tür bireyler kenti oluşturamaz" demiştir (Anon, 2002). Ancak kentin dıştan nüfus alması bu çeşitliliği desteklemekle beraber, gereken konut arzı sağlanamayınca, kentin dengesini bozmakta ve fiziki mekanında bozulmalara yol açmaktadır. Bu da kentin varolan imajını zedelemektedir.

Türkiye' de kentleşmenin oluşturduğu dönüşüm sürecini en yoğun şekilde yaşayan kent İstanbul'dur. Bu dönüşüm ve değişim süreçleri kırdan kente göçü, mekansal yer değiştirmeleri ve fiziksel eskimleri hızlandırarak İstanbul'un bazı bölgelerinde köhneme olgusunun yaşanmasına neden olmaktadır.

Kentin olumsuz gelişmesinin yarattığı çeşitli sonuçlar problem alanları yaratmıştır. Bunların başında dıştan gelen ekonomik yönden güçsüz nüfusun barınma ihtiyacıyla oluşturduğu gecekondu alanları gelmektedir. Gecekondulaşmanın yanında, dengesiz büyüyen şehrin mevcut alanlarının fonksiyonel niteliklerindeki heterojenlikler artmakta ve bir çok fonksiyon iç içe girerek kentin yoğunluk kriterlerini altüst etmektedir. Bu durum birçok alanda nitelsiz yoğunlaşmalara sebep olurken bazılarında da yeterince değerlendirilememeye yol açmaktadır. Kent merkezinde yer alan gecekondu alanları ve şehri terk eden endüstrinin ve sanayiinin ardında bıraktığı alanlar şehrin yoğunluk dengelerini ayarlamak üzere ele alınması gereken

potansiyel alanlar olarak gösterilebilir. Tüm bu alanların iyi değerlendirilemeyişi kent için kayıp anlamına gelmektedir.

İstanbul gibi metropoliten bir kentte farklı noktalar değerlendirildiğinde, kentin bir çok bölgesi yeterince doygunluğa ulaşmamakta ya da mevcut yoğunluğu kentteki konumuna uygun düşmemektedir. Kentin, özellikle merkezi iş alanlarına yakın bölgelerinin alan kullanımı, coğrafi veriler de göz önüne alınarak tekrar değerlendirilmelidir. Başka bir deyişle; kentin belirli parçalara bölünerek verimli kullanımı için vizyon sahibi stratejik kararlarla baştan ele alınması gerekmektedir.

Nüfusunun % 45'i gecekondu bölgelerinde yaşayan İstanbul'da kentsel köhneme, hem merkeze yakın çevrede, hem de şehir çevresinde gecekondu olarak gözlemlenebilir. Her ne kadar köhneme kavramı gecekonduyla örtüşmese de, sağlıksız yaşam çevrelerini oluşturması, kent ekonomisini zarara uğratması, vb. nedenlerden gecekondu bölgeleri, dönüşümler ya da en azından sıhhiyeleştirmeler yoluyla geliştirilmesi gereken bölgelerdir (Baransü, 1989).

Son 30 yılda, kentleşmeyle beraber hem kırsal alanların gecekondulaşarak imara açılması, hem de yoğunluğu az kültürel ve tarihi değerleri barındıran dokuların yıkıp yapı yoluyla yüksek yoğunluklu kentsel donatılardan yoksun niteliksiz yapıları barındıran alanlara dönüşmüş olması kentsel arsanın nasıl yeniden üretilebileceği sorunsalını ortaya çıkarmıştır. Başta plancılar olmak üzere kentsel gelişimde rol alan kişilerin göz önüne alması gereken iki nokta vardır. Bunlardan ilki geçmiş yıllarda göz ardı edilen insan faktörüdür. İkincisi ise yeni kentleşme düzenlerini mümkün kılacak vizyondur. Kentleşmenin getirdiği yeni fonksiyon ve ulaşım şemaları ile düşündüğümüzde mevcut kent dokusu kentsel gelişimin getirdiği dinamikleri karşılayabilir nitelikte değildir. Dolayısıyla mekansal, sosyal, ekonomik olarak iyi düşünülmüş dönüşüm stratejileri gerekmektedir.

İstanbul için kentsel dönüşümün nerelere uygulanabileceğini ve önceliklerinin kararı, sonraki uygulamalara iyi örnekler teşkil etmeleri ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm süreçleri elde etmek açısından önem taşımaktadır. Bu kararlar doğrultusunda dönüşüm projelerine konu olacak bölgeler iki başlıkla özetlenebilir. Bunlardan ilki küresel değişimlerin baskısını taşıyan ve aynı zamanda küresel ekonomideki yarışa karşılayabilecek potansiyel alanları barındıran kent merkezi, diğeri ise sağlıklı ve çağdaş koşullara kavuşturulması gereken gecekondu alanlarıdır.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELLERİNİN OLUŞTURULMASI VE SÜRECE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Bu bölümde dönüşüm gerektiren alanların tekrar kent yaşamına ve ekonomisine katılımını sağlayacak projelerin oluşturulmasını sağlayacak kentsel dönüşüm modellerinin ortaya konurken farklı faktörlerin göz önüne alınması gerektiği ifade edilecektir.

Kentsel gelişim, kentin mekansal ve toplumsal niteliklerini etkileyen ekonomik, politik ve kültürel bir çok değişkenin etkileşimiyle şekillenir. Bu gelişimi olumlu olarak kullanmak için sistematik bir model oluşturmak gerekir. Bu modelin oluşturulması ekonomik, yönetsel, sosyal ve mekansal boyutların ele alınması gerekliliğini doğurur. Tüm bu boyutların haritasını çıkarmadan önce bu sürece etki eden ve sürecin sonunda etkilenen tarafları belirterek karşılaşılabilecek sorunlara değinilmesi yerinde olacaktır.

3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELLERİNDEN ETKİLENEN VE BU MODELİ ETKİLEYEN TARAFLAR

Kentsel dönüşüm projeleri, kentin fiziki ve sosyal yapılarına müdahale içerdiği için geniş bir kesimi etki altında bırakan bir oluşumdur. Gerçekleşme sürecinde ve sonunda dönüşüm alanında oturanlar kadar kentin diğer kesimlerindekiler de ortaya çıkan durumdan direk ya da dolaylı olarak etkilenmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulmasında ise farklı kesim ve disiplinlerden, profesyoneller, yöneticiler ve yatırımcılar görev alır.

Bu açıdan öncelikle modelin karar verme, oluşturulma, uygulanma sırasında ve kentsel dönüşüm sonunda etkileyen ve etkilenen tarafları özetlemek yerinde olacaktır (Tablo 3.1.).

Tablo 3.1: Kentsel Dönüşüm Sürecinde Etkileyen ve Etkilenen Taraflar (Baransü, 1989)

KENTSEL DÖNÜŞÜM	
Süreci Kurgulayan ve Uygulayanlar	Süreçten Etkilenenler
Merkezi yönetim Yerel yönetimler Plancılar grubu- ekonomistler, sosyologlar, fiziki plancılar vb. Geliştirici firmalar	Dönüşümün gerçekleşeceği bölgede oturanlar Dönüşüm alanının yakın komşuluğunda oturanlar Bütün şehirliler Bütün vergi mükellefleri (özellikle merkezi yönetimin dönüşüme mali destek vermesi durumunda ortaya çıkar)

Tablo 3.1.' de yer aldığı gibi tarafları iki ana başlık altında toplamak mümkün olabilir. Son uygulamalarda, karar verme süreçlerine demokratik bir çok süreçte olduğu gibi halk da katılım göstermektedir. Ayrıca karar verici konumdaki dönüşümü kurgulayan ve uygulayan taraflar, dönüşüm sonunda elde edilen başarı ya da başarısızlıklardan bir sonraki olası uygulamalar için ön bilgi oluşturabilirler. Bu açıdan uygulamanın sonuçlarından dolayı olarak etkilenmektedirler.

3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELLERİNİN OLUŞTURULMASI SÜRECİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Kentsel dönüşüm modellerinin gerçekleşebilmesi sadece planlama yapılarak projenin oluşturulması ile sağlanamamaktadır. Bunun gerçekleştirilebilmesi, problem alanında ve finansman sürecinde karşılaşılan bazı sorunların aşılabilmesine bağlıdır. Bu açıdan KDP'leri oluştururken karşılaşılabilecek sorunları ifade etmek yerinde olacaktır (Göksu, 2004a).

Mülkiyet yapısı ile ilgili sorunlar:

Kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilirliğini arttıran önemli faktörlerden biri arsa sahipliğinin çok bölünmemiş olmasıdır (Hunt, 1965). Ancak Türkiye'de kentsel toprak mülkiyeti son derece parçalanmış durumdadır. Bu durum da çıkarları ve beklentileri birbirinden farklı çok sayıda grup anlamına gelmektedir (Işık, 1994). Dolayısıyla projenin ekonomik boyutunu oluştururken çok sayıda mal sahibi ile görüşülmesi gerekmektedir.

Arsa sahiplerinin ekonomik yetersizliği:

Bina sahipleri, binalarının bakım ve onarımına para ayıramamakta, dolayısıyla projenin finansmanını hafifletici katkıları olamamaktadır. Ayrıca kentsel dönüşümle elde edecekleri değerin, ellerindeki mevcut değeri geçici de olsa vermelerini ikna edici düzeyde olmaması durumunda mülk sahipleri, projeyi zorlayacak bir tavır sergileyebilmektedir.

Planlama sistemindeki sorunlar:

Dönüşüm alanlarında genellikle karmaşık bir yapıya sahip olan sorunlara çözüm arayışında mevcut imar planı anlayışı ve imar mevzuatı çoğunlukla yetersiz kalmaktadır.

Kurumsal yapı eksikliği:

Kurumsal yatırımcıların yetersiz oluşu, projelerin finanse edilmesini zaman zaman güçleştirmektedir.

Sorun çözümlemeye ilişkin yasal düzenlemelerin olmaması:

Mevcut imar mevzuatı ve yasal düzenlemeler, kentsel dönüşümün bahsi geçen sorunlarla karşılaştığında duruma çözümler üretebilmesini sağlayacak esneklikleri içermemektedir.

Proje finansmanının yaratılması:

Yatırımın finansmanı oluşturulurken kamu yararı yerine ağırlıklı olarak rant odaklı oluşumlar meydana gelebilmektedir. Bu durum da kentsel dönüşümün, dinamiklerinden biri olan finansman üzerine modellenmesine yol açmaktadır.

Bu sayılan sorunlar, kentsel dönüşümün biçimine, konumuna ve anlayışına göre çeşitlenebilmektedir. Ancak genel olarak karşılaşılan problemlerin temeli ekonomiye dayanmaktadır. Bunları çözebilmek ortaklık, uzlaşma, değer paylaşımı ve proje finansmanı konularının proje geliştirme mantığı ve bütününde ele alınmasına bağlıdır.

3.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELLERİNİN EKONOMİK BOYUTU

Kentsel dönüşüm projesinin finansmanının sağlıklı organize edilmesi, projenin ilerleyen safhalarda tıkanmadan devam edebilirliğini sağlayacaktır. Bu bağlamda değişik ilgi gruplarının görüş ve anlayışları ile projeyi finanse edecek kurumların istekleri netleştirilmelidir.

Öncelikle göz ardı edilmemesi gereken bir nokta yatırımcının, sadece alanın ve inşaatın maliyetini ödeyebileceği bir boş alana yatırım yapmak yerine yıkılması ya da onarılması gereken yapıların olduğu dolayısıyla yapıların değerlerini de ödemek zorunda kalabileceği bir alana yatırım yapmasını sağlamanın zorluğudur. Aynı zamanda duruma yapıların kullanıcıları açısından bakıldığında da, bu kişiler binalarının eskimiş olması gerçeğine karşın gayri menkullerinin yerini alacak bir değer olmadan böyle bir projeye girmek istemeyecektir. Proje alanında kamu yararına bir hizmet sürdürülmesi amaçlanırken, özel teşebbüsün ve oluşturulacak konsorsiyumların bu projeyi yatırıma ve katılıma değer bulmaları da sağlanabilmelidir. Aksi takdirde projenin gerçekleştirilebilirliği tehlike altına girebilir.

Dönüşüm modelinin oluşturulurken maliyet çalışmaları ve fizibilite analizlerinin iyi değerlendirilmesi gerekmektedir. Dönüşüm şeklinin seçiminden dönüşüm öncelik tercihinin yapılışına kadar bir çok karar verme sürecinde etkili faktör maliyettir. Bu açıdan kentsel dönüşümün maliyetini oluşturan parametreleri sıralamak gerekir (Baransü, 1989).

- İstimlak söz konusu ise arazilerin istimlak maliyeti
- Yerlerinden edilenlerin yeniden yerleştirilmesi maliyeti
- Arazinin temizlenme maliyeti
- Araziye altyapı ve hizmetlerin getirilmesi maliyeti
- Yeni inşaat maliyetleri
- Ticari açıdan zarara uğrayanların maliyetleri
- Yerel yönetimlerin, dönüşüm sürecinde bölgeden vergi alamamasının getirdiği maliyet

Tüm bu maliyetlerin dışında karar sürecini etkileyen bir önemli konu ise, kentin dönüşüme ihtiyacı olan bölgelerinin dönüşüme kadar kent ekonomisine vermiş olduğu zarardır. Bu maliyetlerin çeşitliliği uygulanacak stratejik kararlara ve gerçekleştirme modellerine bağlı olarak değişmektedir.

Tüm bu sayılan maliyetlerin finansmanı genelde 3 kaynaktan elde edilir:

- Yerel yönetimin bütçeleri,
- Merkezi yönetimin katkısı,
- Özel finansman kaynakları.

Merkezi yönetimler genelde yatırımcı konumdan ziyade yönlendirici ve denetleyici düzeyde kalmaktadır. Dolayısıyla KDP'lerin finansmanında kamu-özel sektör işbirliği ağırlık kazanmaktadır. Özel finansmanın çeşitli şartlarla sınırlanmadığı ve finansmanın ağırlığını ele geçirdiği durumlarda, kentsel dönüşüm kamusal yararı ikinci plana atarak ağırlığı rant hedefli bir uygulamaya dönüşme riski taşır. Bunu mümkün kılan temel neden, finans gücünün başka hiçbir etkene ihtiyaç duymadan kent ekonomisini etkileyebilme özelliğidir. Dönüşüm projelerinin katılımcı bir anlayışla stratejik ortaklıklar aracılığıyla şekillendirilmeleri hem bu durumun yaratabileceği olası problemlerin önüne geçilmesini, hem de dönüşümlerin kamu yararı-yatırımcı karları dengesi içinde gerçekleşmesini sağlamaktadır. Türkiye'de yerel yönetimler, KDP'ne yeterli finansmanı tek başına sağlayamadığı için arsa ve konut sahipleri, belediyeler ve özel sektör işbirliği içinde ortaklıklar kurmalıdır. Bu işbirliği neticesinde kurulacak kentsel dönüşüm geliştirme ortaklıkları sayesinde kentin içinde yeni arsalar stratejik bir bütünlük içinde üretilebilir ve projenin uygulanabilirliğinin önü açılmış olur.

Bir kentsel dönüşüm modelinin uygulama süreçleri ve sınırları katı bir şekilde belirlenmelidir. Aksi durumda dönüşümün başladığı noktanın çevresinde arazi değerleri suni bir şekilde artış göstererek dönüşümün maliyetini arttırabilmektedir. Bu açıdan kısa sürede tamamlanan küçük birimler halinde yapılan bir kentsel dönüşüm modelinin başarı şansı artmaktadır. Finansman temini açısından kolaylık sağlayan bu yaklaşım işletme maliyeti açısından da daha etkilidir (Baransü, 1989).

Bazı durumlarda istimlak ya da arsa mülkiyeti sorunu aşılmadan, dönüşüm alanında yapılacak projenin detaylarının kötü bir zamanlamayla kamuoyuna açıklanması da arsa fiyatlarını suni bir şekilde arttıracağından projenin finansmanı güçleşebilir. Bu yüzden projenin içeriğinin ne zaman ve ne şekilde açıklanacağına iyi karar verilmelidir (Hunt, 1965).

3.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELLERİNİN YÖNETSEL BOYUTU

Bir KDP'nin gerçekleşebilmesi için yasal ve yönetsel araçlar büyük önem taşımaktadır. Yönetsel boyutu iyi şekillendirilmemiş ve yasal desteği olmayan bir KDP, uygulanabilirlik açısından olumsuzluklar içerir.

Kentsel dönüşüm alanlarının projelerle kente katılımının sağlanması parçalardan oluşan bütüncül bir yaklaşımla ele alınmalıdır. Bu açıdan projelerin yönetim modeli oluşturulurken projeler ve yönetimler arası güç birliği kaçınılmazdır. Aksi takdirde altyapı sorunlarının çözümü ağırlaşacak, projelerin gerçekleşebilirliği aksayacak ve

bölgeler arası dengesiz bir gelişim gerçekleşeceğinden sayısal olarak projeler bütününde başarı şansı azalacaktır (Erdumlu, 1982). Bu durumun önüne geçmek için, proje alanlarına geniş bir perspektifle bakan, planlamanın bir elden yürütülmesine imkan sağlayan, ilgili yerel yönetimlerin ve kuruluşların söz sahibi olduğu, vizyon sahibi kuruluşlara ihtiyaç vardır. Bu noktada örgütlenme modelinin önemi büyüktür. Stratejik ortaklıklar, kentsel dönüşüm geliştirme kurulları ve toplum merkezleri bu anlamda devreye girerek, dönüşüm projesinde direkt ve endirekt katılımı düzenlemektedir. Burada söz edilen proje ortaklıkları, projeden özellikle birinci derede etkilenen grupların, oluşturulan proje kurgusu içinde bir araya geldikleri ortamlardır. Kentsel dönüşüm geliştirme kurulları ise özellikle sosyal projelerin geliştirilmesi ve hedeflenen vizyonun proje bazında geliştirilmesini sağlayan katılımcı bir örgütlenme şeklidir. Son olarak toplum merkezleri, proje kapsamında oluşturulan ilkelerin tartışılarak, yerel halkın öğrenme kapasitesinin arttırılarak bilgilendirildiği ve aktif rollerin verildiği eğitim ve bilgi amaçlı merkezlerdir (Göksu, 2004a).

