

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM VE
BİR DAĞITIM MODELİ ÖNERİSİ**

DOKTORA TEZİ

Nihat KANDALOĞLU

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

KASIM 2012

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM VE
BİR DAĞITIM MODELİ ÖNERİSİ**

DOKTORA TEZİ

**Nihat KANDALOĞLU
(501932033)**

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Necla ULUĞTEKİN

KASIM 2012

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün **501932033** numaralı Doktora Öğrencisi **Nihat KANDALOĞLU** ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**KENTSEL DÖNÜŞÜM VE BİR DAĞITIM MODELİ ÖNERİSİ**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Necla ULUĞTEKİN**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Eş Danışman : **Prof.Dr. Erol KÖKTÜRK**
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Aykut KARAMAN**
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

.....
Prof. Dr. Handan TÜRKOĞLU
İstanbul Teknik Üniversitesi

.....
Doç. Dr. Çiğdem GÖKSEL
İstanbul Teknik Üniversitesi

.....
Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU
İstanbul Teknik Üniversitesi

.....
Doç. Dr. Türkay GÖKGÖZ
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **1 Ağustos 2012**
Savunma Tarihi : **23 Kasım 2012**

ÖNSÖZ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nde Başmüfettiş olarak görev yaptığım sırada, "Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi" konusunda doktora yapma düşüncesi oluşmuştu. 1993 yılında başladığım doktora tezi için, 1997 yılında Bölge Müdürü olunca büyük bir olanak doğmuştu. Bir yandan Bölgede Müdürlüğünde bilgi sistemi kurmak için özel bir birim oluşturarak çalışmalara başladım. Öte yandan da doktora çalışmamı bu proje ile ilişkilendirdim.

Ancak bölge müdürlüğü görevim sona erince, oldukça fazla yol kat ettiğimiz proje kesintiye uğradı. Ben de taslaklarını yazdığım doktora tezimi sürdüremedim. Çok emek verdiğim proje ve doktora çalışmam, benim için bugün bile üzüntü kaynağıdır.

En son 2008 yılında yapılan öğrenci affından yararlanarak doktora çalışmasına geri döndüğümde, meslek alanımızda da, Türkiye'nin gündeminde de önemli değişiklikler olmuştu. Kişisel olarak da artık kamu görevlisi değildim. Yeni bir yaşama atılmışım. Yeni uğraşlarımın ve içinde bulunduğum camianın etkisiyle, bu kez konuyu da değiştirerek çalışmaya başlamaya karar verdim. Yeni doktora konusu "Kentsel Dönüşüm" olacaktı.

Çalışmalarında sabırla tez danışmanlığı yapan Prof. Dr. Necla ULUĞTEKİN ile durumu değerlendirdik. Onun önerisi, meslek alanımızda önemli birikimleri olan, benim Yüksek Lisans Tezimde de birlikte çalıştığım Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK'ün Eş Danışmanlığı üstlenmesinin çalışmanın amacına ve ilerlemesine önemli katkılar sağlayacağı yönündeydi. Erol Hocanın önerimizi kabul etmesi, Tez Danışmanımı ve beni mutlu etti.

Daha sonra Tez İzleme Jürisi olmayı kabul eden hocalarımda da konuya inanmaları, akademik dünyanın dışında birisi olarak beni anlamaları ve tezin her aşamasında bana içtenlikle destek olmaları çalışmayı sonuçlandırmamda etkili oldu.

Teze başladığım noktadan çok daha ileri noktalara ulaşmamda, Tez İzleme Jürisinde yapılan tartışmalar, eleştiriler ve katkılar belirleyici oldu.

Bu doktora çalışmasını yapmaktaki amacım, uygulamanın içinde birisi olarak, faaliyetlerime teorik bir altlık kurmak, henüz ülkemizde fazla çalışmanın üretilmediği kentsel dönüşüm gibi önemli ve stratejik konuda, uluslararası alandaki gelişmelerden de yararlanarak önermeler geliştirmektir. Bu amaca ulaşmak için yurt dışında ve içinde geniş incelemeler ve araştırmalar yaptım. Çok sayıda temel kaynaktan yararlandım. Sonuçta bu çalışma ile koyduğum amaçlara ulaşmış olmak beni mutlu etmektedir.

1993 yılından 2012 yılına kadar Tez Danışmanım olarak kalarak süreci omuzlayan Prof. Dr. Necla ULUĞTEKİN'e öncelikle ve içtenlikle teşekkür ediyorum. Eş Danışmanlığı üstlenmesiyle çalışmalarımın daha verimli gelişmesine katkı sağlayan Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK'e de çok teşekkür ediyorum. Tez İzleme Jürisi olmayı kabul eden, çalışmanın daha rafine olmasına, tartışmalarıyla çalışmanın niteliğinin

yükselmesine önemli katkılar sağlayan Prof. Dr. Aykut KARAMAN'a, Prof. Dr. Handan TÜRKOĞLU'na ve Doç. Dr. Çiğdem GÖKSEL'e içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Doktora çalışmalarının her aşamasında manevi desteklerini gördüğüm eşime ve çocuklarıma da yürekten gönül borcumu sunuyorum.

Yoğun geçen doktora sürecinde bana eşlik eden ve destek olan Yüksek Şehir Plancıları Nefise KAHRAMAN, Ulaş AKIN ve Seçil ÖZALP'e de teşekkür ediyorum.

Ağustos 2012

Nihat KANDALOĞLU
Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xv
ŞEKİL LİSTESİ.....	xvii
ÖZET.....	xix
SUMMARY	xxi
1. GİRİŞ	1
1.1 Konunun Önemi ve Çalışmanın Amacı	1
1.2 Kapsam.....	2
1.3 Yöntem	3
2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ.....	5
2.1 Kavramsal Olarak Kentsel Dönüşüm	5
2.2 Kentsel Dönüşümün Evrimi	6
2.3 Kentsel Dönüşüm Süreci	13
2.4 Kentsel Dönüşümün Boyutları / Bileşenleri.....	14
2.4.1 Fiziksel Boyut	15
2.4.1.1 Planlama.....	16
2.4.1.2 Mimarlık / Kentsel tasarım	25
2.4.1.3 Mühendislik projeleri	27
2.4.2 Sosyal Boyut	37
2.4.2.1 Kentlileştirme, kentlilik bilincinin yaratılması / geliştirilmesi	39
2.4.2.2 Aidiyet duygusunun geliştirilmesi	40
2.4.2.3 Eğitim seviyesinin artırılması	40
2.4.2.4 Burs olanaklarının artırılması ve çeşitlendirilmesi	40
2.4.2.5 Toplum yararına kültürel ve sanatsal aktiviteler / yayınlar geliştirilmesi	41
2.4.2.6 Sağlıklı yaşayanlar ve çalışanlar yaratılması	41
2.4.2.7 Yaş gruplarına göre farklılaşan aktivite alanları yaratılması	41
2.4.2.8 Çalışanların katılabileceği etkinlikler düzenlenmesi	41
2.4.2.9 Toplumsal çeşitlilik sağlanması	41
2.4.2.10 Toplumsal bütünleşmenin sağlanması (farklı toplumsal sınıfların bir arada yaşayabilirliği)	42
2.4.2.11 Toplumsal kapasitenin geliştirilmesi	42
2.4.2.12 Temiz ve güvenli çevreler yaratılması	43
2.4.2.13 İş kazalarının önlenmesi.....	43
2.4.3 Yeni Ekonomi Yaratmak	44
2.4.4 Kentsel Dönüşümün Finansmanı	49
2.4.5 Kentsel Dönüşümün Hukuksal Boyutu.....	51
3. DÜNYA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....	53
3.1 İngiltere'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	53

3.1.1 Tarihsel süreç	53
3.1.2 Tarihsel perspektif içinde uygulama modelleri	54
3.1.2.1 Kapsamlı yeniden gelişme modeli	55
3.1.2.2 Mahalle rehabilitasyon modeli	59
3.1.3 İngiltere’de güncel kentsel dönüşüm uygulamaları	61
3.1.3.1 Liverpool King’s kent merkezi kentsel dönüşüm projesi.....	62
3.1.3.2 King’s Cross kentsel dönüşüm projesi / Londra	64
3.1.3.3 Elephant&Castle kentsel dönüşüm projesi.....	71
3.1.3.4 Olimpik şehir kentsel dönüşüm projesi	76
3.1.3.5 Greenwich Peninsula (Greenwich yarımadası) kentsel dönüşüm projesi	78
3.1.3.6 Southwark kentsel dönüşüm projesi.....	79
3.1.3.7 Thames Gateway / bölgesel kentsel dönüşüm.....	81
3.1.4 İngiltere Uygulamalarından Çıkarımlar	83
3.2 Almanya’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	84
3.2.1 Potsdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi	84
3.2.2 Hafencity kentsel dönüşüm projesi	87
3.3 Fransa’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	89
3.4 Brezilya’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	90
3.5 İspanya’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Barselona Örneği.....	93
3.6 Bölüm Sonucu	96
4. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....	101
4.1 Türkiye’de Kentleşmenin Tarihsel Süreci ve Gecekondulaşma	101
4.1.1 Kentleşmenin mekânsal süreci	102
4.1.2 Kentleşmenin sosyal süreci	105
4.1.3 İstanbul özelinde kentsel dönüşüm örnekleri	106
4.1.3.1 Küçükçekmece-Ayazma kentsel dönüşüm projesi.....	107
4.1.3.2Sulukule kentsel dönüşüm projesi.....	108
4.1.3.3 Fener - Balat rehabilitasyon projesi	111
4.1.3.4 Tarlabası kentsel dönüşüm projesi	113
4.1.3.5 Yenikapı sahil şeridi III. etap (Yalı, Kasap İlyas, Çakırağa, Kürkçübaşı Mahalleleri) yenileme alanı	117
4.1.3.6 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi.....	119
4.1.3.7 Kartal alt merkez ve Kartal-Pendik kıyı kesimi kentsel dönüşüm projesi	121
4.1.4Ankara özelinde kentsel dönüşüm uygulamaları	123
4.1.4.1 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi.....	123
4.1.5 Eskişehir - Odunpazarı kentsel dönüşüm projesi	126
4.1.6 İzmir’de kentsel dönüşüm uygulamaları	128
4.2 Bölüm Sonucu	131
5. TÜRKİYE KOŞULLARINDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKSAL BOYUTU VE DAĞITIM MODELLEMESİ	135
5.1 Kentsel Dönüşüm Modeli Değerlendirilmesi ve Türkiye’de Uygulanması ...	136
5.1.1 Hukuksal boyut	136
5.1.2 Türkiye’deki dağıtım uygulamaları.....	138
5.1.2.1 TOKİ-Bursa Osmangazi Belediyesi Doğanbey kentsel dönüşüm projesi	138
5.1.2.2 TOKİ-Sakarya kentsel dönüşüm projesi	140
5.1.2.3 TOKİ- Küçükçekmece-Ayazma kentsel dönüşüm projesi.....	143
5.1.2.4 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi.....	145

5.1.2.5 Değerlendirmeler ve yorumlar	148
5.2 Model Önerisi.....	149
5.2.1 Kentsel dönüşüm alanlarının sınıflandırılması	149
5.2.2 Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş alanlar	150
5.2.2.1 Modelin Uçaksavar Sitesi'nde uygulanması.....	154
5.2.3 İşgal edilmiş kamu alanları(Geçekondu alanları)	159
5.2.3.1 Modelin Okmeydanı'nda uygulanması	163
6.3 Bölüm Sonucu	168
6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	169
KAYNAKLAR	181
EKLER.....	189
ÖZGEÇMİŞ.....	197

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
ARGE	: Araştırma Geliştirme
BB	: Bağımsız Bölüm / Birim
BCO	: British Council for Offices, Britanya İşyeri Konseyi
BREEAM	: Building Research Establishment Environmental Assessment Method, Bina Araştırmaları Kurumu Çevresel Değerlendirme Methodu
CASBEE	: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency), Binaların Çevresel Etkinliği için Detaylı Değerlendirme Sistemi
CHP	: Combined Heat And Power, Entegre Isı Ve Enerji Santrali
CO₂	: Karbondioksit
ÇEDBİK	: Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği
DGNB	: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Alman Sürdürülebilir Yapı Sertifikası
DLR	: Docklands Light Railway, Docklands Hafif Metrosu
EPA	: Environmental Protection Agency, Çevresel Koruma Ajansı
ha	: Hektar
ICT	: Information and Communication Technology, Bilgi ve İletişim Teknolojileri
IT	: Information Technology, Bilgi Teknolojisi
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
JGBC	: Japan Green Building Council, Japonya Yeşil Bina Konseyi
JSBC	: Japan Sustainable Building Council, Japonya Sürdürülebilir Yapı Konsorsiyumu
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
KTVK	: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KIA	: Kentsel Isı Adaları
km	: Kilometre
LEED	: Leadership in Energy and Environmental Design, Enerji ve Çevresel Tasarımda Liderlik
m²	: Metrekare
MİA	: Merkezi İş Alanı
PITU	: Integrated Urban Transportation Plan, Sao Paulo Entegre Kentsel Ulaşım Planı
RG	: Resmi Gazete
S106	: Londra Planlama Anlaşmaları Kanunu, No: 106
SRF	: Strategic Regeneration Framework, Stratejik Rejenerasyon Çerçevesi
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu

SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOBAŞ	: Toplu Konut - Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş.
TOKİ	: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi
UNESCO	: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Teşkilat)
USGBC	: United States Green Building Council, Birleşik Devletler Yeşil Bina Konseyi

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Kentsel dönüşümün evrimi.....	9
Çizelge 2.2 : Yaşanılabilir kentler için planlama göstergeleri.....	19
Çizelge 2.3 : LEED, BREEAM ve DGNB sertifika sistemlerinin kriterleri	35
Çizelge 3.1 : Alan temizlemenin yasal temeli	52
Çizelge 3.2 : King's Cross kentsel dönüşüm projesi, sürdürülebilirlik çalışmaları...	67
Çizelge 3.3 : Londra'dan güncel dönüşüm proje örnekleri ve çıkarımlar	85
Çizelge 3.4 : Avrupa ve dünya örneklerinin değerlendirilmesi ve öne çıkan özellikleri.....	99
Çizelge 4.1 : Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinde alan büyüklüğüne göre yapılaşma	121
Çizelge 4.2 : Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi, kurumlararası görev dağılımı	125
Çizelge 4.3 : Eskişehir - Odunpazarı kentsel dönüşüm projesi, alansal bilgiler.....	127
Çizelge 4.4 : İzmir-Kadifekale dönüşüm alanı, kat adetlerine göre konut dağılımları	130
Çizelge 4.5 : İzmir-Kadifekale Dönüşüm Alanı, yeni yerleşim bölgesindeki konutlar ve kat adetleri.....	130
Çizelge 4.6 : Türkiye'deki kentsel dönüşüm örneklerinin değerlendirilmesi ve öne çıkan özellikleri	133
Çizelge 5.1 : Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi alansal veriler.....	139
Çizelge 5.2 : Bursa Doğanbey özel mülkiyet dağılımı.	139
Çizelge 5.3 : Bursa Doğanbey inşaat alanları ve konut tipleri.	139
Çizelge 5.4 : Sakarya proje alanında arsa dağılımı.....	140
Çizelge 5.5 : Sakarya mülkiyet durumu.	140
Çizelge 5.6 : Sakarya kamulaştırma bedelleri.	140
Çizelge 5.7 : Sakarya mülkiyet dağılımı grup 1.	141
Çizelge 5.8 : Sakarya mülkiyet dağılımı grup 2.	142
Çizelge 5.9 : Sakarya m ² dağılım oranları grup 1.....	142
Çizelge 5.10 : Sakarya m ² dağılım oranları grup 2.....	143
Çizelge 5.11 : Ayazma bölgesi alansal özellikler.....	143
Çizelge 5.12 : Ayazma'da özel mülkiyet dağılımı.	144
Çizelge 5.13 : Hak sahiplerinin anlaşma yapısı, Ayazma Tepeüstü kentseldönüşüm projesi	145
Çizelge 5.14 : Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi, mülkiyet dağılımı analizi.	146
Çizelge 5.15 : Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi, öncelikli proje alanına aitsayısal değerler	146
Çizelge 5.16 : Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesiarsa-konut m ²	147
Çizelge 5.17 : TOKİ kentsel dönüşüm projelerinde arsa m ² karşılığında verilen konut	148
Çizelge 5.18 : Uçaksavar'da yapısal durum.	156
Çizelge 5.19 : Uçaksavar'da modelin uygulanması.	157
Çizelge 5.20 : Okmeydanı dönüşüm alanı, mekânsal verileri.	165

Çizelge 5.21 : Okmeydanı dönüşüm bölgesi mülkiyet dağılımı.....	165
Çizelge 5.22 : Okmeydanı'nda modelin uygulanması (3165Ada).	167
Çizelge B.1 : Uçaksavar bağımsız birimlere göre mülkiyet analizi	194

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Kentsel dönüşüm politikalarının değerlendirilmesi	8
Şekil 2.2 : Kentsel ısı adalarının profilini gösteren bir çizim	29
Şekil 2.3 : Yaşam kalitesi ve ekonomik gelişim ilişkisi	48
Şekil 3.1 : 1914 öncesi Leeds'in genel dokusu	57
Şekil 3.2 : Leeds - Woodhouse uygulama haritası	59
Şekil 3.3 : 1914 öncesi Birmingham'ın genel dokusu	61
Şekil 3.4 : Liverpool King's master planı	63
Şekil 3.5 : King's Cross kentsel dönüşüm projesinin modeli	65
Şekil 3.6 : King's Cross kentsel dönüşüm projesi, konut, ofis, preakende ticaret vedonatı alanları	69
Şekil 3.7 : Olimpik şehir kentsel dönüşüm projesi.	77
Şekil 3.8 : Greenwich Peninsula kentsel dönüşüm projesi.	78
Şekil 3.9 : Southwark kentsel dönüşüm projesi, hedef ve öncelikler.	79
Şekil 3.10 : Southwark kentsel dönüşüm projesi, birincil dönüşüm alanları	80
Şekil 3.11 : Thames Gateway kentsel dönüşüm projesi, dönüşüm alanı	82
Şekil 3.12 : Thames Gateway kentsel dönüşüm projesi.	82
Şekil 3.13 : Hafencity kentsel dönüşüm projesi, dönüşüm alanı	89
Şekil 3.14 : 22@Barcelona kentsel dönüşüm proje alanı	95
Şekil 4.1 : İstanbul özelinde kentsel dönüşüm uygulamaları.	107
Şekil 4.2 : Sulukule yenileme avan projesi	109
Şekil 4.3 : Fener-Balat Kentsel dönüşüm için belirlenen alan sınırı.	112
Şekil 4.4 : Tarlabası kentsel dönüşüm projesi alanı	116
Şekil 4.5 : Yenikapı kentsel yenileme alan sınırı.	118
Şekil 4.6 : 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve çevresi uygulama imar plan sınırı	120
Şekil 4.7 : Kartal alt merkez ve Kartal-Pendik kıyı kesimi kentsel dönüşümproje alanı	122
Şekil 4.8 : Kartal alt merkez ve Kartal-Pendik kıyı kesimi master planı.	122
Şekil 4.9 : Kuzey Ankara girişi projesinin Ankara içindeki yeri	124
Şekil 4.10 : Kuzey Ankara girişi proje alanına ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ...	126
Şekil 4.11 : Eskişehir - Odunpazarı kentsel dönüşüm proje alanı	128
Şekil 4.12 : İzmir- Kadifekale proje alanı ve kapsadığı yerleşimler	131
Şekil 5.1 : Kentsel dönüşümün temel bileşenleri ve Türkiye için güncel uygulamalara yönelik bir model.	136
Şekil 5.2 : Küçükçekmece-Ayazma proje alanının yakın çevresi.	144
Şekil 5.3 : Uçaksavar dönüşüm alanının gösterimi.	156
Şekil 5.4 : Okmeydanı dönüşüm alanının ilçe içerisindeki konumu.	164

KENTSEL DÖNÜŞÜM VEBİR DAĞITIM MODELİ ÖNERİSİ

ÖZET

Bu tezin amacı köhneyen, yıpranan, eskiyen, savaşla tahrip olan, işlevini yitiren, afet riski taşıyan yerleşim bölgelerinin, gecekondulu ve kaçak yapılaşmanın olduğu alanların yeniden yaşanabilir kentlere dönüştürülmesi için yapılması gerekli projeler bütününe belirlenmesi ve uygulamaya konulmasıdır.

Bu dönüşüm nasıl olmalıdır? Yeni alt ve üst yapılar ve planlama modeli nasıl kurgulanmalıdır? Bu bölgelerde yaşayan ve çalışan insanların ekonomik, sosyal, kültürel seviyeleri nasıl yükseltilmelidir? Kentler, yapılar ve insanlar nasıl dönüştürülmelidir? Dünyada eski kentlerin yerine, yeni kentler inşa edilirken, tüm bu problemler çözülerek ekonomik, sosyal, kültürel seviyesi yüksek kentli bireylerin yaşayacağı; yeni mühendislik, altyapı ve üst yapı projelerinin (enerji verimliliği ve karbon salınımını esas alan) gerçekleştirildiği, ekolojik kent yaklaşımının egemen olduğu yeni kentler yaratılmıştır.

Dönüşüm süreci, 1950’li yıllardan itibaren evrimleşerek mülkiyet ve barınma sorununu çözen kentsel dönüşüm yaklaşımlarından, günümüzdeki yeni yaklaşımlara ulaşılmıştır. Yeni kentsel dönüşümün temel bileşenleri;

1. Fiziksel Boyut,
2. Sosyal Boyut,
3. Yeni Ekonomi Yaratmak,
4. Kentsel Dönüşümün Finansmanı ve
5. Dönüşümün Hukuksal Boyutu olarak tez içinde ana hatlarıyla açıklanmıştır.

Türkiye’de mülkiyet sorununun çözümlendiği dağıtımın matematiksel modeli hukuk başlığı altında incelenmiştir.

Türkiye’de günümüzde kentsel dönüşüm, Dünya’daki 1980’li yılların yaklaşımlarıyla, sadece mülkiyet sorununun çözümlendiği, konut üretiminin gerçekleştiği kent modeli olarak gerçekleşmektedir. Afet riski altındaki Türkiye için kentsel dönüşüm gereklidir ve hızla başlanarak sonuçlandırılmalıdır ve 21. yüzyılın kentlerini yaratmak için bir fırsat olarak değerlendirilmelidir.

31 Mayıs 2012 Tarihinde yürürlüğe giren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, riskli yapıların yıkımını belirlemiş, fakat mülkiyet ve barınma sorununu çözmekte bile yetersiz kalan genel kuralları içeren, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na aşırı yetkiler veren, demokrasi kültüründen uzak bir yasal düzenlemedir. Dünyanın ulaştığı yeni kentsel dönüşümünden çok farklı, insanı yok sayan bir yaklaşım ortaya koymaktadır.

Bu nedenle Türkiye için yeni bir kentsel dönüşüm modeli ortaya konulmuş ve bu modelin hukuksal boyutunun en önemli parametresi olan dağıtım (konut + mülkiyet)

modeli belirlenmiş ve uygulaması test edilmiştir. Böylece mülkiyet sorunundaki gelişigüzel dağıtım uygulamaları bir modele dayandırılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, matematiksel model, kentsel dönüşümün boyutları.

URBAN REGENERATION AND A DISTRIBUTION MODEL PROPOSAL

SUMMARY

The purpose of this thesis is to designate and put into practice the entire bounden projects in order to transform the dilapidated, worn-out, frazzling, war-ravaged, vestigial, residential areas with disaster risk, squatter settlements and illegal buildings into habitable cities.

How should this transformation be occurred? How should the planning model of the new infrastructures and built up areas be fictionalized? How should the economic, social, cultural levels of the people living and working in these areas be improved? How the cities, buildings and should people be transformed?

In the world, while constructing the new cities in the place of the old cities, by solving all of these problems, the new cities were created where the ecologic approach is dominated, high economic, social, cultural leveled urban population live, new engineering, infrastructure and superstructure projects (based on energy efficiency and carbon emissions) are included. By evolving from the 1950's, the transformation process reached to today's new approach from the approaches that solve the issue of ownership and housing. Basic components of a new urban regeneration;

1. Physical Dimension,
2. Social Dimension,
3. Creating a New Economy,
4. Financing of Regeneration and
5. Legislative Aspects of Transformation is defined as and the components were explained with the outline in the thesis. Mathematical model of the distribution solving the ownership issue in Turkey was analyzed under the title of law.

Today, with the world's 1980s regeneration approaches, the urban regeneration in Turkey only solves the property issue and practices building construction. The urban regeneration is essential for Turkey which is under the risk of the disaster and should be started and finalized rapidly. Urban regeneration is also a chance for creating the 21st Century's cities.

The Law of Transforming the Disaster Risk Areas -entered into force on 31 May 2012-is a legal arrangement which has identified the destruction of the hazardous buildings but comprising the general rules that are even inadequate to solve property and housing issue, giving too much authorization to the Ministry of Environment and Urbanism, and is far apart from the democracy culture. It reveals a very different approach from the urban regeneration approach that the world has achieved today.

In Turkey practices, urban regeneration projects are not taking the social regeneration into the consideration. Moreover working or residential population of project area are mostly directed to worse economic levels and conditions. In Turkey practices:

- urban regeneration should be applied as a holistic way and should be evaluated as a combination of project titles including physical, social, creation of the new economy projects
- main targets of planning should depend on laws. There should be regulations like: the multiplier in a certain projects area cannot be over 20% of mean multiplier of neighbour areas
- green building certificate and local condition should be applied as engineering projects in Turkey with carbon emission standards and energy efficiency standards
- social regeneration should be argued with a sustainable project logic with its own resources and with its regulations
- in the Project areas; Local Neighbourhood Trusts should be established to ensuring the sustainability of social regeneration.
- sustainability and participation in urban regeneration projects should be related to the law.
- all main dimensions of urban regeneration (physical, social, economic, financial and legal) should be related to the law (Similarly to Istanbul Urban Development Regulatory).
- there should be a “division model solving the ownership problems” which developed regarding to real estate regulations, development regulations, social regulations, judgments of ECHR (European court of human rights) and to the existing situation.
- in the special case of gecekondü areas, regarding to the right of housing, the existing rights that are not depending on official registrations, however it should be issued to legal ownership in form of independent units. In this case, urban regeneration in gecekondü areas should not be only a cost of debris process or a charging based process for the gecekondü people.
- urban regeneration projects should be produced (architecture, engineering, social and economic) and implemented by the approval of Municipality, Ministry or Boards. The holistic and problem solving projects should be issued to tender the way that TOKI do. In this line, projects would be easier to apply and the financing problems can be solved.
- planning should consider the whole city with a holistic approach including transportation, infrastructure and other project details.
- engineering and infrastructure projects should be able to compete with the global applications.
- it should be learned and known that, in urban regeneration areas, to signing or sketching the plan areas as Commercial, Industrial or IT is not serving to create the new economy, economic regeneration can be only applied with detailed analysis and researches. The economy projects should be implemented which prepared by city economist. Because of the local

demand, the neighbourhoods as Zeytinburnu, Laleli and Sultanahmet had a spontaneous economic development due to the lack of professionally prepared projects.

- plans should be produced according to the economic models. In case of Sultanahmet, as a cultural tourism area, it would be proposed 5 star hotels as structured in block scale.

A new model of urban regeneration for Turkey was revealed and the model of the distribution (housing + ownership), which is the most important parameter of this model's legal dimension, was determined and implementation of the model was tested. Thus, random distribution applications in the ownership issues were based on a model within this thesis.

Keywords: urban regeneration, mathematical model, dimensions of urban regeneration

1. GİRİŞ

1.1 Konunun Önemi ve Çalışmanın Amacı

Kentsel dönüşüm; köhnemiş kentsel alanlar, fonksiyonunu yitiren sanayi alanları, gecekondular, afet riski taşıyan yerleşim bölgeleri, çöküntüye uğramış tarihi alanlar vb. gibi yaşayan ve çalışanların gereksinimlerine cevap veremeyen sağlıklı kent parçalarının, 21.yy kent modeline uygun olarak; yeni planlama (akıllı, ekolojik, kompakt), mimari tasarım, yeni altyapı ve üstyapı mühendislik projeleri uygulanarak, yaşayan ve çalışanların sosyal, kültürel ve ekonomik seviyelerinin yükseltilmesini gerçekleştiren projeler bütünüdür.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının önemli hedef alanlarından birisini oluşturan gecekondular, 1940'lı yılların sonunda başlayıp günümüze kadar uzanan gecekondulaşma sürecin içinde oluşmuştur. Gecekondulaşmayı doğuran temel etmen ise, bölgeler arası eşitsizlik sonucu ortaya çıkan köyden kente göçtür. Göçle gelen nüfusu kaldıramayacak durumda olan kentler, yetersiz konut stokunun da etkisi ile gecekondulaşma sürecine girmiştir. Gecekondular, hukuki açıdan, 775 sayılı Gecekondular Kanunu'nun 2. maddesinde, "imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan gayri sıhhi ve gayri fenni olarak yapılan izinsiz yapı" olarak tanımlanmaktadır.

Gecekondular yerleşmeleri günümüzde de, İstanbul'un en önemli sorunlarından birini teşkil etmektedir. 2981/3290/3366 sayılı yasalarla tapuları verilen ve kaçak yapılaşmış tapulu alanlarla birlikte İstanbul'daki konut stokunun büyük bir oranı gecekondudur. Özellikle kentin çeperlerinin genişlemesi ile birlikte, bu alanların kent merkezinin bir parçası haline gelmesi, bu alanlardaki rantın da artmasına neden olmuştur. Tam bu noktada ortaya çıkan "kentsel dönüşüm", mülkiyet, yerleşiklik ve mekânsal sahiplenme kavramlarının yeniden sorgulanmasına neden olmuştur.

Bununla birlikte, ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları yalnızca fiziksel boyutu ile ele alınmakta ve tartışmalara, tepkilere yol açmaktadır. Kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal, çevresel ve yasal / yönetsel boyutları göz ardı edilmektedir.

Kentin bütününün ya da belli bir parçasının köhnemesi, kentsel yaşamın ihtiyaçlarına cevap verememesi, merkezi ve yerel yönetimlerin her zaman gündemindeyken, uygulamaya dönük somut adımlar atılmasında sorunlarla karşılaşmaktadır. Bunun en büyük nedeni, sağlam bir yasal zeminin oluşturulamamış olmasıdır. Bununla birlikte, dönüşüm projelerinde oluşturulması gereken işbirliği, organizasyon şemaları da finansal, hukuksal ve teknik anlamda eksiklikler içermektedir.

Bu çerçevede, “KENTSEL DÖNÜŞÜM VE BİR DAĞITIM MODELİ ÖNERİSİ” başlıklı tez çalışmasında, kentsel dönüşüm kavramı tüm boyutları ile ele alınarak irdelenmiştir. Dünya ve Türkiye örnekleri incelenerek, karşılaşılan sorunlar ve çıkarılan dersler bağlamında, ülkemiz koşullarında yapılacak kentsel dönüşüm modeli araştırılarak detayları ortaya konulmaya çalışılmıştır. Buna bağlı olarak, kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan rantın paylaşımına yönelik sorunlar ve ülkemizdeki uygulamaların hukuki boyutu ele alınarak, uygulanabilir bir dağıtım modeli önerisi geliştirilmiştir.

Bu araştırmada kentsel dönüşümün; yeni planlama, mimari, mühendislik yaklaşımlarıyla sosyal, ekonomik, kültürel seviyesi yüksek insanların yaşadığı yeni kentlerin yaratılması olduğu ortaya konulmuştur. Bu bağlamda çalışmayı yönlendiren temel hipotez aşağıdaki gibi kurgulanmıştır:

“Hipotez: Günümüzde Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde, mülkiyetin yeniden dağıtımını işlemleri uygulamacılar tarafından gelişigüzel yapılmaktadır ve hiçbir yazılı hukuk kuralına bağlı değildir. Kentsel dönüşümde dönüşüm bölgelerinin niteliğine göre dağıtımın matematiksel modeli oluşturulmalı ve bu modellerin unsurları yazılı hukuk kuralları bütünü içerisinde yer almalıdır.”

1.2 Kapsam

Tez çalışması temelde altı ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde, çalışmanın önemi ve amacı, kapsamı, yöntemi, araştırma soruları ve temel hipotezler almaktadır.

2. Bölümde, kentsel dönüşüm kavramsal olarak ele alınmaktadır ve alt başlıklarda kentsel dönüşümün tanımı, tarihçesi, sosyal, ekonomik, fiziksel / çevresel, yasal ve

yönetmel boyutları, süreci, uygulama alanları ve buna bağı olarak gecekond alanları ilişkileri irdelenmektedir.

3. Bölümde, dünyadan kentsel dönüşüm uygulamaları yer almakta; kentsel dönüşüm uygulamaları, İngiltere, Amerika Birleşik Devletleri, Almanya, Fransa ve Brezilya örnekleri üzerinden aktarılmaktadır. Uygulamaların fazlalığı ve buna bağı olarak geçmişe dayalı deneyimlerin yoğun olarak yaşandığı bir yer olması sebebiyle, tez çalışmasında İngiltere'den kentsel dönüşüm örneklerine ağırlık verilmektedir.

4. Bölümde, Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarına yer verilmektedir. Uygulama örnekleri İstanbul, Ankara ve İzmir illerinden seçilmiştir. Bu bölümde de en fazla uygulamanın yapıldığı İstanbul iline ağırlık verilmektedir.

5. Bölümde ise Türkiye koşullarında kentsel dönüşümün hukuksal boyutu ve dağıtım modelleri tartışılmaktadır. Bu bölümde kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilecek tüm alanlar için dikkat edilmesi gerekli hususlara yer verilmektedir. 5. Bölümde, Okmeydanı ve Uçaksavar olmak üzere iki örnek alanda yapılan analizler ve model tasarımına ilişkin saptamalar yer almıştır.

Son bölüm olan 6. Bölüm ise, araştırmaya yönelik sonuçların ve değerlendirmelerin tartışıldığı bölümdür.

1.3 Yöntem

Bu çalışma, niteliksel ve niceliksel metotları bir arada kullanan karma bir yöntemle ilerlemiştir. Çalışmada, literatür taraması, karşılaştırmalı örnek incelemeleri ile alan çalışmaları ve uygulayıcılarla tartışmalar olmak üzere üç kaynaktan yararlanılmıştır.

Tez kapsamında birincil ve ikincil veri kaynaklarından yararlanılmıştır. Basılı ve dijital rapor, makale, tez, kitap ile konferans, seminer, kolokyum gibi etkinliklerin sonuç ürünlerinden faydalanılmıştır. Bunun yanında uygulama süreçlerinin tariflendiği raporlar, proje dokümanları incelenmiş, örnek olaylar için kurum ve alan incelemeleri yapılmış ve projeler uygulamayı gerçekleştirenlerle Londra ve İstanbul'da tartışılmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

2.1 Kavramsal Olarak Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm kavramı, Avrupa ve Amerika’da sanayileşmenin de etkisiyle, kentlerde karşılaşılan sorunlara çözüm getirme arayışının sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Roberts ve Sykes’a göre kentsel dönüşüm, değişime uğramış olan bir alanın ekonomik, fiziksel ve sosyal koşullarına kalıcı bir iyileştirme getirmeyi amaçlayan ve bu şekilde kentsel problemler bütününe çözüme ulaştıran kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylemdir. Bu nedenle köhneleşen kent merkezleri, fonksiyonunu yitiren sanayi alanları, afet riski taşıyan yerleşim bölgeleri, gecekondu alanları, tarihi konut alanları vb. kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verememeye başlamış; ekonomik, sosyal ve fiziksel yönden sorunlara sahip, sağlıklı kent parçaları, kentsel dönüşümün başlıca uygulama alanları olmuştur (Roberts ve Sykes, 2008).

Kentler, günümüzde insanların temel yaşam alanlarıdır ve zaman içerisinde çeşitli nedenlerle değişmekte ve gelişmektedir. Herkes için daha sağlıklı, güvenli ve düzenli bir ortamın sağlanması için planlı kentsel mekânların oluşturulması, değişimin ve büyümenin denetlenmesi, yönlendirilmesi ve hatta sınırlandırılması gerekmektedir. Bu sorumluluk, başta planlama olmak üzere çeşitli bilim dallarının bilgi ve deneyimlerinin, yerel ve merkezi yönetimlerin uygulamalarına katkı sağlayarak oluşturulacak disiplinler arası çalışmalarla yerine getirilmelidir. Dolayısıyla planlama sürecinin kendisinin de dikkatlice planlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm de planlı gelişmenin bir parçasıdır ve aşağıdaki beş temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır (Roberts ve Sykes, 2008):

1. Fiziksel koşullar ile toplumsal problemler arasında doğrudan bir ilişki kurulmalıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden biri, sosyolojik yapıda çökme veya bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde bu bozulmaların nedenlerini araştırmalı ve önleyecek önerilerde bulunmalıdır.

2. Kentsel dönüşüm, kent dokusunu oluşturan çeşitli faktörlerin sürekli değişim ihtiyacına cevap vermelidir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalıdır.
3. Kentsel refahı ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımı ortaya koyabilmelidir.
4. Kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, fiziksel ve toplumsal bozulmaya ek olarak, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden sağlayacak stratejileri geliştirmeyi ve kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlamalıdır.
5. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejileri belirlemelidir.

Kentsel dönüşüm projelerinde bölgenin sorunlarının ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, bu hedeflerden biri veya birkaçı ön plana çıkabilmektedir.

2.2 Kentsel Dönüşümün Evrimi

Sanayileşme sonrası hızlı ve kontrolsüz kentleşme, doğal afet, savaş gibi çeşitli nedenler, önemli sosyal, ekonomik, fiziksel ve işlevsel sorunları ortaya çıkarmıştır. Bu sorunlara çözüm üretebilmek için merkezi ya da yerel yönetimler çeşitli politikalar üreterek ve farklı disiplinlerle birlikte çalışarak yeni bir değişim ve dönüşüm süreci başlatmışlardır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamaları dönemsel ve nedensel farklılıklardan dolayı çeşitlilik gösterebilmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, söz konusu alanın sosyal, ekonomik ve fiziksel özelliklerine göre, zaman içerisinde değişiklik kaydedilerek çeşitli araçlar, kavramlar ve eylem biçimleri geliştirilmiştir. Kentsel mekânın yeniden kurgulanması bu değişen koşullara ve uygulamanın kapsamına bağlı olarak alansal temizleme, kentsel yenileme, rehabilitasyon, yeniden canlandırma, yeniden geliştirme ve soylulaştırma gibi çeşitli biçimlerde adlandırılmıştır.

Kentsel dönüşümle ilgili yeni kavramların ve uygulama araçlarının ortaya çıkması kentsel dönüşümün bir evrim geçirdiğini göstermektedir. Roberts ve Sykes (2008), bu evrim sürecini 5 dönemde incelemektedir. Bu kademelenme Çizelge 2.1’de ayrıntılı olarak görülmektedir. Bahsi geçen 5 döneme ek olarak 2000 yılı sonrasındaki uygulamalara yönelik sütun 6. dönem olarak eklenmiş ve çizelge güncellenmiştir.

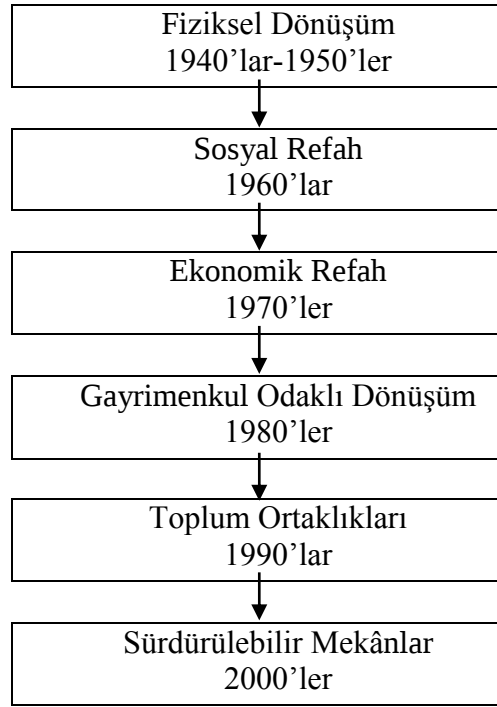
1950’lerde, kentleri çevreleyen yeşil tamponlar oluşturularak peyzaj uygulamalarına özen gösterilmiştir. Böylece oluşturan yeşil tamponlarla kent merkezinden soyutlanmış yeni gelişme alanları, yani banliyöler oluşturulmuştur.

“Yıkıp yeniden yapma / alansal temizleme (slum clearance)”, 1960’lara kadar olan dönemde görülen yaygın uygulama biçimidir. Alansal temizleme, köhnemiş veya sağlıklı yaşam koşullarına sahip bir kentsel alanın tamamen yıkılarak yeni bir kentsel dokunun inşa edilmesidir. Bu dönemde daha çok savaşların yarattığı yıkımın ardından kentlerin yeniden inşa edilmesine dair çabalar görülmektedir.

Sykes ve Roberts (2008), 1960’ları “iç kentin keşfedildiği dönem” olarak tanımlanmaktadır. Bu dönemde, ayrıca kamu, yani yerel ve merkezi yönetim ile özel sektör arasında daha dengeli bir iletişim ve paylaşımdan söz etmek mümkündür. “Yeniden canlandırma (revitalization)” olarak adlandırılan dönemde, bölgesel ölçek önem kazanmış ve 1950’lerdeki finansman modellerinin izinden gidilmiş, özel sektörün sürece katılımı daha da artmıştır.

Bu anlamda kentsel yeniden canlandırma, çöküntü sürecine girmiş bir kentsel alanın ya da kent bütününe çöküntüye neden olan etkenler ortadan kaldırılarak sosyal, kültürel, ekonomik ya da fiziksel çöküntünün giderilmesi ve o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır.

Şekil 2.1 ile kentsel dönüşüm politikalarının yıllara göre değişimini değerlendiren bir süreç tablosu çizilmiştir. Buna göre, 1940-1950 yıllarında, yani 2. Dünya Savaşı sonrasındaki dönüşüm döneminde, kentsel dönüşüm fiziksel bir uygulama olarak görülmekteyken, 2000’li yıllarda ve sonrasındaki yaklaşımlar sürdürülebilir ve akılcı çözümlere ulaşmışlardır.



Şekil 2.1 : Kentsel dönüşüm politikalarının değerlendirilmesi (Colantonio ve Dixon, 2011).

Literatürde aynı dönemde karşımıza çıkan diğer bir kavram ise kentsel rehabilitasyondur (urban rehabilitation). Rehabilitasyon, zaman içerisinde yıpranmış ya da yoğunlukları arttırılmış, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş kentsel alanların yeni bir düzenleme ile sağlıklı bir hale getirilmesidir (Öztaş, 2005).

1960'lardaki kentsel dönüşüm uygulamalarından biri olan "Soylulaştırma (gentrification)", eski kent merkezlerindeki yenilenme sürecinde ortaya çıkan ve bu alanlarda yaşayan düşük gelir grubunun yerine daha yüksek gelir gruplarının yerleşmesiyle sosyal, fiziksel ve ekonomik dokunun değişmesidir (Behar ve Perouse, 2006).

Soylulaştırmayı diğer uygulamalardan ayıran belirgin özelliği, bu alanda yaşayan düşük gelir gruplarının ya da marjinal kesimlerin göz ardı edilerek alandan çıkarılmasıdır. Karaman (2006a) ise soylulaştırmayı, "kentsel dönüşüm sürecinde oluşan konut pazarının etkisiyle, daha önce düşük gelirli kesimlerin oturduğu kent içi bölgelerine, mahallelerine, orta ve yüksek gelir kesimlerince yerleşilmeye başlanması sonucu oluşan kentsel dinamik," olarak tanımlanmaktadır.

Çizelge 2.1 : Kentsel dönüşümün evrimi (Roberts ve Sykes, 2008; Güncellenerek yararlanılmıştır).

DÖNEM	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar	2000 Sonrası
POLİTİKA	Yeniden İnşa etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Dönüşüm	Kentsel Rönenans
Genel Strateji & Yöneliş	Çöküntü alanlarının genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşası, genişletilmesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, kenar yerleşmelerin ve banliyölerin büyümesi, rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yenileme ve mahalle projelerinde yoğunlaşma, banliyölerde gelişme sağlanması	Gelişme ve yeniden gelişim projelerinin yapılması, temsil projeleri ve şehir dışı projeler	Daha kapsamlı politika ve uygulamanın olduğu daha hassas planlar	Kapsamlı ve ses getiren büyük ve kapsamlı projeler
Anahtar Aktörler	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektörde yer alan girişimciler ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması ve yerel hükümet etkisinin azaltılması	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, ortaklıkların geliştirilmesi	Özel sektörün ve ajansların ön planda oluşu, işbirliği	Yerel Örgütler+ Kamu+ Özel Sektör+ STK+ Üniversiteler
Uygulama Düzeyi	Yerel ve arsa ölçeği üzerinde durma	Uygulamada bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel etkinin öne çıkışı	1980'lerin başlarında alan üzerinde yoğunlaşma, ardından yerel ölçek üzerinde durma	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı, bölgesel eylemlerin gelişimi	Sosyal-Ekonomik-Fiziksel boyutları olan, toplum tabanlı uygulamalar. Kendini finanse edebilen projeler
Ekonomik Düzey	Özel sektörün az da olsa içinde bulunduğu kamu yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün büyüyen ilgisi	Kamunun kaynak kısıtlaması ve özel sektör yatırımlarının artışı	Seçilen kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge	İstihdam yaratan, bölge ekonomisine adapte gelişen bir şehir ekonomisi yaratılması
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının geliştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplumun rolünün önem kazanması	Toplum katılımlı uygulamalar+ Toplumun ekonomik ve kültürel dönüşümünün esas alınması
Fiziksel Durum	Merkez ve banliyölerdeki alanların yer değişmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonunu n1950'li yıllara paralel olarak devam etmesi	Şehirlerin köhnemiş alanlarının daha kapsamlı olarak yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeniden gelişme ana planlarının yapılması	1980'lerden daha gösterişsiz mirasçılık ve korumacılık	Doğaya entegre yaşam alanı planları ve gösterişli mimari
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşil alan planlaması	Seçici gelişmeler	Yeni buluşlarla çevresel gelişimin sağlanması	Daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşımlar	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bir bakış	Sürdürülebilir yeşil ve akıllı kent temalı, enerji verimli yapılanmalar

1970'lere gelindiğinde daha önceki dönemlerden farklı olarak daha yerel uygulamalar ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle, eskiyen kentsel dokuların fiziksel olarak yenilenmesine yönelik uygulamalar gerçekleştirilmiştir. 1950'ler ve 60'lardan farklı olarak daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşım söz konusudur. Bu dönemde kamu yatırımlarının kısıtlanmasıyla birlikte özel sektörün dönüşüm projelerine katkısı daha da artmış ve toplum tabanlı eylemler giderek güçlenmiştir. Bu dönem, “kentsel yenileme” olarak adlandırılmaktadır. Kentsel yenileme (urban renewal-renovation), “kentsel yapı içinde eskimiş bölgelerin veya mekânların yıkılarak yeniden yapılanmalarıdır” (Keskin, 2004).

1980'lerin kentsel dönüşüm hareketleri, özel sektörün öncülüğünde kamuya ait fonlarla birlikte, özel ajansların ortaklıkları ile farklılaşarak bir kırılma noktası oluşturmuştur. Bu dönemde yerel kalkınmaya ve yeniden kalkınmaya yönelik, özellikli projelere ve merkeze uzak kentsel mekânları hedefleyen projelere önem verilmiştir. Yerel kalkınmanın öne çıkmasıyla 1980'lerin ilk yarısında noktasal projeler ön plana çıkmıştır. Projelerin, toplumsal boyutu, devlet desteği ile toplumun kendi kendine yardımından öteye geçmemiştir. Bu dönemde çevresel sorunlara olan ilgi artmaya başlamıştır.

Evrin içinde bu dönem Roberts ve Sykes (2008) tarafından, “yeniden geliştirme (urban redevelopment)” olarak adlandırılmaktadır. Kentsel yeniden geliştirme, “ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde barındırılmasıdır” (Keleş, 1998).

1990'lara gelindiğinde “sürdürülebilirlik kavramı” çerçevesinde endüstrileşmenin çözülmesinden sonra oluşan yoğun göçün kentsel mekânda yayılmayı hızlandırması ile birlikte, çevresel önlemlerin alınması gerekliliği ön plana çıkmıştır. 1992 Rio Dünya Zirvesi, kentlerin çevre üzerindeki olumsuz etkilerini, iki gerekçeyle, kentsel strateji / hedef geliştirmenin giderek önem kazanmasıyla vurgulamıştır. Diğer bir deyişle bu, kentsel yenileştirmenin ekolojik boyutunun oluşturulması anlamına gelmektedir. “Küresel düşünce-yerel eylem” sloganı, 1979'larda ortaya çıkan, ancak ‘gayrimenkul-esaslı yaklaşımın’ baskın olması nedeniyle 1980'lerde ikinci planda kalmış olan ‘toplum-esaslı yaklaşıma’ desteğin yeniden canlandırılmasına yardım etmiş, bugünkü ve gelecekteki şartlarda devamlılığın sağlanabileceği sosyal,

ekonomik ve fiziksel faktörlerin tamamını değerlendirmeye katabilen daha kompleks ve akılcı projeleri gerektirmiştir.

Kavramın gelişimi, 1990'lara gelindiğinde daha kapsamlı, daha bütünleşmiş politika ve uygulamalarla olmuştur. Kamu, özel sektör, STK (Sivil Toplum Kuruluşları) ortaklıkları kurulmakta ve kentsel dönüşümün değişmez şartı olarak yerine getirilmektedir. Bölgesel planlama ve bölge ölçeğindeki uygulamalar tekrar gündeme gelmiş, yerel halkın katılımı projelerde sağlanmaya çalışılmıştır. Çevresel sürdürülebilirlik kavramı ortaya çıkmış ve mekânsal gelişimin ana hedefi haline gelmiştir.

Güncel kentsel dönüşüm uygulamalarına bakılacak olursa, bu projelerin stratejik mekânsal gelişme ve planlama yaklaşımı ile geliştirilen, yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda toplumsal ve ekonomik kaygılarla yola çıkılan, yerelden güç alıp yereli güçlendiren, çok aktörlü ve koalisyonu sağlayabilmiş, kolektif çabanın ürünü olan katılımlı projeler oldukları görülmektedir (Akkar, 2006). Bugün, geçmişte yapılan hatalardan ders çıkarılarak hazırlanması gereken ve sürdürülebilir olması hedeflenen kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel müdahalelerin yanı sıra, sosyal ve ekonomik iyileştirmeyi de esas hedefleri arasında tutmalıdır.

2000'li yıllara gelindiğinde kentsel dönüşüm projelerinde toplum tabanlı bir dönüşüm yaklaşımı dikkat çekmeye başlamaktadır. Bunun en önemli sebebi, günümüzden 40-50 yıl önce yapılmış olan uygulamaların hatalı yönlerinin gözlemlenmesine fırsat verecek sürenin geçmesi ve sosyal yapıyı geri planda bırakarak yapılan çalışmaların çökmeye başlamasından çıkarılan dersler olmuştur.

Bu aşamada tek aktörlü veya tek sektörlü değil, çok aktörlü ve sektörler arası entegrasyonun sağlandığı kentsel dönüşüm uygulamalarının önemi ortaya çıkmıştır. Halk, kamu, özel sektör ve üniversitelerin işbirlikleri ile ideal uygulamalara erişilmeye çalışılmıştır. Katılımın sağlanması ve tüm paydaşların kentsel dönüşüm uygulamasında hemfikir olması amaçlanmıştır.

Küresel ısınmanın yeryüzünde ürettiği çok ağır sorunların sonucu ortaya çıkan karbon salınımı olgusu, enerji verimliliği ve ekolojik kent kavramını ön plana çıkarmıştır. Çeşitli çözümleme projeleri üretilmeye başlanmış, belirli kriterler doğrultusunda standartlar saptanmıştır.

Bu standartları sağlamak ve yaşam kalitesini arttıran sistemler kurabilmek için yeni mühendislik üretimleri, enerji verimliliğini çözmekte ve yeni yapı teknolojileri kullanımına yönelik altyapı sunmaktadır.

Yeni şehir planlama yaklaşımlarında (kompakt, akıllı, bütüncül çok fonksiyonlu planlama) ilave olarak uygulamalarda ekoloji ve çevre koruma kavramları ön plana çıkmaktadır. Bölgede yeni ekonomi yaratılması gerektiği ve tüm yaşayanların refah düzeyinin yükseltilerek sosyal ve kültürel dönüşüm olmadan kentsel dönüşümün olamayacağı algısı yerleşmeye başlamıştır. Bu nedenle küresel ekonomik modellerden yerelleştirilerek yeni ekonomik modeller yaratılmaktadır. Bu yeni ekonomi, işsizliği çözenin yanı sıra bölgenin ekonomik girdisini arttırmaktadır.

2.3 Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel dönüşüm sürecinin esnek bir yapıya sahip olması gerekmektedir. Bu, uygulamaların politika değişiklikleri ve dış tehditler karşısında sürecin ve vizyonun uyum sağlamasına olanak sağlayacaktır. Her proje alanı farklı sosyal, fiziksel, ekonomik ve yasal koşullara sahip olduğundan, süreçler benzerlik gösterse de aktörlerin değişkenliği her projeyi birbirinden farklı kılmaktadır. Bu nedenle bir kentsel dönüşüm projesi, bir diğerine kısmen örnek oluşturabilir, ancak birebir örtüşmesi aktörlerin benzerliğine bağlıdır.

Bu bağlamda Roberts ve Sykes (2008), kentsel dönüşümün temel prensiplerini aşağıdaki şekilde sıralamıştır:

- Kentsel alanların durumunun ayrıntılı (ekonomik, fiziksel, sosyal verilerin ve mevcut durumun tespiti) bir analize dayandırılması,
- Kentsel alanın fiziksel dokusu, sosyal yapısı, ekonomik dayanağı ve çevresel koşullarının uyumunun amaçlanması,
- Girişimin başarılı olması için, problemin dengeli, düzenli ve olumlu bir şekilde çözümü için kapsamlı ve bütünlük stratejilerin üretimi ve uygulanması,
- Stratejilerinin belirlenmesi ve uygulama sonucunda programların sürdürülebilir kullanım amaçları ile uyum içinde gelişmesinin sağlanması,
- Her yerde geçerliliği olan net operasyonel hedeflerin belirlenmesi,

- Doğal, ekonomik kaynaklar ve işgücü kaynaklarının arazinin ve yapı çevrenin mevcut özelliklerinin en iyi şekilde kullanımını sağlaması,
- Tam bir katılımın ve kentsel dönüşüm ile ilgili paydaşlar arasında bir işbirliğinin sağlanması (bunun başarılması ortaklıklarla ya da başka yöntemlerle sağlanabilir),
- Belirli hedeflerin başarıları doğrultusunda, stratejilerin ilerlemelerini ölçmenin ve doğal değişimin ve kentsel alanlar üzerinde hareket eden iç ve dış güçlerin etkisinin öneminin tanınması,
- İlk uygulama programının revize edilmeye ihtiyaç duyabileceği olasılığının kabul edilmesi ve
- Bir stratejinin çeşitli unsurlarının farklı hızlarda ilerleme olasılığının kabul edilmesi (bu durum, kentsel dönüşümün başarıya ulaşması için stratejik kaynakların yeniden yönlendirilmesi ya da ek kaynak sağlanması şeklinde de olabilir).

2.4 Kentsel Dönüşümün Boyutları / Bileşenleri

Kentsel dönüşümün sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi ve başarılı olabilmesi için, sürdürülebilirlik ve katılımcılığın esas alındığı, fiziksel / çevresel, ekonomik ve sosyal bileşenleri kapsayan projeler bütünü uygulamaya sokulmalıdır. Kentsel dönüşüm, sürdürülebilir ve katılımcılığı esas alan, planlama, mühendislik, mimari, ekonomik, sosyal dönüşümleri içeren projeler bütünüdür. 21. yüzyılın kentlerinde, müreffeh ve mutlu, kentli insanlar yaşatmaktır.

Kentsel dönüşümde, stratejik vizyon ve uzun dönemli perspektife sahip olunması büyük önem taşımaktadır (Karaman, 2006b; Karaman ve diğ., 2006). Müdahale edilecek olan kent parçasının çevresini ve kentin bütünü etkileyeceği unutulmamalıdır. Kentsel dönüşümün bağlı olduğu kriterlerin çok fazla olması, stratejilerin zamana ve mekâna göre farklılaşmasını ve pek çok bilim dalından beslenmesini gerektirmektedir (Ergun ve Türkoğlu, 2012). Farklı alanlarda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde ele alınması gereken temel bileşenler bu çalışmada şu şekilde sıralanmıştır:

1. Fiziksel Boyut,

2. Sosyal Boyut,
3. Yeni Ekonomi Yaratmak,
4. Kentsel Dönüşümün Finansmanı ve
5. Dönüşümün Hukuksal Boyutu.

2.4.1 Fiziksel Boyut

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu, planlama, mimari ve tasarım ile mühendislik uygulamalarını kapsamaktadır. Planlama, belirli bir hiyerarşi içinde, üst ölçek planlardan referans alarak kentsel dönüşüm alanlarının tespit edilmesini ve kent içindeki konumlarına göre sosyal ve ekonomik anlamda getirilerinin belirlenmesini sağlar. Kente mekânsal anlamda artı değer katmak adına, kentsel dönüşüm projeleri ile mekânın fiziksel problemlerinin giderilmesini mimarlık ve kentsel tasarım ile mühendislik projeleri sağlar. Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu, daha göz önünde olduğundan ve daha kolay değiştirilebildiğinden, projelerin yaratacağı rant büyük ölçüde planlama ve tasarım kaynaklıdır. Bu anlamda, kentsel dönüşüm projelerinde fiziksel tasarıma yönelik hedefler şu şekilde sıralanmaktadır:

- Kentsel projeler, bütüncül tasarım ana fikrini benimsemelidir.
- Kentsel yenileme, mekânsal tasarımda genç, yaşlı, aile ve engellilerin her türlü gereksinimlerini olabildiğince tanımlayacak şekilde tüm toplumu hedeflemelidir.
- Kentsel yenileme, suyolları, eski şapeller gibi terk edilmiş yapılardan faydalanmalı, onları dönüştürerek kullanmalı ve mümkün olan yerlerde yeni atölyeler, iş alanları ve beceri kursları yaratmalıdır.
- Düzenli trafik, özenli mimari, kötü hava koşullarına karşı gerekli teknik tedbirler (kemerler, kubbelere, vb.), polis karakolları ve gece aktiviteleri için fırsatlar yaratılması gibi konularda tam güvenlik sağlanmalıdır.
- Karma kullanımlar desteklenmelidir.
- Kentsel yenileme, mekânsal nirengilerden ve manzara noktalarından faydalanmalı ve devamlılığı sağlayan, şaşırtıcı modellerle yeni manzaralar, semt parkları yaratmalıdır.

- Kentsel yenileme, heykel, sergi alanları, müzeler vasıtasıyla tarihi çevreye ve yerel kimliğe saygılı olmalıdır.
- Kentsel yenileme, yerel bayramlar, kutlamalar, sanatsal olaylarda kullanmak üzere açık ve kapalı kamusal alanlar yaratmalı ya da var olanları arttırmalıdır. İdaresi ve sürdürülebilirliği kolay, dayanıklı ve doğal malzemeler kullanılmalıdır (Özden, 2007, 2008, 2010'dan derlenmiştir).

Bu hedefler planlama, mimarlık ve kentsel tasarım ve mühendislik uygulamalarıyla gerçekleştirilebilir.

2.4.1.1 Planlama

Kentsel dönüşümün Türk planlama literatüründe tartışılmaya başlanması, 1980'lerin dışı dönük, küreselleşen dünyada bir yer edinme çabaları ile şekillenen hükümet politikalarının bir uzantısıdır. Bu anlamda dönüşüm, küresel kentler sistemi içerisinde yeniden tanımlanan, kentsel alanların fiziksel mekânda yeniden yapılandırılmasının bir gerekliliğidir. Bu bağlamda yerel yönetimlerin etkinliğinin ve özel sektör-kamu ortaklığı olanaklarının artırılması gibi, sermayenin akışkanlığını hızlandıracak örgütlenmeler desteklenirken, kentsel yeniden yapılanmanın baş aktörleri olan yerel halkın katılımı da sorgulanmaktadır (Dündar, 2003).

Dönüşümün temel amacı köhnemiş veya çöküntü haline dönüşmüş kentsel kullanımları iyileştirmek ve orada yaşayanların yaşam kalitesini artırmak olmalıdır. “Yaşam kalitesi genel olarak, bireylerin çevrelerindeki ve yaşamlarındaki mutluluk ve memnuniyetleri; ihtiyaç ve taleplerin, yaşam biçimi seçiminin ve memnuniyete dair faktörlerin tamamı olarak tanımlanmaktadır. Yaşam kalitesine coğrafi bir bakış ile yapılan tanım insan memnuniyetine değinse de, bireylerden çok mekânlara odaklanmaktadır. Bir yerin yaşam kalitesi, coğrafi tanıma göre, bir mekândaki sosyal ve çevresel yapının objektif ve sübjektif ölçümlerini ve orada yaşayan insanlar tarafından bunun nasıl tecrübe edildiğini içermektedir” (Cutter, 1985).

Beklentilerin yönetiminin olmazsa olmaz koşulu ise, “bireysel çıkar” ile “toplumsal çıkar” arasındaki hassas dengenin kurulmasıdır. Denge sağlamak için en temel soru ise, “projede yaratılan değerden kamu / toplum ne oranda ve nasıl pay alacaktır?” sorusudur (Url-1).

Bugün planlama çalışmalarının esas gündemini oluşturan kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin ve özel işbirliklerinin rolü oldukça önemlidir. Bu

projelerde dönüşüme özgü bir planlama yaklaşımının geliştirilmesi gereklidir. Mevcut yoğunluk, mülkiyet ve sosyal boyutla ilgili çözümler üretilmelidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında veri olarak kullanılmak üzere planlama verileri gerekmektedir. Planlama verileri: “Demografik veriler, sosyal veriler, ekonomik veriler, mevcut yapı stoku, mevcut yatay ve dikey mülkiyet durumu... vb.” için verilen plan kararlarıdır. Bu veriler doğrultusunda, ekolojik ve yaygınlaşmamış kent dokularının üretilmesi ve dolayısıyla mutlu kentli toplumların yaratılabilmesi mümkün olabilmektedir.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde, katılımın etkin bir biçimde sağlanabilmesi için bu konu üzerinde ayrıca çalışmalar yapılmalı, ortamlar sağlanmalı ve katılımın ne şekilde sağlanacağına yönelik projeler, programlar oluşturulmalıdır. Uzlaşma sürecinde, mekânsal değişikliklerden doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenen belediye, yatırımcı, mülk sahipleri, kiracılar ve sivil toplum örgütlerinden oluşan taraflar arasındaki kendisinin diğer taraftan beklentisi ile diğer tarafın kendisinden beklentisini ele alan “beklenti yönetimi” önem kazanmaktadır. Beklenti yönetiminin tarafları olan belediye, yatırımcı, mülk sahipleri, yaşayanlar (kiracılar) ve sivil toplum örgütleri;

1. Eşitlikçi yapılaşma hakları,
2. Planlama sürecinin hızlandırılması,
3. İstihdam yaratma,
4. Toplumsal ve ekonomik proje öncelikleri,
5. Kira yardımı,
6. Proje finansmanı,
7. Makul paylaşım oranı,
8. Planlama ve proje süresi,
9. Karar süreçlerine katılım düzeyi,
10. Ekonomik kriz etkileri,
11. Uzlaşma süreci

gibi konularda beklentilerinin ortak bir paydada gerçekleşmesini istemektedirler.

Kentsel dönüşümde planlama boyutu aşağıdaki başlıkları içeren çok kapsamlı olarak ele alınması gereken bir süreçtir.