Burada söz edilen ortaklıklarda aranması gereken bazı önemli özellikleri sıralamak yerinde olacaktır (Roberts ve Sykes, 2000). Ortaklıklar;

- stratejik vizyonlara ve net müdahale planlarına sahip olmalıdır.
- ortak hedefler ve müşterek istekler açısından uzlaşma ortamını sağlamalıdır.
- yerel koşullara uygun olmalı ve sınırları iyi çizilmelidir.
- içinde sorumlulukların net olarak paylaşıldığı bir örgütlenmeye ihtiyaç vardır.
- zamanın getirdiği koşullara göre değişebilme esnekliğine sahip olmalıdır.

3.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELLERİNİN YASAL BOYUTU

Kentsel dönüşüm projeleri için önemli olan konulardan biri de yasal boyuttaki sorunlar ve bunlara çözüm arayışlarıdır. Kentsel dönüşüm projeleri farklı çıkar gruplarının ilişkilerini içerdiğinden anlaşmazlıkları da barındırır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm yaklaşım ve ilkelerini iyi bir çerçevede toparlayan genel bir kentsel dönüşüm yasası ihtiyacı vardır. Olası anlaşmazlıkların projenin geleceğini engelleyebileceği öngörülerek yasal çerçeve net olarak baştan oluşturulmalıdır.

İlgili tarafların haklarını savunan, aynı zamanda sürecin işleyişinde engeller çıkartabilecek belirsizlikleri ortadan kaldıran özel yasaların oluşturulması KDP'ler

için hem denetleyici bir çerçeve sağlaması hem de uygulamaya yönelik yasal süreçlerin önünü açması açısından hayati önem taşımaktadır.

Örnek olarak kamulaştırma, yönetimlerin kamu yararına özel bir mülkiyeti almasını sağlayan bir yasal dayanakla yapılmaktaydı. Kentsel dönüşümün yapılabilmesi kamulaştırmanın farklı boyutlarını içermektedir. Yönetimlerin yatırımın gerçekleştirilmesini sağlamak için mülkiyetlerin birleştirilmesine ihtiyaç duyduğu durumlarda yasal çerçeve oluşturulurken özel mülkiyetin gerektiğinde projenin ilgili kurumlarına belirli şartlarla devredilmesi gerekmektedir. Hak sahiplerinin tümüyle rıza göstermediği ancak kamu yararı oluşturabilecek oranda kabul görmüş dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi ancak yasal düzenlemelerle mümkündür. Oluşturulacak yasal düzenlemeler aynı zamanda özel mülkiyetin sahipleri açısından kamulaştırmanın hakkaniyet sınırları içinde yapılmasını da sağlamalıdır.

Kentsel dönüşümlere ilişkin genel bir yasa aynı zamanda projeler arası bütünlüğün oluşturulmasını sağlayacaktır. Yerel olarak geliştirilen kentsel dönüşüm projelerinin kent bütünlüğünü sağlayan nazım imar planları kararlarına bağlı olarak şekillenmesi gerekmektedir. Bu durum çıkarılacak kentsel dönüşüm yasaları aracılığıyla bağlayıcı hale getirilmelidir. Bu sayede dönüşümün uygulanma şekli ve yaratacağı sonuçlar uygulandığı kent parçasına göre değişiklikler gösterse de kent bütününde ekonomik, sosyal ve mekansal dengesizlikler yaratılmasının önüne geçilmiş ve bu dengesizliklerle gündeme gelebilecek yeni problem alanları engellenmiş olacaktır.

Şu anda Türkiye’de bu konuya ilişkin oluşturulmuş bir yasa çalışması vardır. ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu’ başlığında meclis gündemine getirilen ve kanunlaştırılarak uygulamaya sunulan bu yasa temel gerekçe olarak yıpranmış ve tehlike altındaki tarihi ve kültürel değerlerin kente kazandırılmasını göstermekle beraber, kentin bir çok bölgesinde geliştirilecek projelere de genel bir yasal çerçeve oluşturma niyetini taşımaktadır. Ancak yapılmış olan bu kanun çalışmasının bazı durumlarda proje bazında oluşturulacak yasal düzenlemelerle desteklenmesi gerekmektedir. Tez kapsamında bu konuya ilişkin bilgiler genel hatlarıyla betimleyici bir şekilde ele alındığından, Türkiye’deki dönüşüm projelerinin yasal sürecine ilişkin ayrıntıya yer verilmeyecektir.

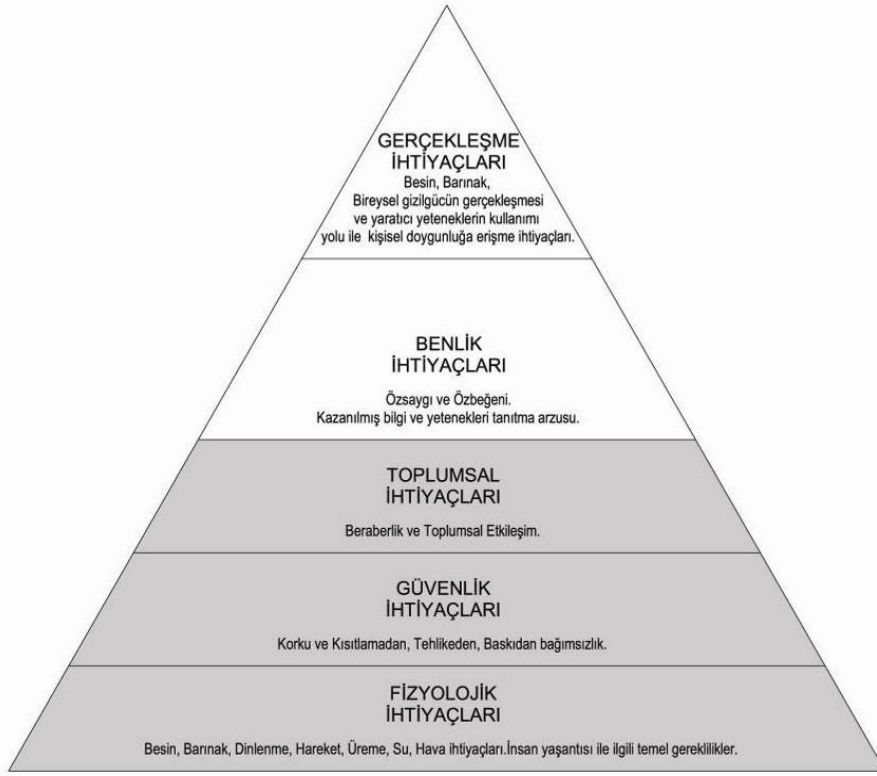
3.6. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELLERİNİN SOSYAL BOYUTU

Kentler, insanlar için barınma gibi temel yaşama ihtiyaçlarını karşıladıkları yaşam alanları olmanın ötesinde aynı zamanda o toplumu temsil etme özelliğine de sahiptirler. Dolayısı ile yeni oluşturulacak alanlarda kent kimliği oluşturulmaya çalışılırken, dönüştürülen ya da yenilenen kent parçalarında da varolan değerler korunmalı ve geliştirilmelidir. Kentsel dönüşüm projeleri, insan odaklı yaklaşımlar geliştirilerek, yerel halkın sürdürülebilir bir şekilde sosyal ve ekonomik gelişimini sağlamalıdır.

Kentsel dönüşümün problem alanı dünya genelinde ortak bir kapsama sahip olmakla beraber her bir projenin de kendi alanı için özgün bir örnek oluşturması gerekliliğini unutmamak gerekir. Dünyanın bir çok bölgesinde sorunlar ana başlıklar halinde birbirine benzemesine karşın, bu sorunlara çözüm yaklaşımları her kentin kendine özgü koşullar içinde yorumlanarak üretilmesini gerektirir. Projenin oluşum ve gerçekleşme süreci bu özgünlük ölçeğinin zaman zaman kent birimleri ve mahalleler bazında bile farklılaşmasına yol açabilir. Bu açıdan uygulanacak kentsel dönüşüm projelerinin, problem alanının tarihi, görsel, fonksiyonel, sosyal, kültürel, ekonomik ve idari özellikleri kısaca benliği göz önüne alınarak planlama-uygulama bütünü içinde oluşturulması gerekir (Baransü, 1989).

Kentsel dönüşümün her şeklinin toplumsal yaşamı da dönüştüren bir niteliği vardır. Bu açıdan kentlilerin toplumsal değerlerinin önemsenmesi gereklidir (Kurtuluş, 2005).

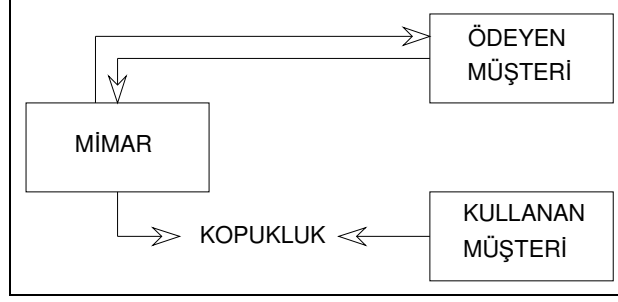
Kent kimliği, binaların fiziksel niteliklerini içerdiği gibi kentlinin toplumsal yapısını da içerir. Dolayısıyla dönüştürülmek üzere ele alınacak alanda (bu alan gecekondulu alanı dahi olsa) yaşayan halk bu geliştirme kapsamında göz ardı edilmemelidir. Şimdiye kadar yapılan kentsel yenileme örneklerinin çoğunda yenileme alanında sosyal nitelik değişmiş ve alanda yaşayan eski kesimin yerini yeni bir sosyal sınıf almıştır. Buradan tahliye edilen ya da buralarda yaşamını sürdüremeyen kişiler ise zamanında ihtiyaçları önemsenmediğinden yeni sorun alanları oluşturmuşlardır. Bu durum yapılacak çalışmaya yerel halkın katılımının ileride yeni sorunlar yaratmamak adına ne derece önemli olduğunu göstermektedir. Tüm bunların çıkış noktasına bakıldığında toplumun sosyal yapısını oluşturan ilişkilerin bazı gereksinimleri olduğunun vurgulanması yerinde olacaktır. Bu gereksinimleri Maslow 5 grup halinde sınıflandırmaktadır (Aksoy, 1975):



Şekil 3.1: Maslow'un Gereksinimler Hiyerarşisi

- **Fizyolojik İhtiyaçlar:** Besin, barınma, dinlenme, hareket, üreme, su, hava olarak tanımlayabileceğimiz insan yaşantısının temel gerekleri
- **Güvenlik İhtiyaçlar:** Korku ve kısıtlamadan, tehlikeden, baskıdan bağımsızlık olgusu
- **Toplumsal İhtiyaçlar:** Beraberlik ve toplumsal etkileşim
- **Benlik İhtiyaçlar:** Kazanılmış bilgi ve yetenekleri tanıtmaya arzusu
- **Gerçekleşme İhtiyaçlar:** Bireysel gizilgücün gerçekleşmesi ve yaratıcı yeteneklerin kullanıcı yolu ile kişisel doygunluğa erişme gereksinimleri

Bu gereksinimlerin karşılanabilmesi, dönüşüm alanında oluşturulacak yeni çevrenin ileride toplumsal sıkıntılar yaşamamasını sağlayacaktır. Şimdiye kadar yapılan çalışmalar bu ihtiyaçlar listesinin ilk üç kademesinin uygulamalarla karşılanabildiğini; kalan gereksinimlerin ise kişilerce oluşturulduğunu göstermektedir (Özsoy, 1983). Bu son aşamanın sağlıklı bir şekilde gerçekleşebilmesi, tasarımcıların bu etkileşimi barındıran fiziksel çevreyi kullanacak kesimle ilişkisinin yeterince sağlanabilmesine bağlıdır. Bu noktada dönüşümü finanse eden kurum ve kuruluşlar tasarım sürecinde söz sahibi olabilmektedir. Bu durum da alınan kararların kullanıcıların ihtiyaçlarından çok, zaman ve maliyet çerçevesine dayanmasına yol açmaktadır (Şekil 3.2.).



Şekil 3.2: Mimar-Kullanıcı-Yatırımcı ilişkisi (Özsoy, 1983)

Katılımcı bir planlama ve tasarım modeliyle yapılan KDP, bu sıkıntıların önüne geçilmesini sağlayacaktır. Ancak bu şekilde mekanı düşünüp üretenle mekanı kullananlar arasındaki iletişim sağlanabilir ve sosyal yapısı ihtiyaçlar açısından planlanmış bir toplum oluşturulabilir.

Çoğu dönüşüm projelerinde sosyal kalkınma ve bütünleşmeye ulaşma yolunda konut önemli bir başlığı oluşturur. İyi bir konut alanı, yaşam kalitesini artırır, suçu önler ve sağlıklı bir sosyal ortam sağlar. Bu nedenle uzmanların konut üretiminde yerel halkın istek ve ihtiyaçlarını göz önüne alması ve katılımcı bir anlayışla bu üretimin yapılmasını sağlaması gerekmektedir.

Nüfus hareketleri ve ekonomik değişimler kentlerde giderek artan ekonomik ve sosyal kutuplaşmalara neden olmaktadır. Bu nedenle dönüşüm projeleri ayrıca toplumsal refahın artırılması açısından da önem taşımaktadır. Projelerin sosyal dönüşüm boyutu, uygulandığı alana sürdürülebilir bir gelişim sağlamalıdır (Roberts ve Sykes, 2000). Bunun için gereken fiziki mekanın oluşturulmasının yanında, çeşitli sosyal projelerle yerel halka iş imkanları oluşturulmalı, meslek edinme, eğitim ve öğrenime yönelik çalışmalar yapılmalı ve halkın bu programlara katılımı sağlanmalıdır. Örneğin sivil toplum kuruluşları aracılığıyla halkı eğitmek bilinçlendirmek ve meslek kursları açmak gibi halkın yaşam kalitesini ve gelir seviyesini artırıcı aktiviteler oluşturulmalıdır.

3.7. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELLERİNİN MEKANSAL BOYUTU VE KENTSEL TASARIM

Kentsel dönüşümün mekansal boyutunun, sorun alanlarını kayıp mekanlar olmaktan çıkararak, yararlı ve kentlinin yaşamına katkı yapar hale getirmek açısından taşıdığı önem büyüktür. Dönüşüm projesinin bu aşamasında uygulama alanında ne gibi fonksiyonların oluşturulacağına ve bu kullanım çeşitliliğinin gerektirdiği mekanların niteliğine ilişkin kararlar alınmaktadır. Alınan bu kararlar, hem varolan değerlerin

mekansal niteliklerinin iyileştirilmesini hem de çağdaş yaklaşımların getireceği katkılarla bu alanların gelişimini sağlayacaktır.

Dönüşüm projelerinde, planlamanın üst ölçeklerinden mekansal niteliklere hakim olmak mümkün olmadığından, kentsel tasarım ölçeğindeki uygulamalar dönüşümün hedeflediği fiziksel çevrelerin oluşumunu sağlamaktadır. Örneğin makro ölçekte estetik yargılardan söz etmek mümkün değildir. Bu açığın kapatılmasını kentsel tasarım mümkün kılmaktadır.

Mimarlığın tekil müşteri ve mülk sahibine karşı sorumlu olduğu tasarım ölçeğiyle, mülk sahipleri, yatırımcı, bürokrat ,yerel yönetim ve halkı bir araya getiren planlama süreç tasarımı olarak planlama, bütünleşme ve uygulamada sorunlar yaşamaktadır. Bu durumda disiplinler arası bir yapısı olan kentsel tasarım, tekil mimari projelerin, kent alt-bölgeleriyle bütünleştirilmesini sağlar (Anon, 2002).

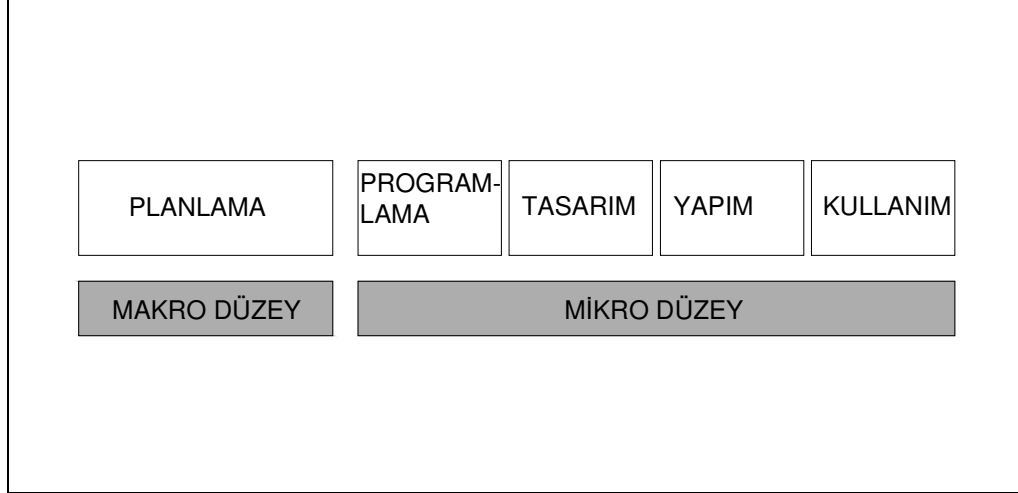
Tekeli (1994) kentsel tasarımı hem planlamadan hem de mimarlık tasarımından ayırıştırarak özgüllüğünü ortaya koymak adına dört farklılık tanımlamıştır.