- 1- Var olan kentsel potansiyel ve problemleri saptama ve çözüm getirebilme,
- 2- Kentsel tasarım prensiplerini sağlayan projeler üretebilme,
- 3- Yapılaşmış ve doğal çevreye ve yerel çevre koşullarına uyum sağlanması,
- 4- Bütüncül yaklaşımlar, konut ve istihdam açıklarının rasyonel belirlenebilmesi,
- 5- Şehrin ekonomisine adaptasyon, yeni şehir ekonomisi yaratma,
- 6- Fonksiyonel çeşitlilik / karma kullanımlar,
- 7- Ulaşım modeli,
- 8- Donatı standartlarının ve yaşama memnuniyetinin sağlanması,
- 9- Kamusal alanların artışı, açık alan kullanımını özendirme,
- 10- Konut alanlarının dönüşümü ve konut üretimi,
- 11- Deprem alanları için özel eylem planlarının hazırlanması (Karaman ve diğ., 2005),
- 12- Katılımcılık ve sürdürülebilirlik.

Konut üretiminde yaşam kalitesinin artırılmasının hedeflenmesi ve depreme dayanıklı sosyal konut arzının sağlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerine konu olmuş bir kentsel alanda, öncelikle mekânda yaşayan toplumun refahının sağlanması hedeflenmelidir. Aynı zamanda bu alanın ideal kentsel yoğunlukta ve imar koşullarına uygun gelişmesi gereklidir. Mevcut toplumun konut ihtiyacının giderilmesinin yanı sıra planlama çalışmaları, arazide potansiyel nüfusun ve gelecek nüfusun da yerleşimini sağlayabilmelidir. Bunlar yoğunluğun artırılması ve gerekli donatıların sağlanması sonrası tanımlanmamış olan boş arazilerin konut arzı için değerlendirilmesi şeklinde olabilir. Bu yeni konut üretiminde, özellikle kentsel dönüşüm alanlarında göz önünde bulundurulması gereken önemli hususlar şunlardır:

- Farklı gelir gruplarına hitap eden çeşitliliği sağlayan konut alanları üretilmesi,
- Sosyal etkileşim alanlarına odaklanması ve sosyal dışlanmanın önüne geçilmesi,
- Nüfus artış oranlarının ve mekânın kapasitesinin doğru değerlendirilmesi, sağlıklı ve yoğun kentsel yapılanmadan kaçınılmasıdır.

Konut alanlarının dönüşümünün, yatırım yapılan alanlarda toplumsal değişime yol açmaması düşünülemez. Oysa konut alanı dönüşümünün sosyal hedefleri her zaman çok net olmamış, hatta açıkça ifade edilememiştir. Bu bağlamda konut alanı ya kendi içinde sonlanabilir ya da daha toplumsal yeniden geliştirme gibi büyük bir amaç taşıyabilir (Roberts ve Sykes, 2008). Farklı ülke, kültür ve coğrafya altındaki farklı kentler için tek bir doğrudan söz etmek mümkün olamamaktadır. Her ne kadar günümüz şartlarında şehirleşmenin göstergeleri ve kentlerin formları birbirine benzemeye başlasa da yaşanabilirlik göstergeleri sayısal açıdan bir kent için direkt çözüm üretmezler. Bunun yerine birçok kentin verileri bir araya getirilerek bazı normlara ve ideal değerlere ulaşılabilir. Bu nedenle Çizelge 2.2’de verilen sayısal değerleri gelişmiş ve yaşanabilir şehirlerle ilişkilendirmek ve karşılaştırmalı analizler yapmak planlamada yönlendirici olacaktır.

Çizelge 2.2 : Yaşanılabilir kentler için planlama göstergeleri (Url-2).

Kentsel Form Göstergeleri	Yaşanabilirlik Göstergeleri	Ekonomik Canlılık Göstergeleri
Nüfus yoğunluğu	Konut ve kira için kazancının % 30’undan fazlasını harcayanlar (%)	Her 1000 kişiye düşen iş olanakları sayısı
Konut birimlerinin yoğunluğu	Konut farklılaşma indeksi (tek aile, apartman, zemine dayalı)	Her 10000 kişi adına iş
Bahçeli-tek aile, konut birimlerinin yüzdesi	1000 kişiye düşen park ve oyun alanı (ha)	Her 10000 kişi için konut yapılaşma izni
1000 kişi başına düşen yol, cadde veya yaya yolları (ha)	10000 kişiye düşen lise sonrası eğitim kurumları sayısı	İşsizlik oranı
1000 kişi başına düşen kanalizasyon-su-altyapı (km)	10000 kişiye düşen kütüphane ve kitapçı, sanat galerisi, sanatla ilgili işletme sayısı	Merkezi hükümetin desteklediği iş yaratma oranı yüzdesi. (memuriyet)
Belediye sınırları içinde çalışan işgücü nüfusun yüzdesi	10000 kişiye düşen sanat galerisi vb. işletme	İleri Teknoloji İndeksi: Yani yerel ekonomideki yeni ekonomiler, teknoloji ilerleme durumu
Otomobille yolculukların yüzdesi	10000 kişiye düşen özel restoranlar	Bohemian indeksi: Kültürel yaratıcılığın durumu
5 km’den küçük yolculukların yüzdesi	(1923 veya 1984 affi) önce oluşmuş konut stokunun tamamının içindeki yüzdesi.	Yeni ekonomilerin sanayiye etkileme derecesi
Ortalama iş yolculukları (km)		Eğitim İndeksi (üniversite mezunu oranı)
		Danışman indeksi: Toplam firma içerisinde danışman firma oranı yüzdesi

Kent planlama biliminin problemi ele alış biçimi açısından dört temel planlama yaklaşımından söz edilmektedir: Birincisi, *klasik (geleneksel) kent planlama yaklaşımı*dır. Bu yaklaşım özellikle sanayi devrimi ve buna bağlı kapitalist gelişme sonucu oluşan sanayi kentlerinin sorunlarına çözüm arama çabalarıyla ortaya çıkmış ve ağırlıklı olarak etkisini 1930’lu yıllara kadar sürdürmüştür (Tekeli, 1980; Keleş, 1990). İkincisi, *geniş kapsamlı kent planlama yaklaşımı*dır. Bu yaklaşım Pratik Kent Akımı’nın, kentin işleyişinin açığa çıkarılmasına yönelik araştırmalar sonucunda, 1929 dünya ekonomik buhranı ve beraberinde klasik kent planlama yaklaşımına yapılan eleştirilerle ortaya çıkmıştır. Zaman içinde, bu yaklaşımın da olumsuz yönleri eleştirilerek alt yaklaşımlar olarak kabul edilebilecek çeşitli yeni yaklaşımlar ortaya atılmıştır. Bu yaklaşım da etkisini ağırlıklı olarak 1960’lı yıllara kadar sürdürmüştür. Üçüncü yaklaşım, 1960’lı yıllardan sonra gündeme gelen ve *sistem yaklaşımı* olarak nitelenen yaklaşım, kent planlama anlayışına getirdiği farklı bakış açısı ve kullandığı araçlar itibarı ile diğer iki yaklaşımdan belirgin farklılıklarla ortaya çıkmaktadır. Dördüncü yaklaşım, sistem yaklaşımına koşut olarak 1970’li yıllarda ortaya çıkan *postmodern yaklaşım*dır.

Planlama yaklaşımları genellikle bir önceki yaklaşımın eleştirisinden kaynaklı olarak ortaya çıkmakla beraber, yeni yaklaşımlar eskileri tamamen ortadan kaldıramamıştır. Yukarıda genel olarak verilen dört yaklaşım ve bunların alt türleri, dünyanın değişik ülkelerinde farklı yoğunlukta da olsa kullanılagelmektedir.

Örneğin küreselleşme tüm eleştirilere rağmen kentlerin yerel özelliklerini ve farklılıklarını ön plana çıkartmış, telekomünikasyon, hava taşımacılığı ve kişisel seyahat özgürlüğünün artışıyla mekân ve zaman kavramlarının algısını, pazar ve piyasa yaklaşımlarını, borsaları ve yatırım akışlarını ve üretim biçimlerini (örneğin Fordist üretimlerden Post-Fordist üretimlere geçiş) değiştirmiştir. Son dönemlerde planlamada strateji geliştirilmesinin gerekliliği işte tüm bu ağsal hareketlerden ve akışların varlığından dolayı önem kazanmıştır. Yeni bir terim olan glocal (küresel-yerel) ise, birey, grup, bölünme, birim, kurum ve toplumları küresel düşünmelerini, fakat yerel hareket etmelerini, yani yerel pazarların küresel dünyaya entegrasyonunu ifade etmek için kullanılmaktadır (Url-3).

Küreselleşme ile birlikte hareketli kapitalin kentlerde meydana getirdiği büyük değişimler, tüm kentleri, birbirine benzeyen ve büyük şirketlerin merkezlerinin yer aldığı fiziksel mekânlara dönüştürmüştür. Son yıllarda ‘yerele geridönüş’ olarak

adlandırılan ve küresel bir ortamda yerelin önemini vurgulayan “glocalism” yaklaşımını ortaya çıkartmıştır.

Günümüz kentlerinde bireyler arasındaki güven ve ilişkisel ağları (network) da azalmaktadır. ‘Sosyal Sermaye’ olarak adlandırılan bu kaynak özünde, toplumu ve güveni yüzyüze ilişkiler ile güçlendirmektir. Inglehart’a göre sosyal sermaye, güven, tolerans ve gönüllü network kurumlarının ortaya çıkmasıdır. Farklı bir tanıma göre ise, bireyin kişisel networku ve toplum üyeliğidir (Belliveau ve diğ., 1996). Sosyal Sermayesi yüksek olan toplumlarda (yani sosyal kaynakların ve iç ilişkilerinin güçlü olduğu toplumlar) suç oranlarının az olduğu, sağlık ve yaşam kalitesinin yüksek olduğu ve eğitim hedeflerinin yüksek tutulduğu aynı zamanda ekonomik gelişmenin olduğu görülmektedir (Halpern, 2001). Ancak, sosyal sermayesi yüksek toplumlarda birbirine kenetlenmiş topluma dışarıdan dâhil olmanın güçlüğü ve dışarıdan yönlendirilmesinin mümkün olamaması sistemi olumsuz etkilemektedir (Url-4).

21. yüzyılın planlama yaklaşımları, potansiyellerine ve çevresel şartlarına göre, kentler için farklı büyüme ve yayılma biçimleri yansıtmaktadırlar. Tek veya çok merkezli bir kentsel dokunun yoğunluğu, arazi kullanım çeşitliliği (karma kullanım), ulaşım açısından merkeziliği vb. etkenler kentlerin “yoğun” mu yoksa “yayılmacı” bir gelişim mi izlediklerini simgeleyen faktörlerin bazılarıdır. Yaygınlaşmamış (compact) bir kent dokusu, hem ekolojik dokuda kentleşme izlerinin azalması, hem de arazi kullanımında ve ulaşımında erişebilirlik ve çok fonksiyonluluk yaratabilmesi için günümüz kentleri için önerilen ideal gelişmelerdir.

Yaygınlaşmamış kentler bir kent planlama ve kentsel tasarım konseptidir. Genellikle yoğun kentsel nüfus ve karma arazi kullanımı öngörür. Özellikle verimli bir kamu ulaşım sistemi, bunların ortaya çıkardığı bir sosyal etkileşim ortamı ve ‘sokaktaki göz sayısı’ olarak tanımlanan yoğun nüfusun verdiği güvenlik hissi bu kentsel yapıları çekici kılmaktadır. Daha az yayılmacı ve sürdürülebilir bir sistem olduğundan, daha az altyapı yatırımı gerektirdiğinden ve araç bağımlı olmadığından, daha sürdürülebilir bir gelişim varsayılmaktadır (Url-5).

a. Akıllı büyüme

Günümüzde yoğun (yaygınlaşmamış) kent literatüründe bazı modeller ortaya konmaktadır. Bunlar: Çekirdek Kompakt Kentler, Konsantre-Çok Merkezlilik ve Akıllı Büyüme (Smart Growth)’tur. Akıllı büyüme (Smart Growth) yaklaşımı, güncel

planlama yaklaşımları içerisinde sürdürülebilir gelişimi sağlamak ve yoğun kentsel bölgelerde karma arazi kullanımları sunarak ideal kentsel alanlar yaratabilme ve ekolojik dengeyi korumak gibi hedefleri olan akılcı bir büyüme tablosu çizmektedir (Serdaroğlu-Sağ, 2011). Akıllı büyüme, literatürde farklı biçimlerde tanımlanmaktadır:

- Akıllı Büyüme, mahalle, kent ve bölgesel gelişim için toplumun yaşayabilir büyümesinin ekonomik yapı, çevresel sorumluluk ve yaşam kalitesini geliştiren, uzlaştıran büyüme yoludur (O'Neill, 1999).
- Akıllı Büyüme, kamu kaynaklarını koruyan, arazi kullanımını düzenleyen, kamu yatırımlarını ve harcamalarını minimize eden, sosyal eşitlik ve iyi yaşam kalitesi hedefleyen bir yaklaşımdır (Nelson, 2001).
- Akıllı Büyüme, açık alan ve tarım alanlarını koruyan, komşulukları yeniden canlandırmayı hedefleyen, ödenebilir sosyal konut üretimini teşvik eden, farklı ulaşım alternatifleri geliştiren iyi planlanmış bir kentsel gelişmedir (Url-2).
- Akıllı Büyüme, ekonomi, toplum ve çevre gelişmesidir (EPA-US, 2003).

Özellikle yenileme ve dönüşüm alanlarında Akıllı Büyüme kriterlerinin uygulanabilmesi hedeflenmektedir. Bu örneklerle bakıldığında özellikle gelişmiş ülkeler olan başta Amerika, İngiltere ve bazı Avrupa ülkeleri, Avustralya, İrlanda ve Kanada'da uygulamalar gözlenmektedir.

b. Yeni şehircilik yaklaşımı

Yeni Şehircilik akımı, günümüz şartlarına göre uyarlanmış bir planlama ve tasarım yaklaşımıdır. Amacı, yürünebilir mahalle birimleri yaratabilmek ve konut ve iş alanlarında çeşitliliği sağlayabilmektir. İlk olarak 1980'lerde Amerika'da ortaya çıkan akım gayrimenkul geliştirme, kent planlama ve belediyelerin arazi kullanım stratejilerinde reformlara sebep olmuştur.

Özellikle kentsel tasarım standartlarından etkilenen Yeni Şehircilik akımı, geleneksel mahalle tasarımı ve ulaşım merkezli tasarımları kapsamaktadır. Ayrıca bölgesellik, çevrecilik ve özellikle de Akıllı Büyüme konseptleri ile yakın ilişki içerisinde.

c. Yeşil kentler (Green Cities)

Kentsel gelişme hakkında geliştirilen pek çok farklı yaklaşımdan biri de Yeşil Kentlerdir. Yeşil kentler, 3 temel konu üzerinde yoğunlaşan bir yaklaşımdır: Enerjiyi

yeniden uyarlayabilmek, yeşil işgücü geliştirebilmek ve ulaşım odaklı gelişme sağlayabilmektir.

Özellikle Yeşil Bina teknikleri son 20 yılın gündemine oturan bir konudur ve yeşil bina endüstrisinin büyümesi, artan enerji maliyetleri ve belediyelerin bina kodları (ülkemizde TAKS (Taban Alanı Katsayısı) ve KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı)) üzerindeki söz sahipliği belediye yetkililerini ilk adım olarak Yeşil Binalar ile kentlerini yeşilleştirmeye yöneltmiştir.

En çok rastlanan yeşil bina stratejisi, yeni inşa edilen binalarda verimlilik standartlarının yakalanabilmesidir. Birçok kent, standartlarını Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) standartlarına uyum sağlayacak şekilde değiştirmektedir.

Amerika Yapılaşma Konseyinin (U.S. Green Building Council) ‘Yaşayan Kentler’de gerçekleştirdiği ankete göre, bu kentlerin 2/3’ünde LEED standartlarını sağlayan şehir bütçeli yapılaşma zorunluluğu getirilmiştir.

Örneğin Memphis şehri sıra dışı, ama özel bir örnektir; 1980-2000 yılları arasında 4000 yeni binanın üretildiği kentte, yetkililer her 5 yılda bir yeni bir Belediye binası inşa etmiştir. Çoğu şehir her yıl daha az bina inşasını hedeflemektedir. Ancak yalnızca yeni binaların yeşil teknolojiler ile üretilmesi yetersiz bir çözüm olduğundan arazi kullanım araçları geliştirilerek ve ulaşım çözümleri geliştirilerek kentlerin Yeşil Kentlere dönüştürülmesi ve mevcut binalarda toplu uyarlamalar ile sürdürülebilir çözümlere gidilmesi gereklidir (Green Cities, 2009).

d. Akıllı kentler (Intelligent cities)

Şehirlerin tarihleri boyunca pek çok şekillerde büyüdükleri bir gerçektir. Bugün 21. yüzyıla ulaşıldığında kentlerin birer yaşayan organizma olduğu kabul görmektedir. Bu organizmaların iskeletleri, koruyucu derileri, alt sistemleri ve hatta sinir sistemleri vardır. Bu bağlamda, akıllı kentler yaratabilmenin bu sistemlere adapte olabilecek hassas yazılım ve akıllı iletişim ağları ile mümkün olabileceği söylenebilir.

Akıllı teknolojinin yaygın biçimde kullanılmaya başlamasıyla araçlar, binalar ve elektriğe dayalı sistemler tıpkı özel üretilmiş robotlar gibi iş görebilir, akılcı kullanımlar yaratabilir ve çevre ile doğru bir biçimde entegre olabilirler. Aynı şekilde kaynaklar çok daha sofistike yollarla idare edilebilir ve yapıların doğaya etkileri ve

mekân kullanımları teknolojinin de desteğiyle daha sürdürülebilir kentsel gelişimleri teşvik edebilir (Url-6).

e. Kentsel rönesans

Kentsel Rönesans son dönemlerin en güncel konularından olan Kentsel Dönüşüm kavramının İngiltere'deki karşılığı olarak literatürde yerini almıştır. Özellikle Birmingham, Bristol, Cardiff, Glasgow, Leeds, Liverpool, Manchester kentlerinin ve Londra'nın bazı bölgelerinin güncel nüfus ve dönüşümünü ve bunların güncel durumunu tanımlamak amaçlı kullanılmıştır.

İngiltere'de politik bir söylem olarak ortaya çıkan kavram; İşçi Partisinin 'Yeni İşgücü'nün bireylerini güçlendirmek ve ilişkileri arttırarak bir kentsel Rönesans hedeflemesi ile literatürde karşımıza çıkmaya başlamıştır. Tony Blair'in ortaya attığı bu kavram, vatandaşlar arasındaki ilişkileri ve yeni-modern merkezi hükümet sistemini yeniden yapılandırarak birçok reformu gerçekleştirmeyi hedeflemiştir. Buna göre vatandaşların aktif olması ve bilinçlenmesi, dönüşümü sağlayacak olan esas tetikleyicidir.

Bugün de geçerliliğini sürdüren Kentsel Rönesans ise daha çok aktörlü (hem kamu hem özel), daha kapsamlı, hem çevresel olarak sürdürülebilir hem de yaşanabilir kentleri hedeflemektedir (DETR, 2000). Mevcut yönetimlerin, daha önceki idari yönetimlerin yaklaşımı olarak ortaya çıkan Kentsel Rönesansın devamlılığını sağlaması, özel-kamu işbirliklerini desteklemesi Thatcher döneminde başlamış ve çevreye de duyarlı kentsel dönüşüm uygulamaları önem kazanmıştır.

İngiltere Kentsel Dönüşüm literatüründe bugün 'kentsel dönüşüm' kavramı yerini 'kentsel Rönesans'a bırakmıştır. İkisinin de yeniden doğma, yenileşme, yeniden yapılanma anlamları taşımasına rağmen, Kentsel Rönesans, sosyal iyileşme, halk refahı, sürdürülebilirlik, sosyal dahilîyet, yönetişim, sağlık, suç, eğitim, özgürlük gibi pek çok kriteri de kapsamaktadır (Robert, 2003;Url-7).

Urban Task Force Raporuna (2005) göre, Kentsel Rönesans ve sürdürülebilir yerleşmelerin hedefleri; yaygınlaşmamış (compact) form, çeşitlilik, bağlantılı olma ve ulaşılabilirlik, ekonomik güçlülük, çevresel farkındalık, iyi yönetim, sosyal katılım ve iyi tasarımıdır. Bu hedefler yeni şehircilik prensipleri ile oldukça paraleldir.

Ayrıca sosyal eşitlik hedefi gütmeyen, prestij ve yeni ekonomi üreten ve özel sektöre hitap eden projelerle yaşayan halkın sosyal ve ekonomik gelişimi gözardı edilmemelidir. Özellikle İstanbul’da prestij projeleri ve marka şehir konseptli uygulamalar kamu yararlarına hitap edememekte ve özel sektör tarafından yönlendirilmektedir (Karaman ve Firidin, 2008). Özellikle tüm iyileştirme, yenileme ve düzenleme amaçlı planlarda sürdürülebilir kararların alınması ve stratejilere dayalı eylem planlarının hedeflenmeye başlanması yeni planlama yaklaşımlarının ortak noktaları olmalıdır.

Sonuç olarak ülkemizde de dönüşüm alanlarında özel bazı uygulamaların yapılması gerekliliği kaçınılmazdır. Problemlili yapılaşma ve altyapı sorunlarının, sosyal ve ekonomik eşitsizliklerin yaşandığı gecekondu alanları; diğer kent parçalarına göre düşük refah seviyesi yansıttıklarından, kentsel dönüşümde bu alanlarda bahsi geçen planlama ve tasarım yaklaşımlarının tümü değerlendirilmelidir.

2.4.1.2 Mimarlık / Kentsel tasarım

Kentler bugün büyük otobanlar, devasa yükseklikteki binalar ve özellikle de yoğun ticaret ve iş alanlarının etkisi altındadır. Bu tür gelişmeler fiziksel ve psikolojik sınırlayıcılar olarak kabul edilmektedir. Kentsel gelişimde tasarım kriterlerinin ideal koşullar hedeflenerek gerçekleştirilmesi dönüşen kentleri daha yaşanabilir kılacaktır(Karaman, 2003).

Daha önce Planlama Boyutu’nda (Bölüm 2.4.1.1) bahsi geçtiği üzere, en sağlıklı ve başarılı yaşama ve çalışma alanları, konutları ve işyerlerini bir araya getiren, sağlam ve yeterli altyapıya sahip olan, büyük müdahalelere gerek duymadan değişen koşullara uyum sağlayabilecek esneklikteki kompakt (yaygınlaşmamış) alanlardır (Roberts ve Sykes, 2008).

Bu tür uygulamalar ancak kentsel tasarımda yüksek standartlar yakalanabildiğinde ve uzun dönemli yönetim sağlanabildiğinde hayata geçirilebilir. Bu yüksek standartların sağlanabilmesi için tasarım ilkeleri en azından aşağıdaki maddeleri sağlayabilmelidir:

- yükseklik ölçeği ve gelişmenin büyüklüğü,
- mimari detaylar,
- malzeme kalitesi,

- özellikle sokak ölçeğinde görsel çekicilik,
- önerilen tasarımın şeffaf ve açık olması,
- peyzaj uygulamaları,
- tasarım aracılığı ile suç unsurlarını azaltmak,
- sürdürülebilirliği hedeflemek,
- ekolojik ayakizini ölçen mekân bazlı analizler,
- görsel materyaller,
- koruma alanlarının belirlenmesi ve tescilli binaların saptanması,
- tasarım alanının genişliğine göre aydınlanma hakkı, mahremiyet hakkı, gürültüsüz ortam hakkı ve mikroklima unsurlarının etkisi,
- sosyal kapitalin değeri (Brighton ve Hove Local Plan, 2000).

Kentsel Tasarım, farklı binalar, sokaklar, meydanlar, parklar, su yolları ve diğer mekânların, yani kamusal ortamın, yapılı ve yapılı olmayan çevredeki tüm elementlerin ilişkilerinin, bunları oluşturan unsurların ve bu alanlarda oluşan hareket dokusunun ve aktivitelerin kompleks ilişkilerin bütününe kapsamaktır. Tüm yeni yapılanmalar, sadece dönüşüm değil, çok dikkatle hazırlanmış tasarım yaklaşımları ve mevcut yapılanmış alanın iyi değerlendirilmesini gerektirir (UDAL,2007).

Planlama ve kentsel tasarımın görsel dili kentsel kalitenin artırılmasında, vizyon belirlemede yardımcı olmaktadır. Üretilen görseller dönüşüm ve geliştirme projelerinde sözlerden daha hızlı ve kolay ifade edebilme potansiyeline sahiptirler. Detayları sunmak, konsepti tanımlamak ve illüstrasyonları sağlamak için çeşitli çizimler, sunumlar, haritalar ve beceriler kullanılarak analizler ve dönüşüm önerileri hazırlanmaktadır (Url-8).

Fakat bu görsel tekniklerin yanı sıra iletişimin rolü de çok önemlidir. Tasarım yalnızca tasarımcının elinden çıkan bir sonuç olmamalı, mekânın kullanıcıları tarafından benimsenebilmesi için birlikte oluşturulmalıdır. Kentsel dönüşüm kapsamında önerilen kentsel tasarım projelerinin yerel halkın desteğini almasına ve onların fikirleri doğrultusunda şekillenmesine dikkat edilmelidir.

Örneğin King's Cross (Londra) Projesi tasarım kriterleri açısından incelendiğinde yeşil alan kullanımı artırılmaya çalışılmış ve yine güvenlik hissini arttıran ve mekânı

daha çekici kılan zemin seviyesinde kamusal kullanım (perakende, restoran, bar, eğlence, sağlık merkezi, galeri gibi) ana sokakları ve kamu alanları tasarlanmıştır.

King's Cross'un, konut kullanıcılarına ve çalışanlara ek olarak çok miktarda ziyaretçi ve turist için bir istikamet noktası haline gelmesi amaçlanmıştır. Özellikle bir tren istasyonunun yer aldığı bölgede kolay ulaşılabilirlik potansiyeli öne çıkartılarak turistik çekicilik ve canlı bir mekân yaratmaya odaklanmıştır.

Kritik kitlesi, ulaşım bağlantıları, tarihi yapıları, etkileyici kamusal alanı ve karma kullanım ile King's Cross'ta kentsel tasarım uygulamaları bu mekânı Londra'nın en işlek bölgelerinden birine dönüştürecek şekilde biçimlenmiştir.

Terry Farrel tarafından kentsel tasarımı ve planlaması yapılmış olan Greenwich Yarımadasındaki dönüşümde ise, su ögesinin de yer aldığı bir tasarım yapılmıştır. Bunun yanı sıra çok büyük bir alanın dönüşüme açıldığı Greenwich'te yoğun endüstriyel yapılaşmadan karma kullanıma geçiş şeklinde bir plan geliştirilmiştir. Londra içindeki konumu sebebiyle çok işlek bir alana dönüştürülmesi gereken bölge, meydanlar ve ulaşım akslarıyla Dome çevresinde yayılan bir formda tasarlanmıştır.

Çoğu güncel dönüşüm projesinde gözlendiği gibi erişilebilir, canlı ve karma kullanımın sunulmasına öncelik verilen tasarımlar yapılmıştır. Konut alanları, sokak, meydan, park ve nehir aksında yürüyüş yolları tasarlanmıştır; tasarım incelendiğinde özellikle kamusal alanların çözümlendiği ve alanın aktifleştirilmeye yönelik bir dönüşüme uğradığı görülmektedir.

2.4.1.3 Mühendislik projeleri

Kentsel alanlarda sürdürülebilir bir gelişimin olması ancak hem ekonomik, hem sosyal hem de çevresel ve fiziksel gelişmenin bir arada, fakat tükenen kaynaklara zarar vermeyecek ve birbirlerini sınırlamayacak şekilde olmasıyla mümkün olabilir.

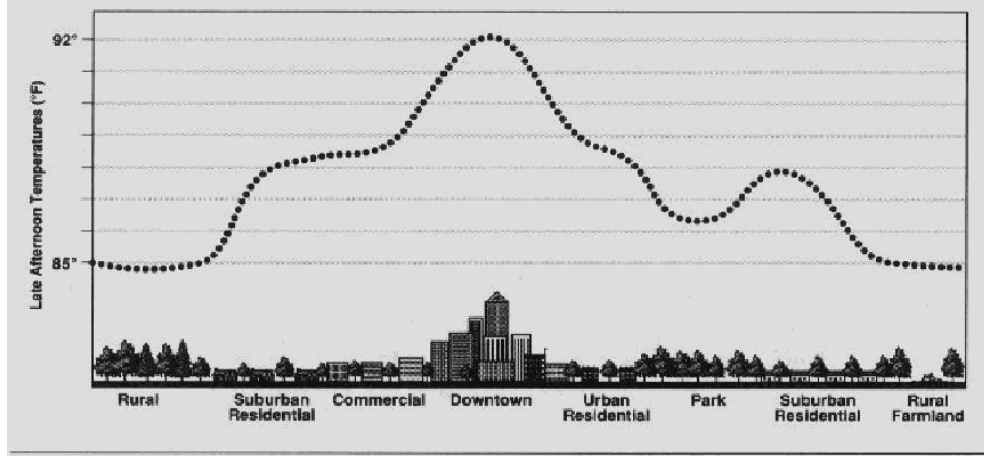
Çağdaş şehirlerde, buharlaşan yüzeyler, azalan yeşil alan ve asfaltlı yüzeylerin artışı ile daha fazla ısı hapsedme kapasitesine sahip meteorolojik parametreler yerel ve bölgesel iklim yapılarında değişikliklere sebebiyet vermiş, şehirleri kendi iklim özellikleri olan sağlıklı mekânlara dönüştürmüştür (Duman, 2008).

2000 yılında dünya nüfusunun % 47'si (2,9 milyar kişi) kentsel alanlarda yaşarken, 2030 yılına gelindiğinde dünya nüfusunun % 60'ının kentlerde yaşaması beklenmektedir. Bugün dünya yüzeyinin sadece % 0,2'sinin kentsel alan olduğu

(Matzarakis, 2001) ve kentleşme ve kentlileşme eğilimi böyle devam ederse, kentsel alanların daha da artacağı göz önünde bulundurulduğunda, kentleşmenin iklim sistemi üzerindeki baskılarının artması büyük bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır (Davoudi ve diğ., 2009). Bilindiği üzere kentler, bitki örtüsünün yok edildiği, geçirimsiz yüzeylerin ve yapısal alanların yoğun olduğu, doğal drenaj ve su akışının değiştirildiği; su, enerji, bitki örtüsü, topografya ve malzemelerde çok büyük dönüşümlerin yaşandığı mekânlardır. Bu dönüşümler sonucunda kentteki süreçler arasında karmaşık değişimler yaşanmakta ve kent iklimi etrafındaki kırsal alanlara oranla bölgesel ve yerel ölçekte farklılıklar göstermektedir. Bu farklılık ve değişimler, kentte yaşayan nüfus arttıkça daha da artmakta, daha fazla insan bu değişimlerden olumsuz yönde etkilenmektedir.

Kentlerin gelişimi ve kentli halkın refahı için ortaya çıkarılan eğilimler, artan kent nüfusları ve çevreye verilen zarar, “kentte yaşamının zorlukları” na dikkati çekmektedir (Werna ve Harpham, 1995). Kentli bireyler bugün temiz hava ihtiyacı, gürültü kirliliği, bitki çeşitliliği ve yeşil alan eksikliği, deforme edilmiş toprak yapısı, vb. sorunlarla yüzleşmektedir. Tüm bu kaygıları yalnızca sağlık için değil, aynı zamanda yaşam kalitesi açısından da duymaktadırlar. Sürdürülebilir gelişme daha efektif ve verimli sağlık ve refah sunan servislere yatırım yaparken, doğal kaynak kullanımını kısılabilen ve çevreye verilen zararı azaltan yapılaşmaları amaçlamaktadır (Foxon ve diğ., 2002).

Özellikle kentleşmenin yoğun olduğu alanlardaki ısı kümesi anlamına gelen Kentsel Isı Adaları önümüzdeki yıllarda sosyal ve bio-fiziksel sistemlerde, sağlık, sosyal refah, kentsel altyapı, enerji üretimi ve su arzını kapsayan bazı temel konularda büyük sorunlara sebebiyet verebilir. Şekil 2.2, kentsel alanlarda ölçülmüş olan ısı birikimin yeşil alanlar ve düşük yoğunluktaki alanlarla arasındaki büyük farklılığı vurgulamaktadır. Gelecek neslin bilim insanları ve mühendislerinin karşılaşacağı en temel sorunlardan biri ‘sürdürülebilir kentler için KIA (Kentsel Isı Adaları)’nın zararlı etkilerinin azaltılması’ olacaktır. İlk aşamada bu sorunlara sebebiyet veren Isı Adaları kavramının iyi anlaşılması şarttır. Ardından, belki, KIA etkileri ve azaltılmasına yönelik teşhislerin saptanabilmesi mümkün olabilir (Che-Ani ve diğ., 2009).



Şekil 2.2 : Kentsel ısı adalarının profilini gösteren bir çizim (Çevre Koruma Ajansı: EPA, 2010).

Buna göre sürdürülebilir bir gelişme çerçevesinde iklim değişikliği gerçeğine kentlerin adaptasyonu için hem altyapı hem de üst yapı yatırımlarında elektronikten kimyaya, biyolojiden inşaata, makineden endüstriye her tür mühendislik alanındaki yeni ürünlerden ve teknolojilerden faydalanılması ve altyapı ve üstyapı mühendislik projelerinin planlama, kentsel tasarım, peyzaj ve mimari tasarım süreçleriyle eşgüdümlü yürütülmesi gerekmektedir. Mühendislik alanındaki bu yenilikler ve bunların kentsel alandaki uygulamaları temel olarak altyapıya olan yansımalar ve üst yapıya olan yansımalar olarak iki ana başlıkta incelenebilir.

Altyapı

Kentsel alanların yeniden üretilmesi ya da dönüştürülmesi sırasında, kentsel tasarımın yanı sıra altyapının da sürdürülebilir bir çerçevede ele alınması ve bu bağlamda sosyal, çevresel ve ekonomik sürdürülebilirlikle örtüşen yeniliklerin ve teknolojilerin kullanılması gerekmektedir. Buna ulaşım altyapısının toplu taşıma odaklı ve çevreye duyarlı bir biçimde tasarlanması, atıksu ve katı atık toplama ve dönüştürme için gerekli sistemlerin kurgulanması, akıllı şebekelerin kullanılması, dış mekân aydınlatmalarında yenilenebilir enerjinin kullanımı gibi pek çok unsur dâhil edilebilir.

Çevresel, sosyal ve ekonomik sürdürülebilirlik amaçlı ortaya konmuş olan kentsel altyapı alanındaki yeniliklerden bir tanesi de akıllı şebekelerdir. Akıllı şebekeler basitçe, mevcut şebekelerle bilgisayar teknolojilerinin entegre edilmesi anlamına gelmektedir (Ekoyapı, 2012). Akıllı şebekelerin büyük avantajlarından birisi, sürdürülebilirlik anlamında gittikçe daha çok dikkat ve yatırım çeken, yenilenebilir

enerji teknolojileriyle mevcut şebekelere oranla daha fazla entegrasyon olanağı sağlamasıdır. Ayrıca akıllı şebekeler gerçek zamanlı takip sistemleri ile hem enerji dağıtımı ve üretiminin daha verimli olmasını, hem de dağıtıcının sistemdeki aksaklıkları ve arızaları anında görerek müdahale etme olanağı bulmasını sağlamaktadır. Bu tür altyapıların sağlanması bu alanda yer seçecek yeni kullanıcılar için daha çekici olacaktır (Jeffrey ve Pounder, 2000).

Sürdürülebilirlik konusundaki yatırımlar ve örnek teşkil edecek uygulamalar gerçekleştirmek konusunda kamu kurum ve kuruluşlarına büyük görev düşmektedir. Kentsel alanların yeniden inşa edilmesi ve sürdürülebilirlik çerçevesinde yeniden tasarlanması sürecinde, kentsel altyapının bir parçası olan açık alan ve sokak aydınlatmaları, trafik ışıklandırmaları ve sinyalizasyon sistemleri, reklam panoları gibi hizmetlerin daha verimli enerji tüketen sistemlerle tasarlanması, mühendislik alanındaki yeni teknolojilerin takip edilmesi ve yenilenebilir enerji kaynaklarından yararlanılması gerekmektedir. Hollanda Delft Üniversitesi Kampusu'nda uygulanan, harekete duyarlı LED (light-emitting diode) aydınlatma elemanlarının ve aydınlatma elemanları arası bağlantıya olanak tanıyan kablosuz iletişimin kullanımıyla % 80 oranında enerji tasarrufu elde edilmiştir (Url-9).

Kamusal alanlardaki aydınlatma ve ışıklandırma hizmetlerinde enerji verimliliği sağlamanın diğer bir aracı ise yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımıdır. Bugün, yılın büyük bir bölümünde güneş ışığından faydalanan ülkelerin yanında güneş ışığından yıl boyunca daha az yararlanan kuzey ülkelerinde bile güneş enerjisiyle çalışan sokak aydınlatma sistemlerinden faydalanılabilmektedir (Url-10).

Kentsel alanların yeniden yapılandırılması sürecinde sürdürülebilirliğin sağlanması konusunda diğer bir altyapı unsuru ise atık su ve yağmur sularının geri dönüştürülerek kullanımına olanak tanıyacak mühendislik çözümlerinin üretilmesidir. Son yıllarda geliştirilmekte olan geri dönüşüm teknolojileri ile atık suların bir kısmı yine ev içi kullanımlarda ve yeşil alanların sulanmasında kullanılabilmektedir. Gri su adı verilen, evlerin mutfak ve banyolarında kullanılan sular belirli işlemlerden geçirildikten sonra, duşlarda, tuvalet rezervuarlarında, çamaşır makinelerinde, araç yıkamada, temizlikte ve yeşil alanların sulanmasında kullanılabilmektedir. Böylece, bu alanlarda içme suyunun kullanılması engellenerek su tüketimi büyük oranda azaltılmış olacaktır. Evsel geri kullanıma ek olarak, kamusal yeşil alanların sulanmasında da gri su kullanımına olanak sağlamak için

altyapının bu yönde tasarlanması ve kentsel alanların yeniden inşası öncesinde bu altyapının çözülmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde altyapının yeniden kurgulanması ve mühendislik alanındaki yeniliklerden faydalanılması konusunda Bölüm 3.1.3.2’de detayları verilen İngiltere’deki King’s Cross projesi örnek teşkil edebilir. King’s Cross projesinde enerji verimliliğinin sağlanması ve karbon emisyonunun azaltılması amacıyla, alanın tamamının ısıtılması ve soğutulmasına olanak sağlayacak ve yenilenebilir enerji kaynaklarını da kullanan bir enerji altyapısı oluşturulmuştur.

Kentsel Dönüşüm sürecinde altyapının yeniden oluşturulması ve bu alanda mühendislik konusundaki yeniliklerden faydalanılmasına bir diğer örneğe 22@Barcelona projesidir (Bölüm 3.4’te derinlemesine incelenecektir). Yaklaşık 200 ha’lık eski sanayi alanında gerçekleştirilen proje kapsamında, alanda medya, enerji, biyo teknoloji, bilgi ve iletişim teknolojileri ve tasarım gibi yeni sektörler önerilmiş ve bu sektörlerin gereksinimleri doğrultusunda altyapı yeniden kurgulanmıştır. Alanın altyapı kalitesini yükseltmek amacıyla yapılan altyapı planı, modern enerji altyapısı, merkezi klima kontrol ve pnömatik atık toplama sistemi, fiber optik ve telekomünikasyon, serbest ulaşım, sahip hizmet galerileri gibi altyapı önerilerinin yanı sıra kamusal ulaşım, bisiklet kullanımı, kamusal alanların artırılması gibi ulaşım altyapısına ilişkin kararlar da içermektedir.

Telekomünikasyon altyapısında kullanılan aydınlatılmamış fiber (dark fiber) sistemi, firmaların istedikleri sistem sunucusuna bağlanmalarına ve alanın farklı bölgeleri arasında doğrudan bağlantı kurmalarına olanak sağlamaktadır. Pnömatik atık toplama sistemi, geleneksel çöp toplama sistemlerinden farklı olarak, gürültü kirliliğini ortadan kaldırmakta ve de çöp kovalarının kamusal alanda yarattığı kirliliğe engel olmaktadır. Merkezi klima sistemi geleneksel klima sisteminden % 40 daha fazla enerji verimliliği sağlamakta, enerji masraflarını % 10’dan daha fazla azaltmakta ve mekânsal olarak da daha az yer kaplamaktadır. Ayrıca, yeni elektrik altyapısı enerji sunumunda kalite garantisi sunmakta ve orijinal sistemden 5 kat daha fazla enerji sağlamaktadır (Barselona Belediyesi, 2009).

Yeşil binalar

Kentsel alanların yeniden yapılanması sürecinde altyapının sürdürülebilirlik çerçevesinde ele alınması ve kurgulanması kadar üst yapının da çevreye duyarlı,

ekonomik ve sosyal olarak sürdürülebilir bir yaklaşımla inşa edilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, yapıların yer seçimi, inşası, yaşam döngüsü boyunca ve hatta ekonomik ve sosyal ömrünü tamamladıktan sonra bile çevreye duyarlı ve ekonomik olarak sürdürülebilir olmasını gözeterek “yeşil bina” kavramı dikkat çekmektedir. Yeşil bina genel olarak, bulunduğu konumun çevresel, sosyal ve iklimsel koşullarıyla uyumlu, kaynakları ihtiyaç duyduğu kadar tüketen, yenilenebilir enerji kaynaklarına odaklanan, doğal ve gerek üretim gerekse kullanım sırasında ve sonrasında atık üretmeyen malzemelerin kullanıldığı, çevreye duyarlı, hem yer seçimi hem inşası hem de yaşam döngüsü boyunca çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik kavramlarına duyarlı, bütüncül bir anlayışla tasarlanmış yapıları kapsamaktadır. Yeşil binaların yaygınlaşması için çeşitli ülkelerde yeşil bina konseyleri ve sertifika sistemleri kurulmuştur. Bu sertifika sistemleri ile o ülkenin ya da coğrafi bölgenin koşullarına bağlı olarak belirlenen standartlar doğrultusunda yapılara yeşil bina etiketi verilmektedir. Bu standartlar yeşil bina tasarımında görev alacak olan mimarlar ve mühendisler için rehber niteliğindedir (Url-11).

Başta İngiltere ve ABD olmak üzere dünyanın çeşitli ülkelerinde çeşitli sertifika sistemleri geliştirilmiştir. 1990 yılında İngiltere’de BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), 1998 yılında ise ABD’de LEED (Leadership in Energy and Environmental Design: Enerji ve Çevresel Tasarımda Liderlik) ve yine aynı yıl gelişmiş bazı ülkelerin bir araya gelmesiyle kurulan IISBE (International Initiative for Sustainable Built Environment) sertifika sistemleri ortaya çıkmıştır. Bunların dışında Avustralya, İspanya, Birleşik Arap Emirlikleri gibi çeşitli ülkeler de kendi yeşil bina sertifika sistemlerini oluşturmuşlardır.

Yeşil bina sertifika sistemleri

BREEAM sertifikası sistemi bugüne kadar kapsamlı ve detaylı bir sertifika sistemi haline gelmiştir. BREEAM puanlama sistemi bina yönetimi, sağlık ve iyi hal, enerji, su, arazi kullanımı ve ekoloji, ulaşım, malzeme, atıklar, kirlilik ve inovasyondan oluşan on kategoriyi içermektedir. Bu kategorilerin toplam puanlamadaki yüzdeleri çeşitli coğrafyalara ve ülkelere göre değişkenlik gösterebilmektedir. Dolayısıyla diğer sertifika sistemlerinde olmayan bu esneklik BREEAM’in diğer ülkelerde kullanımını kolaylaştırmaktadır (Url-12). Bugün yaklaşık olarak 200000’in üzerinde bina BREEAM sertifikasına sahiptir.

ABD’de Birleşik Devletler Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından 1998 yılında geliştirilen LEED sertifikası mahalle genelinden tek yapıya, yeni yapılardan mevcut yapılara, yapının iç tasarımına farklı proje ölçeklerinde verilebilmektedir. LEED sertifika sistemi altı kategoride puanlama yapmaktadır. Bunlar sürdürülebilir yer seçimi, su kullanımında verimlilik, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynaklar, iç hava kalitesi ve renovasyon ve tasarımıdır (Url-13).

Alman Sürdürülebilir Yapı Sertifikası DGNB, yapı planlaması ve değerlendirilmesi amacı ile Alman Yeşil Bina Konseyi ve Ulaşım, İmar ve Kentsel Gelişim Birleşmiş Bakanlığı ortaklığında oluşturulmuş bir sistemdir. Değerlendirme temel olarak çevrebilim, ekonomi, sosyal kültürel ve operasyonel konular, teknik konular, arazi yerleşimi ve süreçlerin dâhil olduğu altı kategoride yapılmaktadır. Sertifika sisteminin teknik ve sosyal gelişmelere göre farklı uluslara uyarlanabilme esnekliği vardır (Url-14). LEED, BREEAM ve DGNB sertifika sistemlerinin değerlendirme kriterleri detaylı olarak Çizelge 2.3’te ortaya konulmuştur.

Binaların Çevresel Etkinliği için Detaylı Değerlendirme Sistemi (CASBEE), Japonya Sürdürülebilir Yapı Konsorsiyumu (JSBC) ve Yeşil Bina Konseyi (JaGBC) işbirliği ile, Japonya’nın yanı sıra Asya ülkelerinin de sürdürülebilirlik esaslarını dikkate alarak 2001’de hazırlanmıştır (Url-15).

Yeşil bina kavramına paralel olarak, hem yapıları alanlarda hem de günlük yaşam içerisinde daha sürdürülebilir ürünlerin ve malzemelerin kullanılması için “Beşikten Beşiğe” (Cradle to Cradle) yaklaşımı ortaya çıkmıştır. Beşikten Beşiğe yaklaşımı temel olarak, geri dönüşümü mümkün olan ürünlerin yaygın kullanımını kapsamaktadır.

İnşaattan altyapıya, dekorasyondan günlük yaşama kadar kullanılan her türlü kaynağın kullanılıp ömrünü tamamladıktan sonra çöp olarak atılması yerine, parçalanarak yeniden kullanılabilir hale getirilebilir olmasına dayanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında sürdürülebilirliğin sağlanması için yeşil bina kavramının yanı sıra, mühendislik ve kentsel tasarım alanında uygulanması gereken ilkeler kentsel dönüşüm uygulamalarında dikkate alınmalıdır.

Bu kriterlerin mevcut kentsel dokuda henüz sağlanamamış olduğu ve bütüncül altyapı ve tasarım yatırımları olmadan da sağlanamayacağı bir gerçektir. Kentsel dönüşüm projelerinin, bugün var olan eksik veya verimlilik işlevini yitirmiş altyapı

ile yanlış yapılaşma koşullarını düzeltmek üzere stratejiler geliştirebilmesi gereklidir. Yerelde sürdürülebilir bir ekonomik, sosyal ve fiziksel gelişme ve küresel iklim değişikliğine önlem olarak uygulanabilecek tasarım ve planlama kriterlerinin gerçek hayatta uygulanabilir olması için kentsel dönüşüm gerekmektedir.

Ayrıca mekânsal yayılmaların ve kentleşmenin yarattığı ısı adalarının oluşmasının önüne geçebilmek için büyümenin sınırlandırılması ve sürdürülebilir hale gelmesi için akıllı gelişimlerin öngörülmesi gerekmektedir. Ulaşım sisteminin dönüşümü de bu açıdan kentlerin sürdürülebilirliğini büyük ölçüde etkilemektedir.

Kentseldönüşüm alanında üst yapıya ilişkin mühendislik uygulamalarından bir tanesi, altyapı konusunda da daha önce sözü geçen King's Cross projesidir. King's Cross dönüşüm alanında özellikle enerji ve çevre konularında amaç; verimli enerji için yapı tasarımı, son teknoloji uygulamaları ve bölge genelinde Kombine Isı ve Güç tesisinin (CHP) beslediği sıcak su dağıtım ağına yapılan bağlantı yoluyla karbon emisyonlarında en az %50 oranında kesinti sağlamaktır. Alandaki tüm ofis yapılarının BREEAM "Excellent" düzeyinde tasarlanması hedeflenmiştir. Ofislerin aynı zamanda su tasarrufu ve geri dönüşüm konusunda en ileri teknolojiyi içermesi öngörülmüştür.

Türkiye'deki gelişmeler

Türkiye'de bugün 20'nin üzerinde yeşil bina sertifikasına sahip yapı bulunmaktadır. Bu yapılar LEED ya da BREEAM sertifika sistemlerine göre değerlendirilmişlerdir. Ancak bu sertifika sistemleri ortaya çıktıkları coğrafyanın sosyo-ekonomik koşulları doğrultusunda oluşturulduğu için değerlendirmelerin yeterliliği ve geçerliliği tartışılır durumdadır. Türkiye'de yeşil bina üretimini destekleyen otoriteler bu sertifikalandırma işleminin daha verimli ve geçerli olması için Türkiye'ye özel bir sertifika sisteminin oluşturulmasının gerekliliğini vurgulamaktadırlar. Türkiye'de yapı sektörünün sürdürülebilirlik çerçevesinde gelişmesine destek sağlamak için 2007 yılında Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği (ÇEDBİK) kurulmuştur. ÇEDBİK Avrupa Birliği standartlarına uygun, Türkiye'ye özgü bir yönetmelik oluşturma konusundaki çalışmalarına devam etmektedir ve dernek yönetimi çalışmaların 2013 yılında tamamlanacağını belirtmiştir.

Çizelge 2.3 : LEED, BREEAM ve DGNB sertifika sistemlerinin kriterleri.

LEED		BREEAM		DGNB	
SÜRDÜRÜLEBİLİR ALANLAR	İnşaat Faaliyeti Kirlilik Önlemi	YÖNETİM	Sürdürülebilir Üretim	EKOLOJİK KALİTE	Küresel Isınma Potansiyeli
	Alan Seçimi		Sorumlu İnşaat Uygulamaları		Ozon Azaltma Potansiyeli
	Gelişim Yoğunluğu ve Toplum İlişkisi		İnşaatın Alana Etkileri		Fotokimyasal Ozon Oluşturma
	Terk Edilmiş Sanayi Alanlarının Yeniden Geliştirilmesi		Paydaş Katılımı		Asitlendirme Potansiyeli
	Alternatif Ulaşım-Toplu Taşımaya Erişim	SAĞLIK ve İYİ YAŞAM	Yaşam Döngüsü Maliyetleri ve Hizmet Yaşamı Planlaması		Ötrofikasyon Potansiyeli
	Alternatif Ulaşım-Bisiklet Muhafaza ve Değişim Odası		Görsel Konfor		Yerel Çevreye İlişkin Riskler
	Alternatif Ulaşım-Düşük Emisyon ve Yakıt Verimliliği		İç Mekân Hava Kalitesi		Yerel Çevreye Diğer Etkiler
	Alternatif Ulaşım-Park Kapasitesi		Isı Konforu		Kaynakların Sürdürülebilir Kullanımı
	Arazi Gelişimi-Habitatın Canlandırılması ya da Korunması	ENERJİ	Su Kalitesi		Mikroklima
	Arazi Gelişimi-Açık Alanların Maksimizasyonu		Akustik Performans		Yenilenemeyen Primer Enerji Talebi
	Yağmur Suyu Tasarımı-Nitelik Kontrolü		CO2 Emisyonu Azaltımı		Toplam Primer Enerji Talebi ve Yenilenebilir Primer Enerji Oranı
	Yağmur Suyu Tasarımı-Nicelik Kontrolü		Enerji İzleme		Yenilenemeyen Kaynakların Diğer Kullanımları
	Isı Adası Etkisi-Çatı Harici		Dış Aydınlatma		Kategorilere Göre Atıklar
	Isı Adası Etkisi-Çatı		Düşük ve Sıfır Karbon Teknolojileri		İçme Suyu Talebi ve Atık Su Hacmi
	Işık Kirliliği Azaltımı		Enerji Verimli Soğuk Depolama		Mekân Talebi
	Su Kullanımı Azaltımı		Enerji Verimli Ulaşım Sistemleri	EKONOMİK KALİTE	Yapıyla İlgili Yaşam Döngüsü Maliyetleri
	Su Verimli Peyzaj		Enerji Verimli Laboratuvar Sistemleri		Üçüncü Taraf Kullanımına Uygunluk
	Yenilikçi Atıksu Teknolojileri		Enerji Verimli Donanım		Kış İçin Sıcaklık Konforu
	Su Kullanımı Azaltımı		Kurutma Alanı		Yaz İçin Sıcaklık Konforu
ENERJİ ve ATMOSFER	Yapı Enerji Hizmetlerinin Temel İşlerliği	ULAŞIM	Toplu Taşımaya Yakınlık	SOSYO-KÜLTÜREL ve İŞLEVSEL KALİTE	İç Mekân Hava Hijyeni
	Minimum Enerji Performansı		Tesislere Ulaşım		Akustik Konfor
	Temel Soğutma Yönetimi		Bisiklet Tesisleri		Görsel Konfor
	Enerji Performansının Optimizasyonu		Maksimum Araç Park Kapasitesi		Kullanıcı Kontrolü Olanakları
	Alanda Yenilenebilir Enerji		Seyahat Planı		Dış Mekânların Kalitesi
	Geliştirilmiş İşlerlik	SU	Su Tüketimi		Güvenlik ve Hasarlı Kaza Riskleri
	Geliştirilmiş Soğutma Yönetimi		Su İzleme		Engelli Erişimi
	Ölçümler ve Sağlamalar		Su Sızıntısı Tespiti ve Önleme		Mekân Verimliliği
	Yeşil Güç		Verimli Tüketim Ekipmanları		Dönüşüme Uygunluk
					Toplu Ulaşım
MALZEMELER ve KAYNAKLAR	Geridönüşebilir Malzemenin Toplanması ve Depolanması	MALZEMELER	Yaşam Döngüsüne Etkileri		Bisiklet Kullanımına Uygunluk
	Yapının Yeniden Kullanımı-Mevcut Duvar, Zemin ve Çatıların Bakımı		Sert Peyzaj ve Sınır Koruma		Rekabet Ortamında Tasarım ve Kentsel Gelişim Garantisi
	Yapının Yeniden Kullanımı-Yapısal Olmayan Mevcut İç Elemanların Bakımı		Malzeme Kaynakları Sorumluluğu		
	İnşaat Atık Yönetimi		İzolasyon		Sanat İçin Yüzde
	Malzemelerin Yeniden Kullanımı		Dayanıklılık için Tasarım		Kullanım Profiline Kalite Özellikleri
	Geri Dönüşen İçerik	ATIK	İnşaat Atık Yönetimi		Sosyal Entegrasyon
	Bölgesel Malzemeler		Geri Dönüşmüş Bileşenler		Yangın Önleme
	Hızla Geri Dönüşebilen Malzemeler		Operasyonel Atık		Ses İzolasyonu
	Sertifikalı Ahşap		Spekülatif Zemin ve Tavan Kaplama		Isı ve Nem Açısından Yapı Cephe Kalitesi
					Yapı Tesisatı Yedekleme Kapiliyeti
İÇMEKÂNÇEVRESEL KALİTESİ	Minin İç Mekân Hava Kalitesi Performansı	ARAZİ KULLANIMI ve EKOLOJİ	Alan Seçimi	TEKNİK KALİTE	Yapı Tesisatı Kullanım Kolaylığı
	Çevresel Tütün Dumanı Kontrolü		Alanın Ekolojik Değeri ve Ekolojik Özelliklerin Korunması		Yapı Tesisatı Donanım Kalitesi
	Dış Mekân Hava Dağıtım Takibi		Ekolojik Etkinin Azaltılması		Dayanıklılık
	Artmış Havalandırma		Alanın Ekolojisinin İyileştirilmesi		Temizleme ve Bakım Kolaylığı
	İnşaat İç Mekân Hava Kalitesi Yönetim Planı-İnşaat Süresince		Biyolojik Çeşitliliğe Uzun Vadedeki Etkiler		Yağmur, Fırtına ve Su Baskını Direnci
	İnşaat İç Mekân Hava Kalitesi Yönetim Planı-İskan Öncesi	KİRLİLİK	Soğutucu Akışkanların Etkileri	SÜREÇ KALİTESİ	Ayrıştırma ve Geri Dönüşüm Kolaylığı
	Düşük Emisyonlu Malzemeler-Yapıştırıcılar ve Dolgu Malzemeleri		NOx Emisyonu		Proje Üretim Kalitesi
	Düşük Emisyonlu Malzemeler-Sıvalar ve Boyalar		Yüzey Suyu Tüketimi		Bütünleyici Planlama
	Düşük Emisyonlu Malzemeler-Zemin Kaplamaları		Gece Işık Kirliliği Azaltımı		Planlama Yönteminin Optimizasyonu ve Karmaşıklığı
	Düşük Emisyonlu Malzemeler-Kompozit Ahşap ve Tarımsal Lif Ürünler		Ses Azaltımı		İhale Çağrısı ve Ödüllendirilmesinde Sürdürülebilir Yönlerin Kanıtı
	İç Mekân Kimyasal ve Kirletici Kaynak Kontrolü	YENİLİK	Yenilik		En Üst Düzeyde Kullanım ve Yönetim için Koşulların Yaratılması
	Sistemlerin Kontrol Edilebilirliği-Aydınlatma				İnşaat Alanı / İnşaat Süreci
	Sistemlerin Kontrol Edilebilirliği-Isıtma				Müteahhitlerin Kalitesi / Önyeterlik
	Isı Konforu-Tasarım				İnşa İçin Kalite Güvencesi
	Isı Konforu-Doğrulama				Görevlendirme
	Gün Işığı ve Yönelim-Gün Işığı				Kontrol Etme
	Gün Işığı ve Yönelim-Yönelim				Yönetim
	Tasarımda Yenilik				Sistematik Denetleme, Bakım ve Hizmet
	Akredite LEED Uzmanları				İşletme Personelinin Yeterliliği
	Bölgesel Öncelik				Mikro Çevredeki Riskler
				ALAN KALİTESİ	Mikro Çevredeki Koşullar
					Alanın ve Mahallenin Kamusal İmajı ve Koşulları
					Ulaşım Olanaklarına Erişim
					Kullanıma Özgü Tesislere Yakınlık
					Kamusal Hizmetlere ve Altyapıya Bağlantılar
					Planlama için Yasal Durum
					Büyüme Olanakları / Kaynaklar

Bu açıdan yeşil binalarda enerji verimliliğine destek olabilecek malzeme kullanımı, bu malzemelerin yerelde bulunabilmesi, üretilebilmesi ve ucuz erişilebilir olması gerekmektedir. Malzemenin bina bağlamında değerlendirilmesi tek başına sağladığı verimlilikten çok daha önemlidir. Bunlar, su arıtımı, izolasyon, pencere ve cam, solar sıcak su ve klima teknolojileri, güneş tünelleri ürünleridir. Bina dışı ve içindeki tüm malzemelerin (mobilya, halı, ofis malzemeleri de dâhil) dönüştürülebilir olması da yeşil binalarda hedeflenen bir amaçtır.

2.4.2 Sosyal Boyut

Kentsel dönüşümün temel amaçları, kısaca toplumsal sorunlara çözüm getirebilmek, değişim ve yenilik ihtiyaçlarına cevap verebilmek, yaşam kalitesini artırmak, ekonomik canlılık kazandırmak ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınarak potansiyel alanları değerlendirebilmektir (Roberts ve Sykes, 2008). Toplumsal anlamda da artı değer yaratan bir dönüşümün sağlanması; ayrımcılık, eşitsizlik ve dışlanmışlığın giderilmesi için en güncel araç kentsel dönüşüm projeleridir. Bu kapsamda hazırlanan sosyal programlar, kentsel sürdürülebilirliğin sağlanması açısından büyük role sahiptir.

Kentsel dönüşümün, dönüşümün söz konusu olduğu alanda ve hatta dönüşümün etkilediği alanlarda yaşayan ve çalışan halk üzerindeki etkileri bugün dönüşüm projelerinin göz önünde bulundurulması gereken konulardan birisi olarak kabul edilmektedir. Ancak kentsel dönüşümün tarihine bakıldığında sosyal boyutun dünya ölçeğinde literatürde ve uygulamalarda son 20 yıllık bir dönem içinde öneminin vurgulandığı ve dikkat edilmeye başlandığı söylenebilir.

Kentsel dönüşümün sosyal boyutunun öne çıkmasındaki etkenlerden birisi 1970'lerden sonra yaşanan sosyo-mekânsal gelişmelerdir. 1970'lerin sonu, 1980'lerin başında endüstriyel toplumun evrimiyle ortaya çıkan ekonomik kriz, artan işsizlik, güvensiz çalışma koşulları ile ekonomik, teknolojik ve sosyal değişimler, özellikle Avrupa Birliği'ni çeşitli önlemler almaya itmiştir (European Union, 2004). Özellikle işsizlik oranındaki artış, artan uluslararası göç ve refah devletinin gerilemesi, sosyal konular üzerindeki ilgiyi önemli ölçüde arttırmıştır. Büyük bölgesel eşitsizliklerin yıkıcı potansiyeli, AB'nin sosyal dışlanmayı bölgesel boyutta ele almasına neden olmuştur.

AB’de Poverty 3 girişimi ve “Sosyal Dışlanmayla Mücadelede Ulusal Politikalar Gözlemevi”, sosyal ve kültürel dışlanmaya vurgu yapan Fransız yaklaşımı ile gelir eşitsizliği ve maddi dışlanmaya odaklanmış olan Anglo-Saxon geleneğini birleştirmeyi deneyerek sosyal dışlanmayı yeniden kuramsallaştırmıştır. Bu yeni yaklaşımla, vatandaşlık hakları kavramını kullanmak suretiyle Fransız ve Anglo-Saxon gelenekleri uzlaştırılmaya çalışılmıştır (Atkinson, 2000). Günümüzde de Avrupa Birliği’nin gelişme sorunları olarak tanımlanan artan kentsel problemler, işsizlik ve düşük gelir, yoğun iç ve dış göçle birlikte gruplar arası izolasyonu güçlendirmekte ve sosyal dışlama/dışlanma kavramını gündeme getirmektedir (Jacobs ve Dutton, 2000).

Sosyal sürdürülebilirliğin işletilebilmesi için anahtar konular Colantonio ve Dixon (2011) tarafından çeşitli kaynaklardan derlenmiştir.

Buna göre, söz konusu kavramlar incelendiğinde;

- Adalet / hakkaniyet,
- Sosyal adalet,
- Katılım,
- Güvenlik,
- İstihdam,
- Temel ihtiyaçlar

konularının çeşitli kaynaklarda tekrar edildiği görülmektedir.

Geleneksel olana nazaran demografik değişimler, sosyal kaynaşma, kimlik ve kültür, yaşam kalitesi, katılım ve erişim, sağlık, sosyal sermaye konuları güncel olarak ön plana çıkmaktadır.

Sosyal boyut bağlamında 1990’lardan itibaren ön plana çıkan “sürdürülebilir gelişme” kavramı, “sürdürülebilir kentler” kavramı ile ilişkilendirilmeye başlanmıştır. Son yıllarda ise, sürdürülebilir kentsel gelişmenin gündemi, planlama pratiklerine ve hükümetlerin politikalarına, kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde dâhil edilmektedir. Kentsel dönüşüme sürdürülebilirlik-odaklı bu yeni yaklaşımda, “toplum” ve “mahalle” kavramları analizlerin odak noktası olmaktadır. Kentsel dönüşüm alanlarında çalışan ve yaşayan halk sosyal dönüşümün konusunu

oluşturmaktadır. Birleşik Krallık'ta New Labour Hükümeti, güçlü toplumlar, aktif vatandaşlık ve gelişmiş politik katılım ihtiyacını vurgulayan bir kentsel dönüşüm politika çerçevesi geliştirmişti.

Sürdürülebilir mekânsal gelişme, sadece ekonomik yapı üzerine eğilmemekte, aynı zamanda 'toplum' ve 'çevre' hedeflerini de bir arada bulundurmaktadır. Ülkemizde 2000'li yıllardan sonra gündeme gelen sürdürülebilirlik yaklaşımlarına karşılık (Karaman, 2006c; Karaman, 2009); İngiltere, "kent'in yoksul ve dönüşüme ihtiyaç duyan alanlarının kente yeniden kazandırılması, sosyal eşitsizliklerin önlenmesi ve beraberinde ekonomik kalkınma ve çevresel gelişmenin sağlanması" amaçlı yerel koordinasyonu 'merkezi idare' desteğinde sağlayabilen ve yöre halkını güçlendiren "Mahalle Yenileme Üniteleri" oluşturmayı başarmıştır. Bu birimler, fon aktarımı ve yerel ölçekte oluşacak sorunları merkezi idareye bildirmekten sorumludur (Keskin ve diğ., 2003).