- Bir binayı ya da kentsel çevreyi algılama ve bilişteki farklılıklar
- Ölçekteki farklılıklar
- Tasarımcının denetim düzeyindeki farklılıklar
- Tasarlanan çevrenin muhataplarındaki farklılıklar

Bu farklılaşmaların sağladığı nitel ve nicel özellikler, kentsel tasarım ölçeğinin kentsel dönüşüm projelerinin kullanıcıyla diyalog kurmasına aracılık ettiğini göstermektedir. Toplumun kullanıcıları olarak yaşadıkları fiziksel çevreyle olan etkileşimleri ağırlıklı olarak mekansal düzeyde gerçekleşmektedir. Mekanların nitel özellikleri belirli bir ölçekten sonra farklı algılara ve karşılıklara denk gelmektedir. Bu açıdan kentsel dönüşümün başarı kazanabilmesi için üst ölçek kararlarının mekansal kalitelere ve ihtiyaçlara yön gösterecek nitelikte olması ve kentsel tasarımlarla neticelendirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projesinde nasıl dönüşüm üst kararları kentsel tasarımları yönlendirmeye çalışıyorsa kentsel tasarımlar da mimari tasarımları koordine edici ve onların ilişkilerini kurucu bir nitelikte olmalıdır (Tekeli, 1994).

Şekil 3.3.'de bu ölçekler arası ilişkiyi tanımlamak için, Ok'un (1985) kullanıma kadar uzanan konut gerçekleştirme süreci için oluşturduğu kurgu değerlendirilmiştir. Planlamanın oluşturduğu makro düzey, sırasıyla programlama, tasarım, yapım ve kullanım aşamalarını denetleyici kararlar alır. Mikro düzeyi oluşturan bu dörtlü aynı zamanda süreç boyunca hem birbirlerine hem de bir üst ölçek olan planlamaya

veriler oluşturarak katkıda bulunurlar. Burada kentsel tasarımlar bu sürecin tasarım bölümünde yer almakta ve ürün olarak kamusal mekanlar oluşturmaktadır. Ayrıca kentsel tasarım oluşturduğu somut ürünlerle, fiziksel çevrelerin tasarımında yön verici girdi olarak kullanılan planlama kararlarının tekrar gözden geçirilmesinde etkili olabilmektedir.



Şekil 3.3: KDP Gerçekleştirme ve Kullanım Sürecinde Müdahale Düzeyi Kurgusu (Ok, 1985)

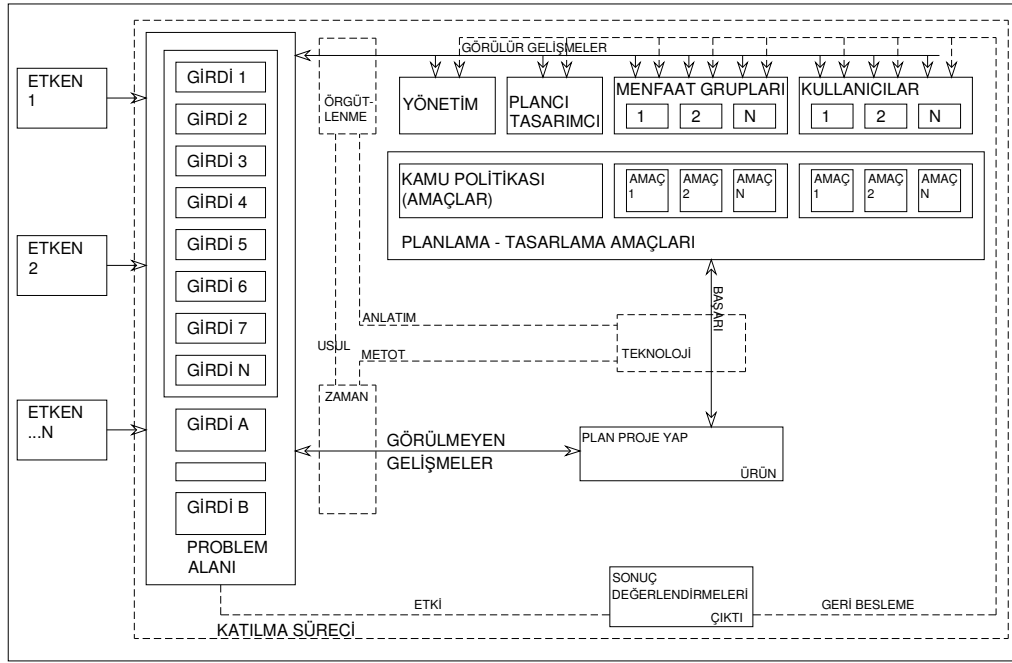
Tüm bu verilerin ışığında, KDP'leri ile gelişimi sağlanacak bölgede yüksek standartların gelip bölgenin çekiciliğinin artırılması isteniyorsa, planlama bütünü içinde kentsel tasarım projelerine yer vermenin doğru olacağı çıkarımı yapılabilir (Roberts ve Sykes, 2000).

3.8. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KATILIMCILAR VE ROLLERİ

Kentsel dönüşüm sürecinde kent yaşamının içindeki kişiler ve yeniden üreten tüm aktörler önemli roller almaktadır. Bu yüzden gerek kentlilerin kendi inisiyatifleri ile oluşturdukları gerekse yönetim birimlerinin oluşturacağı iletişim platformları ve burada kurulacak ilişkiler önemlidir. Bu aşamada katılım kavramı devreye girer. Katılım genel anlamıyla; bir olaya, bir aktiviteye, bir oluşuma ya da bir düşünceye, paylaşarak ve tartışarak bireyin dahil olması şeklinde tanımlanabilir (İncedayı, 2004).

Katımlı planlama ve tasarlama süreçlerini oluşturan nedenlerin başında determinist olmayan ve oluşabilecek değişimlere göre yapısını değiştirme esnekliğine sahip yeni yaklaşımlara ihtiyacın duyulması gelir. Farklı çıkar gruplarının istekler ve toplumsal amaçlar bu planlama ve tasarlama sürecinde değişen girdiler

olarak rol alır. Şekil 3.4.'deki şema sürecin önemli bileşenleri ve süreçle olan etkileşimleri ifade edilmektedir (Bayazıt, 1982).



Şekil 3.4: Planlamaya Katılım (Bayazıt, 1982)

Kentsel dönüşüm uygulamalarının en büyük başarı kriteri, kamuoyunda beğenilmesidir. Bu durum dönüşüm sürecinden etkilenen tarafların süreç içerisinde rol almaları ile demokratik bir çerçevede gerçekleşebilir. Burada bireyin etkinliği, kararlara doğrudan katılımdan, pasif üyeliğe kadar çeşitli düzeyler gösterebilir (Baransü, 1989).

Katılımcılar kentsel dönüşüm projesindeki işlevlerine bağlı olarak üç ana başlık altında incelenebilir. Bu başlıklar, dönüşüm projelerini planlayan ve uygulamaya yönelik projeyi kurgulayan tasarımcı, projeyi geliştiren, finanse eden ve uygulamasını yapan kurum ve kuruluşlar, ve son olarak dönüşüm projelerinde yönlendirici-denetleyici konumda bulunan ve sonuç üründe yaşantısını sürdürecektir olan halk olarak sıralanabilir (Tablo 3.2.).

Tablo 3.2: Kentsel Dönüşüm Projelerinde İşlevlerine Göre Katılımcılar

A.TASARIMCI Kent Plancıları Mimarlar	PLANLAYAN KURGULAYAN
B.KURUM VE KURULUŞLAR Merkezi Yönetim Yerel Yönetimler Özel Kuruluşlar Sivil Toplum Örgütleri	YÖNETEN FİNANSE EDEN UYGULAYAN
C.TOPLUM	YÖNLENDİREN DENETLEYEN KULLANAN

3.8.1. Tasarımcının Rolü (Plancının ve Mimarın Rolü)

Ekonomik, sosyal, kültürel ve politik alanlardaki değişimlerin mekan, kent ve bölge kavramlarının ele alınışını da değiştirmesi, planlamanın konusunun da yeni sorun ve olanaklar çerçevesinde tekrar tanımlanmasına neden olmaktadır. Bu şartlarda, plancı, süreç tasarımının ön plana çıktığı stratejik planlama yaklaşımını benimseyerek ek yetilere sahip olmak durumundadır. Plancı kentleşmeyi etkileyen değişimlere her an hazırlıklı olabilecek ve değişik ölçekteki planlama süreçleriyle etkileşim halinde olabilmeyi öngören bütüncül stratejik bir planlama oluşturmalıdır.

Plancının farklı çıkar gruplarıyla çalışması gerekliliği, değişik sosyal ve politik çevrelerin söz sahibi olabileceği katılımcı platformların uzman, tartışmacı ve örgütleyici kimliğe sahip plancılar tarafından oluşturulmasını gerektirmektedir (Anon, 2002).

Kentsel dönüşüm sürecini de bir planlama ve tasarım problemi olarak ele aldığımızda bu sürecin diğer tasarım süreçlerinde olduğu gibi bir çok disiplinin ve aktörün etkileşimiyle oluştuğu söylenebilir. Bu açıdan plancı ve tasarımcı değişimler içinde bulunan bu süreçte ürününü neden-sonuç ilişkileri kuvvetli bir altyapıyla oluşturmalıdır (İncedayı, 2004). Bu üretim sürecinde iletişimin devamlılığı denetlenmelidir. Aksi takdirde, ortaya konulacak ürün, içermesi gereken bazı değerleri barındıramayacağından başarısızlıkla sonuçlanabilir.

Plancı ve mimar benzer bir şekilde zihinde, düşünsel olarak oluşan amaçlar grubunu gerçekleştirebilecek araçların uygun birleşimini uygulama öncesinde kurmaya

çalışırlar. Ancak mimarın plancıdan farkı, oluşturduğu kurguda amaçlananların arasında mekan içinde biçimlenmeyi ya da biçimlendirmeyi de barındırmasıdır. Tekeli (1994) tasarımın planlamaya indirgenemeyişini amaçlarının arasında estetik ve sembolik yargıların yer almasına bağlamaktadır.

Estetik ve sembolik yargıların yanında mimarın oluşturması gereken diğer nitelikler, kullanıcıların fiziksel, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fonksiyonel kararlarla oluşlardır. Toplumun gereksinimleri bilimsel yöntemlerle belirlendiği ve fizyolojik niteliklerin tasarımcı tarafından önemsendiği gerçeği, sosyal ve psikolojik ihtiyaçların mimarın ya da tasarımcının kişisel yorumuna bırakıldığını göstermektedir (Özsoy, 1983). Bu durumun önüne ancak etkileşimli bir tasarım süreci yürütülürse geçilebilir. Tasarımcı bu açıdan sürecin belirli evrelerinde kullanıcıyı temsil eden kişi ve kuruluşlarla diyalog kurmalıdır. Bu sayede, oluşturulacak dönüşüm alanının nitel ve nicel özelliklerinin kullanıcıyla ilişki kurabilmesi kolaylaşabilir.

Tasarımcı, dönüşümün projelendirme aşamasında yapılaşma nitelikleri ile ilgili kararları da oluşturmalıdır. Yeni kent dokuları, konut tipolojileri, yeni yaşam alanları ve biçimleri oluşturularak mekansal farklılıklar yaratılmalı, dönüşüm projesi yoluyla alana kimlik katkısı sağlanmalıdır (Göksu, 2006b). Toplum bu çalışmalar üzerinden bilgilendirilerek görüş ve onay alınmalıdır. Dönüşümü hazırlayan tasarımcıların, ileride yapılacak değişimlerin halk beğenisini toplamayarak ortadan silinmesi riskini ön planda tutarak, mümkün olan her aşamada katılıma önem vermeleri ve projenin değişebilirlik süreçlerini kabul etmeleri doğru bir yaklaşım olacaktır. Ayrıca mimarın, kullanıcıların gelecekteki gereksinimlerini tam olarak belirlenemeyeceği gerçeğini göz önünde bulundurarak, olası ihtiyaçlara göre değiştirilebilir ve geliştirilebilir çözümler önermesi gerekmektedir. Özsoy (1983) bu nitelikleri taşıyan tasarım ürününün geliştirilmesi için esneklik, uyarlanabilirlik ve açık-uçluluk konularının tasarım sürecinde göz önüne alınmasının gerekliliğini vurgulamıştır. Bu üç nitelik, mimari tasarımlarda çeşitliliğe imkan verebilmeleri nedeniyle, kentsel dönüşüm projelerinde hakların sakinlere tekrar paylaştırıldığı yaklaşımlarda, dağıtım işleminin hakkaniyet çerçevesinde yapılmasını da kolaylaştırır.

Diğer bir deyişle, tasarımcı niteliğini projenin kendi ölçeğine giren kısımlarında, özellikle yapı adaları ve birim bina bazında kullanacak olan mimar, dönüşüm projesinin ürünleri olarak, ekonomi ve yapım süreci kolaylıklarını içinde barındıran, hümanist, ölçek ve estetik kaygıları taşıyan, aynı zamanda işlevini verimli bir şekilde yerine getirebilen ve zamanın oluşturacağı değişimlere ayak uydurma becerisi gösterebilecek nitelikte fiziksel çevreler yaratmalıdır (Hunt, 1965).

3.8.2. Kurum ve Kuruluşların Rolü

Dönüşüm alanlarına önerilen projelerin, toplumun ilgisini ve desteğini alabilmesi, projeyi gerçekleştirmede etkin rol oynayan kurumların oluşturacakları organizasyonlar ile topluma ne kadar iyi lanse edildikleri ile doğru orantılıdır. Topluma sunulan bilgilerin anlaşılır ve net olması, bilgilendirme sürecinde karar verenlerin isteyerek ya da istemeden yanıltılmasını engelleyecek, ve böylece daha demokratik ve tartışılabilir bir projelendirme gerçekleşebilecektir.

3.8.2.1. Merkezi Yönetimin Rolü

Merkezi yönetim, kentsel dönüşüm projelerinde toplumsal yaşamdaki üretici ve düzenleyici rolüne dayalı bir yaklaşımı ön planda tutmalıdır.

Merkezi yönetim, kentsel dönüşüm projelerinin her aşamasında tarafsız bir politika izlemeli, gerekli önerileri yapmalı ve projenin kendisi tarafından onaylanmasını temin etmelidir (Hunt, 1965). Kentsel dönüşüm modeli ortaya konulurken finansman oluşumuna yönlendirici ya da bütçe ayırarak direk olarak katkıda bulunmalıdır. Merkezi yönetimler kısa dönemde, kalkınma hızının bir miktar düşürülmesi pahasına da olsa insanların refah düzeylerinin yükseltilmesi için gerekli yatırımları yapmak zorundadır. Bu yatırımlar uzun vadede kalkınma hızını yükseltici sonuçlar barındırmaktadır (Erdumlu, 1982).

Balamir (2005b), kentsel dönüşüm modellerinde yerel toplulukların ortaklıklar kurma yoluyla dönüşüm çalışmalarına girmelerinin desteklenmesi ve özendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu açıdan kentsel dönüşüm modellerinin başarıyı yakalayabilmelerini sağlayacak ortaklıkların ve katılımın önünü açmak adına merkezi yönetimlerce çeşitli önlemler alınabilmektedir. Bunlar;

- Yatırım yapmak isteyenlere kolaylık ve yardımlar,
- Dönüşüm projelerinde kredi sağlayan bankalara ayrıcalıklar,
- Üstlenecek yapımcılara eğitim ve vergi muafıkları,
- Yerel gelir kapasitesi ve beceri kazandırmaya yönelik sosyal projelere ulusal ve uluslararası STK katılımı için kolaylıklar sağlama,
- Yerel yönetimlerin dönüşüm projeleri geliştirme ve ortaklıkları yönlendirme görevlerinde donanımlı hale getirilmesi,
- İnsan odaklı kentsel dönüşüm projeleri geliştiren yerel yönetimlere mali ve teknik destek,

- Dönüşüm konusunda deneyimli özel şirketlerin akreditasyonu

şeklinde sıralanabilir (Balamir, 2005b).

3.8.2.2. Yerel Yönetimlerin Rolü

Proje alanına yatırımcıları çekebilmek, kamu çıkarlarını zedelemeyen ancak uygulamada kolaylık sağlayabilecek bazı ilkelerin yerel yönetimlerce alınabilmesine bağlıdır. Bu açıdan yerel yönetimler yatırımcıyı teşvik edici mekanizmalar geliştirmek zorundadır. Ancak bu oluşumlar içine girilirken, spekülasyon yollarla kamunun yararından ziyade yatırımcının çıkarlarını ön planda tutabilecek yaklaşımlar getirilmemelidir. Böyle bir tutum, projeye olan güvenin sarsılmasına ve dönüşümün gerçekleşememesine yol açabilir.

Yerel yönetimler, projeleri geliştirecekleri alanların seçimini stratejik, ekonomik ve politik olarak yapmaktadırlar. Öncelikleri tanımlanmış alanda, ne gibi bir dönüşüm projesi yapılacağına, ilgili danışmanlık hizmetleri alındıktan sonra karar vermektedirler. Bu hizmetler, bölgenin nitel ve nicel özelliklerini ortaya koyacak araştırmaların yapılması, bu verilerin uzmanlarca –antropologlar, sosyologlar, plancılar, mimarlar, ekonomistler gibi- değerlendirilmesini içermektedir. Nasıl bir strateji geliştirileceğine bu danışmanlık hizmetlerinin raporları doğrultusunda karar verilmektedir (Hunt, 1965).

Yerel yönetimler, projenin her aşamasında yapılacak seçimlerde dikkatli ve sağlıklı karar vermek durumundadır. Aksi bir durum olduğunda, oluşturulmuş mekanizmanın bozulmasının zor olduğu ve bu durumun dönüşüm sürecini bir çıkmaza itebileceği göz ardı edilmemesi gereken bir unsurdur.