Türkiye'de ise kentsel dönüşüm basit anlamda fiziksel mekâna indirgenmiştir. Ancak önemli olan o mekânda yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine çözümlerin üretilebilmesidir. Bu doğrultuda planlama ve dönüşüm çalışmalarında mutlaka şehir plancılarının, sosyologların, ekonomist, mühendis, mimar ve iklim bilimciler gibi farklı disiplinlerin çok yönlü düşünerek ortak karara varabildikleri "uygulanabilir projeler" hedeflenmelidir. Aşağıda kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal boyutun göz ardı edilmemesi gereken konuları daha ayrıntılı olarak ele alınmaktadır.

2.4.2.1 Kentlileştirme, kentlilik bilincinin yaratılması / geliştirilmesi

Özellikle Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının yoğun olarak görüldüğü alanlar gecekondü alanlarıdır. Kentsel dönüşüm insanların yerlerinden edilmesi değil, mevcut ve gelecekteki sakinler için yaşam kalitesi yüksek mekânlar yaratılmasıdır. Ancak çoğu zaman fiziksel iyileştirme yaşanabilir mekânlar oluşturulması açısından yeterli olmamaktadır. Gecekondü alanlarının dönüşümünde kentlileştirme programlarının oluşturulması, sakinlerde kentlilik bilincinin yaratılması ve geliştirilmesi sosyal dönüşüm açısından çok önemli ve dikkat edilmesi gereken bir husustur. Kentlileştirme programları geliştirilmeli, çeşitli eğitim olanakları sağlanmalı, kentlilik bilincinin oluşturulması için farkındalık programları

geliştirilmelidir. Özellikle ilköğretim öğrencilerine yönelik “kentli olma, kentlilik” kavramları ile ilgili bilgilendirmeye yönelik etkinlikler düzenlenmelidir.

2.4.2.2 Aidiyet duygusunun geliştirilmesi

Kentsel dönüşüm projelerinin başarı kriterlerinden biri olarak, alanda yaşayan kent sakinlerinin kendilerini en az dönüşüm öncesinde olduğu kadar yaşadıkları mekâna ait hissetmeleri sayılabilir. Özellikle yerinde dönüşümün yapıldığı alanlarda sakinlerin rahat, huzurlu olmaları ve kentsel dönüşüm alanının sürekliliğini (devamlılığını) sağlayabilmeleri için mekânı benimsemeleri ve oluşturulan yeni mekânda günlük ihtiyaçlarını giderebilmeleri, yabancılaşma hissetmemeleri, yaşanan ve çalışılan mekânların korunması, geliştirilmesi ve yaşatılması açısından önemlidir. Bu amaçla öncelikle, dönüşüm öncesinde sakinlerle görüşmeler yapılmalı, nasıl bir mekânda yaşamak istedikleri, ihtiyaçları, sosyal gereksinimleri, mekâna yönelik talepleri vb. konularda projeye katılımları sağlanmalıdır. Aidiyet duygusunun geliştirilmesi projenin uygulanmasından sonraki dönemlere bırakılmamalıdır.

2.4.2.3 Eğitim seviyesinin artırılması

Sosyal dönüşümün en önemli konularından biri de eğitim seviyesinin artırılmasıdır. Özellikle gecekondü dönüşüm alanlarında yapılan analizlerde mevcut eğitim seviyelerinin ortalama değerlerin altında olduğu görülmektedir. Yaşam kalitesi yüksek alanlar yaratılabilmesi için eğitim seviyesinin artırılması gerekmektedir. Alan sakinlerinin okuma-yazma oranlarının yükseltilmesi için okuma-yazma kursları açılması, eğitim çağındaki çocukların ilköğretime yönlendirilmesi, bunun dışında gençlere yönelik yüksek eğitim olanakları yaratılması ve bu konuda desteklenmeleri, meslek edindirmeye yönelik rehberlik hizmetlerinin verilmesi gibi konular çeşitli proje başlıkları olarak değerlendirilmelidir.

2.4.2.4 Burs olanaklarının artırılması ve çeşitlendirilmesi

Dönüşüm alanı sakinlerine yönelik eğitim ve meslek edindirme amaçlı burs olanakları yaratılmalı, dönüşüm alanında yer alacak olan özel şirketler kapsamında burs olanaklarının artırılması ve çeşitlendirilmesine yönelik birlikler oluşturulmalı ve burs vermeleri teşvik edilmelidir. Bu sayede kentin yoksul, dönüşüme ihtiyaç duyulan alanları kente kazandırılmalı ve eğitim ve meslek edinmeye yönelik imkanları bulunmayan gençler kent yaşamına entegre edilmelidir.

2.4.2.5 Toplum yararına kültürel ve sanatsal aktiviteler / yayınlar geliştirilmesi

Dönüşüm alanının yaşayan bir yer olması, dönüşümün başarısı açısından dikkate alınmalıdır. Buna bağlı olarak, toplum yararına kültürel ve sanatsal aktiviteler ile yayınlar geliştirilmesi, sakinlerin dönüşüm alanı ile ilgili aidiyet duygularının geliştirilmesi açısından da önemlidir. Söz konusu sosyal aktiviteler, dönüşüm alanı sakinlerinin birbirleri ile iletişimlerinin pekiştirilmesine ve kentli bireyler yaratılmasına olanak sağlayacaktır.

2.4.2.6 Sağlıklı yaşayanlar ve çalışanlar yaratılması

Yaşam kalitesinin yüksek olduğu dönüşüm alanları yaratılması, sağlıklı toplumlar oluşturmakla doğru orantılıdır. Sağlıklı yaşayanlar ve çalışanlar sosyal dönüşümün olmazsa olmaz unsurlarıdır. Buna yönelik olarak araştırmalar yapılması, söz konusu sağlık olanaklarının dönüşüm alanlarında arttırılması, kent yaşamına sağlıklı bireylerin, mutlu çalışanların kazandırılması açısından önemlidir.

2.4.2.7 Yaş gruplarına göre farklılaşan aktivite alanları yaratılması

Sosyal dönüşüm alanında bir diğer önemli konu, farklı yaş gruplarındaki sakinler için aktivitelerin farklılaştırılmasıdır. Bunun için öncelikle sakinlerin farklılaşan sosyal durumları araştırılmalı, talepler toplanmalı ve farklı yaş gruplarının taleplerinin karşılanmasına yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Çocuklar, gençler, kadınlar, yaşlılar için birbirinden farklı aktivite alanları ve olanakları yaratılmalıdır. Farklı gruplar için toplanma ve etkinlik alanları oluşturulmasına özen gösterilmelidir.

2.4.2.8 Çalışanların katılabileceği etkinlikler düzenlenmesi

Sosyal dönüşüm kapsamında dönüşüm alanı sakinleri kadar çalışanların da düşünülmesi gereklidir. Çalışanların mutlu ve birbirleriyle iletişim halinde olması yaşayan, huzurlu, canlı bir dönüşüm alanı yaratılması açısından önemlidir. Bu amaçla, alanda çalışanların katılabileceği, yıl içerisinde tekrarlanan etkinlikler düzenlenmesi, motivasyon ve iletişimi arttıracaktır. Yılda birkaç kez düzenlenen kurumsal turnuvalar vb. etkinlikler söz konusu aktivitelere örnek teşkil edebilir.

2.4.2.9 Toplumsal çeşitlilik sağlanması

Dönüşüm alanlarının yaşayan, canlı yerler olabilmesi, ayrımcılık, eşitsizlik ve dışlanmışlığın olmadığı alanlar yaratılabilmesi açısından toplumun farklı kesimlerine yönelik yaşama, dinlenme, eğlenme ve çalışma olanakları geliştirilmelidir. Özellikle

yerinde dönüşümün yapıldığı alanlarda toplumsal çeşitlilik sağlanması açısından, farklı toplumsal özellikler gösteren sakinlerin bir arada yaşamasına olanak veren mekânlar yaratılmasına özen gösterilmelidir. Tek bir toplumsal sınıfa, gelir durumuna, eğitim seviyesine vb. hizmet eden dönüşümde, sosyal boyutun başarısızlıkla sonuçlanacağı açıktır. Buna yönelik olarak yaşama, aktivite, çalışma alanlarında çeşitlilik sağlanmalıdır.

2.4.2.10 Toplumsal bütünleşmenin sağlanması (farklı toplumsal sınıfların bir arada yaşayabilirliği)

Farklı toplumsal sınıfların bir arada yaşayabilirliğini artırmaya yönelik toplumsal bütünleşme sağlanmalıdır. Toplumsal bütünleşme, güçlü toplumlar yaratılması, aktif vatandaşlık, gelişmiş politik katılım sağlanması açısından önemlidir. Buna yönelik olarak, “mahalle yenileme üniteleri” kurulabilir. Sakinler, yaşam alanlarını ilgilendiren konularda bir arada hareket edebilmeli, haklarını birlikte savunabilmelidir. “Mahalle yenileme üniteleri”, söz konusu dönüşüm alanı sakinlerinin bir araya gelmeleri, fikirlerini paylaşmaları, ortak harekete geçmelerini sağlayarak, yaşam alanları ile ilgili etkinlik ve iyileştirmeleri kendi imkânları ile yapabilmelerine olanak verecek alanlardır.

2.4.2.11 Toplumsal kapasitenin geliştirilmesi

Dönüşüm alanlarında ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik açısından toplumsal kapasitenin geliştirilmesi önemli bir adımdır. Toplumsal temelli ekonomik kalkınma, eğitim seviyelerinin artırılması, karbondioksit emisyonlarının düşürülmesi vb. gibi çok çeşitli konularda farklı sektörlerin (Kamu-Özel-STK) toplumsal kapasitenin artırılmasına yönelik işbirliği içerisinde olması sosyal dönüşümün önemli bir boyutudur. İnsanlar, kurumlar ve toplumların kapasitelerinin farkında olunması, söz konusu kapasitelerin geliştirilmesi ve bu durumdan yararlanılması halinde, sürdürülebilir gelişme / kalkınma amacı ile geliştirilen politikaların gerçekleşme oranları artacaktır. Toplumsal kapasitenin geliştirilmesi, yeni iş olanakları yaratılması açısından da dikkate alınmalıdır. Toplumların yaşam alanları ile ilgili neler yapabileceklerini fark etmeleri ve yaşadıkları mekâna yönelik farkındalıklarının artması ile birlikte sosyal dönüşüm başarılı olacaktır.

2.4.2.12 Temiz ve güvenli çevreler yaratılması

Yaşanabilir ve çalışılabilir alanların varlığı için öncelikle temiz ve güvenli çevreler yaratılması gerekmektedir. Yoksulluk ve suç oranlarının azaltılması, dönüşüm alanlarının kente yeniden kazandırılması için önemli konulardır. Temiz ve güvenli çevreler yaratılabilmesi için dönüşüm alanında başarılı bir yönetime ihtiyaç duyulmaktadır. Bunun yanında kentlilik bilincinin arttırılması çalışmaları da bilinçli toplumlar yaratılarak temiz ve güvenli çevreler yaratılmasına destek olabilecek çalışmalardır.

2.4.2.13 İş kazalarının önlenmesi

Günümüzde iş kazaları gelişmişlik açısından bir değerlendirme kriteri olarak karşımıza çıkmaktadır. Hem dönüşümün uygulanması sırasında hem de dönüşüm süreci sonunda iş kazalarının en aza indirilmesi yönünde çalışmalar yapılmalı, çalışanlar ve işverenler bilgilendirilmelidir. İş kazası oranları gelişmişlik ve insana verilen değerin gösterilmesi açısından önemlidir. Hem huzurlu bir toplum yaratılması hem de dönüşüm alanına dışarıdan yatırım çekilmesi açısından iş kazalarının en aza indirilmesi üzerinde çalışılması gereken bir konudur.

Kentsel dönüşüm kapsamında ele alınan alanın sosyal yapısının derinlemesine incelenmesi gerekmektedir. Dışlanma ve gruplar arası farklılıkların önüne geçebilecek kritik stratejiler bugün ülkemiz kentlerinin yanlış dönüşümünün önüne geçebilecek olan önlemlerdir. Mülk sahipleri, kiracılar, bölgede çalışan insanlar, yerel meclisler ve dernekler farklı oranlarda söz sahibidirler. Sosyal yapıya ilişkin stratejiler belirlenirken bu söz sahibi grupların eğitim, sağlık ve gelir durumu ile kültürel altyapıları göz önünde bulundurulmalı ve önerilen çözümler ortak kararlardan destek alınarak gerçek hayata geçirilebilmelidir.

Kentsel dönüşümde alana ilişkin olarak kültürel özellikler, eğitim düzeyi, gelenek ve görenekler, bilinçlilik düzeyi, yöreden hoşnutluk, mülk sahipliği, aidiyetlik, demografik yapı gibi toplumsal veriler ön çalışmalar ile tespit edilmeli, sonraki aşamalarda da planlamaya konu edilmelidir. Bu verilerin yanı sıra uygulamaya yönelik çalışmalarda halkın katılımının sağlanması için anket çalışmaları, şehir toplantıları, gönüllü kuruluşlar ile işbirliği ve ilgili grupların kurumsal örgütlenmelerle birlikte hareket etmesi ve projeye katılımı sağlanmalıdır (Ertaş, 2011).

Kentsel dönüşümde en önemli girdilerin başında, söz konusu bölgede yaşayan yerel halk gelmektedir. Modern planlama anlayışının da ayrılmaz bir parçası olan yerel halk katılımının sağlanması ve yerel halkın sürekliliği için yeni ekonomilerin yaratılması kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşabilmesi için çok önemli bir etkidir.

Kentsel dönüşüm projesinin analiz aşamasında demografik yapı, göç durumu, ekonomik durum, işsizlik oranı, kültürel özellikler, hayattan beklentiler, eğitim durumu, kente bakış ve kentlilik bilinci gibi verilerin mutlaka edinilmesi ve bunların projenin geliştirilmesinde temel ayaklarından biri olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Bu durum, halka rağmen değil, halkla birlikte hareket edilerek sosyal anlamda da artı değer elde edilmesinin yolunu açan en önemli anahtarlardan birisidir.

2.4.3 Yeni Ekonomi Yaratmak

Kentlerin sürdürülebilir gelişimlerinin sağlanabilmesi ve gelecekte de yaşanılabilir alanlar olabilmelerinde “ekonomik aktivitelerin devamlılığı” tartışılmaz olarak sürecektir. Buna bağlı olarak kentsel dönüşüm süreci içerisinde ekonomik dönüşümün de sağlanması kaçınılmaz bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır.

Ekonomik dönüşüm, kentlerin yeni ve dinamik ekonomilere geçebilmesi ve aynı zamanda durağan veya düşüş gösteren faaliyetlerden daha verimli faaliyetlere geçebilme fırsatı sunacaktır. Kentsel dönüşümün bir eylemler bütünü olduğu unutulmamalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde ekonomik dönüşümün stratejik bir önem taşıdığı, ancak sosyal veya fiziksel dönüşümle birlikte gerçekleşebileceği ve birbirini tetiklediği, bu sebeple de birbirlerinden bağımsız amaç ve vizyon gözetemeyecekleri gerçeği göz ardı edilmemelidir.

Kentsel dönüşüm denildiğinde ilk olarak akla fiziksel dönüşüm gelse de, fiziksel dönüşümün sürekli ve kalıcı olabilmesi için ekonomik dönüşümün de sağlanması gerekmektedir. ESC, Cardiff (2006) raporuna göre ekonomik dönüşüme gereksinim olup olmadığı aşağıdaki şartlar oluştuğunda saptanabilir:

- Bölgedeki okullar dışarıda yaşayan öğrenciler tarafından tercih edilmiyorsa, popüler değilse,
- İş alanları kapanmış, aktivasyonunu yitirmiş veya kapanma sürecindeyse,
- Ulaşım problemleri yaşıyorsa,

- Konutlar bakımsız veya boşsa,
- Grafitti yazıları, kullanılmayan atıl alanlar veya kötü bir çevresel durum ortaya çıkmaya başlamışsa,
- Suç oranı ortalamanın üzerindeyse, okula gitme ve eğitim oranlarında düşüş varsa,
- İşsizlik artıyorsa ve
- Bakıma muhtaç kişi sayısı fazlaysa

bu alanlarda ekonomik dönüşüm gereksinimi vardır.

NDC (2008)raporu, ekonomik sorunların olduğu yerleşimlerde kaçınılmaz olarak sosyal çöküntünün de görüldüğünü (s. 29), bunun göstergelerinin ise dış göç, ekonomi eğrisinde düşüş, işsizlik oranında artış, yaşam memnuniyeti değerleri, izolasyon ve eğitim ve gelişim isteksizliği olduğunu ortaya koymuştur (s. 48).

Cullingworth (1997)'in vurguladığı gibi, kentsel dönüşüm, merkezin iç bölgelerini destekler ve dolaylı olarak kentin ekonomik canlılığına katkıda bulunurken, aynı zamanda semtlerde bozulmalara yol açıp, kentlerin giderek çökmesine de neden olmaktadır. Ekonomik boyuttan söz ederken, kamu ve özel sektör dengelerine de değinmekte yarar bulunmaktadır. Dönüşüm alanının farklı özellikleri doğrultusunda, kamunun ve özel sektörün alandaki rollerinin dengesi doğru kurulmalı, belli noktalarda özel sektörün alana girmesini teşvik etmek üzere, kamu ilk adımı atarak, ateşleyici olmalıdır (Bailey, 2004). Kamu yatırımlarının rolü, “dönüşüm sürecini başlatmak, piyasanın üstesinden gelemediği sorunları çözmek, ancak sonrasında aşamalı olarak geri çekilmek” şeklinde tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu incelenirken, ekonomik planlama literatüründe karşımıza çıkan bazı faktörleri göz önünde tutmak gerekmektedir. Buna göre dönüşüm; üst ölçek plan kararlarına uyumlu olmakla başlayan ülkesel ve bölgesel ölçekteki stratejilerle çakışacak şekilde olmalıdır.

Dönüşüm bölgelerinde topluma iş eğitimleri sunulabilmeli, toplumun profiline uyum sağlayabilmeli, vergi teşvikleri içermeli, finansal destek ve kredi sağlamalıdır(Url-16). Ekonomik dönüşümün yerel halka hitap edebilmesi çok önemlidir, bu nedenle yerel girişim arttırılarak sahiplenme hissi yaratılmalı ve yerele yatırım teşvik

edilmeli, yerel halk için mutlaka ulusal gelirin altında olmayan gelir seviyeleri hedeflenmelidir.

Kentsel dönüşüm süreci yaşanırken, dönüşüm yapılan alanda yaşayan halkın sosyo-ekonomik durumu uygulamada yöntemi ve politikaları belirleyen en önemli faktörlerden biridir. Bir diğer önemli nokta da, dönüşümün alana getireceği ekonomik faydadır. Bu fayda, bir yandan yeni bir nitelik ve çehre kazanan alanın arsa ve yapı değerlerini yükseltmek, diğer yandan da alanda yaşayan yerel halkın ve işgücünün ekonomik durumunun da iyiye doğru gidişini temin etmek şeklinde olmalıdır. Yerel yönetim kaynaklarının dönüşüm alanı içinde dengeli dağılım ve kullanımı da yenilemenin ekonomik boyutunu belirginleştiren bir faktördür. Tüm bu faktörleri bir araya getirip entegre edecek, böylece etkin ve dengeli kaynak dağılımı ile örgütlü ve ekonomik yararları yüksek kentsel dönüşüm uygulamalarına geçit veren ekonomik programlara, gerek yerel yönetim, gerekse merkezi yönetim bazında büyük gereksinim bulunmaktadır.

Ekonomik dönüşüm, mahalle dönüşümünün önemli bir başlığıdır. İngiltere dönüşüm literatüründe ekonomik dönüşüm için “yerel ekonomiyi güçlendirmeyi hedefleyen ve işsizliği önleyerek refah sağlayan, iş alanı yaratan, davranış biçimlerini değiştirebilen ve yereldeki insanları girişimci olmaya teşvik eden süreçtir” şeklinde bir tanımlama yapılmaktadır (Thomas, 2003).

Mahalle veya toplumun belirli bir kısmının çöküntüye uğraması ile dezavantajlı mekânların oluşması süreci başlar. Mahalle dönüşümü de bu süreci tersine çevirmeyi, yaşam kalitesini iyileştirmeyi ve de çöküntü alanını insanlar için tekrar çekici bir alan haline getirebilmeyi amaçlamaktadır. Yerel kalkınma, kentsel dönüşümün ekonomik artı değeri; sürdürülebilirliğin ise şartlarından birisidir. Yerel istihdam yaratmak, yerel halkın da ekonomik anlamda kazanım sağlamasına aracılık etmektir.

McGregor ve McConnachie (1995)’ye göre, çöküntü alanı olarak tanımladığımız kentsel dönüşümüne konu olan alanlarda, işsizlik oranlarında artış gözlenmektedir ve bu da bölgenin yerel ekonomisinde durgunluk ve gerilemeye sebep olmaktadır. Esas olan, yerel halkın katılımının ve yerel kalkınmanın sağlanması olduğundan, yerel istihdam yaratmak ve buna yönelik olarak yukarıda sıralanan faktörleri göz önünde bulundurmak çok önemlidir.

Ekonomik dönüşüm, potansiyel işgücünde iş imkânı sağlayacak ve iş arzını arttırabilecek şekilde tasarlanmış bir eylem olmalıdır. Plansız gelişmelerde bir dizi eylem gerçekleşebilir, ekonomik dönüşüm en efektif olarak belirli bir çerçeve içerisinde tanımlandığında işe yaramaktadır. En başarılı sonuçlar Ekonomik Dönüşüm Stratejileri veya İstihdam ve İşsizlik Stratejileri adı altında öneriler sunularak elde edilebilir. Bu sayede daha fazla yerel katılımı da sağlamış olur. Dönüşüm girişimleri çevresel, fiziksel ve ekonomik dönüşüm bir araya gelememiş ve sosyal dışlanma gruplarına hitap edememiş olduğunda, genellikle başarısızlıkla sonuçlanmaktadır (ESC- Cardiff, 2006).

Dönüşümün ekonomik açıdan değerlendirilmesi ve yenileşme girişimleri tartışmaları her zaman maliyet etkinliği tartışmalarını gündeme getirmektedir; inşaat sektörüne yapılan yatırımın fayda-maliyet analizi temel konudur. Ayrıca, kentsel konut alanlarının kamusal karakteri yüksek olduğundan, bu tür ortak eylemler herkesin yararına sonuçlanmaktadır (Balchin ve diğ., 1992).

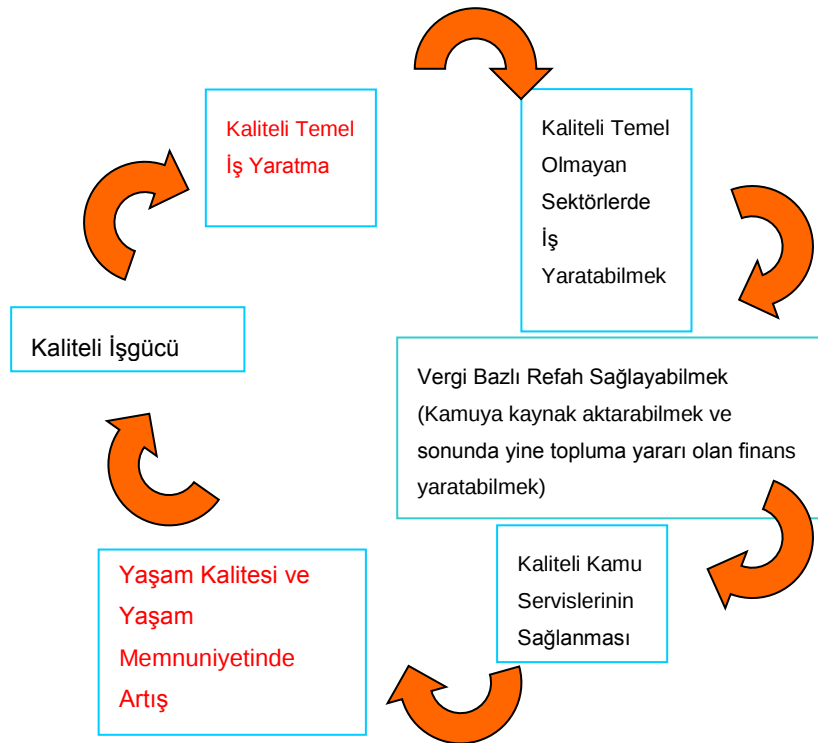
Kentsel dönüşüm projesi hazırlanacak alanda yaşayan halkın ekonomik durumu ve işgücü önem kazanmaktadır. Ekonomik yönden sorun yaşayan halk, dönüşüm uygulamasını harekete geçirecek projelerde yer almak istemeyecek veya gerekli desteği sağlayamayacaktır. Böyle bir durumda devlet desteği veya kamu-özel sektör ortaklıkları başarılı bir dönüşüm yapılması için önemli olmaktadır. Bununla beraber kişinin düzenli bir işinin olması, dönüşüm programına katılmasına cesaret verecek bir durumdur.

Kentsel dönüşüm projesinde sosyal ve ekonomik araştırmalar sonucunda halkın korunup korunmayacağı konusunda karar alınmakta, bu da kentsel dönüşüm maliyetini etkilemektedir. Köhneme bölgesindeki alt gelir gruplarının bölgeden uzaklaştırılması, belirli bir program hazırlanmadan başka bir bölgeye aktarılması ve bölgeye üst gelir grubunun gelmesi, o belediye için yararlı olacakken, alt gelir grubunun yeni tercih edeceği bölgedeki belediye için olumsuz sonuçlar verecektir. Buna göre kent bütününde bir kazanç söz konusu olmayacaktır (Aksu, 2007).

Kentsel dönüşüm, çoğunlukla, başlangıçta büyük maliyetler gerektiren bir iştir. Ancak başarılı bir kentsel dönüşüm uygulamasının sonunda elde edilen rant, bu maliyeti rahatlıkla geri kazanabilmektedir. Bu nedenle, bir alanın “dönüşüm alanı” olarak ilanından önce, fayda-maliyet analizleri yapmak, maliyetin kesin hesabını

çıkartmak ve elde edilecek rantın da projeksiyonunu ortaya koymak bir zorunluluktur. Bailey (2004), kamu yatırımlarının rolünü benzer bir ifadeyle, “dönüşüm sürecini başlatmak, piyasanın üstesinden gelemediği sorunları çözmek, ancak sonrasında aşamalı olarak geri çekilmek” şeklinde tanımlamaktadır.

Madison şehri için hazırlanan stratejik ekonomik gelişme raporunda yaşam kalitesi ve ekonomik gelişme arasındaki etkileşim Şekil 2.3’te gösterilen adımlarla tanımlanmıştır. Bu adımlar ekonomik dönüşümün sosyal ve fiziksel çevreye nasıl yansiyebileceğini de göstermektedir. San Fransisco için hazırlanan ekonomik gelişme raporunda da benzer şekilde orta ve küçük ölçekli girişimi teşvik etmek ve özellikle yerel işgücüne yatırım ön plana çıkmaktadır.



Şekil 2.3 : Yaşam kalitesi ve ekonomik gelişim ilişkisi (City of Madison Report, 2008).

Ekonomik dönüşümün hedeflendiği çöküntü alanında yeni iş alanlarının yaratılması, çalışanların güvenliğinin sağlandığı istihdam alanlarının yaratılması, yereldeki işgücünün yereldeki sektörlere göre eğitiminin sağlanması, yerel girişim ve girişimcilik eğitimleri, eğitim aktivitelerine destek ve yereldeki potansiyellerle uyumlu gelişmenin hedeflenmesi gerekmektedir (Noon ve diğ., 2000).

Ekonomik dönüşümün çok ortaklı, esnek ve sektörel değişimlere tepki verebilen, güncel teknolojilere de uyum sağlamış ve yaratıcı sektörlerle yönelmiş olması sağlanmalıdır ve güncel ekonomilerin endüstriden çözülmesine adaptasyon gereklidir.

2.4.4 Kentsel Dönüşümün Finansmanı

Kentsel dönüşüm projelerinin en önemli sorunlardan birisi finansman kaynağı sağlanmasıdır. Çok büyük maliyetler gerektiren bu projelerde rant, girişim açısından en önemli kazanç olarak görülmektedir. Bu nedenle dönüşüm alanlarının fizibilitelelerini, fayda-maliyet analizlerini yapmak ve elde edilecek olan rantın getirisini doğru hesaplamak gerekmektedir.

Ekonomik dönüşümden farklı olarak, dönüşüm süreci boyunca proje maliyetlerini karşılayabilecek, kendini finanse edebilecek kentsel dönüşüm ideal olanıdır. Ulusal ekonomimize bakılacak olursa bu tür projelere doğrudan kaynak aktarımından ziyade, kaynak yaratılmasına ilişkin bazı politikaların oluşturulması ve altyapı sağlanması stratejik önem taşımaktadır. Özellikle çöküntü bölgelerinde yeniden ekonomi yaratabilmenin sosyal ve kültürel etkileri ve de fiziksel mekâna olumlu yansımaları olacaktır. Bu nedenle projelere çok boyutlu fayda sağlayan eylemler gözüyle bakılabilmeli ve yerel yönetimler işbirlikleri ile bütçelerini genişletebilmeli, kamusal faydayı hedeflemelidir.

Kentsel dönüşümün sosyal, fiziksel ve ekonomik olarak sürdürülebilirliği kamu sektörü, özel sektör ve sivil toplumun işbirliği içinde projeye sahip çıkmasıyla mümkün olur. Burada önemli olan, merkezi hükümetin, dönüşüm için bütçe ayırması, yerel yönetimin bu bütçeyi dönüşüm için kullanması ve girişimciyi teşvik etmesidir. Kamu, özel sektör ve sivil toplumun temsilcileriyle oluşturulacak olan ortaklıklar, finansman sorununun optimum şekilde çözümlenmesine yardımcı olmaktadır.

İngiltere’de modern kentsel programların örneklerinin ilk görüldüğü 1970lerin sonlarında temel finans kaynağı kamusal yatırımlardı. 1979’daki genel seçimlerin ardından özel sektör yatırımlarına olanak sağlanması yönünde fikirler artmaya başladı. Bu dönemdeki kamu yatırımları genellikle özel sektör yatırımlarını teşvik etme amaçlıydı. Aynı dönemde ABD’de de yerel yönetimler özel sektörle eşgüdüm içerisinde programlar geliştirmekteydi. 1980’de başlayan Kentsel Gelişme

Ortaklıkları (Urban Development Corporations) 80'ler boyunca İngiltere'de özel sektör yatırımı çekme amaçlı olarak arazi temin ederek ve düzenleme yaparak özel sektör sermayesini harekete geçirmekte başarılı olmuştur.

Aşağıda İngiltere'de mekânsal bazlı politika araçları ve bütçe kaynakları verilmiştir:

- Yatırım Zonları (Enterprise Zones),
- Kentsel Gelişim Kurumu (Urban Development Corporations),
- Kent Merkezi Görev Gücü (Inner City Task Force),
- Kentsel Meydan Okuma (City Challenge),
- Tekil Dönüşüm Bütçesi (Single Regeneration Budget),
- İngiliz Ortaklıkları (English Partnerships),
- Kentsel Dönüşüm Şirketleri (Urban Regeneration Companies),
- Gelişme Ajansları (Development Agencies),
- Avrupa Bölgesel Gelişme Fonu (European Regional Development Fund),
- Piyango Fonu (Lottery Funding),
- Ekonomik Toplum (Community Economic),
- Dönüşüm Şeması ve Toplum Dönüşümü (Regeneration Scheme and Community Regeneration),
- Özel İyileştirme Projesi (Improvement Special Project),
- İskoçya Kentleri için Yeni Hayat (New Life for Urban Scotland) ve
- Birincil Ortaklık Alanları (Priority Partnership Areas).