3.8.2.3. Özel Kuruluşların Rolü

Özel kuruluşların dönüşüm projelerinde oynadığı anahtar rol, projelerin gerçekleştirilebilirliğini sağlayan bir nitelik taşımaktadır. Genellikle projeler yerel ve merkezi yönetimlerce finanse edilemediği için, özel teşebbüslere ihtiyaç duyulur. Gerekli kriterleri yerine getirebilen kuruluşlar yerel yönetimlerin denetimlerinde projenin büyük bir kısmında olayı geliştirici, sürükleyici ve yönlendirici bir görev alırlar (Hunt, 1965).

Dönüşüm projelerinde yer alan özel kuruluşlar arasında, inşaatı yapacak inşaat firmaları, pazarlama ve anlaşmaların yapıldığı emlak şirketleri ve arazi geliştirme kurumları, finansmanın sağlandığı mülk sahipleri ve şirketlerden oluşan özel yatırımcılar vardır.

3.8.2.4. Sivil Toplum Kuruluşlarının Rolü

Sivil toplum kuruluşlarının planlama ve tasarlamada önemi çok büyüktür. Gelişmiş ülkelerin çoğunda STK'nın bu süreçlerde kamuoyunu yansıtmada görev almaları yasalarla desteklenmektedir (Bayazıt, 1982). Bu açıdan üstlendikleri görev kentsel dönüşüm projelerinin oluşum sürecinde bir anlamda danışmanlıktır. Ayrıca bu danışmanlığın diğer boyutu olan halkı bilgilendirme ve ara buluculuk STK'ın diğer faaliyetlerindendir. Varolan problemlere sürdürülebilir çözümler getirmenin esaslarından bir olan katılım kavramı STK'lar aracılığıyla olabilmekte halk ve otoriteler onlar sayesinde bir araya gelebilmektedir.

Ayrıca sivil toplum kuruluşlarının diğer bir örgütlenme nedeni, halkı eğitmek bilinçlendirmek, meslek kursları açmak gibi halkın yaşam kalitesini ve gelir seviyesini arttırıcı aktiviteler oluşturmaktır. Yapılan araştırmalar STK yaklaşımlarının, halk arasında güvenilirlik oluşturduğu ve bu sebeple katılımın sağlanmasında önemli bir rol oynadığını göstermektedir.

3.8.3. Kullanıcı Olarak Toplumun Rolü

Kentsel dönüşüm, ister özel mülkiyet ister kamuya ait bir bölgede yapıyor olsun, eğer topluma ait bir bölgeye yönelik çözümler üretiyorsa bu projeler hakkında toplumun her kesimi bilgi sahibi olmalıdır. Kullanıcı, kentsel dönüşüm alanında hangi ürünlerden, hizmet ve sosyal donatılardan yararlanabileceğini ve bunların niteliklerinin nasıl olacağını, kısaca gelecekte hayatını nasıl etkileyeceğini bilmelidir. 'Halk, gelecekte kendisini etkileyecek olan çevresine istediği tarzda biçim verebilmelidir. Karar verici durumdaki planıcı, yönetici ve bürokratların kendi otoriteleri ile toplumu ilgilendiren problemleri çözmek için karar vermeleri demokratik değildir.' (Bayazıt, 1982).

Kullanıcının katılımı demokratik toplumlarda, demokrasinin aksaklıklarını gidermek üzere geliştirilen öncelikle Birleşik Amerika ve sonrasında Avrupa'da yaygınlaşan bir süreçtir (Ok, 1985).

Ok (1985), Birleşik Amerika' da Arnstein' a ait olan makalenin bir değerlendirmesini yaparak haklın projelere katılım basamaklarını katılımdaki etkinliklerine göre ayıştırmıştır (Tablo 3.3.).

Tablo 3.3: Halk Katılımının Basamakları (Ok, 1985)

8	Halk denetimi	Halkın gücünün dereceleri
7	Yetkilendirilmiş güç	
6	Ortaklık	
5	Yatıştırma	Sembolik katılım
4	Danışma	
3	Bilgilendirme	
2	Terapi	Katılımsızlık
1	Manipülasyon	

Katılımsızlık olarak tanımlanacak olan grup diğerlerinin arasında sayıca ağırlığı en fazla olan gruptur. Manipülasyon ve terapi katılımın olmadığı basamaklardır. Katılıma teşvik için halk bilgilendirilmeli ve desteği alınmalıdır. Üçüncü kademedен beşinci kademeye kadar olan katılım sembolik katılım olarak adlandırılmıştır. Bu basamaklarda halkın hakları, sorumlulukları ve olanakları konusunda bilgilendirilmesi, danışma yoluyla halkın fikrinin alınması, ve katılıma aktif olarak rol almaya bir adım yaklaşması sağlanır. Ancak bu aşamaların hiç birinde halkın kararı direk etkileme şansı yoktur. Halkın gücünün dereceleri olarak tanımlanan ortaklık, yetkilendirilmiş güç ve halk denetimi aşamaları, karar verme sürecinde halkın direk katılım şansı bulduğu ve derecesine göre kararın verilmesinde etkisinin arttığı aşamalardır. Bu son üç adımın, katılımcı demokrasiyi gerçekleştirmek için atılması gerekmektedir.

İyi örgütlenmiş bir katılım, kentsel dönüşüm projelerinde ortak hedeflerin güven ortamı içerisinde gerçekleştirilmesini sağlayacaktır.

3.9. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE UYGULANABİLİRLİK

Kentsel dönüşüm projeleri gerçekçi olmak zorundadır. Gerçekçi olmasının değerlendirme kriteri ise projenin yaşama geçirilebilir olmasıdır. Bu gerçekleştirilebilirlik yapısal anlamda sınırlı tutulmamalıdır. Burada öngörülen yaşam biçiminin de toplum açısından kabul edilebilir sosyal ve mekansal değerleri içermesi gerekmektedir. Ölçekler arası geri besleme bu değerlerin oluşturulmasını sağlamaktadır. Örneğin kentsel dönüşüm projeleri ile temel yaklaşımları ortaya konan yeni yerleşim planının makro ölçekte yerine getiremediği bazı sosyal ve fiziksel özellikler kentsel tasarımlar ile mikro ölçekte tamamlanabilmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm sürecinde

yukarıdan-aşağı ve aşağıdan-yukarı yaklaşımlarının her ikisinin de benimsenmesinde fayda vardır.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilirliğinin ölçütü ortaya koyduğu hedeflerin geçerliliğiyle doğrudan alakalıdır. Proje senaryosunun amacı ve ilkeleri doğrultusunda ulaşılmak istenen hedefler belirli vizyonların başlığında tartışılarak oluşturulmalıdır. Bu vizyonlar oluşturulurken, problem alanının mevcut nitelikleri yanında gelecekte oluşabilecek ihtiyaçlar değerlendirilmeli, orta ve uzun vadede yapılması düşünülen eylemler net ve esnek bir iş akış şemasıyla karara bağlanmalıdır. Bu sayede projenin finansmanı ve kamuoyu tarafından benimsenmesi daha kolaylaşacaktır.

KDP'nin uygulanabilirliğini etkileyen bir diğer etken, uzlaşma ortamıdır; planlama ve tasarım sonucunda gerçekleştirilmek istenenler hak sahipleri, uygulayıcılar ve denetleyiciler tarafından kabul görmelidir. Uzlaşma, mülkiyetin ve değerlerin bir araya getirilerek paylaşılması esasına dayanmaktadır (Göksu, 2006b). Yatırım gruplarının çıkar hedeflerine uygun düşmeyen, hak sahiplerini gözetmeyen ve yerel yönetimlerce benimsenmeyen kentsel dönüşüm projeleri destek görmeyeceğinden gerçekleştirilememektedir. Bu yüzden toplumun her kesimine ve projenin taraflarına, dönüşümün hedeflediklerini ve oluşturulan kararları iyi ifade etmek gerekmektedir. Kararların kabul ettirilmesi, çıkarlar konusunda belirli bir optimumu yakalanmasıyla orantılıdır. Tarafları tatmin etmeyen bir proje teknik bir çalışmadan ileriye gidememektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde, ilgili kuruluşlar ve ortaklıklar tarafından güven ortamının yaratılması, toplum tarafından projenin sahiplenilmesini ve gerçekleşme sürecinin hızla ilerlemesini sağlayacağından projenin başlangıcından itibaren sağlanması ve korunması gereken bir diğer etkidir.

Projenin ilerleyen safhalarda tıkanmadan devam edebilmesi için finansman modelinin iyi kurgulanması şarttır. Oluşturulacak modelle hem yerel halkın hem de yerel yönetimin üstüne yük getirmeden projenin maliyetine kaynak oluşturulmalıdır. Her projenin önceliklerinin ve katılımcılarının farklılığı, finansal modelle geliştirilecek yöntemlerin de farklılaşmasıyla sonuçlanır.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE ÖRNEK BİR ALAN ÇALIŞMASI: ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ

Son yıllarda yapılan araştırmalar neticesinde İstanbul'daki önemli noktalarda yer alan bazı ilçeler ve bölgelerde, mevcut kent dokularının deprem açısından yeterince dayanıklı olmadığı ortaya çıkmıştır. Örnek olarak Zeytinburnu ilçesinin bütününde yapılan değerlendirme çalışmaları ilçenin olası Marmara depreminde büyük zarar göreceğini gösteriyor. Bu nedenle İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Zeytinburnu Belediyesi ile beraber bu bölgenin hem konumu hem de ticari açıdan taşıdığı önemi sebebiyle, ileriki yıllarda kentin buna benzer bölgelerinde yapılacak dönüşümlere bir örnek dönüşüm projesine ihtiyacı olduğunu düşünerek bu ilçede pilot bir proje başlatmıştır. Deprem dönüşüm projesi olarak sunulan bu proje, Zeytinburnu ilçesinde, sosyal ve ticari yapının korunarak, yapılı çevrenin yıkılarak yerine depreme dayanıklı yeni yerleşimler yapılmasını hedeflemektedir.

Bu örneğin dönüşüm projesi adını alması, mevcut sosyal yapının korunarak yapısal niteliklerin depreme dayanıklı hale getirilirken aynı zamanda alanı yapısal ve mekansal anlamda da geliştirilmesinin hedeflenmesine bağlanabilir.

Tezin bu bölümüne kadar, kentsel dönüşümün kavramsal boyutu, kentsel gelişimde taşıdığı önem, dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi sırasında dikkate alınması gereken faktörler ve dönüşümün gerçekleştirilmesinde rolü olan taraflar açıklığa kavuşturulmuştur. Konunun dünyadaki ve Türkiye'deki yansımaları örneklerle anlamlandırılmaya çalışılmıştır. Bu son bölümde Türkiye'de gündemde olan önemli projelerden biri olan Zeytinburnu kentsel dönüşüm projesi süreci ile ilgili farklı kurum ve kişilerce bu zamana kadar yapılmış çalışmalar ifade edilecek ve çalışmalar tez kapsamında yapılan değerlendirmeler bağlamında irdelenecektir. Bu çalışmalardan ilki İstanbul Metropoliiten Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi (IMP) tarafından yapılmıştır. Bu kurumun konuyla ilgili çalışmaları uygulamaya yönelik olarak halen devam etmektedir. Diğer bir çalışma, Türkiye'de kentsel dönüşüm konusunda uzman kişilerden Faruk Göksu'nun, 2004 yılında Zeytinburnu Pilot Projesi danışmanı olarak projenin genel gelişim stratejisi ve örgütlenmesine ilişkin oluşturduğu model çalışmasıdır. İncelenen bir diğer çalışma ise Prof. Dr. Murat Balamir tarafından 2005 yılında hazırlanmış olan 'Zeytinburnu için öngörülen kapsamlı dönüşüm modeli' dir. Son olarak irdelenecek çalışma ise EUROPAN 8

yarişmasının Türkiye ayağı konularından biri olan Zeytinburnu alanı için 1. seğıilen ve Carole Pralong liderliğinde gerçekleştirilen yarişma projesidir. Tüm bu çalışmalar bir araya getirilerek Türkiye’de gerçekleştirilmekte olan bir projenin farklı çevrelerce nasıl ele alındığı ifade edilecektir.

4.1. ZEYTİNBURNU İLÇESİNİN İSTANBUL KENT BÜTÜNÜNDEKİ KENTSEL GELİşİMİ VE KONUMU

Zeytinburnu İstanbul’un tarihi kent merkezinin batısında yer almaktadır. Mevcut doku kuzeyde sanayi dönüşümlü merkezi iş alanı; doğuda tarihi yarımada ve surlar; güneyde Marmara denizi kıyı şeridi; batıda ise hipodrom alanıyla çevrilidir



şekil 4.1: Zeytinburnu İlçesi Konum ve Yakın evre İlişkileri

Bölge metropol ölçeğinde sektörel merkezlere ev sahipliği yapmaktadır. Bunlardan perdecilik ve dericilik önemli yer tutmaktadır.

İstanbul’daki ilk yoğun gecekondulaşma 1947-49 yılları arasında sanayi alanlarının sur dışına alınmasıyla bu bölgede gözlenmiştir. Bu tarihlerde deri, tekstil ve imento gibi sektörler Zeytinburnu’nda konumlanmaya başlamıştır. Sanayi kuruluşlarının işçi ücretlerini artmasını engelleyen bu durumu çeşitli şekillerde desteklemeleri mülkiyeti karışık olan ve daha önceleri tarım ve hayvancılık için kullanılan bu alanın, derme çatma yapılarla dolmasına neden olmuş ve alanda kısa zamanda 50 bin kişinin yaşamasına uygun ortamı sağlamıştır.

Zeytinburnu'nun bugünkü halini alması geçen 50 yıl içinde çeşitli kademelerle olmuştur. İlk olarak 1950'de Demokrat Partinin bu kesimden oy alması, bu tarihten sonra bu alanların politik olarak desteklenmesini sağlamış ve beraberinde yeni göçleri getirmiştir. 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı yasa ile gecekonduyun varlığı resmen kabul edilmiş ve barınma ihtiyacıyla doğan bu yapı türünün kente yerleşebilmesine yönelik olanaklar ve kurallar getirilmiştir. Bununla beraber barakalaşmadan mahalleler halinde kente yerleşmeye dönüşen bir gecekondulaşma süreci yaşanmıştır. Ardından, 1983-88 yılları arasında çıkan imar affı yasaları ile bu gecekonducular yasal statü kazanarak apartmanlaşmaya doğru adım atmıştır (Şenyapılı, 1998).

Bu bölgede oluşan gecekondu alanı sırayla ikinci nesil hisseli mülkiyetler ile kaçak parselasyon ve yapılaşma süreçleri yaşamıştır. Bu süreçler neticesinde;

- Dar sokaklar
- Küçük imar ada ve parselleri,
- Yetersiz kamusal alanlar,
- Taban alanı açısından aşırı yoğun yapılaşma,
- Yapısal anlamda uzmanlardan hizmet alınmadan yapılmış konut stoğu,
- ve bina içi alan kullanımındaki dengesiz planlama gibi olumsuzluklar ortaya çıkmıştır.

Tüm bu olumsuzluklara ek olarak, 1999 Marmara depremi sonrasında yapılan araştırmalarda depreme karşı dayanıksız bir yapı stoğuna sahip olan Zeytinburnu, toplu dönüşüme ihtiyaç duymaktadır.

Bölgede ekonomik, sosyal ve mekansal dönüşümleri bir araya getiren, yaşam standartları yüksek, yaşanabilir, sürdürülebilir, estetik çözümler üretmeyi hedefleyen stratejik kararların uygulamaya konulması gerekmektedir.

4.2. ZEYTİNBURNU DÖNÜŞÜM PROJESİ ÇALIŞMALARI

4.2.1. Zeytinburnu Pilot Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi – 2006

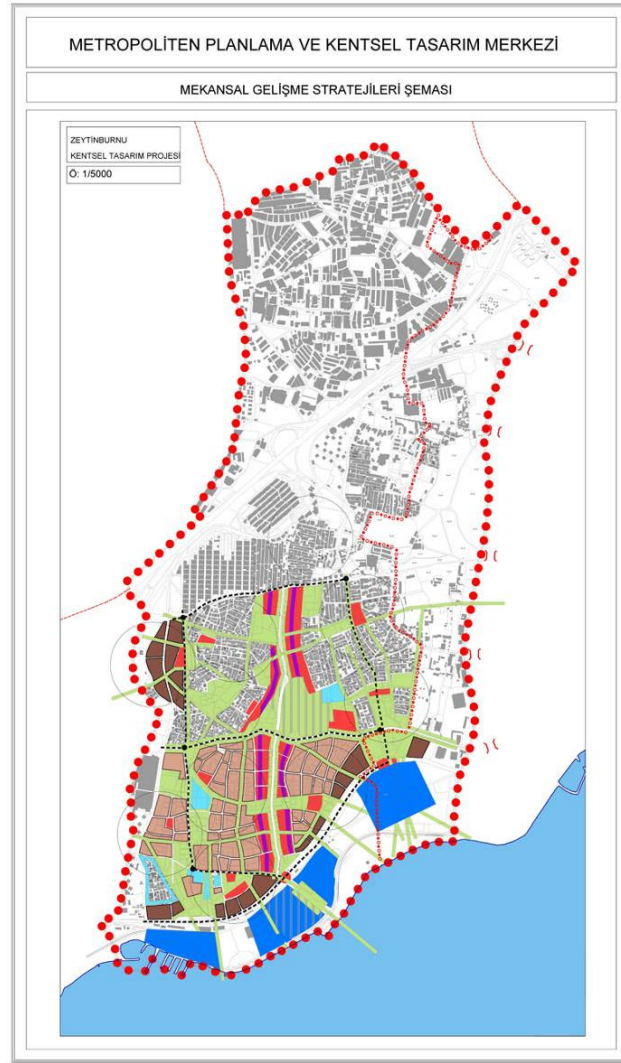
İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi tarafından geliştirilen bu dönüşüm modelinde, halkın proje sonrasında yine aynı alanda ikamet etmesi ve hak sahiplerine birebir konut verilmesi ilkesi benimsenmiştir. Bu nedenle proje yarı korumacı bir yaklaşımla stratejisini geliştirmiştir (İ.M.P., 2006).