Avrupa Komisyonu, tahsis ettiği bölgesel gelişme yardımı ile Birleşik Krallık'taki önde gelen kentsel dönüşüm için finans sağlayıcılarından biridir. Pek çok yerel yönetim ve yerel dönüşüm ortaklıkları, projelerini uygulamak üzere Avrupa Komisyonu'ndan ek kaynaklar almaktadır ve bu kaynaklar olmaksızın projelerin uygulanması mümkün olmayacaktır. Ekonomik dönüşümde önemli olan pastanın dilimlerinin dağılımının değiştirilmesinden çok, pastanın büyümesi ve dolayısıyla payların da büyüebilmesini sağlayabilmektir (City of Madison Report, 2008).

Günümüzde kentsel dönüşüm uygulamaları, fiziksel veya ekonomik değer kayıpları, sağlıksız ve yoğun yapılaşmış kentsel alanlar, doğal afet tehdidi altındaki alanlar ve emlak piyasalarının neden olduğu rant değişikliklerine bağlı baskılar, yarışan kentler olgusunu doğuran küresel rekabet vb. çerçevesinde, kentsel mekânı farklı ölçek ve proje süreçleri ile yeniden biçimlendirmekte ve/veya yeniden üretmektedir (Demirsoy, 2006).

Noon ve diğ. (2000), dönüşümün finansmanının:

- Kamusal,
- Gönüllü gruplar,
- Özel sektör katılımı,
- Arazi teşvik kredileri,
- Loto ve piyango gibi dolaylı anlaşmalarla bütçe oluşturmak ve
- Avrupa Birliği bütçelerinden yararlanmak şeklinde olabileceğini vurgulamıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında mevcut altyapının kullanılması finansman açısından olumlu bir uygulama biçimidir. Ancak finansman konusunda da sürdürülebilirliğin sağlanması için yapılan tüm fiziksel müdahalelerde gelecekte altyapı yenileme ihtiyacının doğacağı ve yenilenen alanlarda nüfus yoğunluğu veya aktivite artışından kaynaklanacak baskıların iyi projeksiyonlarla öngörülebilmesi için yerel yönetimlerin stratejik bir bütçe yaklaşımı olmalıdır.

2.4.5 Kentsel Dönüşümün Hukuksal Boyutu

Kentsel dönüşüm uygulamalarının, ülkesel boyutta bir yasaya dayandırılması, uygulanabilirlik açısından çok önemlidir. Yasayla belirlenecek çerçevede, mülkiyet uygulamaları, özel sektör ve kamu sektörünün rollerinin belirlenmesi, yerel halkın, sivil toplum kuruluşlarının katılımının ve hak sahipliğinin tanımlanması, uygulamanın en belirgin sorunlarını ortadan kaldırır nitelikte bir çözüm olacaktır.

Kentsel dönüşümün yasal boyutu çok kapsamlıdır ve çok sayıda yasal düzenleme içermektedir. Mülkiyet, çevre ve planlama konularında yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır. Bunun yanında bazı alanlarda vergi ve inşaat konularında da düzenlemeler gerekli olabilir (Beresford ve diğ., 2000). Kentsel dönüşümün yasal ve

yönetmelik boyutları farklı ülkelerde farklı şekillerde ele alınmakta, kurumlar ve ilgili yasalar ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Bu sebeple kentsel dönüşümün genel bir yasal ve yönetmelik boyutundan bahsetmek mümkün olmamaktadır.

Hukuk, her ülkenin kendi şartlarında yapılsa da, özellikle AB gibi birliklerde, ortak hukuk sistemlerine doğru bir yönelme söz konusu olmaktadır. Yine de kentsel dönüşüm alanındaki hukuksal düzenlemelerde bir aynılıktan söz etmek güçtür. Kurallar, ulusal özellikler taşıyabilmektedir. Örneğin Londra'da Greenwich Peninsula örneğinde S106 Yasası kuralları koyarken, Almanya'da kentsel dönüşümün genel kuralları İmar Yasası'nda konulmuştur.

Genel kuralların belirlenmesinin yanısıra, özel kentsel dönüşüm projelerinde ayrı hukuksal düzenlemeler yapılması da söz konusu olmaktadır. Modelin teorik öğeleri bölümünü takiben incelenecek olan ülkemiz koşullarında, temel kurallar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla konulmuştur. Öncesinde Ankara Protokol Yolu için ve Gecekondur bölgelerine özel yasalarla dönüşüm için bir altlık çıkarılmış fakat yetersiz kalmıştır.

Kentsel dönüşümün hukuksal boyutu Bölüm 5.1.1'de derinlemesine incelenerek bu çalışma kapsamında önerilen model için altlık oluşturacaktır.

3. DÜNYA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışında, Avrupa ülkelerinin katkısı yadsınamayacak boyuttadır. Özellikle 1. ve 2. Dünya Savaşlarından sonra yıkılan kentleri ayağa kaldırabilmek, yeniden inşa edebilmek için yapılan çalışmalar, bu alanda önemli adımlar atılmasına neden olmuştur.

Avrupa Birliği ülkeleri, 1993 yılında Kopenhag Zirvesi'nde belirlenen Kopenhag Kriterleri'nin ekonomik ve politik kriterler başlıklarında da yer alan demokratikleşme, hukukun üstünlüğü ve bölgeler arası denge ilkeleri gereğince kentsel dönüşüm çalışmalarına ağırlık vermişlerdir.

Bu bölümde Dünya'da Türkiye'ye nazaran çok daha önce başlamış olan kentsel dönüşüm uygulamalarının olumlu ve olumsuz yönlerinden yararlanabilmek ve feyz alabilmek amacıyla kentsel dönüşüm uygulamaları incelenmiştir. Özellikle Kentsel Dönüşümün doğduğu İngiltere örneklerine ağırlık verilmiş ve İngiltere'de Kentsel Dönüşümün geliştiği süreç incelenmiş, güncel örnekler de incelenerek sonuç modele ulaşılmıştır.

3.1 İngiltere'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

3.1.1 Tarihsel süreç

18. yüzyılda, yeni buluşların üretime etkisi ve buhar gücüyle çalışan makinelerin makineleşmiş sanayiye doğurmasıyla birlikte sanayi devrimi başlamıştır. Başlangıç noktası ise İngiltere'dir. Hammadde sıkıntısının olmaması ve dünyanın en büyük sömürge imparatorluğu olması, İngiltere'nin devrimin başlangıç noktası olarak kabul edilmesinin en önemli sebebi olarak görülmektedir.

Gibson ve Langstaff (1982), İngiltere ve Galler'in 1801'deki nüfusunu 9 milyon, 1901'deki nüfusunu ise 32 milyon olarak bildirmektedir. Bu rakamlar, İngiltere'deki kentleşme hızının da göstergesi durumundadır.

Sanayi devrimi ile birlikte değişmeye başlayan İngiliz kentlerinin çevresi, gittikçe artan nüfus ve kurulan fabrikaların hemen yolun çevresinde oluşturulan nitelikleri konut alanları nedeni ile fiziksel anlamda karmaşık bir görünüme sahip olmuştur. Köyden kente göçle gelen nüfus için yetersiz konut stokunun önüne geçebilmek adına bağımsız arazi sahipleri tarafından hızlı, ancak niteliksiz bir konut üretimi gerçekleşmiştir. Gibson ve Langstaff (1982), üretilen konutların, yetersiz kentsel ulaşım ortamının da etkisi ile kurulan fabrikaların hemen bitişiğinde ya da fabrikaya yürüme mesafesinde olduğunu ve içinde tuvaleti dahi olmayan küçük birimlerden, yaşam alanlarından oluşan yapılar olduğunu belirtmektedir.

İngiliz kentlerinin bu gelişimi 1870’li yıllara kadar sürmüştür. 1870’li yıllardaki kırılma noktası ise, başlayan kolera salgını olmuştur. Salgının çıkış noktası olarak görülen bu yoksul işçi mahalleleri, yıkım tehdidi ile karşı karşıya kalmıştır. Bu noktada “ulusal slum (gecekondu benzeri kalitesiz yapılar) temizleme kampanyası” ve “sağlık reformu hareketi” başlamıştır.

Mahalle eylem programlarına geçiş ise 1950’li yılları bulmaktadır. 1950’lerden sonra, başlangıçta yine konut odaklı olmak üzere, kentsel yenileme modelleri geliştirilmeye başlanmış ve bu durum günümüze kadar ulaşmıştır.

3.1.2 Tarihsel perspektif içinde uygulama modelleri

İngiltere’de 1870’lere kadar uygulamada herhangi bir yapı inşa yönetmeliği bulunmamaktadır. 1870’lerde çıkan yasa ise inşa edilecek konut birimlerindeki minimum yapı standartlarını belirlemektedir ve bu durum 1930’lara kadar bu şekilde süre gelmiştir. 1930-1950 yılları arasındaki dönemde devlet eliyle, konut odaklı olarak gerçekleştirilen yıkıp yeniden yapma yöntemli sosyal konut üretimine geçilmiştir.

1950’lerden sonra, İngiltere’de yoksul mahallelerine yaklaşım değişmiş, daha bütüncül bir anlayış benimsenmiştir. Artık, planlama ilkeleri de göz önünde bulundurulmaya başlanmış ve zaman içinde kendini geliştiren, bir önceki modelin eksiklikleri gidererek doğru uygulamanın yollarını arayan modellerle kentsel dönüşüm gerçekleştirilmeye çalışılmıştır.

Uygulanan bu modeller, kronolojik olarak; “Kapsamlı Yeniden Gelişme Modeli”, bu modelin bir alt açılımı olan “Toplum Tabanlı Yeniden Gelişme Modeli”, “Mahalle Rehabilitasyon Modeli”, bu modelin bir alt açılımı olan “Konut Artı Yenileme

Alanları Modeli” ve son olarak da “Sürdürülebilir Mahalle Dönüşüm Modeli” biçiminde sıralanabilir.

3.1.2.1 Kapsamlı yeniden gelişme modeli

Temelde, konut stokunun fiziksel anlamda iyileştirilmesini ve sağlıksız koşullardan arındırılmasını hedef alan Kapsamlı Yeniden Gelişme Modeli, 1950’li ve 1970’li yıllar arasında gündemde kalmış ve uygulamıştır. 19. yüzyılda inşa edilen, sağlıksız konut dokusu, bu modelin öngördüğü şekilde, devlet eliyle yıkılarak yerine sosyal konutların yapılma ekseninde hareket edilmiştir. Bu yaklaşım, dönemin İngiltere’sinin de ana konut politikası haline gelmiştir.

İkinci Dünya Savaşı sonrası, devlet, yasal olarak belirlenmiş “Kapsamlı Yeniden Yapılaşma Alanları”ndaki tüm araziyi ve yapıları sahiplerinden, gerektiğinde kamulaştırma yetkilerini kullanarak, satın alıyordu. “İnsan yaşamına uygun değil” diye sınıflandırılan evlerin, üzerinde yapıldığı arazi değeri haricinde hiçbir değeri olmadığı kabul ediliyordu. Böylece, en düşük standartların da altında bulunan bu sağlıksız yapıların sahiplerine yalnızca en düşük tazminat veriliyordu(Kocabaş, 2006).

“Kapsamlı Yeniden Gelişme Modeli”, alanların sınırlarının belirlenerek tanımlanmasından, sonuç alınana dek takip edilen bir süreci içermekteydi. Bu süreç, aynı zamanda 1954-1959 yıllarının konut hareketinin de sonuç ürünü olarak tanımlanabilir.

Gibson ve Langstaff (1982), bu sürecin tanımlanması için 4 anahtar bileşeni işaret etmektedir:

- 1- Elverişsizliğin tanımı,
- 2- İtiraz hakları,
- 3- Tazminat / kamulaştırma bedelli ödemeler ve
- 4- Yeni konut sağlama.

Yerel yönetimlerin, elverişsiz alanların yerleşime uygun olmamaları durumunda uyguladıkları süreçler Çizelge 3.1’de gösterilen yasal temellerle gerçekleştirmektedirler.

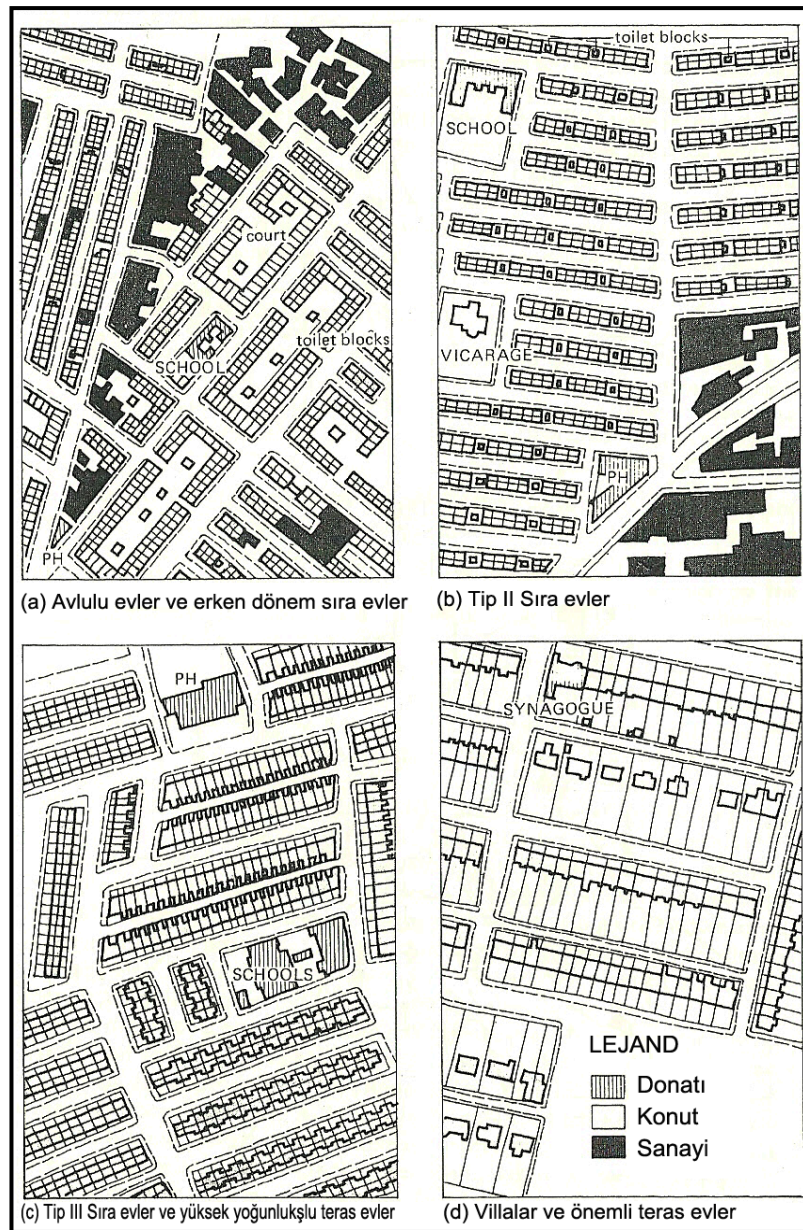
Çizelge 3.1 : Alan temizlemenin yasal temeli (Gibson ve Langstaff, 1982).

1. ELVERİŞSİZLİĞİN TANIMI	3. KAMULAŞTIRMA	5. BEDEL	
Bir evin oturulmaya uygunsuz olduğunun belirlenmesinde aşağıdaki konuların değerlendirilmesiyle belirlenen şartlar göz önünde bulundurulacaktır: • Tamir • Sabitlik • Rutubetsiz • İç düzen • Doğal aydınlatma • Havalandırma • Su temini • Kanalizasyon ve hijyen uygunluğu • Yemek hazırlama imkânları ve su israfının azaltılması Bir ev, insan yerleşimine uygunsuzluğu yukarıdaki maddelerin bir veya birden fazlasına sahip yerler için geçerlidir.	Yerel yönetimin temizleme amaçlı zorunlu satın alma gücünü sağlayan durumlar: a- Temizleme alanı içerisinde b- Temizlenen alanın güvenliği için alınan alanın uygun şekilde ve ölçülerde çevrelediği alan ve tatmin edici gelişimi veya temizleme alanı olarak kullanılacak bitişindeki herhangi alan Kamulaştırmayı yerel otorite yapmadan önce yapılması gerekenler: a- Temizleme alanındaki evler insan yerleşimi için uygun değilse ve çözüme yıkılarak ulaşılacaksa b- Temizleme alanında yaşayanların, temizleme yapılmadan önce, yeni konut sağlamak için yetkili diğer yetkililerin sağladığı tedarik temin edilirse c- Finansal kaynakların; yeni konut sağlamaya, yıkmaya ve yeniden geliştirmeye yetecek olması.	Tazminat hükümleri, çeşitli hareketler sonucu ortaya çıktı (Konut Hareketi,1957, Arazi Bedeli Hareketi,1961, Arazi Bedeli Hareketi,1973). Bu yasalar şunlardır:	
2. TEMİZLEME ALANLARI Yerel yönetimin resmi bir sunumu veya elindeki diğer bilgileri dikkate alarak a- Evlerin, insan yerleşimine uygun olmaması veya kötü düzenlemeler, sıklık, darlık, sokakların kötü düzenlenmesi, oradaki nüfusun sağlığını tehdit eden veya edebilecek ve diğer binaların, b- Alandaki bütün binaların yıkılması, bu şartlarla başa çıkmanın en tatmin edici yolu	4. TANITIM VE İTİRAZLAR Kamulaştırma, merkezi yönetime ibraz etmeden önce, yerel yönetim çıkan emri bir veya birden fazla gazetede yayımlanmalıdır. Ayrıca, her maliki, kiracıyı, kullanıcıyı bilgilendirmek zorundadır. (1 aylık veya 1 aydan az kiracıları kapsamaz.). Eğer, itiraz, kabul görmüş hissesi olan bir şahıs tarafından yapılmışsa, yerel halk soruşturması veya özel celse düzenlenmelidir. Müfettişin raporu alındıktan sonra, merkezi yönetim, değişim yaparak veya yapmayarak emri kabul edebilir veya reddedebilir. Yüksek Mahkeme'ye tek itiraz, Konut Hareketi 1957'nin maddelerine uymayan arsalar veya doğru uygulanmayan süreçlerdir. "Kamulaştırma Yasası" 1975, satın almaya başvurur ve sonra yerel yönetim genelgeyi sunar. "Şehir ve Bölge Planlama Hareketi" nin,1968, genel bir bildirge yetkiyle satın alma hızlandırır.	Ev sahibi kullanımlar (uygun evler) Arsadaki hissenin tam piyasa değeri, rahatsızlık verme ödemesi (meydana gelen makul harcamalar ve kayıplar dahil). Yasal ve değer biçilen ücretler Evi yitirme ödemesi (evde 5 sene veya üzerinde yaşandıysa)	Ev sahibi kullanımlar (uygun olmayan evler) Arsanın değeri + taşınma masraflarını karşılamak için rahatsızlık verme ödemesi, Genelde, ev sahibi kullanıcıya piyasa fiyatına denk gelecek şekilde ek ödenir, (en az 2 sene yaşanmış olmalı) Temiz kullanım ödemesi, Yasal ve değer biçilen ücretler Evi yitirme ödemesi, (normalde, evde 5 sene veya fazla yaşandıysa)
	Kiracılar (mobilyalı / mobilyasız)	Temiz kullanım ödemesi, uygun olmayan evlerdeki bazı kiracılara ödenebilir. Yasal ve değer biçilen ücretler Rahatsızlık verme ödemesi, meydana gelen makul harcamalar ve kayıpları karşılamak için Evi yitirme ödemesi, (normalde, evde 5 sene veya fazla yaşandıysa)	Arsa sahibi (uygun evler) Arsadaki hissenin tam piyasa değeri Yasal ve değer biçilen ücretler
	Arsa sahibi (uygun olmayan evler)	Arsanın konumunun değeri Temiz kullanım ödemesi Yasal ve değer biçilen ücretler	

Bu dönemin en çok eleştirilen yönü, sosyal boyutunun olmamasıdır. Uygulama sonucu yapılan tespitlerde ortaya çıkan sonuç, modelin, “toplumsal hayatı kabul edilmez bir şekilde parçala(ması)” olmuştur. Bu nedenle, 1970’lerde uygulamadan tamamen kaldırılmıştır (Gibson ve Langstaff, 1982; 18).

Toplum tabanlı yeniden gelişme modeli - Leeds uygulaması

Bu model, Kapsamlı Yeniden Gelişme Modeli’nin eksikliği olan sosyal boyutu da sürece katan bir yaklaşımla, sadece Leeds kentinde, 1976-1985 yılları arasında uygulanmış ve sonuçlandırılmıştır. Leeds’in o döneme ait kentsel dokusu Şekil 3.1’de görülmektedir.



Şekil 3.1 : 1914 öncesi Leeds’in genel dokusu (Gibson-Langstaff, 1982).

Gibson ve Langstaff (1982), Leeds'te uygulanan kentleşme ve konut politikalarını özetlerken, yüksek yoğunluklu gelişimin kent merkezinde odaklandığını ve ayrıca ulaşım imkânlarının da bu bölgede yığılmış olduğunu belirtmekte ve alışveriş merkezi gibi büyük ticari yapıların da banliyö yerleşmelerinde yer aldığını eklemektedir.

Bu politikaların fiziksel çevreye yansımaları ise, çok katlı yapıların inşası ve karışık kullanımı ile kullanılmayan, slumlardan arındırılmış boş alanların ortaya çıkması olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu boş alanlar, yeni bir dönüşüm projesi için oldukça önem taşıyan bir unsur olarak öne çıkmıştır.

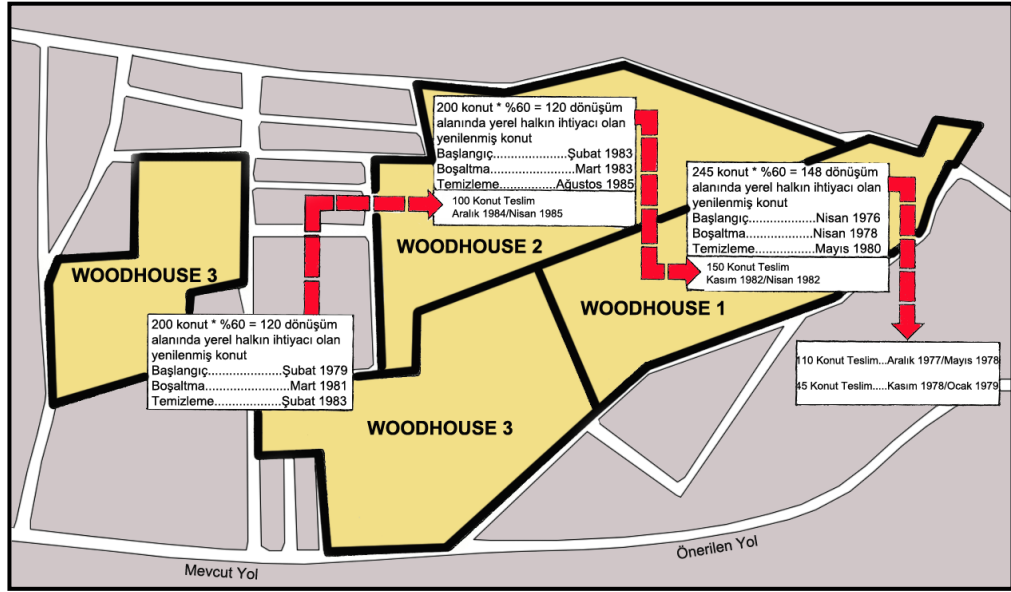
1970'lere gelindiğinde, Kapsamlı Yeniden Gelişme Modeli'nin açıkları tartışılmaya başlanmış ve özellikle kentin sosyal yapısı üzerinde olumsuz etkilere sahip olduğu vurgusu ön plana çıkmıştır.

Slum temizleme sürecine yeni bir boyut katılması gerekliliğinin ortaya atılması ile birlikte, Leeds'in Woodhouse bölgesinde, Toplum Tabanlı Yeniden Gelişme Modeli uygulanmaya başlanmıştır. Toplum Tabanlı Yeniden Gelişim Modeli'nin ana ilkeleri, Kocabaş (2006) tarafından şu şekilde özetlenmiştir:

- “Yeniden yapılaşma uygulamasını görelî olarak küçük safhalar halinde geliştirerek, aynı mahallede kalmak isteyenlerin tümünü yerel olarak yeniden barındırmak (toplam hane halkının ortalama % 60'ı) ve yöre sakinlerinin yeniden yapılaşma sürecine katılımını aşağıda ifade edildiği biçimde sağlamak.
- Ön dağıtım; insanlara yeni evlerinin henüz daha çizim masasında iken dağıtım süreci. Proje sürecinin son aşamasında gerçekleştirilen bu dağıtım, yöre sakinlerinin yeni evlerini inşa edilirken görebilecekleri anlamını taşımakta idi.
- Detaylandırılmış tasarım bileşenlerinin seçimi; yöre sakinlerine farklı mutfak ve banyo takımları ve pencere ile kapı biçimleri arasında seçim hakkı sunulmaktaydı ve bu da beklentilerin yeniden barınma süreci kapsamında fazlası ile karşılanması anlamına geliyordu.”

Şekil 3.2'deki Woodhouse haritasından da anlaşılacağı üzere, 1. etap, toplam 155 birimlik yeni konut inşaatının sözleşmesinin yapılması ve yerel yönetimin 245 taşınmazı kamulaştırması ile birlikte başlamıştır. 1. etapta yaşayan yerel halk,

öncelikle transfer noktası olarak tabir edilen yeni yerleşmelere yerleştirilmiştir. Model uygulamasının bu aşamadaki farkı, transfer alanına yerleştirilen halkın, yeni inşa edilmekte olan konutlarının mimari tasarım gibi detaylarında söz hakkına, seçim yapma hakkına sahip olmasıdır. 1979'un Ocak ayında tamamlanan inşaatların ardından, yine aynı bölgede ikamet etmek isteyen 148 aile yeni konutlarına taşınmış; böylece transfer noktasındaki konutlar boşaltılmıştır. Bununla birlikte, 1. etap da sonlandırılmıştır.



Şekil 3.2 : Leeds - Woodhouse uygulama haritası (Gibson ve Langstaff, 1982).

3.1.2.2 Mahalle rehabilitasyon modeli

Mahalle Rehabilitasyon Modeli, 1970-1990 yılları arasında, kendi içinde de evrimleşerek uygulanmış olan bir kentsel dönüşüm modelidir. Mahalle Rehabilitasyon Modeli'nin temeli, yapıları yıkmadan, mevcut olana değer katmaya, onarmaya, yasa ile belirlenmiş olan yapı standartlarına uygun hale getirmeye (retrofitting) dayanıyordu. İngiltere'deki dönüşüm hareketinin bu evresi, "geç 19. yüzyıl standartlarına uygun olmayan özel konutların iyileştirilmesi ile ulusal konut stokunun köhneleşmesini azaltma gereksinimi üzerine odaklanmıştı. Bu programlar, 1970'lerde yavaş yavaş yeniden yapılaşma programlarının yerine geçmiştir. 1980'lerin sonu ve 1990'ların başında iyileştirme (rehabilitasyon) programlarının kapsamı, köhneleşen belediye konut alanlarını da belediyenin konut birimlerinin mülkünde olan, onlar tarafından yapılmış ve idare edilen, sübvansiyonla desteklenen, sosyal konutların olduğu mahalleleri içerecek biçimde genişletilmiştir. Bu nedenle, mahalle programları, başlangıçta, ulusal konut yenileme strateji ve hedeflerinin

gerçekleştirilmesi için bir mekanizma olarak kabul edilmiştir” (Gibson, Gibson ve diğ., 2003).

Model, “özel yatırımları hareketlendirmek için kamunun parasını kullanır. Yerel meclisler (belediyeler), ev sahiplerini, yapım işlerini finanse edecek nakit, hibe ve düşük faizli kredi gibi parasal teşvikler(sübvansiyonlar) sağlayarak, evlerini onarmaları ve iyileştirmeleri için yatırım yapmaya özendirir. Belediyeler, yollar, kaldırımlar, oyun alanları ve trafik yönetim planları gibi mahalle altyapısını iyileştirerek, özel yatırımcıların yatırımlarını da canlandırdı”. Ayrıca bu alanlar, Genel İyileştirme Alanları (General Improvement Areas) olarak adlandırılmıştır. Mahalle Rehabilitasyonu Modeli’nde de yerel yönetimler finansal bağlantıları kurmak, bütün organizasyonu üstlenmek gibi çok önemli bir rol oynuyordu. Ancak bir süre sonra bu organizasyonu idare etmek güçleşmeye başlayınca, yerel halk ve yerel yönetim arasında duracak kuruluşlara ihtiyaç duyuldu. Bunun sonucunda da Konut Geliştirme Ajansları (House Improvement Agency) kuruldu (Kocabaş, 2006).

Ancak bu gidişat 1980’li yıllara gelindiğinde biraz değişikliğe uğramıştır. Genel İyileştirme Alanları’nın yerini, Yenileme Alanları (Renewal Areas) almıştır. Yenileme Alanları’nın Genel İyileştirme Alanları’ndan farkı, daha geniş alanlar olması ve daha büyük sosyal donatı alanları içermesidir. Bu alanlarda, konutların dış cepheleri belediye tarafından yenilenirken, iç cepheleri, sağlanan düşük faizli kredilerle, mülk sahipleri tarafından yenilenmesi uygulaması yapılmıştır.

Tüm bu gelişmelerin yanında, Mahalle Rehabilitasyon Modeli de sosyal dönüşüme açık bir uygulama olamamış, sadece fiziksel boyutta kalmıştır. Fiziksel anlamda yapılaşmış çevreye katılan artı değer ise sürdürülebilir olmaktan oldukça uzaktır.

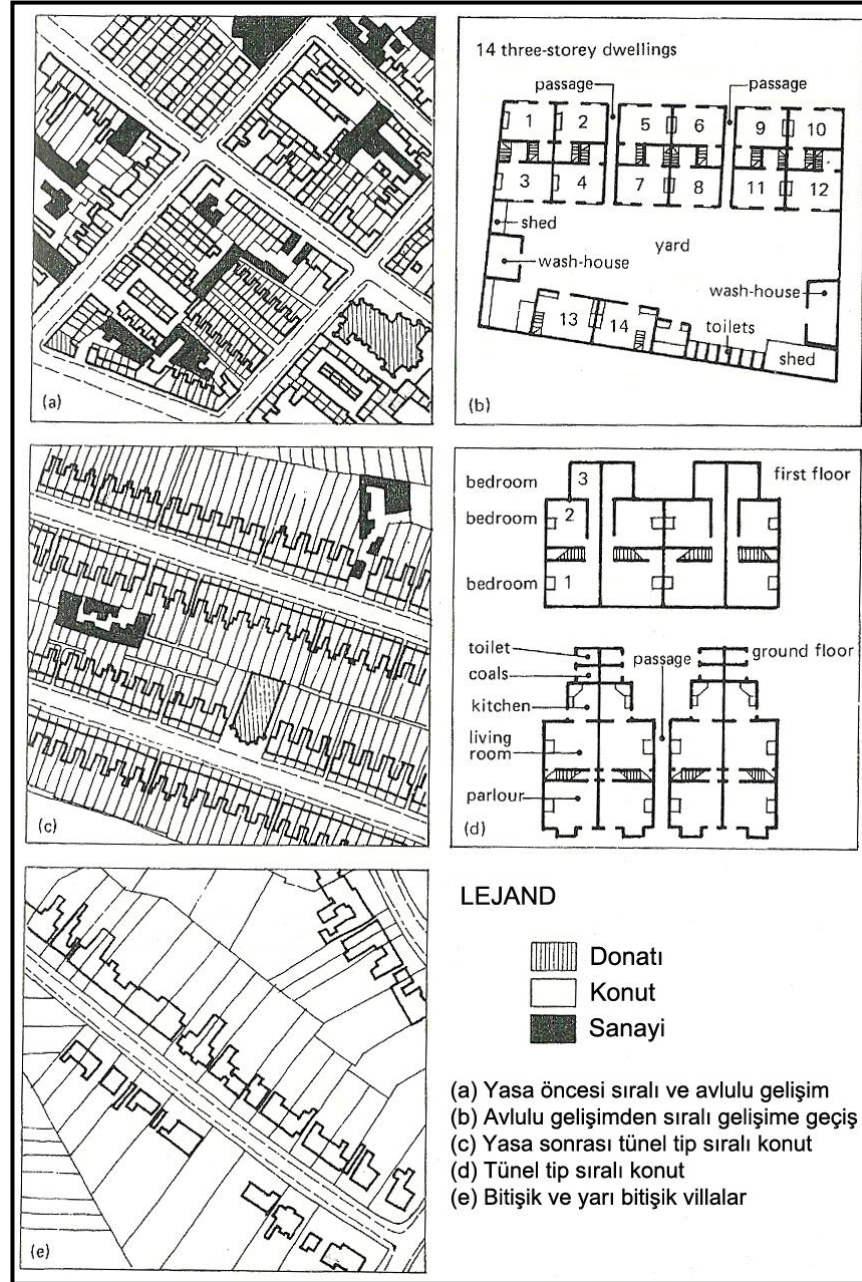
Birmingham örneği

Birmingham 960000 nüfusuyla İngiltere’nin en büyük kentlerinden biridir. Sağlıksız konutların kapsamlı yeniden yapılaştırılması için 1950-1975 yılları arasında 200000’den fazla insanın konut koşulları iyileştirilmiştir.

Projenin önemi konutların tek tek değil her seferinde bir blok veya cadde bütünü ele alınarak iyileştirmenin başlatılmış olmasıdır. Birmingham’daki eski doku, detaylı plan ve mimari çizimler ile Şekil 3.3’te sunulmuştur.

Birmingham uygulamasından edinilmiş en önemli tecrübe o dönemki koşullarda konut iyileştirmesi hedeflenirken, mahalle yenileşmesinin yalnızca konut kalitesini

arttırarak sağlanamayacağının anlaşılmasıyla daha kapsamlı programların oluşturulması olmuştur.



Şekil 3.3 : 1914 öncesi Birmingham'ın genel dokusu (Gibson ve Langstaff, 1982).

3.1.3 İngiltere'de güncel kentsel dönüşüm uygulamaları

İngiltere'de neo-liberal Thatcher yönetimi iktidara geldikten sonra (1979) toplum ve kurumlar mülkiyet konusunu tüm sıkıntılara son veren kentsel dönüşümün merkezine koymaya başlamışlardı (Tiesdell-Allmendinger, 2001). 1980'lerden itibaren kentsel dönüşüm uygulamaları katılımı ve ortaklığı destekleyerek merkezden yürütülmeye

başlamıştı (Imrie ve Raco, 2003). Kentlerde özel yatırım, sübvansiyonlar, vergi indirimleri ve planlama kontrollerinin azaltılmasıyla desteklenmeye çalışılmıştı.

3.1.3.1 Liverpool King's kent merkezi kentsel dönüşüm projesi

Projenin hedefleri

Liverpool Vision; Liverpool merkezinin rejenerasyonunu gerçekleştirmek için kamu ve özel sektörü bir araya getirmek amacıyla kurulmuş bağımsız bir şirkettir. İngiltere'nin ilk kentsel rejenerasyon şirketi olan Liverpool Vision 2000 yılında, kent merkezinin yeniden gelişimine rehberlik etmesi için Stratejik Rejenerasyon Çerçevesi (SRF)'ni ortaya koymuştur. Şekil 3.4'te, Liverpool King's kent merkezi kentsel dönüşüm projesi master planında karma kullanım ve çeşitli fonksiyonların dağılımı gösterilmiştir.

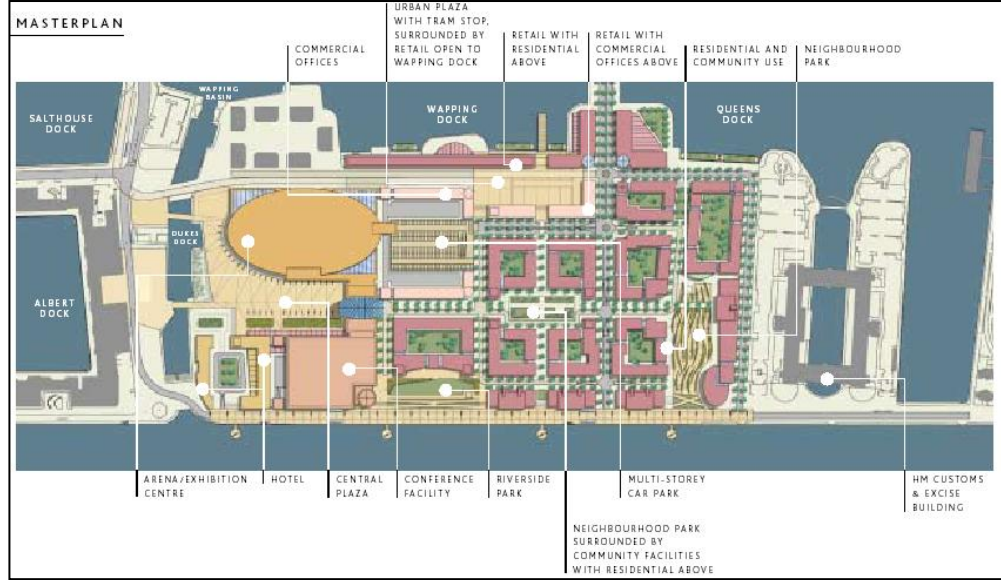
Proje alanının bazı özellikleri şunlardır:

- Liverpool limanlarının gelişimi 18. yüzyılın başlarına dayanmaktadır.
- Kings Dock'ta ilk zamanlar tütünlerin depolandığı hangarlar mevcuttur.
- 1898'de yeniden inşa edilen Kings Dock'ta bu tarihlerden itibaren Kanarya Adaları'ndan getirilen taze meyveler depolanmaya başlanmıştır.
- Kings Waterfront - eski adıyla Kings Dock - Liverpool Güney Limanlarının, 1972'de kullanımı durmuş bir kısımdır.
- 14,6 ha'lık alanıyla şehir merkezinde atıl kalmış en büyük alandır.
- Alanın mülkiyeti English Partnerships'e aittir.
- Alan 1980'den beri otopark ve özel günlerde gösteri alanı olarak kullanılmaktadır.
- 2000 yılında ortaya konan SRF'de, Liverpool'u Avrupa'nın önde gelen şehirlerinden biri olarak tanımlarken su kenarının önemi vurgulanmıştır.
- SRF Liverpool'u ulusal ve uluslararası konferans ve eğlence turizminin hedef mekânı olarak tanımlamıştır.

Alan kullanımı

- Alanın kuzeyindeki binalar kentsel kullanımlardan ve 2 adet otelden oluşan bir kompleks olarak öngörülmüştür.

- Ticari kullanımlar alanın doğusunda, toplu ulaşımın aktarma noktası yakınında planlanmıştır.
- Konut alanları ise, alanın güneyindeki gelişmenin temeli olarak belirlenmiştir.



Şekil 3.4 : Liverpool King's master planı.

Liverpool King's için hazırlanan master planının detayları aşağıdaki gibidir:

- Zemin katlar aktif kullanımlara ayrılması nedeniyle araç otoparkları zeminin altında çözülmüştür.
- Kentsel kullanımlar için öngörülen kompleks dahilinde 1.500 kişilik bir konferans merkezi ve 8.000 m² alana sahip 8-9 bin kişilik bir sergi alanı planlanmıştır.
- İki otelden biri 200 odalı olup, konferans merkezine bağlanmış. Diğeri ise 75-100 odalı bir butik oteldir.
- Alanın kuzeydoğusundaki bina simge (landmark) olma özelliği taşımaktadır.
- Konferans merkezi, iki otelin bir uzantısı şeklinde planlanmıştır.
- Büyük ana meydan, çok fonksiyonlu bir dış mekân performans alanı olarak hizmet verecek ve konferanslar boyunca gösteri ve aktivitelere ev sahipliği yapacaktır.
- Ticari ofisler alanın doğusunda yerleşmiş bulunmakta ve 1250 araçlık bir katlı otoparkı çevrelemektedir.

- Konutlar alanın güneyindedir.

3.1.3.2 King's Cross kentsel dönüşüm projesi / Londra

Günümüzde King's Cross Merkezi (King's Cross Central) olarak bilinen alan 21. yüzyılın ilk çeyreğinde Greater London'ın en büyük inşaat projelerinden biridir ve yeniden geliştirme alanında önemli bir odak noktası olması beklenmektedir.

İstasyonların kuzeyinde King's Cross merkezi himayesinde yenileme / yeniden yapılanma çalışmaları devam etmektedir. 2000'li yıllarda yapılmış olan pek çok otel, restoran ve kültürel mekân bölgeyi bir kültür merkezi haline getirmiştir. Bununla birlikte alanda sürdürülebilir iş ve konut alanları da yer almaktadır (Url-17).

King's Cross'a genel bakış

27 ha alan üzerindeki *King's Cross*, son 150 yılda, Londra merkezinde master planı yapılmış ve geliştirilmiş en geniş tek mülkiyetli alandır. *King's Cross*, Londra'nın tüm kesimleri içinde en iyi ulaşım bağlantısına sahiptir. Son 10 yıl içinde, ulaşım altyapısı için yaklaşık 2 milyar İngiliz Sterlini yatırım yapılmıştır. Başlıca kullanımlar; 315.867 m² net kapalı alanda ofisler, 2000 konut ve servis alan daire, 4.645 m² alanda ticaret, 300 yatak kapasiteli otel ve 650 öğrenci kapasiteli yurt, 4500 çalışanı ve öğrencisi olan *University of the Arts London*'dır. Karma kullanım, miras değeri taşıyan yapılar ve kanal kıyısındaki düzeni, bu bölgeye haftanın 7 günü canlılık sağlayacaktır.

King's Cross, Argent King's Cross Limited Partnership, London & Continental Railways, DHL Supply Chain şirketlerinin bir araya geldiği King's Cross Limited Partnership (LimitedOrtaklık) şirketine aittir ve onun tarafından geliştirilmektedir:

King's Cross; Londra'nın sahip olduğu avantajların yanında St. Pancras Underground ve London Underground (Londra Metrosu) içinde dörtten fazla metro hattının bulunduğu tek kavşaktır.

King's Cross Central Limited Partnership, 27 ha'lık gelişme alanının sahibidir. Network Rail (King's Cross İstasyonu) ve London&Continental Railways (St.Pancras International) tarafından idare edilen araziler ile birlikte toplam dönüşüm alanı 40 ha'dır. King's Cross Londra merkezindeki en geniş karma kullanım planıdır.

Alan üzerinde çalışmaların başladığı 2007'den bu yana 215 milyon İngiliz Sterlini değerinde harcama yapılmıştır. İleriki 10-12 yıl içinde toplamda yaklaşık 74.000 m²

alana sahip 50 yapı ve 10 yeni kamu alanı yaratılacaktır. Hâlihazırda, London&Continental Railways yaklaşık 800 milyon İngiliz Sterlini harcayarak, St. Pancras International İstasyonu'nda olağanüstü bir yenileme ve genişlemeyi tamamlamıştır. Network Rail ise King's Cross İstasyonu için 450 milyon İngiliz Sterlini maliyetli benzer bir programı 2012 yılında tamamlayacaktır. Hem altyapı hem de kamu alanı üzerinde yapılmış olan kayda değer yatırımlar ile King's Cross alanının dönüşümü hâlihazırda düzgün bir seyirde sürmektedir. Ayrıca diğer yerel geliştiricilerin ve kullanıcıların tamamladıkları yeni yapılar, bölgenin algısını değiştiren yeni iş alanlarını teşvik etmektedir.

74.320 m² alanda 50 yeni bina, 20 yeni sokak ve 10 yeni kamu alanını kapsayan karma kullanım gelişimi için taslak plan izni 2006 yılında onaylanmıştır. Bu, son 150 yılda Londra merkezinde master planı yapılmış ve geliştirilmiş en geniş tek mülkiyetli alandır. King's Cross master planı kapsamında;315.867 m² ofis, 4.645 m² ticaret alanı, yaklaşık 2000 yeni konut ve hizmet alan daire, 101.000m² açık alan ve 2 milyar İngiliz Sterlini değerinde altyapı çalışmalarının yapılması öngörülmektedir. Şekil 3.5 bu kullanımların yer alacağı alanı göstermektedir.



Şekil 3.5 : King's Cross kentsel dönüşüm projesinin modeli (Url-18).

Alan için öngörülen karma kullanım, King's Cross'un haftanın 7 günü yaşayan bir yer olmasını sağlayacaktır. Dünyanın başlıca kentlerindeki en değerli bölgeler ofis, ticaret, konut, otel, turizm ve eğlence kullanımlarının bulunduğu alanlardır. Karma kullanım ile birlikte bu bölgeler haftanın yedi günü, gecenin geç vakitlerine dek canlı kalmaktadır. Her bir kullanım bir diğerini destekler. Konutlar ve ofis çalışanları,

dükkân ve restoranları gerektirir. Dükkânlar ve restoranlar ise, mesai sonrası bölgeyi ziyaret edenler olduğu sürece daha iyi ticaret yapabilirler.

Enerji ve Çevre

King's Cross dönüşüm alanında özellikle enerji ve çevre konularında amaç; verimli enerji için yapı tasarımı, son teknoloji uygulamaları ve bölge genelinde Kombine Isı ve Güç tesisinin (CHP: Combined Heat and Power Plant) beslediği sıcak su dağıtım ağına yapılan bağlantı yoluyla karbon emisyonlarında, 2005 yılı değerlerinin en az % 50'si oranında kesinti sağlamaktır.

Alandaki en büyük enerji gereksinimini oluşturan ofis binalarının serinleme talepleri, bölge sıcak su ağından beslenen bir absorpsiyon soğutucular birleşimi yoluyla karşılanmıştır. Enerji tüketimini en aza indirmek amacıyla, soğutma sistemlerinde en iyi teknoloji (chilled beam) kullanılmıştır. Bunlardan başka çatı üstü rüzgar türbinleri, fotovoltaiik, yer kaynaklı ısı pompaları ve solar termal sistemler gibi farklı yenilenebilir teknolojiler kullanılmaktadır.

King's Cross'ta yapılanların sürdürülebilirlik açısından en iyi uygulama olabilmesi için dikkate alınan konular Çizelge 3.2'de yer almaktadır. Bunlar; genel çalışmalar, düşük enerji tasarrufu, verimli enerji arzı, yenilenebilir enerji kullanımı, inşaat ve malzemeye yönelik, su ve ulaşım başlıkları altında sınıflandırılan çalışmalardır.

Temel altyapıyı oluşturma çalışmaları iki aşama olarak planlanmaktadır. İlk aşama altyapı işlerinin neredeyse tümü 2011 yılı hedeflenerek tamamlanmıştır. Bunlar:

- Pancras Road yeniden düzenleme,
- King's Cross Enerji Merkezi,
- Açık alan üretimi: Gelişme, alanda bulunan 20 tarihi bina ve yapıyı yenileme ve yeniden kullanmayı öngörüyor. Öte yandan dünya standartlarında yeni bir kamu alanı yaratmak için bazı yıkım işleri de gerçekleştirilmiş durumdadır,
- King's Cross İstasyonu ve gelecekte King's Cross içinde yer alacak, A1'den A5'e isimlendirilmiş 5 ofis binası için hizmet sağlamak üzere yeni bir Paylaşımlı Hizmet Alanı: Tüm işler tamamlanmış ve teslim edilmiştir,
- Yeni kamu alanı, kamu hizmetleri ve University of the Arts London çevresindeki altyapı: Bu çalışmalar Granary Meydanı'nın ilk safhasını; Goods

Street Doğu, Transit Shed Street ve Regent's Canal üzerindeki yeni bir köprüyü içermektedir.

Çizelge 3.2 : King's Cross kentsel dönüşüm projesi, sürdürülebilirlik çalışmaları.

Genel	Alan genelinde Çevre Yönetimi Sistemi
	Kapsamlı bir Yapı Uygulama Yasası'na bağlılık
	Entegre Çevresel Sürdürülebilirlik Stratejileri
	Yeni binalarla en az BREEAM "Excellent" sertifikası seviyesini yakalamak
	Yeşil ve kahverengi çatı uygulamaları
	Sürdürülebilir kentsel drenaj (deşarj tepe noktasını düşürerek)
	Doğal bitki örtüsü ile yeni yaşam alanları
Düşük Enerji Talebi	Yenilenebilir enerji ve Kombine Isı ve Güç Tesisi katkıları olmaksızın, binaların karbon emisyonları Yapı Yönetmelikleri'nin en az % 5'i oranında altındadır
Verimli Enerji Arzı	Alan genelinde, düşük karbon gereksinimi olan CHP sistemi ile ısınma
	Yerleşik Enerji Merkezi
	Absorbsiyon soğutma/ <i>trigeneration</i>
	Yakıt pilleri
	Desantralize ve gelecekle uyumlu
Yenilenebilir Enerji	Rüzgar türbinleri
	Yer kaynaklı ısı pompaları
	Fotovoltaik
	Solar su ısıtma
	Biyokütle kazanlar (tek sefer maliyetli, verimli ve güvenli tedarik)
	Yeni teknoloji uygulamalarına destek sağlamak için ' <i>Carbon Fund</i> ' (Fon)
İnşaat / Malzeme	Atık minimizasyonu
	Alanda mevcut olan malzemenin tekrar kullanımı
	Modern inşaat yöntemleri
	'Yeşil' malzeme hedefi
Su	Yüksek verim uygulamaları yoluyla talep düşürme
	Yer altı suyu çıkarma
	'Gri su' ve 'Siyah su' geri dönüşümü
	Yağmur suyu hasadı
Ulaşım	Kapsamlı 'yeşil' gezi planı
	Şehir araç kulübü planı
	Bisiklet kullanıcı grubu
	Seyahat koordinatörlüğü

İkinci aşama altyapı işleri, 2010 yılının 3. çeyreğinde başlamıştır ve 2012 yılının son çeyreğinde tamamlanacaktır.

İkinci aşama altyapı içerisinde Granary Meydanı ile King's Cross-St. Pancras ulaşım kavşağı arasında doğrudan bağlantı sağlayacak 'The Boulevard', Goods Way yeniden düzenlemesi, Granary Meydanı ve Grain Street üzerindeki son rötuşlar, Cubitt Meydanı ve Cubitt Park bulunmaktadır.

King's Cross içindeki ofisler

King's Cross, bir ofis kampüsü olmaktan daha fazlasını gerçekleştirerek; insanların hevesle çalışacakları bir yer ve çevreler yaratmaktadır.

Toplamda 315.867 m² net kapalı alandaki Grade A (A sınıfı) enerji verimli ofisleri içeren yeni ve yenilenmiş 23 ofis binası bulunmaktadır. Farklı mimarlarca tasarlanmış olan bu yapılar, dünyanın en heyecan verici şehirlerinden birinin canlı ve özgün biçimde ilişkilenmiş parçası içindeki, bu karma kullanım gelişiminin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.

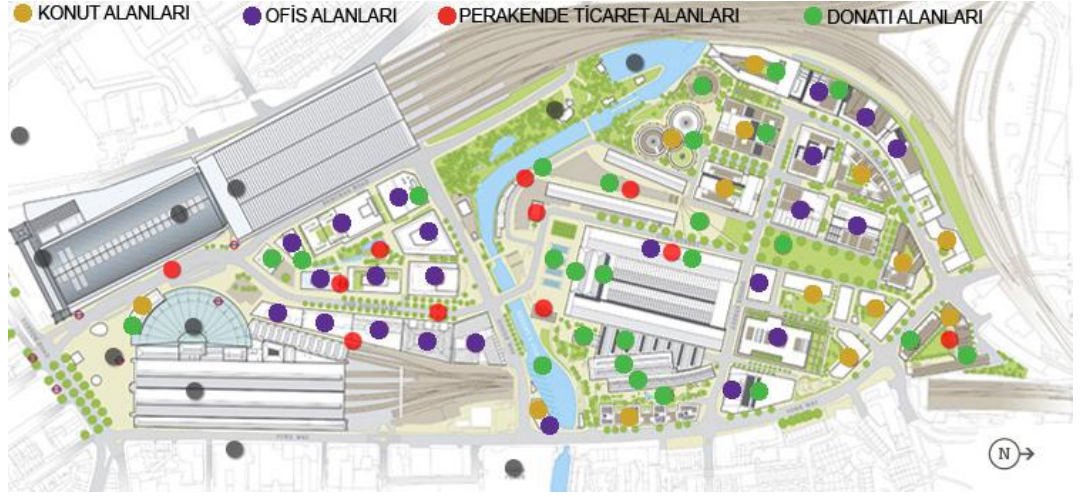
Her ofis binası, kullanıcılarına sağlıklı, esnek ve canlandırıcı çevreyi sunacaktır. Bunun yanında her biri, kamu alanının biçimlenmesinde ve yeni sokaklara ve meydanlara hareketi taşımaktaki işlevini sürdürecektir.

Ofis binalarında net kapalı alan dağılımı; 370 m²'den 4.460 m²'ye kadar olan kat taban alanları ile 1.858 m²'den 35.300 m²'ye değişmektedir. Her biri farklı biçim, yükseklik ve boyutlara sahip bu yapılar gelişmeye kendi özgün niteliklerini taşımaktadır.

Bu binaların bir kısmı hâlihazırda tasarlanmış ve inşa edilmeye hazırdır. Bunların dışındaki arsalarda potansiyel bir kullanıcının belli gereksinimlerini karşılamak üzere, taslak planın izin verdiği parametreler dâhilinde binalar yaratmak için geliştirici ve onun tasarım ekibi ile birlikte çalışılarak geliştirilebilme olanağına sahiptir.

King's Cross ofis binalarının tümü British Council for Offices (BCO) tanımlamalarına uygundur ve asgaride BREEAM "Excellent" sertifika seviyesine ulaşacaktır. Temel tasarım ilkesi gereği sürdürülebilir çevreye odaklanma ve CHP enerji merkezinin beslediği alan geneli bölgesel ısıtma ağı ile yapılan bağlantı, tasarlanmış ilk bina olan R2 (One Goods Street)'de görülmektedir. Buradaki karbon azalması, yapı yönetmeliğinin L Bölümü gereğince istenilen değerin % 41'in altında olarak gerçekleşmiştir.

Tüm ofisler su tasarrufunda ve geri dönüşümde son teknolojiyi içerecekler ve mümkün olan yerde kendi çatılarını da sebze meyve bahçeleri, çim, bitki ve diğer 'Yeşil' ve 'Kahverengi' alanlar gibi çeşitli 'canlı' çevrenin yerleşimi için kullanacaklardır. King's Cross kentsel dönüşüm projesinde yer alan bu ofis alanları Şekil 3.6'da kırmızı olarak işaretlenmiştir.



Şekil 3.6 : King's Cross kentsel dönüşüm projesi, konut, ofis, perakende ticaret ve donatı alanları (Url-19, 20, 21, 22'den derlenmiştir.).

King's Cross içindeki konutlar

Karma kullanımın önemli bileşenlerinden biri de konut alanlarıdır. King's Cross'ta 950 tanesi açık pazarda satışa veya kiralamaya uygun, toplamda yaklaşık 2000 konut ve servis alan daire planlanmıştır. Bunların 200 kadarı tescilli gaz deposu yapılarında yer almaktadır ve stüdyolar ile bir, iki, üç, dört odalı aile konutlarının karışımından oluşacaktır.

Geri kalan konutlar çeşitli ucuz konut seçenekleri sunacaktır. Bunlar, satılık ve/veya kiralık hisseli mülkiyet, hisseli net varlık ve diğer 'orta düzey' konutların yanında korunmaya muhtaç / yaşlı bakım evleri gibi sosyal konutları da kapsamaktadır. Çoğu ucuz konut ile yerel nüfus hedeflenecektir ve tamamlanmalarının ardından ucuz konut ortaklarından olan 'One Housing Group' tarafına devredileceklerdir. Toplam konut sayısının yaklaşık % 44'ünü ucuz konutlar oluşturacaktır. Bunlara ek olarak; ilk aşaması 2013 yılı ortasında tamamlanacak 650 öğrenci birimi planlanmıştır.

Tüm konutlar dikkatlice planlanmış, akıllıca tasarlanmış olacaklar ve gelişmeye ait yapısal ve bitkisel peyzaj, su düzenlemeleri ve toplumsal sanat unsurlarını kapsayan kamu alanından ve muhteşem açık alandan yararlanacaklardır. Güvenli ve temiz, dünya standartlarında, gözetimli bir çevre içinde 'Lifetime Homes' (Ömürlük Evler) ve Sürdürülebilir Konutlar Yasası'na belirtilen Level (Düzy) 4 veya daha üstünün temini için çabalanmaktadır. İlk konut binasının inşaatı başlanmıştır ve 2012 yılının 3. çeyreğinde tamamlanacaktır.

Şekil 3.6, King's Cross kentsel dönüşüm projesindeki konut alanlarını göstermektedir, buna göre konut alanlarının homojen dağıtılmak yerine birarada tasarlandığı, fakat projenin tümünde karma kullanımın baskın olduğu görülmektedir.

King's Cross İçindeki Perakende

King's Cross genelinde, 46.451 m²'lik alanda; en iyi ana cadde mağazasından yerelde işletilen, bağımsız dükkânlarla, butik birimlere ve acil ihtiyaç dükkânlarına kadar çok çeşitli perakende kullanım yer alacaktır. Perakende alanının koruma alanları ve tarihi yapılar içinde önerilen 14.864 m²'lik kısmı, bu özelliğiyle çok çeşitli seçme mağazalar, yiyecek ve açık hava mevsim pazarları için cazip hale gelecektir. Granary Square ve Regent's Canal boyunca uzanan Coal Drops tuğla kemerleri, Londra'daki en özgün perakende noktalarından birini yaratmak üzere ana odak olacaktır. Kanalin kuzeyinde ve güneyinde Michelin yıldızına sahip restoranların ve yerel kafelerin kamu alanına 'döküleceği' bir süpermarket mağazası da planlanmıştır.

King's Cross önerisi, hâlihazırda St Pancras İstasyonu içinde açık olan 8.361 m²'lik perakende ve yeme-içme tedariği kullanımına ve 2011 yılında açılacak olan King's Cross İstasyonu yeni terminal salonu içindeki genişletilmiş perakende kullanımına eklenecektir. Şekil 3.6'da, King's Cross kentsel dönüşüm projesindeki ticaret alanlarının proje bütününde kolay erişilebilir noktalarda yer aldığını, istasyonu kullanan geçici nüfus ve yerleşik nüfusa hitap edecek şekilde konumlandırıldığı görülmektedir.

King's Cross içindeki eğitim, otel ve eğlence

King's Cross gelişmesi, var olan kurulu ve gelişen yaratıcı görünümü tamamlamak üzere yeni tiyatro salonlarını, bağımsız sinemaları, sergi alanlarını, yeni toplumsal etkinlikleri ve senelik festivalleri sunacaktır (King's Cross kompleksi, içinde iki orkestra ve bir konser salonu bulundurmaktadır).

Bünyesindeki Central Saint Martins College of Art and Design ile University of the Arts London, 2011 Eylül'ünde The Granary binasını, yeni kullanım amacı için inşa edilen stüdyoları ve komşuluktaki yenilenmiş tarihi binaları kullanmaya başlayacaktır. Alanı öğrenci ve üniversite çalışanlarının oluşturduğu 4500 kişilik nüfus kullanacaktır.

Var olan yenilenmiş tarihi binalarda planlanan sürekli ziyaretçi etkinlikleri ile birlikte, alan, yaklaşık 50 sanat ve müzik atölyesi sağlayacaktır. Nitelikli sanatı destekleme sorumluluğu ile alan genelinde sürekli ve sürekli olmayan projelere yer verilecektir. ‘Artist in Residence’ gibi girişimler desteklenmekte, yerel kültür ve sanat organizasyonları ile işbirliği yapılmaktadır. Yeni alanlar ve meydanlar açık hava konserlerini, tiyatro performanslarını, dansı, heykeli ve etkileşimli sanatı ağırlayacaktır.

İki demiryolu terminali arasında bulunan tarihi Great Northern Hotel, 2012 yılının başında 96 odalı özgün bir butik otel olarak yeniden açılacaktır ve gelişme içinde bir başka 200 odalı otelin yapımı da amaçlanmaktadır. King’s Cross kentsel dönüşüm projesindeki eğitim, otel ve eğlence alanları Şekil 3.6’da görüldüğü gibi alanın bütününe dağıtılmış ve karma kullanım ilkeleri sürdürülmüştür.

3.1.3.3 Elephant&Castle kentsel dönüşüm projesi

Projenin hedefleri

19. yy’da Londra’da tersane ve etrafında yer alan sanayi alanlarında çalışmakta olan işçilerin konutlarının yer aldığı bir bölge olan Elephant&Castle, 2. Dünya Savaşından sonra trafik baskısı, hava kirliliği ve devamında bunları takip eden olumsuz gelişmeler ile çöküntü alanına dönüşmüştür. 1999 yılında devlet bütçesi ile gerçekleştirilecek olan bir dönüşüm gündeme getirilmiş ve

- Araba merkezli ulaşımdan toplu taşıma merkezli ulaşım,
- Yerel ekonomik durgunluktan yerel başarıya,
- Sosyal olarak dışarıda bırakılmış insanlar ve mahallelerden güçlü sosyal bütünleşmeye,
- Kaçınılan bir yerden, olmak istenen bir yaşam alanına dönüşüm hedeflenmiştir.

Elephant&Castle Dönüşüm Projesi örnekleri incelendiğinde; sosyal yapı boyutunda ele alınan hedefler içerisinde öncelikle ulusal kalkınma planları, bölgesel gelişme planları ile yerel politika ve planların Elephant&Castle ile bütünleşmesini sağlayan programlar oluşturulmuştur. Bu programlar, ‘Toplum bağlantısı’ ve ‘Birey bağlantısı’ olarak Elephant&Castle Dönüşüm Projesi ile ulusal, bölgesel ve yerel politika ve planların bütünleşmesini sağlamaktadır.

Genel olarak projenin sosyal yapıya ilişkin hedefleri;

- Sosyal ayrımlaşma ve dışlanmayı önlemede bireysel bağlantıların oluşturulması,
- Eğitim-öğretim seviyesinin yeni imkânlar oluşturularak artırılması, kurslar ile yeteneklerin artırılması, kariyer programlarının oluşturulması,
- Sağlık hizmetlerinin mekânsal ve bilinçsel olarak geliştirilmesi,
- Suç oranının azaltılmasına yönelik tedbirler alınarak yaşam kalitesinin artırılması,
- Ekonomik koşulların öncelikle yerel potansiyellerin değerlendirilmesi yoluyla artırılması ve yeni istihdam alanları oluşturulması,

Yerelde ihtisaslaşma ve böylece ulus bazında dünya ile rekabet edilebilirliğin artırılması, olarak ifade edilebilir (Ertaş, 2011).

Proje kapsamında binaların detaylı tasarımında sürdürülebilirlik üzerinde hassasiyetle durulmuştur. Binalardan da önemlisi, zemin seviyesinde geliştirilen yeni kamu alanları, yollar ve meydanlardır. Projenin en ilginç yönü ise, master planda yüksek binaların bulunduğu alanda tasarlanan ve yeni yerleşimi High Street'e bağlayan kent meydanıdır. 2 çarpıcı gökdelen dönüşümün odağı olarak düşünülmüştür.

Alan kullanımı

- 1,5 milyar sterlinlik gelişim projesi,
- 170 dönüm alan,
- 75.000 m² ticaret alanı,
- 5300 yeni konut,
- 5 yeni açık alan,
- 2 tramvay hattı,
- Yeni pazar meydanı,
- Nirengi binaları,
- Yeni Şehir Akademisi ve

- Southwark Merkezi proje kapsamındaki alan kullanımlarıdır.

Elephant & Castle yenileşme projesi temelini; mahalle sakinleri, yerel işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, toplum ve gönüllü kuruluşlar, ziyaretçiler ve alanda çalışan insanları içeren geniş bir toplumsal katılımı desteklenmiş güçlü bir ortaklığa dayandırmaktadır. 2004'ün başında ilgili komite (şehir meclisi)'nin ortaya koyduğu proje % 80'lik bir halk desteği ile tamamlanmıştır.

Elephant & Castle projesinde, Güney Londra'daki ticari-kültürel-sosyal yaşam merkezi olma özelliğini geri kazanması amaçlanmıştır. Southwark'un dönüşüm stratejisinin anahtar bileşenlerinden olan Elephant & Castle dönüşümü, kullanıcılara yaşam, çalışma, alışveriş ve eğlence fonksiyonları için canlı-gelişen yeni bir karma kullanımlı kent merkezi yaratmaktadır. Projenin 10-15 yılda gerçekleşmesi planlanmaktadır.