İMP, Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamındaki çalışmalara 05/07/2005 tarihinde başlamıştır. Projede öncelikle İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yerleşmeler ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü İstanbul Şehircilik Atölyesi tarafından hazırlanmış olan Zeytinburnu Pilot Projesi verileri farklı bir bakış açısı ile değerlendirilerek kentsel tasarım projesine altlık oluşturacak analiz ve sentez çalışmaları yapılmıştır. Ardından bu veriler değerlendirilerek kentsel dönüşümü yönlendirecek kentsel tasarım modeli oluşturulmuş ve yapı adası bazında tasarım çalışmaları hazırlanmıştır. Kentsel dönüşüm modelinin uygulaması için seçilen pilot alanda hak sahipliği tespitleri yapılmıştır. Yerel belediye ile dönüşümün öncelikli alanları tespit edilerek seçilen pilot alanda kentsel tasarım projesi ve mimari avan proje hazırlanmıştır.

Kentsel tasarım analiz çalışmaları bünyesinde Zeytinburnu'nun İstanbul kent bütündeki konum ve kentsel ilişki tanımlaması yapılmış, bölgedeki sosyal, fiziksel ve ekonomik veriler toplanmış ve tüm bu verilerin sentezi yapılmıştır. Bu çalışma kapsamında başlıklarla ele alınan konular şunlardır:

- Konum ve Yakın Çevre İlişkileri
- Doğal Riskler Analizi
- Yerleşime Uygunluk Analizi
- Ulaşım İlişkileri Analizi
- Kentsel Doku Analizi
- Kimlik ve İmaj Analizi
- Kentsel Tasarım Proje Alanları Şeması

Bu çalışmalar geliştirilecek projelere bilimsel temel oluşturmak adına sentezlenmiş ve neticesinde mekansal dönüşüme yönelik kentsel tasarım alanları tespit edilmiş, ardından mekansal gelişme stratejileri şemalaştırılmıştır. Bu şemada kentsel dönüşümü tetikleme öngörülen ve toplumsal hareketliliği arttıracak düşünülen kuzey-güney doğrultulu bir ticaret aksı önerilmiştir. Kuzeyde merkezi iş alanından başlayıp güneyde çeşitli ulaşım biçimlerinin düğüm noktası olan sahil bandı bölgesine uzanan bu aks çevresinde, kısa-orta-uzun vadede ada bazında kullanımlar ve mekanların oluşması istenmektedir. Oluşturulan bu şemayla aynı zamanda uygulamaya olanak yaratacak bütünleştirilmiş yapı adası birimleri oluşturulmuş, mahalle-sosyal donatı-yeşil alan ilişkileri kurulmuştur (Şekil 4.2.). Bu şema oluşturulurken aynı zamanda yapılan kat ve risk durumu değerlendirmesi sonucunda öncelikli alanlar belirlenmiştir.

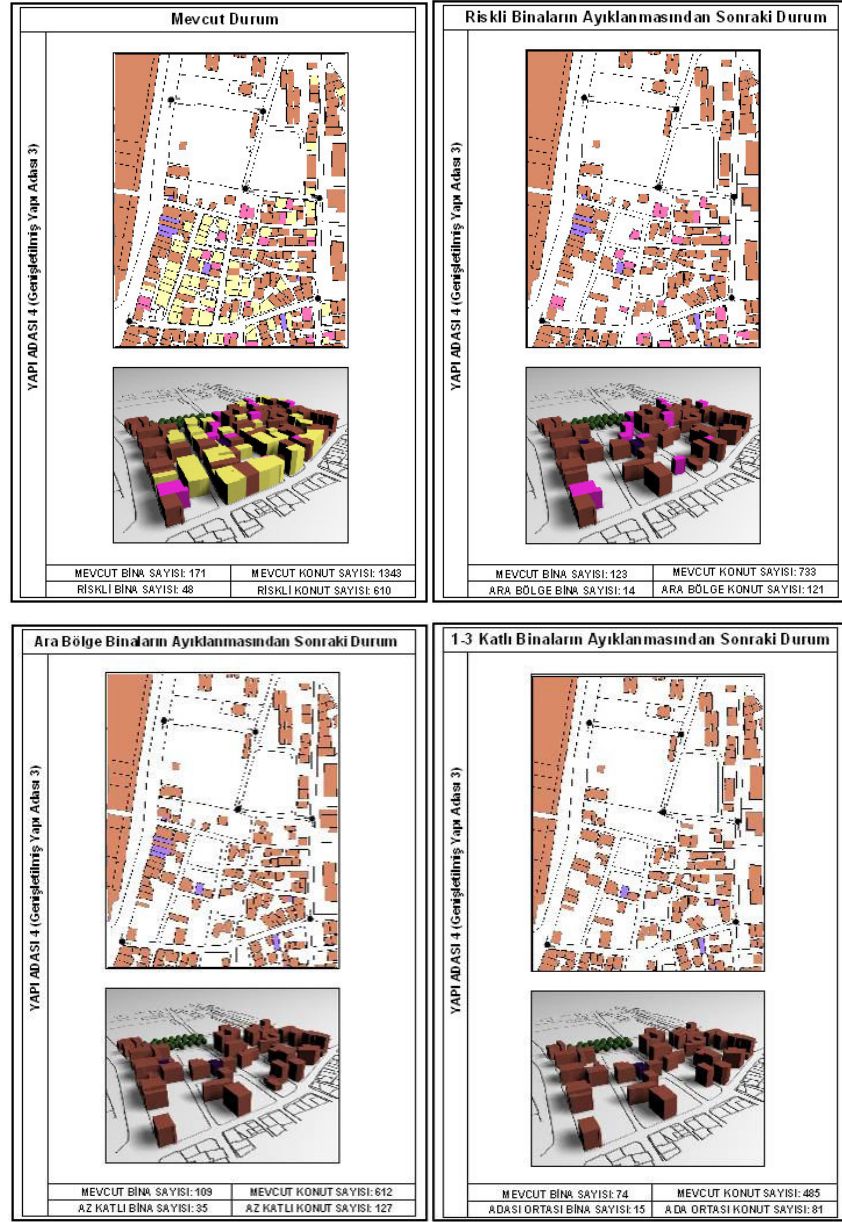


Şekil 4.2: Zeytinburnu Mekansal Gelişme Stratejileri Şeması (İ.M.P., 2006)

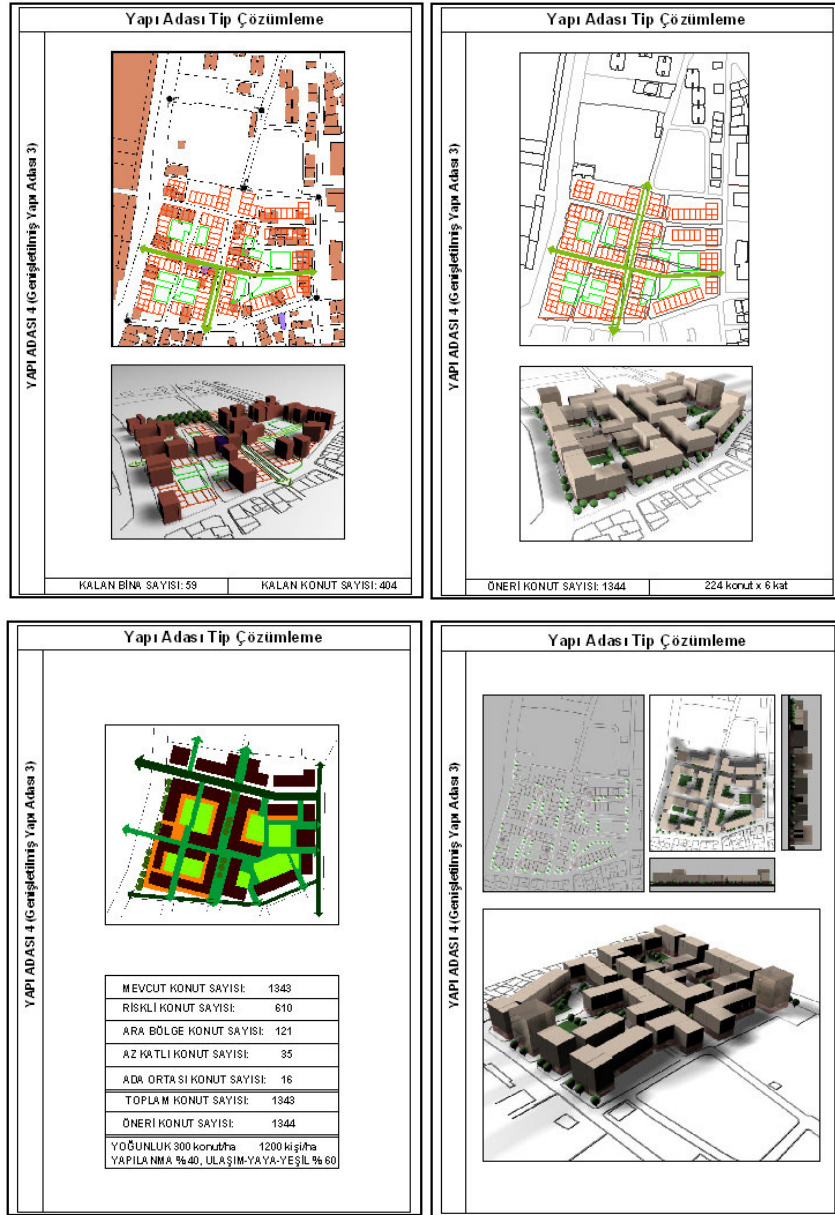
Belirlenen adalar başta olmak üzere dönüşüm kapsamında ele alınacak yapı adalarında uygulanmak üzere bir kentsel tasarım modeli geliştirilmiştir. Oluşturulan bu model ile Zeytinburnu mekansal gelişme dinamiklerini içeren üst ölçek yönlendirici ve sınırlandırıcılar ile konut/yapı adası bazında dönüşümü içeren alt ölçek çalışmalarının bütünleştirilmesi hedeflenmektedir. Bu çalışma kapsamında mevcut yapı adalarının bütünleştirilmesi ilkesi seçilen 3 alanda aşağıda belirtilen aşamalarla oluşturulmuştur.

- Bütünleştirilmiş yapı adası içinde kalan binaların temizlenmesi
- Yarı kamusal alanların tanımlanması
- Yapılanma alanları ve ortak mekanların tanımlanması

Modelin uygulanması için seçilen yapı adalarında sırasıyla riskli, ara bölgede kalan, az katlı ve son olarak ada ortasında kalan binaların çıkarılmasıyla ulaşılan son durum yeni düzene ait çağdaş tasarım ile ilişkilendirilmiştir (Şekil 4.3./4.4.).

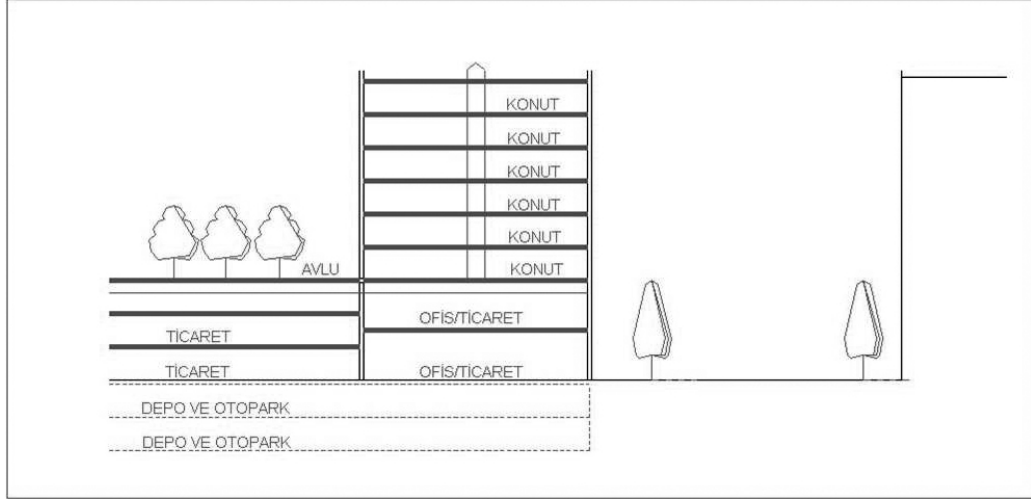


Şekil 4.3: Bütünleştirilmiş Tip Yapı Adası Çözümlemesi - Aşama1 (İ.M.P., 2006)



Şekil 4.4: Bütünleştirilmiş Tip Yapı Adası Çözümlemesi – Aşama2 (İ.M.P., 2006)

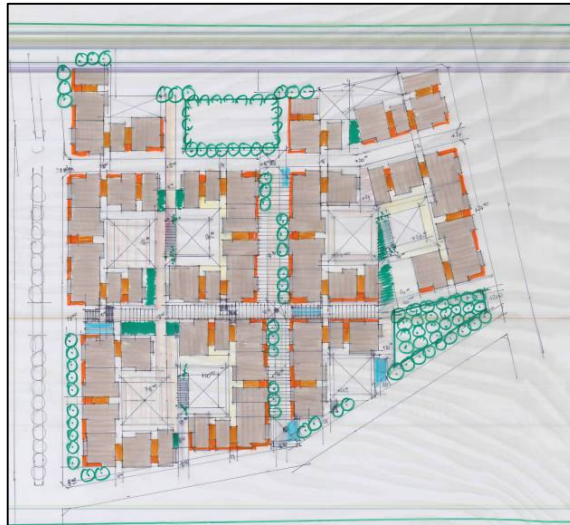
Mevcut durumda ve önerilen düzende konut sayısının eş olması hedeflenmiş, alt kattaki kapsamlı ticaret birimlerinin ise finansmanı sağlaması amaçlanmıştır. Oluşturulan konut tipolojisiyle 50 m², 100 m², 150 m² ve 200 m²'lik modüler birimler ve çeşitli tip kesitler tanımlanmıştır (Şekil 4.5.). Binaların kat adetleri, en alt 2 kat ticaret olmak üzere 4-6-8 kat olarak belirlenmiştir.



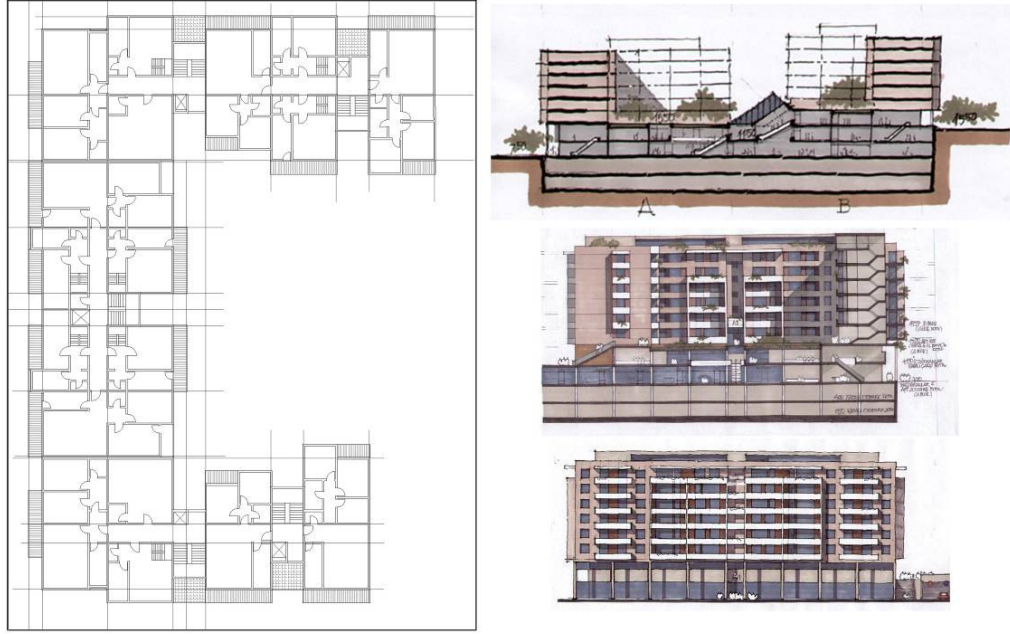
Şekil 4.5: Yapı Adası Tip Kesit Çalışması (İ.M.P., 2006)

Yapı adasında yapılan bu çözümlerlerin ardından alanda uygulamaya yönelik hak sahipliği tespit çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Tespit aşamasında öncelikle mevcut binaların ruhsat ve tapu bilgileri edinilmiş, kullanım biçimlerine ilişkin detaylı bir kodlama yapılmıştır. Ardından edinilen bilgiler şematik kesitler aracılığıyla hak sahipliği formuna işlenmiştir. Bu çalışma sayesinde yeni yapı adası kapsamındaki binaların nitelik ve nicelikleri kayıt altına alınmıştır.

Son olarak, kentsel dönüşüm modelinin örnek uygulaması yapılmak üzere ilçe belediyesinin de onayıyla Sümer Mahallesi'nde bulunan 5.1 hektar büyüklüğündeki yapı adası seçilmiştir. Pilot olarak seçilen proje alanında kentsel dönüşüm modelinde belirlenen tasarım ilkeleri ve bağımsız birim sayıları doğrultusunda vaziyet planı ve konut grubu tip projesi oluşturulmuştur (Şekil 4.6./4.7./4.8.).



Şekil 4.6: Pilot Proje Alanı: Vaziyet Planı (İ.M.P., 2006)



Şekil 4.7: Pilot Proje Alanı: Konut Grubu Tip Plan, Kesit ve Görünüşleri (İ.M.P., 2006)



Şekil 4.8: Pilot Proje Alanı: Konut Grubu Genel Perspektif (İ.M.P., 2006)

4.2.2. Zeytinburnu Strateji ve Eylem Planı – 2006 / Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi Örgütlenme ve Katılım Modeli – 2004

Göksu (2006a), danışmanlığını yaptığı Zeytinburnu Pilot Projesi için ortaya konan stratejik hedefler ve planlamaya baz oluşturacak dönüşüm senaryoları çerçevesinde temel ilkeleri oluşturmasını öngördüğü Zeytinburnu Genel Gelişim Stratejisi çalışmasını yapmıştır. Tüm bu örgütlenme ve gelişim stratejileri kısa ve uzun vadede gerçekleşmesi hedeflenen iki vizyon göz önüne alınarak şekillendirilmiştir.

Bunlardan ilki 2010 yılına kadar, güvenli olmayan yapıların güvenli hale getirilmesi ve genişletilmiş yollar ağı ile acil durum hizmetlerine ve tahliye alanlarına erişimin sağlandığı ve yapılacak örnek uygulamalar ile riskin minimize edildiği ortamı yaratmaktır. Uzun vadede hedeflenen vizyon ise 2023 yılına kadar ki süreçte, Zeytinburnu ilçesinin çeşitlenen ve güçlenen ekonomik yapısından herkesin yararlandığı, güvenli yaşam ve yapı standartlarının sağlandığı, tarihi ve doğal çevresi korunmuş yaşanmaya değer örnek bir ilçe yaratmaktır.

Bu çalışma yapılırken, bölgenin karşı karşıya olduğu en büyük ve öncelikli sorun olan deprem riskine çözüm arayışı vurgulanmıştır. Depremi yanı sıra, niteliksiz yapı stoğu ve çevre, kentsel donatıların yetersizliği, eğitimin eksikliği, yetersiz yaşam koşulları ve işsizlik gibi sorunların da iyileştirilmesine yönelik hedefler ortaya konulmuştur. Sorunların çözümü yanında kentsel dönüşüm vizyonunun farklı potansiyeller içeren 5 bölgeye gelişim stratejileri sunması ve bu stratejilerin bölgeler arası ilişkiler sistemi çerçevesinde bütünleştirilmesi hedeflenmiştir. Gelişme bölgeleri;

- Maltepe sanayi bölgesi (kuzey)
- Kıyı gelişme bandı (güney)
- Sur bandı (doğu)
- Sümer-Çırpıcı hattı (batı)
- Konut yerleşim bölgesi (orta) olarak tanımlanmıştır.

Bu bölgeler dikkate alınarak planlama çerçevesi oluşturulmuş ve geliştirilen mekansal gelişme strateji şeması ile kentsel odaklar, omurga, kentsel bantlar ve akslar önerilmiştir.

Kentsel odaklardan birisi kuzeyde E5 otoyolu girişi, diğeri ise güneyde sahil yolu girişi olarak tanımlanmıştır. Her biri ulaşım şekillerinin kesişim noktaları olmaları nedeniyle gelişme potansiyeli yüksek alanlardır. Bu odaklar arasında uzanan ve Zeytinburnu projesi bütününde çapraz finansmanı sağlaması düşünülen kentsel omurga oluşturulmuştur. Bu omurgaya ek olarak konut altı üretim fonksiyonunun oluşturulacağı ve omurganın doğu-batı doğrultusunda çevre bağlantılarını sağlayacak 4 stratejik aks tanımlanmıştır.

Çalışma tanımlanan bu planlama ilkeleri çerçevesinde, proje alanını 4 başlık altında geliştirmeyi öngörmektedir. Bunlar;

- Dönüşecek bölgeler (Kuzey MİA-Sahil bandı),

- Yenilenecek bölgeler (Orta konut yerleşim alanı),
- Yoğunlaşma odakları (Kuzey ve güney odak-Kentsel omurga),
- Koruma bantları (Çırpıcı bandı-sur bandı) ayrıntılı açıklamaları ile belirtilmiştir.

Bu gelişim stratejilerinin uygulanmasına yönelik kısa vadede uygulanması gereken Acil Eylem Planı, orta vadede çözümler öneren Mahalle Yenileme Eylem Planı ve son olarak uzun vadede Zeytinburnu ilçesinin kent bütünündeki önemini arttırıcı çözümler öneren Zeytinburnu Gelişim Eylem Planı geliştirilmiştir. Yerel eylem planlarının önemli ve öncelikli hedefleri olarak stratejiler ve bunların gerçekleştirilmesine yönelik eylemler, süreci betimleyici bir şekilde detaylandırılmıştır ve aşağıdaki ana başlıklarla incelenmiştir:

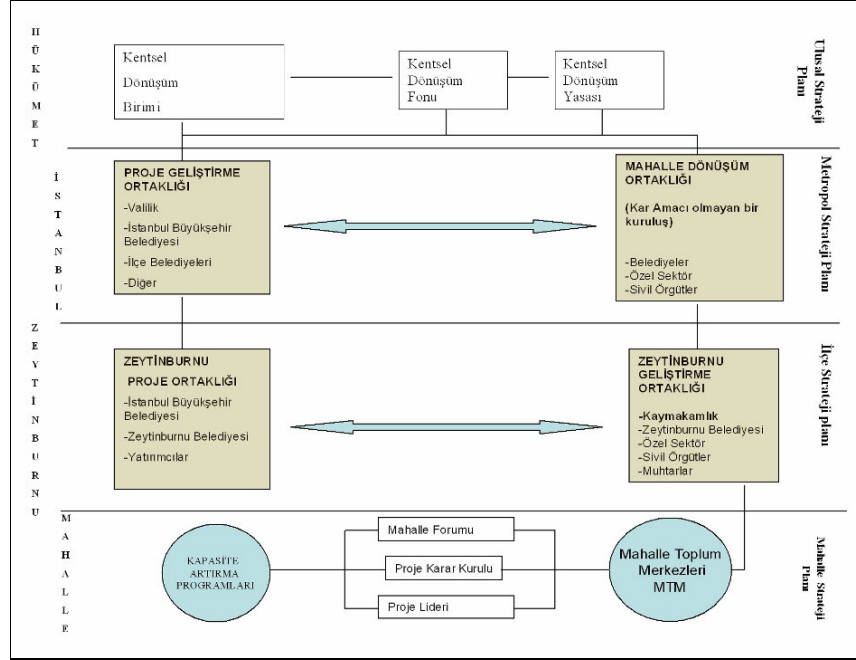
- Deprem riskinin azaltılması.
- Yaşam alanlarının yeniden yaratılması.
- Dönüşüm ve gelişim alanlarının potansiyellerinin iyi değerlendirilmesi.
- Ekonomik çeşitliliğin geliştirilmesi ve yönetilmesi.
- Yaşam kalitesinin yükseltilmesi.
- Yeni bir yönetim ve proje geliştirme anlayışı ortaya konulması.

Göksu (2006a) ortaya konan bu çalışmaların gerçekleşmesi için yeni bir örgütlenme, hukuk anlayışı, mekansal düzenleme ve yaratıcı proje geliştirme yaklaşımlarına gereksinim olduğunu ifade etmektedir.

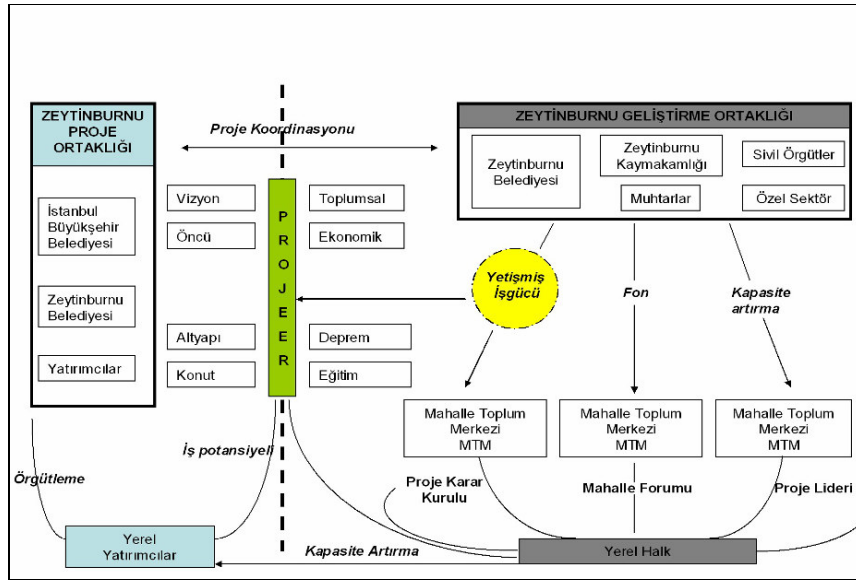
Göksu (2004b), bu bağlamda 2004 yılında yine Zeytinburnu dönüşüm projesi için örgütlenme ve katılım modeli üzerine bir rapor yayınlamıştır. Zeytinburnu pilot projesinin gerçekleştirilmesi için İstanbul, Zeytinburnu ve mahalle düzeyinde kurumsal ve kurumsal olmayan örgütlenmelerin gereksinimine işaret eden bu çalışma, dönüşüm projesiyle fiziksel olduğu kadar toplumsal ve ekonomik faaliyetlerin de gerçekleştirilmesi gerektiğini ve bunun için ikili bir kurumsal yapılanmaya ihtiyaç olduğunu belirtmektedir (Şekil 4.9.).

Bu yapılardan ilki, kamu ve özel sektör ortaklığının gerçekleştireceği 'Zeytinburnu Proje Ortaklığı', diğeri ise daha çok mahalle ölçeğinde gerçekleştirilecek toplumsal ve ekonomik dönüşümü dikkate alan 'Zeytinburnu Geliştirme Ortaklığı'dır. ZPO'nın amacı proje yatırımlarını belirlemek, projeleri geliştirmek, projeler arası irtibatı sağlamak, ortak altyapıyı geliştirmek ve proje finansmanını yaratmak üzere stratejik kararların alınmasıdır. ZGO'nın amacı ise mahalleler arası sosyal eşitsizliği azaltan

ve ekonomik gelişmeyi teşvik eden projelerin geliştirilmesi ve bu süreçte yerel halkın aktif rol almasını sağlamaktır (Şekil 4.10.).



Şekil 4.9: Zeytinburnu Pilot Projesi Kurumsal Yapı (Göksu, 2004b)



Şekil 4.10: Zeytinburnu Pilot Projesi Ortaklık Modeli ve Katılım Şeması (Göksu, 2004b)

ZPO, İstanbul Büyükşehir ve Zeytinburnu Belediyesi ile özel sektör yatırımcılarından oluşmaktadır. ZPO' nın hedefi;

- Dönüşüm kapsamında gerçekleştirilecek projeler arasında eşgüdümü sağlamak,

- Ulusal ve uluslararası yatırımcılar arasında ilişki sağlamak,
- Proje ve yatırım önceliklerini belirlemek,
- Yerel yatırımcıların kapasitelerini artırmak ve güç birliği mekanizmaları geliştirmek,
- Proje konsepti geliştirmek,
- Proje finansmanı için model geliştirmek ve işbirliği ortamları sağlamak,

vb gibi konularda etkin rol almaktır.

ZGO ise Zeytinburnu Belediyesi, kaymakamlık, muhtarlar, sivil toplum kuruluşları ve özel sektörün katılımıyla oluşturulmakta olup bu ortaklık bünyesinde;

- Uygulanabilir ve sürdürülebilir bir yerel ortamın oluşturulması;
- Proje ve programlara halkın öneri ve desteğinin alınması, yerel halkın projeye katılımının sağlanması,
- Yerel halkın işgücü piyasasında aranan niteliklere sahip olabilmeleri için eğitim programları yoluyla becerilerinin artırılması hedeflenmiştir.

Raporda bu iki kurumsal yapılanmaya ek olarak ZGO'nın faaliyetlerinin mahalle bazında gerçekleştirilmesi, geliştirilen stratejilerin yerel halka aktararak tartışılması ve projeden halkın haberdar edilmesi adına mahalle ya da proje bazında Mahalle Toplum Merkezlerinin kurulması önerilmektedir. Bu merkezlere ek olarak oluşturulacak mahalle forumları ve proje karar kurulları gibi ara mekanizmalarla proje süresince katılımın aktif ve demokratik olarak gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

4.2.3. Zeytinburnu için Öngörülen Kapsamlı Dönüşüm Modeli – 2005

Balamir (2005a) tarafından geliştirilen bu model, Zeytinburnu kapsamında varolan yasalar çerçevesinde dönüşümün yapılabilmesi ilkesini benimsemiştir.

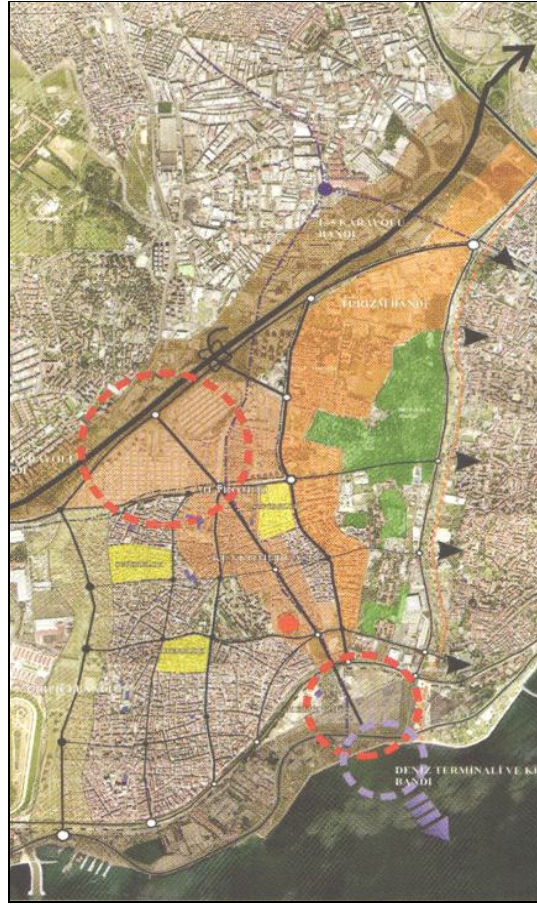
Zeytinburnu genelinde, yapım aşaması ve sonrasında binalar için mühendislik hizmetlerinin alınmaması, binaların taşıma kapasitelerinin bilinmemesine yol açmıştır. Bu da yapı stoğunun güçlendirilerek iyileştirilmesi önerisini geçersiz kılmaktadır. Buradan yola çıkılarak öneride, toplu dönüşüm yöntemleri öngörülmektedir. Yapılacak dönüşüm projesinin yöntem açısından sahip olması gereken 4 husus üzerinde durulmuştur:

- İstanbul Deprem Master Planı önerileri ve İlçe Acil Durum Planı ile alınan önlemler bütünleştirilerek değerlendirilmesi;
- Yakın ve orta vadede Zeytinburnu'nda olası gelişimlerin öngörülerinin yapılarak olası yatırımların dönüşüm amaçlarına göre yönlendirilmesi;
- Hak sahiplerini toplu dönüşüme yönlendiren araçların kullanılması ve ortaklıklar yoluyla bölge halkının fiziki ve sosyal gelişmelere katkılarının sağlanması;
- Zeytinburnu'nda düşük gelir grubunun alım gücünü yükseltecek istihdam ve sosyal projelerin yürütülmesi.

Bu bağlamda yüksek risk gösteren alanlardan başlamak üzere ortaklıklar yoluyla toplu yenileme yatırımları hedeflenmektedir. Gözetilen temel hedef ve ilkeler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır.

- Taşınmaz sahipleri ve kiracıların bulundukları yerde kalmalarını gözetmek;
- Herhangi bir karşılıksız dış kaynak kullanımı değil, taşınmaz sahiplerinin kendi kapasitelerini kullanmaları ve uzun dönemli borçlanmalarını yeterince cazip kılmak;
- Depreme karşı önlemler almada herkese görevler ve roller düştüğünü göstererek katılımı özendirmek ve bir seferberlik iklimi yaratmak;
- Yatay ve düşey ortaklıklar kurma yoluyla tüm taşınmaz sahiplerinin ilçedeki çeşitli kaynaklarda paydaş ve akarlarda hissedar olmalarını sağlamak;
- Gelişigüzel bir yenileme süreci yerine, toplu ölçeklerde üstün tasarım değerleri olan kent parçalarının dönüşümünü, toplu ve kademeli yerel yönetim biçimlerine geçişi olanaklı kılmak;
- Geliştirilen modelin başka yerlerde de finans yöntemi ve yasal yaptırımlarıyla tekrarlanabilir bir yapıya sahip olmasını gözetmek.

Bu ilkeler çerçevesinde, çalışmada dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesi aşamasında makro ve mikro düzeyde atılacak adımlar tanımlanmıştır. Balamir (2005a) bölgenin dönüşüm projesine etki edecek özellikleri ve konumları üzerinde durmuş, buralardaki potansiyellerin bölgede öngörülen mekansal gelişime katkısını araştırmıştır. Odak noktaları ve bu odak noktalarını birbirine bağlayan ticari bir kaburga ile gelişecek mekansal yapılanmayı tanımlamıştır (Şekil 4.11.).





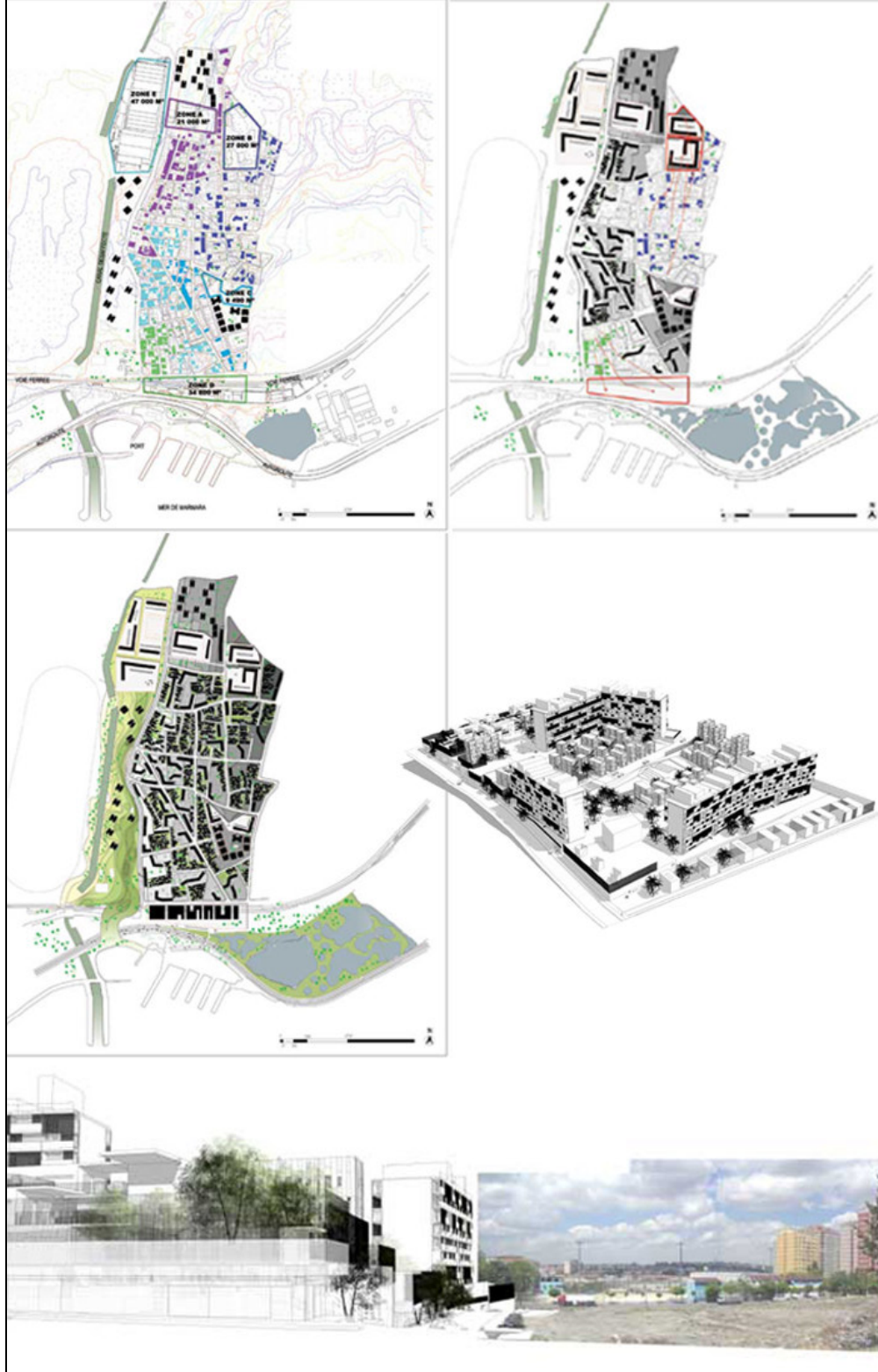
Şekil 4.12: Zeytinburnu Toplu Düzenleme Alanı Üzerinde Çalışılan Proje (Balamir, 2005b)

4.2.4. European 8 Türkiye - Zeytinburnu Yarışması – 2006

2005 yılında tüm Avrupa ülkeleriyle beraber Türkiye'yi de konu alan European yarışmalarının sekizincisi düzenlenmiştir. Zeytinburnu ilçesinin 30.000 nüfuslu ve 66 hektarlık Sümer Mahallesi bu yarışma kapsamında proje alanı olarak belirlenmiştir. Yarışmacılardan, bölgenin problemlerini ortadan kaldırarak yeni bir yerleşim alanına dönüşmesini sağlayan önerileri geliştirmesi ve bunu yaparken genel yerleşim kararlarının yanında yeni yapılara uygulanacak mimari yaklaşımın ifade edilmesi istenmiştir.

Yarışma sonucunda, jüri kararıyla Carole Pralong, Kevin Joutel ve Nathanaelle Baes'tan oluşan ekibin projesi birincilik ödülünü kazanmıştır (Şekil 4.13.). Seçilen proje, toplumsal açıdan geçerlilik gösterebilmesi ve mali olarak yapılabilirliği gibi

uygulamaya dönük kaliteler içermektedir. Ayrıca dönüşüm operasyonunun etaplar halinde çözülmesi projeyi diğer projelerden öne çıkarmıştır (Anon, 2006).



Şekil 4.13: European 8 Türkiye Zeytinburnu Yarışması: Birinci Projeden Görseller

Proje grubu tekdüzeliği getirecek bir ideolojiyi benimsemeyerek, karışık bir şehirselle alan içinde farklı alternatifleri olan bir yaşam alanı sunmayı amaçlamıştır. Bölgede yaşayan sakinlerin, proje sonrasında yine burada yaşayacağı düşünülmüştür. Bu amaçla sosyal donatısı yüksek, sürdürülebilir bir gelişim yakalanmak istenmiştir. Ayrıca proje alanına farklı sosyal gruplardaki kullanıcıların da yerleşmesi adına çeşitli yaşam şekilleri önerilmiştir.

Mekansal olarak bir alanı başlangıç noktası kabul edip, birbirini takip eden kentsel dokulardan oluşan bir yaklaşım oluşturulmuştur. Bu dokular iki tip bina gruplarıyla oluşturulmuştur. Bunlardan ilki sayıca çok konut içeren büyük bloklar, diğeri ise kentin fiziki mekanına hareketlilik getiren küçük bina birimleridir. Küçük bloklar arasında kalan boşlukların tamamı kullanışlı kamusal alanlara çevrilmiştir. Kentin içindeki boşlukların yeniden değerlendirilmesiyle projede alan kullanımı yeniden düzenlenmiştir.

4.3. ÇALIŞMALARIN DEĞERLENDİRMESİ

Yapılan çalışmaların temelinde Zeytinburnu için daha güvenli ve yaşanabilir bir ortam yaratılması hedefi konulmuştur. Önerilen yaklaşımların tümü ortak paydada, kentsel dönüşüm projeleriyle Zeytinburnu için mekansal, sosyal ve ekonomik bazı faydalar sağlamayı öngörmektedir. Bunlar;

- Fiziki çevrenin dönüştürülmesi
- İstihdam ve hane halkı gelir düzeyinin geliştirilmesi
- Sektörel ekonomik gelişmelerin yönlendirilmesi
- Yaşam standartlarının yükseltilmesi
- Yerel kalkınma kültür ve toplumsal kaynaştırma projelerinin hayata geçirilmesi olarak sıralanabilir.

Ancak bunların gerçekleştirilmesi, bütüncül bir yaklaşıma sahip; yönetsel, yasal, ekonomik, sosyal ve mekansal boyutları iyi irdelenmiş katılımcı örgütlenme yapılarının oluşturulmasına bağlıdır.

İMP tarafından çalışmaları devam eden model önerisinde genel olarak örgütlenme sorunu göze çarpmaktadır. Özellikle ortaya konulan sonuç ürünün gerçekleştirilmesi açısından kimlere sorumlulukların aktarılacağına yönelik herhangi bir bilgi oluşturulmamıştır. Ayrıca halkın katılımı ortaya konulan iş akış çizelgesine göre mimari projelendirmeleri takiben yapılmak istenmektedir. Her ne kadar Zeytinburnu

için acilen eylem planlarının oluşturulması gerekse de, uzun vadeli stratejileri olan bütüncül bir proje olması nedeniyle halkın belirli yollarla sürece dahil edilmesinde fayda vardır. Yapılan bu çalışmada henüz projenin finansmanına ilişkin tanımlanmış bir model bulunmamaktadır. Ancak yapı adalarında konut bloklarının alt katlarındaki ticari alanların satışı ile finansmanın büyük bir bölümünün karşılanacağı anlaşılmaktadır. Ayrıca özellikle hak paylaşımının yapılabilmesinin hukuki dayanağını oluşturacak yasal çerçeve henüz oluşturulmamıştır. Sürdürülebilir mikro kalkınma açısından da henüz tanımlanmış herhangi bir sosyal proje yoktur. Bu olumsuzlukların yanında, bölgenin potansiyellerini değerlendiren mekansal gelişim stratejileri kararlarının alınarak şemalaştırılması ve nitelikli çevre oluşturmak adına Zeytinburnu'nun mevcut ekonomik yapısını göz önüne alarak şekillendirilmiş kapsamlı bir proje içermesi, çalışmanın kentsel dönüşümlerin gerçekleştirilmesi için atılacak adımları içerdiğini göstermektedir.

Göksu tarafından geliştirilen çalışmalar ise kentsel dönüşümlerin vizyon ve insan odaklı olması ilkelerini ön plana çıkaran niteliklere sahiptir. Ayrıca bu projelerin geliştirilmesi için gerekli yönetsel yapının ayrıntılı olarak incelenmiş olması ve Türkiye şartlarına uygun olarak ilişkiler ağının kurulması önerilen modelin gerçekleştirilebilirliğini artırmıştır. Dönüşüm sürecinde katılımın ne şekilde sağlanabileceği de net olarak ifade edilmiştir. Yapılan çalışma bu özellikleriyle yönetsel ve örgütsel modeli iyi tanımlanmış, stratejik hedefleri ve buna bağlı eylem planları oluşturulmuş bir yaklaşım sergilemektedir.

Balamir (2005a) tarafından geliştirilen model çalışmasında ise, Zeytinburnu için yapılması gereken sosyal, ekonomik ve fiziksel müdahalelerin detayına inilmese de, bir kentsel dönüşüm projesinde yer alması gereken başlıklar alan özelinde değerlendirilerek bütüncül bir yaklaşım ortaya konulmuştur. Hedefler ve ilkelerin net olarak tanımlanmış, örgütsel yapısı net olarak ifade edilmese de rol alacak aktörler belirtilmiştir. Ayrıca varolan yasalar çerçevesinde dönüşümün yapılabilmesini sağlayacak özendirici mekanizmalar üzerinde durulmuştur.

İncelenen son çalışma ise kentsel dönüşüm projeleri geliştirilirken yarışmaların oynadığı rolü ifade etmektedir. Bu tarz projelerin dönüşüm alanına getirdiği mekansal çözümler, Zeytinburnu'nda yaşayanlara ve kamuoyuna projeye fiziki mekanda oluşturulabilecek gelişimler hakkında fikir vermektedir.

Yapılan çalışmaların sentezi yapıldığında, mekansal, sosyal ya da ekonomik projelerin ayrı ayrı oluşturulmasının bir bölgenin bütüncül bir şekilde gelişmesinde yeterli olmadığı sonucuna varılabilir. Yönetsel, finansal, yasal ve sosyal ilkeleri net

olarak tanımlanmış, örgütsel yapısı iyi kurgulanmış ve ortaklıklar aracılığıyla uzlaşma ortamında gerçekleştirilen, katılımcı ve vizyon sahibi projeler, hedeflerin hayata geçirilmesi adına önem taşımaktadır. Ancak bu şartlarda alternatif estetik anlayışlarla farklı mekansal projeler üretmek mümkündür.

5. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME

Tezin kapsamında incelenmesi düşünülen iki temel konu oluşturulan sistematik içerisinde ele alınmıştır. İlk olarak kentsel dönüşümün kavramsal karşılığını ifade etmek üzere kentsel dönüşüm tanımları literatürden araştırılarak elde edilen veriler değerlendirilmiştir. Türkiye’de otoritelerin her türlü kentsel müdahaleyi kentsel dönüşüm başlığı altında kamuoyuna yansıtmaları, hem bu kavramın içeriğini boşaltmakta hem de yapılmak istenen doğru ifade edilmeyerek ilgili çevreler yanlış bilgilendirilmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm olgusu tez kapsamında yorumlanarak anlamlandırılmaya çalışılmıştır. Yapılan teorik değerlendirmelerin kentsel dönüşümün kavramsal karşılığını oluşturmadaki katkısı önemli olsa da, bu kavramın Türkiye’de karşılığını ancak uygulanmış ve uygulanacak örneklerle doğru ifade etmek mümkün olacaktır.

Elde edilen veriler ışığında dönüşüm olgusunun aslında yenileme ve gelişimden farklı bir içeriğinin olduğu anlaşılmıştır. TDK’nun güncel Türkçe sözlüğünde bu kavramlara baktığımızda, yenileme ‘bir şeyin yerine yenisini koyma işi’ , gelişim ise ‘ilerleme, genişleme işi’ olarak karşılığını bulmaktadır. Ancak dönüşüm ‘olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma’ olarak tanımlanmaktadır (Anon, 2005). Bu tanımlamalardan da yola çıkarak kentsel dönüşümün bir problem alanının mevcut değerlerinin, sosyal yapısının ve fiziki çevresinin taşıdığı benlik değerlerinin tamamen ortadan kaldırılmadan iyi olanların korunması ya da iyileştirilmesi, uygun olanların geliştirilmesi ve genişletilmesi yoluyla ortaya çıkan bir oluşum olduğu söylenebilir. Yani diğer bir deyişle varolandan yola çıkılarak yapılan, hiçbir zaman mevcudun gerçekliğini göz ardı etmeyen bir yaklaşım olarak kentsel dönüşüm bu alanların nicel ve nitel özelliklerini arttırmayı hedeflemektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri, kentsel bölgelerin yaşamak, çalışmak ve yatırım yapmak için daha çekici ve yaşanabilir hale getirilmesini sağlamak adına büyük kentler için önemli bir ihtiyaçtır. Özellikle eski kent parçaları ve kent merkezlerinin bakımsızlık ve köhnemeye terk edildiği, yeni yerleşim birimlerinin plansız ve düzensiz bir şekilde yapılmaya devam ettiği şehirlerde, geniş kapsamlı ve bina ölçeğinde kalmayan kentsel dönüşüm süreçlerine ihtiyaç vardır. Bu süreçlerin başlayabilmesi için uygun yasal düzenleme ve değişiklikler yapılmalı, yerel yönetimler -yatırımcılar- yerel halk

gibi tarafları bir araya getirecek örgütlenmeler ve ortaklıklar oluşturulmalı, uygulama öncesi gerekli kaynak ve araçların her biri tanımlanmalıdır.

İncelenen örnekler neticesinde kentsel dönüşümlerin yere özgü değerleri taşıması gerekliliği ifade edilmiştir. Türkiye'nin birçok kentinde de kentsel dönüşümlere ihtiyaç vardır. Ancak kentleşmenin oluşturduğu dönüşüm sürecini en yoğun şekilde yaşayan kent İstanbul'dur. Bu dönüşüm ve değişim süreçleri kırdan kente göçü, mekansal yer değiştirmeleri ve fiziksel eskimleri hızlandırarak İstanbul'un bazı bölgelerinde köhneme olgusunun yaşanmasına neden olmaktadır. İstanbul metropolü, yaşadığı hızlı kentleşmenin neticesinde hızla büyümekte ve bünyesinde sorunlu alanlar oluşturmaya devam etmektedir. Bu nedenle tez kapsamında İstanbul'un kentsel gelişme süreci ve yarattığı sorunların kentsel dönüşümler eliyle çözümüne ilişkin değerlendirme yapılmıştır.

Tez kapsamında değinilen diğer konu kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulma süreçleri ve bu süreçlerde rol alan kesimlerdir. Üçüncü bölümde, kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik, yönetsel, yasal, sosyal ve mekansal boyutları değerlendirilerek gerçekleştirme modellerinin oluşturulması aşamasında göz önüne alınacak esaslar ortaya çıkartılmıştır.

Kentsel dönüşüm olgusu kent planlamada önemli bir yere sahiptir. Dolayısıyla kentleşmeyi etkileyen dinamikler bu ölçekte de kendini göstermektedir. Ekonomik, sosyal, politik ve fiziksel değişimler gibi parametreler kentsel dönüşüm sürecinde yorumlanarak fiziki mekan oluşturulmalıdır. Başka bir ifadeyle, bir kentsel dönüşüm projesinde, problem alanının mevcut nitelikleri değerlendirilmeli, aynı zamanda dönüşüm modelinin;

- Ekonomik boyutlar,
- Yasal boyutlar,
- Yönetsel boyutlar,
- Sosyal boyutlar,
- Mekansal boyutlarının

alana özgü bir anlayışla yorumlanarak oluşturulması gerekmektedir.

Bu noktada tüm verileri yorumlayarak dönüşümle hedeflenenlerin gerçekleşmesini sağlayacak kentsel dönüşüm projelerinin plancılarına ve fiziki tasarımcılar olarak mimarlara çok iş düşmektedir. Bu hedeflere ulaşmak için plancılar gereken kurguları oluşturmaya çalışırken mimarlar bu kurguların mekan içinde biçimlenmesi ya da

biçimlendirilmesiyle ilgilenirler. Yani özde kentsel dönüşüm projelerinin hedefleri planıcılar tarafından analitik veriler ışığında oluşturulurken, bu hedefler mimarlar tarafından da uygulanabilir hale getirilmektedir. Bu ilişki metropoliten bir alanda tek yönlü bir üretim olmaktan çok, geri beslemeyi içeren bir süreç içerisinde gelişir. Bu nedenle şimdiye kadar uygulanan yönetim ve planlama yaklaşımlarından farklı bir yapıya ihtiyaç vardır. İletişim ortamlarının her zaman korunduğu ve duruma göre yaklaşımında esneklikler içerebilecek stratejilere sahip metropoliten yönetim ve planlama birimlerinin başrolü üstleneceği ortaklıklar, kentsel dönüşümleri yönetsel olarak organize ederek hayata geçirebilir. Bu yönetim ve planlama birimleri stratejik ve yönlendirici planların hazırlanmasını sağlarken aynı zamanda kuruluşları, STK'ları, profesyonelleri planlama sürecine katmakla yükümlüdür.

Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik açıdan iki esasa göre değerlendirilmesi gerekmektedir. İlki bu projelerin kamu yararı için yapıldığı, diğeri ise çoğunlukla özel teşebbüslerin bu projeyi hayata geçiren taraf olduğu gerçeğidir. Bu nedenle proje alanında kamu yararına bir hizmet sürdürülmesi amaçlanırken, özel teşebbüsün ve oluşturulacak konsorsiyumların bu projeyi yatırıma ve katılıma değer bulmaları da sağlanabilmelidir. Ayrıca projelerin ekonomik çerçevesinin belirlenmesi için maliyet çalışması ve çıkarılacak maliyetlerin finansmanı tanımlanmalıdır. Kentsel dönüşüm, salt gayrimenkul odaklı olmayıp ekonomik kaygıların sadece uygulanabilirlik mertebesinde önemli olduğu, sosyal ve toplumsal kaygıların ise ön plana çıkarıldığı bir planlama aracı olmalıdır. Ancak bazı durumlarda küreselleşen ekonomiyle beraber kentin ekonomik dinamiklerini canlı tutma gerekliliği, Londra Paddington örneğinde olduğu gibi kentsel alanlarda vizyon ağırlıklı dönüşüm projelerine ihtiyacı doğurmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri farklı çıkar gruplarının ilişkilerini içerir. Bu nedenle çıkabilecek anlaşmazlıkların önceden tanımlanması ve buna uygun yasal düzenlemelerin yapılması hem projeden etkilenen kesim ve tarafların haklarını savunan denetleyici bir çerçeve sağlaması hem de uygulamaya yönelik yasal süreçlerin önünü açması açısından hayati önem taşımaktadır.

Uygulanacak kentsel dönüşüm projelerinin, problem alanının tarihi, görsel, fonksiyonel, sosyal, kültürel, ekonomik ve idari özellikleri kısaca benliği göz önüne alınarak planlama-uygulama bütünü içinde oluşturulması gerekir. Kent kimliğini önemsemek sosyal değerleri de önemsemeyi ve koruyarak geliştirmeyi içerir. Bu noktada da KDP'in katılımcı bir planlama ve tasarım modeliyle yapılması gerekliliği ortaya çıkar.

Dönüşüm projelerinde, planlamanın mekansal niteliklere yönlendirici değerler üretmesi, projenin fiziki mekanının ne şekilde değerlendirileceği konusunda ipuçları taşıyabilir. Ancak proje, dönüşümün hedeflediği fiziksel çevrelere kentsel tasarım ölçeğinde ulaşır.

Kentsel dönüşüm projeleri oluşturulurken değerlendirilmesi gereken tüm bu boyutlar, çeşitli disiplinlerden profesyoneller, yöneticiler, yatırımcılar, sivil toplum kuruluşları ve halkın bu sürece katılımıyla kapsamlı bir şekilde ele alınmalıdır. Tüm süreçler net olarak ortaya konmalı ve yapılan çalışmalar master plan ölçeğinde bütünleştirilmelidir. Kentsel dönüşüm, halkla beraber bir süreç izlemeli; ilke olarak, insan ve sürdürülebilir kalkınma odaklı, yerel ekonomiyi canlandırıcı, kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları işbirliğine dayalı bir yaklaşım sergilemelidir. Tez kapsamında Zeytinburnu kentsel dönüşüm projesi için yapılan farklı çalışmaların incelenmesi de bu durumu bir kez daha vurgulamıştır. Bununla beraber projede hedeflenenlerin gerçekleştirilmesinin, bütüncül bir yaklaşıma sahip, yönetsel, yasal, ekonomik, sosyal ve mekansal boyutları iyi irdelenmiş katılımcı örgütlenme yapılarının oluşturulmasına bağlı olduğu çıkarımı yapılmıştır.

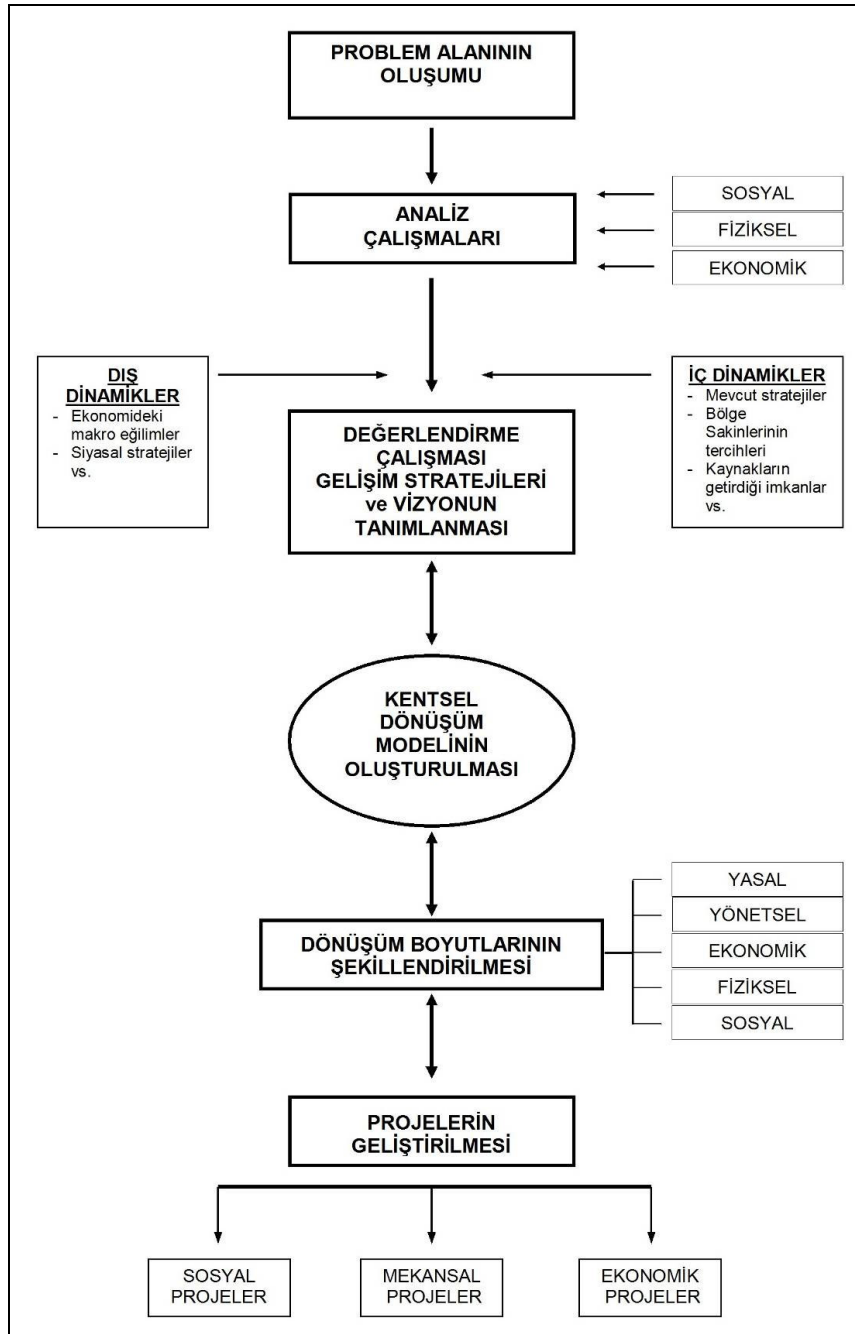
Kentsel dönüşümler için bir diğer değerlendirme kriteri de projenin uygulanabilirliğidir. Bu gerçekleştiribilirlik yapısal anlamda olduğu kadar sosyal ve ekonomik değerleri de bünyesinde barındırmalıdır. Burada öngörülen yaşam biçiminin toplum açısından kabul edilebilir sosyal ve mekansal değerleri içermesi gerekmektedir.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olması, problem alanının tespit edilmesinden projelerin gerçekleştirilmesine kadar devam eden kentsel dönüşüm sürecinde (Şekil 5.1.) bazı aşamaların yerine getirilmesine bağlıdır. Bunlar:

- Problem alanının sosyal, fiziksel ve ekonomik analizlerinin yapılması,
- Yapılan analizlerin alanın iç dinamikleri ve dış etmenlere bağlı olarak değerlendirilmesi,
- Orta ve uzun vadeli süreçleri kapsayan vizyonların oluşturulması,
- Stratejik kararların uygulanması için ortaklıkları barındıran dönüşüm modellerinin oluşturulması,
- Modelde uygulamaya yönelik yöntemleri geliştirmek için sosyal, fiziksel, yönetsel, yasal ve ekonomik boyutların tanımlanması,
- Oluşturulan ortaklıklar ve kurullarla sosyal, mekansal ve ekonomik projelerin bütüncül bir şekilde hayata geçirilmesi

- Ve son olarak proje başlangıcından bitimine kadar katılımcı ve demokratik bir şekilde güven, eşitlik ve uzlaşma ortamının sağlanması olarak sıralanabilir.

Bunlar oluşturulduğu takdirde kentsel dönüşüm bir kentin, içten de gelişebilirliğinin kanıtlayıcısı ve aracı olarak aktif bir rol oynayarak bu kentlerin işlerliğini yitirmeden gelecek nesillerle bağlantı kurmasını sağlayabilir.



Şekil 5.1: Kentsel Dönüşüm Süreci

KAYNAKLAR

- Ahunbay, Z.**, 1996. Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon, Yem Yayınları, İstanbul.
- Aksoy, E.**, 1975. Mimarlıkta Tasarım İletim ve Denetim, Gün Matbaası, İstanbul.
- Arın, C.**, 2003. Berlin-IBA Deneyimi, *Bildiriler, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran, s.421-425.
- Aysu, M. E.**, 1977. Eski Kent Mekanlarını Düzenleme İlkeleri, *Doktora Tezi*, İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi Mimarlık Bölümü, İstanbul.
- Balamir, M.**, 2005a. Aspects of Urban Regeneration in Turkey: The Zeytinburnu Project, *UK-Turkey Urban Regeneration Symposium*, Ankara, 22 Mart.
- Balamir, M.**, 2005b. Türkiye’de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller, *MİMARLIK*, **322**, 28-35.
- Baransü, B.**, 1989. Şehir Yenileme, Reyo Basımevi, İstanbul.
- Bayazıt, N.**, 1982. Tasarlanan Teoriler ve Metotları: Planlamaya ve Tasarlamaya Katılma, İTÜ Matbaası, İstanbul.
- Blumenfeld, H.**, 1968. The Modern Metropolis; Its Origins, Growth, Characteristics, and Planning, Ed. Spreiregen P.D., The M.I.T. Press, U.S.
- Busquets, J.**, 2005, Barcelona: The Urban Evolution of a Compact City, Nicolodi, Italy.
- D.İ.E.**, 2000. Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü
- Derman, B.**, 2002. Kentin Yeniden Yapılanması: Berlin Postdam Meydanı, *MİMARLIK*, **308**, 8-12.
- Erdumlu, G.**, 1982. Türkiye’de Metropoliten Yönetim Sorunları ve Bir Sistem Önerisi, *Doktora Tezi*, İTÜ-Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Erkin A. H.**, 1999. Ekonomik Liberalizmin Mimarlığa Yansıması: Potsdamer Platz ve Diğerler, *YAPI*, **207**, 62-68.

- Göksu, A.F.**, 1993. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Geliştirme Projesi, 4. *Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, Yapı Kredi Plaza, İstanbul, 26-27 Mayıs, s.231-238.
- Göksu, A.F.**, 2004a. Kentsel Dönüşüm: Yeni Yaklaşımlar ve Yenilikçi Modeller, *Mimarist*, **12**, 81-86.
- Göksu, A.F.**, 2004b. Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi Örgütlenme ve Katılım Modeli Raporu, İstanbul
- Göksu, A.F.**, 2006a. Zeytinburnu Genel Gelişim Stratejisi Raporu, İstanbul
- Göksu, A.F.**, 2006b. Kişisel Görüşme
- Görgülü, Z.**, 2005. Planlamada Bir Araç: Kentsel Dönüşüm, *MİMARLIK*, **322**, 26-27.
- Hunt, C.**, 1965. Urban Renewal and Central Area Redevelopment In Great Britain The Participation of Private Enterprise, *Architects' Year Book 11, The Pedestrian in the City*, s. 226-230, Ed. Lewis, D., Paul Elek, London.
- Işık, O.**, 1994. Kentsel İttifaklar ve Kent Planlaması, *Kent, Planlama, Politika, Sanat*, s.391-405, Ed. Tekeli, İ., ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara.
- İ.M.P.**, 2006. Zeytinburnu Pilot Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu, İstanbul.
- İncedayı, D.**, 2004. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine, Kentsel Dönüşüm ve Katılım, *Mimarist*, **12**, 60-61.
- Kaptan, H.**, 1981. İstanbul Metropoliten Alanı İçinde Planlama Deneyimleri, *Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi, 2. Kitap*, Ed. Yiğit Gülöksüz Y., ODTÜ yayınları, Ankara.
- Kayasü, S., Yaşar, S.S.**, 2003. Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar, Gözlemler, *Bildiriler, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran, s.20-28.
- Keleş, R.**, 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul.
- Keleş, R.**, 2004. Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı, *Mimarist*, **12**, 73-75.
- Knox, P. L.**, 1994. Urbanization: An Introduction to Urban Geography, Prentice Hall, New Jersey.
- Konuk, G.**, 1993. Büyük Kentsel Projelerin Kentsel Gelişimdeki Yeri, Araçları ve Rolü, 4. *Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, Yapı Kredi Plaza, İstanbul, 26-27 Mayıs, s.115-124.

- Kuban, D.**, 2001. Türkiye’de Kentsel Koruma: Kent Tarihleri ve Koruma Yöntemleri, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Kurtuluş, H.**, 2005. İstanbul’da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.
- Narlı, N.**, 2006. Tecride Uğrayan Bir Bölgede Yaşayan Ailelerin Soylulaştırma Projesine Yaklaşımı: Balat-Fener Vaka Çalışması, *İstanbul’da “Soylulaştırma”*, s.113-125, Ed. Behar, D., İslam, T., İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Ok, Z.**, 1985. Konut Gerçekleştirme Sistemlerinde Kullanıcı Katkısının Etkinliğini Arttırıcı Öneriler ve Yardımlı Kendi Evini Yapımda Örneklenmesi, *Doktora Tezi*, İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Özsoy, A.**, 1983. Gecekondu Biçimleme Süreci ve Etkenlerin Analizi, *Doktora Tezi*, İTÜ- Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Roberts, P. and Sykes, H.**, 2000. Urban Regeneration: A Handbook, Sage Publications, London.
- Spreiregen, P. D.**, 1965. Urban Design: The Architecture of Towns and Cities, McGraw-Hill Book Company, New York.
- Şenyapılı, T.**, 1998. Cumhuriyet’in 75.yılı Gecekondu’nun 50. Yılı, *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, s.301-316, Ed. Sey, Y., Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 1994. Bir Kentsel Tasarım Kuramının Geliştirilmesi Üzerine Düşünceler, *Kent, Planlama, Politika, Sanat*, s.591-611, Ed. Tekeli, İ., ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara.
- Tekeli, İ.**, 2003. Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, *Bildiriler, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran, s.2-7.
- Turgut, S. R.**, 2004. İstanbul’un Yönetimi, Bir Kent Planlama Yönetimi Denemesi, Özener Matbaası, İstanbul.
- Yapıcı, M.**, 2005. Gündemdeki Planlar/Projeler Kent: İstanbul, *MİMARLIK*, **322**, 22-25.
- Yazıcıoğlu Z., Şahin S.**, 2000. Duvar Boyunca Berlin, *YAPI*, **223**, 60-67.
- Anon.**, 1998. Infobox-Der Katalog, Nishen.
- Anon.**, 2001. BERLİN: Bir Başkentin Yeniden Doğuşu, *ARREDAMENTO MİMARLIK*, **12**, 83.

- Anon.**, 2002. Kentler, Tankut G., Çalışkan O., Levent T., Zorlu F., ODTÜ Mimarlık Fakültesi: Şehircilik Bölümü, Tübitak Yayınları
<http://www.biltek.tubitak.gov.tr/postervekitapciklar/kitapciklar/Kentler.pdf>
- Anon.**, 2005. <http://www.tdk.org.tr/tdksozluk2/sozbul.asp>
- Anon.**, 2006. European Türkiye Jüri Raporu
- Anon.**, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/dikmen.pdf> (Kasım, 2005)
- Anon.**, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok12.doc> (Kasım, 2005)
- Anon.**, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok13.doc> (Kasım, 2005)
- Anon.**, <http://www.p-r-p.co.uk> (Şubat, 2006)

ÖZGEÇMİŞ

01.09.1979 Afyon'da doğdu. Öğrenim hayatına 1985 yılında Afyon Merkez Atatürk İlk Okulu'nda başladı. 1990 yılından itibaren İzmir Yunus Emre Anadolu Lisesi'nde orta öğretime devam etti. Lise eğitimini 1993-1997 yılları arasında aynı okulda tamamladı. Aynı sene üniversite sınavında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nü kazandı. Bu okulda çeşitli atölye çalışmalarına katıldı. 2002 yılında Güvenpark için düzenlenen öğrenci yarışmasında bulunduğu ekibin projesi jüri özel ödülüne layık görüldü. 2002 yılında lisans bölümünden mimar olarak mezun oldu ve lisansüstü eğitime devam etmek için İstanbul'a yerleşti. 2002 yılının ortalarında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Ana bilim dalı Mimari Tasarım programında lisansüstü eğitime başladı. 2002 kasım ayından itibaren, lisansüstü eğitime devam ederken, Adnan Kazmaoğlu Mimarlık Araştırma Merkezi'nde mimar olarak çalışmaya başladı. Halen aynı şirkette çeşitli projelerde çalışmalarına devam etmektedir.