Elephant & Castle yeniden imar programı

Elephant & Castle'ın yeniden imar programı, getirdiği güçlü değişikliklerle Avrupa'da şimdiye kadar görülen en büyük yeniden imar planlarından biridir. 1.5 milyar Sterlinlik bütçesi, 170 dönüm'lük alanı ile program; yalnızca yayalara açık kent merkezi yaratılmasını, pazar meydanını, yeşil alanları ve binlerce yeni ev ve iş imkânlarının oluşturulmasını kapsamaktadır.

Dönüşüme sebep veren etkenlerden birincisi, bir zamanlar güney Londra'nın West End'i olarak bilinen Elephant & Castle'ın çöküşüdür. İkinci Dünya Savaşı sırasındaki büyük bomba hasarlarıyla kentin yenilenme ihtiyacı başlamıştır.

Haziran 2002 tarihinde Southwark Belediyesi, Elephant & Castle'ı geliştirmenin tek yolunun, bölgeyi keşmekeşe sokan fiziksel engellerin kaldırılması ve taze bir dizayn ve düzenlemeye girişilmesiyle olacağına karar vermiştir.

Elephant & Castle'ın güçlü olduğu noktalar arasında; ikinci bölge metro istasyonu, demiryolu istasyonları ve saat başı yüzlerce otobüsü ile mükemmel taşımacılık bağlantıları gelmektedir. Southwark Belediyesi, lider rolünü üstlenerek, yeniden imar tekliflerinin Southwark sakinlerinin uzun dönem ihtiyaçlarını karşılaması ve gelecek yüzyıllara olumlu bir miras olarak kalmasını sağlamaya çalışmaktadır.

Bu yeniden geliştirme programı temelde şu bölümlerden oluşur:

- Alışveriş merkezi ve Heygate Estate'in yıkılması,

- Heygate Estate sakinlerinin Elephant & Castle bölgesinde, yüksek kaliteli yeni sosyal konutlara taşınmaları,
- Tıkalı yol sisteminin kaldırılması ve trafiğin merkez bölgenin dışına yeniden yönlendirilmesi,
- Yeni, yayalara mahsus kent merkezi oluşturulması,
- Yeni bir istasyon, geliştirilmiş metro bağlantısı, yeni otobüs ve bisiklet yolları ve yayalar için daha iyi düzenlemeleri de kapsayan taşıma bağlantılarındaki geliştirmeler,
- İki yeni parkın yaratılması,
- Biri şehir akademisi (city academy) olmak üzere iki yeni okul ilavesi,
- Bu değişikliklerin sonucu olarak 4000'in üzerinde yeni iş imkânı yaratılması,
- Yeni yaratıcı yöntemlerin uyarlanması ile enerji tüketimini azaltma,
- Beş yeni büyük 'karakter bölgesi',
- Bütün planların kalbinde kaliteli tasarım anlayışı.

Elephant & Castle'nın dönüşümü, yeni binalar ve alışveriş merkezinin çok daha ötesindedir. Amaç yereldeki insanların yaşamlarının her alanını; mükemmel evler, açık alanlar ve en iyi eğitim, kültür ve dinlenme tesisleriyle geliştirmektir.

Yeniden imar programının kalbinde, Londra İmar planının gerektirdiği 5000'den fazla yeni ve yeniden yerleştirme için konut inşası planı yer almaktadır. Southwark Belediyesi aynı zamanda on yıllık mevcut konutların geliştirilmesi programı da hazırlamıştır.

Yeniden imar programı yerel halk için, gelişmiş alışveriş deneyimi ve Southwark'ın yeni alışveriş 'başkentini' yaratacaktır. Kaliteli dükkânların çeşitliliği geliştirilecek, bölgenin kültürel çeşitliliğini yansıtan yerel his de korunacaktır. Elephant & Castle zengin bir kültürel yaşama sahiptir. Bu güçlendirilecek, yerel insanlara dünya standartlarında sanat, müzik ve tiyatroyu kapılarının önünde bulma şansı verilecektir. Yeni galeriler, sinemalar ve performans yerleri açılırken, kamuya açık yerler de gezginci sergilere ve geçici düzenlemelere ev sahipliği yapacaktır. Eğitim, staj ve çalışma imkânları geliştirilecek ve sağlık birimleri zenginleşecektir. En önemlisi, sürdürülebilir bir gelişmenin sağlanabilmesidir.

Otuz yıl önce plancılar ve mimarlar Elephant & Castle'ın geleceği ile ilgili bir vizyona sahiptiler. Bu başarısızlığa uğramıştır, bugünkü meydan okuma, daha güçlü, daha dayanıklı bir yapı inşa etme, daha büyük bir zaman dilimine uyarlanabilir olma ve büyümedir.

Yeniden imar programı, bölgede yaşayan, çalışan ve bölgeyi ziyaret eden nüfusta beklenen artışının çevreye yapacağı olası etkiler üzerine hazırlanmıştır. Geliştirme taslağı Elephant & Castle'da enerji ve su kullanımını ile çöp üretimini azaltacak özel tedbirleri kapsamaktadır.

Elephant & Castle'ın dönüşümünü sağlayacak pek çok fiziksel çalışma daha önümüzde olsa da, Southwark Belediyesi bu önemli yeniden geliştirmenin temelini atılmasını sağlamıştır.

1990'ların sonunda Single Regeneration Budget isimli ulusal bağış programı, büyük ölçekli yeniden imarın temellerini oluşturmak üzere, Elephant & Castle'a küçük ölçekli bir dizi sosyal ve ekonomik gelişim projeleri fonu ayırmıştı. Elephant Bağlantıları, düşük seviyedeki temel yetiler ve kötü eğitim seviyesine olduğu gibi; yüksek işsizlik oranı, ortalamanın altında gelir ve sosyal dışlama gibi problemlere de çözüm bulmayı amaçlıyordu.

Son üç yıl içersinde, Southwark Belediyesi kapsamlı bir danışma programı başlatarak, insanları yeniden imar planları konusunda bilgilendirdi. Bunlara kitle toplantıları, bültenler, anketler ve odak grupları da dâhildir. 2003 Gelişme Çerçevesi danışmasına katılan sakinlerin % 80'i belediye planlarını desteklediklerini söylediler.

Binalarda yaşayan sakinler, özel yeniden eve yerleştirme ekipleriyle iki yıldır yakından çalışıyorlardı ve yeni evlerin inşaatı da başlamış bulunuyor. İlki halihazırda Wansey Street SE17 adresinde tamamlanmış bulunmaktadır ve bölgenin yeni sakinleri bu durumdan çok hoşnutturlar (Url-23).

Bu kapsamda belediye dört bölge belirleyerek kar amacı gütmeyen ve kiracılara hemen hemen aynı hakları sağlayan konut kurumlarıyla anlaşmıştır. Ayrıca özel girişimlerle geliştirilecek alanlarda da % 30 oranında sosyal konut üretimi şart koşulmuştur. Bölgede uygulanan ilk model başarısızlıkla sonuçlanmıştır (Kocabaş, 2006). Edinilen dersler doğrultusunda yerel yönetimdeki yeniden yapılandırmalar, aslında İngiltere'nin kentsel dönüşüm konusundaki başarısını güçlendirmiştir.

Projenin dikkat çekici yanı kent bütününde değerlendirilmiş olması, sosyal açıdan toplumsal dışlanmayı azaltıcı önlemler geliştirmesi, ekonomik açıdan kendi kendine kaynak üretebilecek nitelikteki bir proje oluşudur.

3.1.3.4 Olimpik şehir kentsel dönüşüm projesi

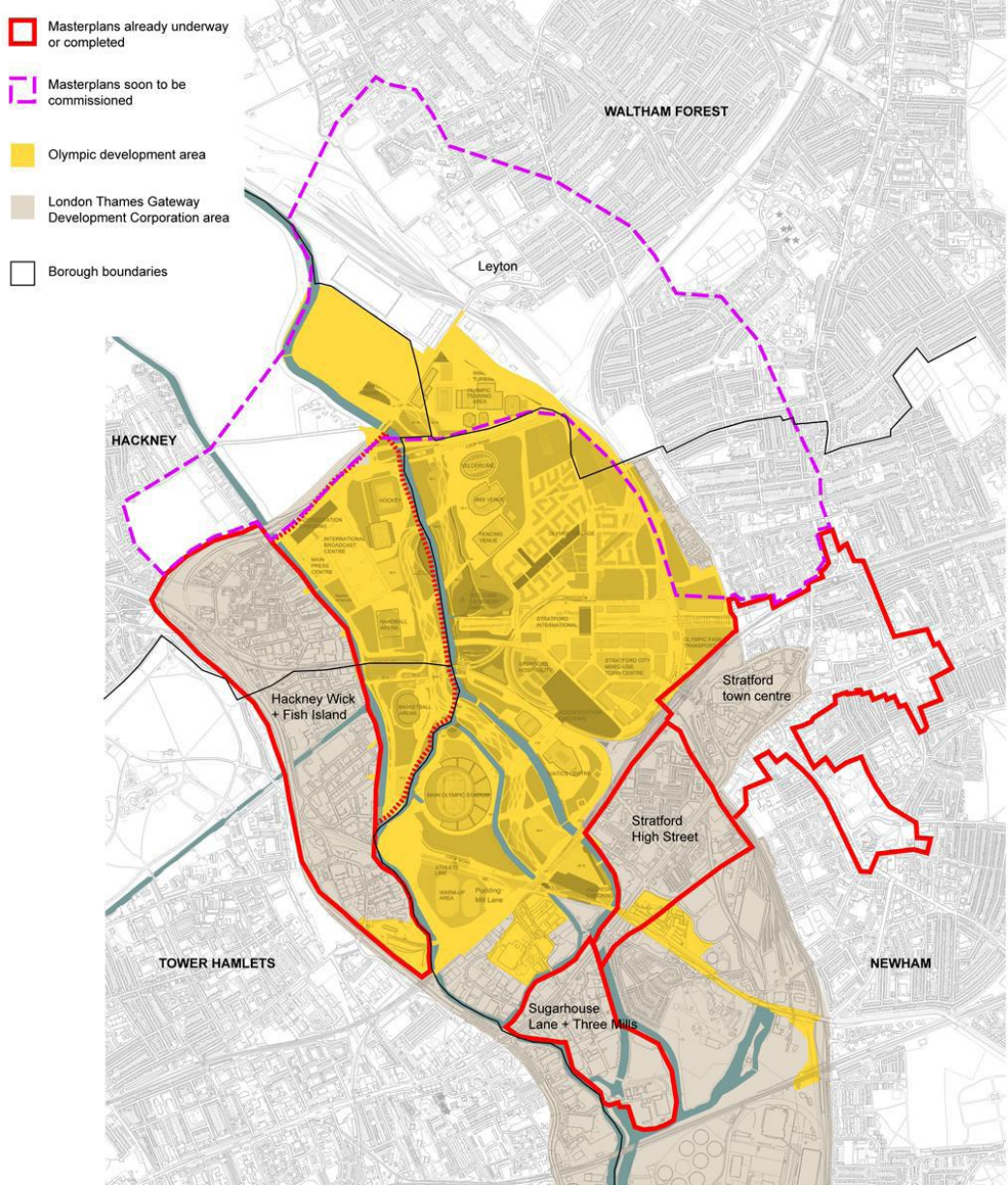
Projenin hedefleri

Proje, öncelikle sürdürülebilir gelişme hedefinde tasarlanan bir mimari ve mühendislik ürünü olarak uygulanabilmeyi, özellikle farklı fon ve bütçeler yaratarak bu yatırımların kamu yararlı kullanılabilmesini hedeflemiştir.

Alan kullanımı

Spor alanlarına yürüme mesafesinde, 17800 atlet ve görevliye konaklama sağlayacak Olimpik Şehirde “The Athletes Village (sporcu köyü)” 73 ha’lık Stratford City’nin bir bölümü olarak geliştirilecektir ve bu alanlar, oyunlardan sonra, yenilenebilir enerji ve çevre dostu konutlara dönüştürülecektir. 3300 üniteden oluşacak ve bu konutların % 30’u sosyal konut olarak, orada yaşayan halka satılacak veya kiralanacaktır.

Yeni DLR (Docklands Light Railway, Transport for London) istasyonu, süratli shuttle servisler (7 dakika), 2.500 m² park alanı, bisiklet ve yaya rotaları ile ulaşım güçlendirilecektir. Olimpiyatlardan sonra (2. aşama olarak), 1000 konut, 1 sağlık merkezi, 370.000 m²’lik ticari alan ve 90.000 m² otel inşa edilecek. Simgesel ve medyatik bir çekiciliği de olan bu proje için, 15 gruptan oluşan seçilmiş 47 mimar çalışmıştır. Şekil 3.7, Olimpik şehir kentsel dönüşüm projesinin sınırlarını ve onaylanmış olan master plan alanlarını yansıtmaktadır.



Şekil 3.7 : Olimpik şehir kentsel dönüşüm projesi.

Konut binalarının yüksekliği ise 4-13 kat arasında olacaktır. Ev, klinik, yönetici ofisleri, destekleyici birimler olarak kullanılan binalar, içinde 1800 öğrencinin yer alacağı (Alford Hall Monaghan Morris tarafından tasarlanan yetişkin, ilkokul, ortaokul, hemşire okulu) eğitim kampüsüne dönüştürülecektir. 2012'den önce (ilk aşama olarak), 10 ha'lık açık alan olarak; 5 park, meydanlar, 2 tarafı ağaçlı yollar, su hattı, avlular ve teraslar hazırlanacaktır.

3.1.3.5 Greenwich Peninsula (Greenwich yarımadası) kentsel dönüşüm projesi

Projenin hedefleri

Proje hedeflerinin temelinde Thames Gateway için hazırlanan bölgesel ölçekteki planlar ile Londra Planına uyumlu, kentin geleceğine hizmet eden bir kullanımı sağlayabilmek yatmaktadır. Aktif kullanımını yitirmiş olan yarımadaı tekrar cazip kılacak olan kamusal yatırımlar ve açık alan kullanımları projenin ilgi çekici yanları olmuştur.

Alan kullanımı

Nehir ve park cephelerinde, komşuluklar biçiminde düzenlenmiş, ticaret ve konut fonksiyonlarını içeren toplam alanın büyüklüğü 80 ha olan bir dönüşüm alanıdır. 350.000 m² ticaret alanı, 10000 konut, 70.000 m² toplam alana sahip dükkânlar ve restoranlar, 24000 işgücü, 25000 yerleşik nüfusu ile bir kentsel çevre hedeflenmiştir. Gelişimi 2005 yılından itibaren 25 yıl boyunca, aşamalar halinde gerçekleşecek Londra'nın en kapsamlı dönüşüm planlarından biridir. Bu 80 ha'lık alan Şekil 3.8'de gösterilmiştir.



Şekil 3.8 : Greenwich Peninsula kentsel dönüşüm projesi.

42.000 m² brüt alanda perakende ticaret için zemin kat kullanımı ve 1600 öğrenci için üniversite (Ravensbourne College of Design & Communication (Ravensbourne Tasarım ve İletişim Yüksek Okulu)) yer alacaktır.

‘Ground Source Heat Pump’ ile % 10 yenilenebilir enerji ve de ‘2006 Building Regulations’ yapı yönetmeliklerinde öngörülen değerler karşısında % 41 oranında CO₂ düşüşü oldukça iddialı bir hedeftir.

3.1.3.6 Southwark kentsel dönüşüm projesi

Projenin hedefleri

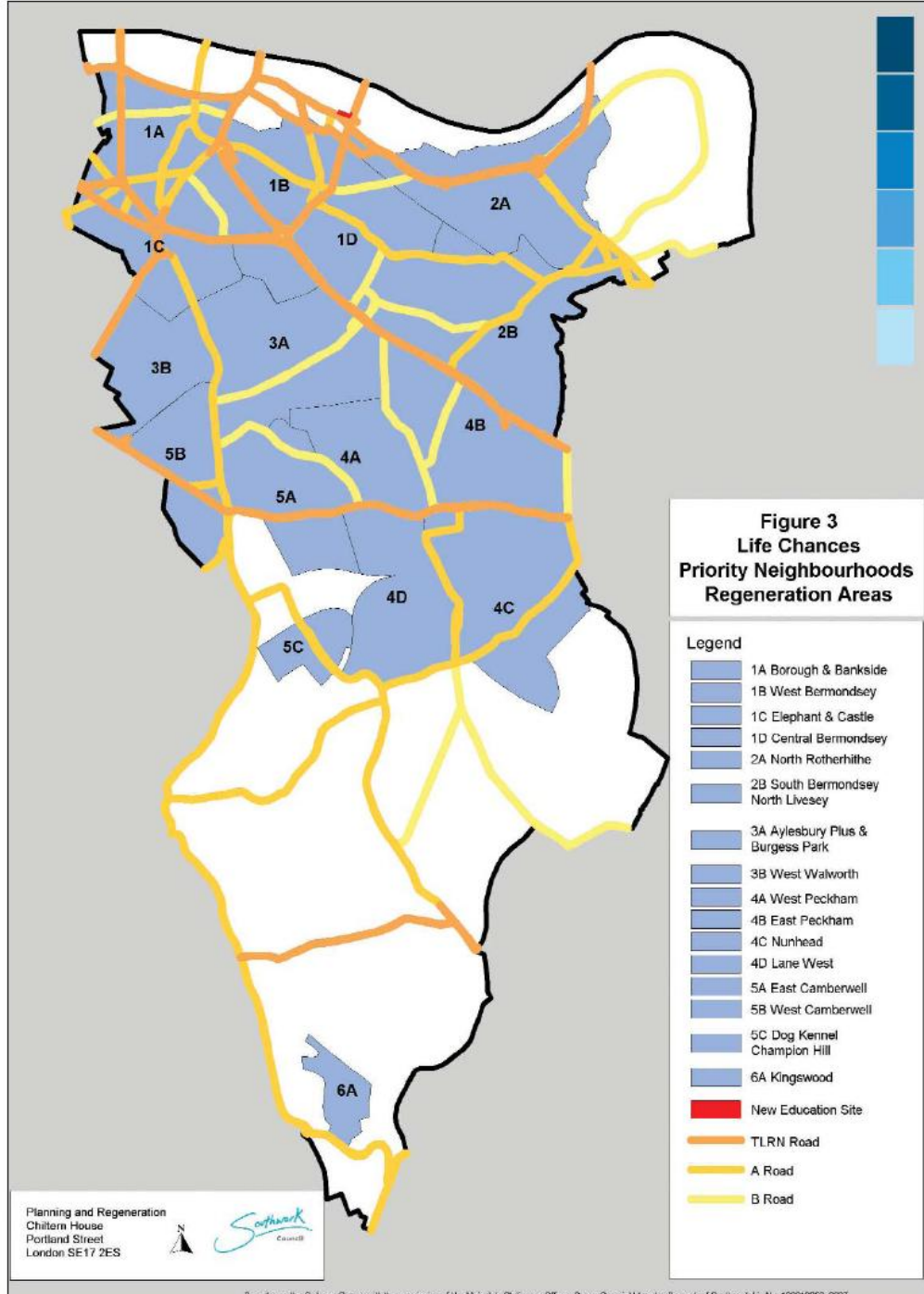
Londra’nın Southwark ilçesi, 2016 hedefli planında belirlenen kentsel dönüşüm alanlarına yönelik birçok strateji içeren dönüşüm projesi TATE modern müzesi ile başlayan dönüşümün civarda çektiği potansiyelleri değerlendirerek kamusal alanları arttırmayı planlamaktadır (Şekil 3.9).

HEDEFLER	ÖNCELİKLER
Bireysel Yaşam Kalitesini Arttırmak	Southwark halkının: Ekonomik refaha ulaşması, Eğitim potansiyelini değerlendirmesi, Sağlıklı olması, Kültürel ve sosyal aktivitelere katılması, Çeşitliliği kabul eden aktif vatandaşlar olması.
İlçeyi Daha İyi Bir Yaşam Alanına Dönüştürmek	Mekânı: Karma grupların yerel alanı, Kaynakların sürdürülebilir kullanımı, Daha fazla ve kaliteli konut bulunan, Canlı ekonomisi olan, Yaşanabilir kamusal bir çevreye dönüştürmek.
Kaliteli Kamusal Servislere Ulaşımı Sağlamak	Kamu servislerinin: Erişebilir ve entegre, Kullanıcı odaklı, Verimli ve modern olması.

Şekil 3.9 : Southwark kentsel dönüşüm projesi, hedef ve öncelikler.

Yerel yönetim, ilçeye ilgi duyan yatırımcıları yönlendirme ve ilişki kurmayı hedeflediği proje ile haritalama, iletişim ve arabuluculuk görevini ve uzun vadede meydan tasarımları ve önemli ulaşım projeleri, tiyatro ve sanat galerisi tasarlama gibi sorumlulukları da üstlenmiştir.

Dönüşüm anlamında üç temel hedef belirlenmiştir. Bunlar, bireysel yaşam kalitesini arttırmak, ilçe sınırlarını insanların daha iyi yaşayabileceği bir alana dönüştürmek ve kaliteli kamusal servislere ulaşımı sağlamaktır. Yaklaşık 9500 yeni konutun üretildiği ve özellikle boş ve atıl konut alanlarının yeniden kullanıma sunulduğu proje için 4201 yeni birim inşası için onay almıştır. Etapları ve öncelikleri belirlenmiş olan proje alanı ve öncelikli mahalleler Şekil 3.10'da gösterilmiştir.



Şekil 3.10 : Southwark kentsel dönüşüm projesi, birincil dönüşüm alanları.

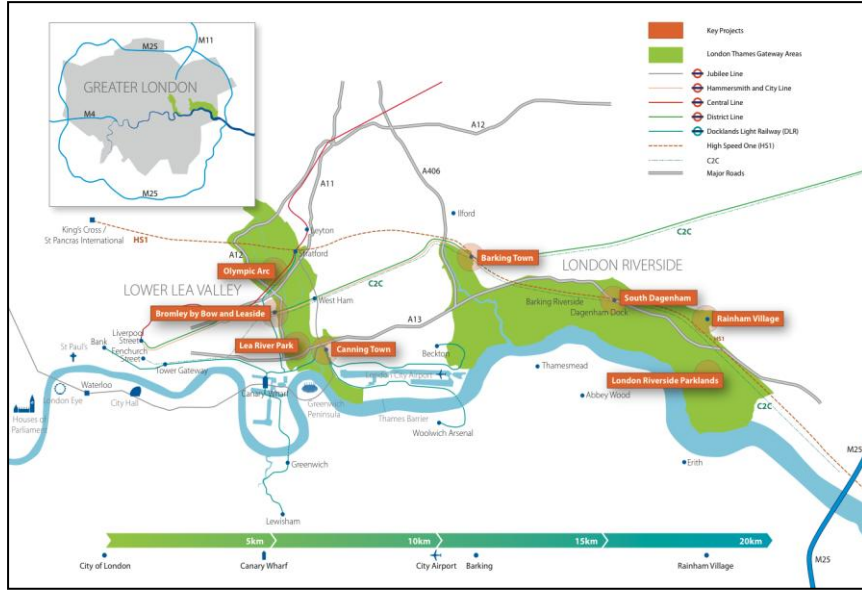
Temel hedef Southwark'ta sürdürülebilir gelişmenin sağlanması, erişebilirliğin artırılması, çöküntü alanlarının güçlendirilmesi ve yoksulluğun önlenmesidir. Sürdürülebilirlik ise, ilçedeki insanların hayatlarını iyileştirmek, iş alanlarını arttırmak ve bunları yaşam kalitesine zarar vermeden başararak gelecek nesiller için de koruyabilmek olarak tanımlanmıştır. Erişebilirlik ise ırk, yaş, din, cinsiyet sınıf ve engel gözetmeksizin ihtiyaçlarına, bilgi ve servislere erişimi olarak tanımlanmıştır. Engellilere yönelik olarak planlanan Londra'da ekonomiye (işgücüne) katılım özgürlüğü ve fiziksel erişim hedeflenirken özellikle toplu taşıma teşvik edilmektedir.

3.1.3.7 Thames Gateway / bölgesel kentsel dönüşüm

Projenin hedefleri

Thames Gateway için tanımlanan alanda sadece Lover Lea Valley kapsamındaki ekonomik gelişme alanları Londra'nın en önemli ekonomik gelişmelerini kapsayacaktır: Olympic Park, Stratford City, Excel ve Canary Wharf projeleri bu büyük çaplı dönüşümün birer parçasıdır. 1990'ların başından beri üzerine çok konuşulan, çok yazılan, her detayıyla ele alınan ve 2004 yılından bu yana planlaması ve inşası süren proje, şu anda İngiltere'nin en büyük ölçekli kentsel dönüşüm projesi unvanına sahiptir.

Çeşitli hükümet kanallarının yönetimini üstlendiği projelendirme ve geliştirme safhaları, ülkenin üç büyük bölgesel gelişim ajansı tarafından yürütülmektedir. Aynı zamanda çok sayıda sivil kuruluşun da destek verdiği dönüşüm projesi, böylelikle sivil, özel ve kamu oluşumlarından oluşan bir konsorsiyum tarafından organize edilmektedir. İngiliz iştiraklerin hükümet tarafından sürdürülebilir toplumsal alanlar yaratmakla görevlendirilmeleri büyük ölçüde kent parçasının gelişimini desteklemektedir. 4 bin ha'nın üzerinde kullanılmış ve tekrar elden geçirilerek çok merkezli bir ağ strüktürü üzerinden şekillenecek araziye ve onun stratejik iş alanlarına kanalize olacak dönüşümünü programlayan ve denetleyen 16 ayrı yerel yönetim birimi ile Gateway, gerçekten de büyük bir projedir. Şekil 3.11, proje alanının tamamını göstermektedir, Şekil 3.12'de ise proje alanından detay bir kesit yansıtılmıştır.



Şekil 3.11 : Thames Gateway kentsel dönüşüm projesi, dönüşüm alanı.

Thames Gateway, bölge ekonomisini tarım, üretim ve endüstri alanlarının geliştirilmesiyle iyileştirmeyi ve ana ulaşımın temel strüktürünün belirlenmesi ile mevcut kentsel yapılanmanın ‘rönesans’ını yaşatmayı hedefleyen bir projedir. Thames Gateway’ın canlandırılması şüphesiz ekonomik kalkınma, çevresel iyileştirme, kentsel yenileme ve ulaşım düzenleme konularına dair çok sayıda önemli adıma işaret edecek ve dünya kentlerinin sürdürülebilir kentlere dönüştürülmesine bilgiyle kaynaklık edecektir. Sürdürülebilir tasarım ve uygulamanın pratikleri için bir tür deneysel alan olarak görülen bölge, yüksek kaliteli konut alanları, yenilenebilir enerji kullanımı, birleştirilmiş ısıtma ve güç kaynaklarıyla donatılacaktır.



Şekil 3.12 : Thames Gateway kentsel dönüşüm projesi, (Url-24).

Alan kullanımı

Doğu Londra'dan Kente ve Essex bölgelerine kadar uzanan 65 km'lik bir alanda gerçekleşecek olan dönüşüm ve gelişim Londra'nın kaderini tamamen değiştirecek kararları kapsamaktadır. 1,6 milyonluk yerleşik nüfus ve 700000 haneyi etkileyecek olan proje için 2005 yılında çalışmaya başlanmıştır.

Dönüşüm 32 kilometrekare alanda 70 km'lik geniş nehir kıyısı boyunca uzanacak ve 650 ha'lık geliştirilebilir terk edilmiş sanayi bölgesini de içine alacaktır.

Odağındaki iki alan, Lower Lea Valley ve London Riverside iken; Olympic Park ve Stratford City gibi dönüşüm alanları da bu alanda yer almaktadır.

2016 yılı itibarıyla 40000 hane ve 28000 istihdam yaratılması planlanan projede konut kapasitesi % 60'lık bir paya sahiptir. Mevcut nüfus kapasitesini üç katına çıkaran 108000 kişilik nüfus (2008) yer almaktadır.

3.1.4 İngiltere Uygulamalarından Çıkarımlar

Örnekler bütün olarak incelendiğinde, Çizelge 3.3 doğrultusunda bazı çıkarımlar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- İngiltere'deki kentsel dönüşüm projeleri fonksiyonel açıdan verimliliği hedeflemektedirler, bu bağlamda yeni getirilecek kentsel fonksiyonların çeşitliliği göze çarpmaktadır.
- Bu projelerin belirgin özellikleri yerele özgü çözüm önerileri getirmeleri ve tek bir modelin tekrarlanmasından öte, farklı yasal uygulamalar ile özgün çalışmalar oluşlarıdır.
- Özellikle sürdürülebilirlik kriterleri ve yerel halkın ihtiyaçları doğrultusunda kararlar alınmaktadır.
- Projenin uzun ömürlü ve çevreyle uyumlu olabilmesi adına en güncel mühendislik teknolojilerinden yararlanılmaktadır.
- Halkın beklentisine yönelik yerinde ve çok çeşitli konut üretimi sağlanmakta, sosyal konut üretiminde yasal yaptırımlara gidilmektedir.
- Dönüşüm alanlarında özellikle dışlanma konusu incelenmekte ve farklı grupların bir arada yaşayabilmeleri hedeflenmektedir.

- Dönüşüm alanında ve çevresinde yaşayan halka yönelik istihdam yaratma çalışmaları ve bölge ekonomisinin geliştirilmesine yönelik stratejik hedefler göze çarpmaktadır.
- Projelerin ses getiren mimar ve plancılar tarafından hazırlanması ve görsel öğelerle mekânı çekici kılması hedeflenmektedir.

3.2 Almanya’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Ülke, savaş döneminde yerle bir olmuş ve savaş sonunda da doğu ve batı olmak üzere ikiye ayrılmıştır. İki Almanya’nın birleşmesinden sonra İkinci Dünya savaşı öncesi dönemi hatırlamak ve mekânların kaybettiği değerleri geri kazandırabilmek amacıyla kentsel dönüşüm çalışmalarına yönelmiştir.

3.2.1 Potsdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi

Potsdam Meydanı Projesi, Berlin senatosunun da etkisiyle, savaş öncesi meydan dokusuna uygun, çok disiplinli, büyük ölçekli bir kentsel dönüşüm uygulamasıdır (Demirsoy, 2006). Duvarın yıkılmasıyla birlikte Berlin’in tam ortasında kalan uçsuz bucaksız, dümdüz ve ürkütücü Potsdam meydanı, dönüşüm projesinde özel sektörün de yer alması amacıyla, Daimler Benz, Sony gibi büyük şirketlere satılmıştır. Potsdam meydanı için kentsel tasarım yarışması açılmış ve çok amaçlı kullanıma sahip, gece-gündüz yaşayan, alışveriş birimleri, kültürel yapılar, küçük işyerleri, konut alanları ve büro alanlarından oluşacak bir metropol merkezi yaratılması hedeflenmiştir.

Projede örgütlenme modeli olarak özel sektör yönetimli liderlik modeli seçilmiştir. Proje modeli çerçevesinde özel sektöre devredilen kentsel arsalar, açılan kentsel tasarım yarışmasının konseptine uygun olarak canlandırılmış, bu arada kamu, yönlendirme ve denetleme işlevi ile; meslek odaları ve sivil toplum örgütleri ise halkın temsilcisi olarak projede aktif rol üstlenmiştir (Demirsoy, 2006). Kamusal alan olan proje alanı, özel sektör yönetimli liderlik şeklindeki örgütlenme modeli ile, özel sektöre devredilmiştir. Proje alanında yer seçen dünyaca ünlü şirketler projenin finansmanını oluşturmuştur.

Çizelge 3.3 : Londra’dan güncel dönüşüm proje örnekleri ve çıkarımlar (Şubat 2011 alan gezisi sonucu derlenmiştir).

LONDRA PROJELERİ				Baskın Özelliği
Thames Gateway	Planlamanın gereklerini yerine getirme çabası ve ekonomik iyileştirmeyi sağlaması sebebiyle ülke bazında önemli bir dönüşüm projesidir			
	Geri dönüşüm ve sürdürülebilirlik için mekânsal entegrasyon	mühendislik	sürdürülebilirlik	
	Şehir ekonomisine katkı sağlamayı amaçlayan bir dönüşüm kararı	ekonomi		
	Kalkınmışlık indeksinde artış	ekonomi		
	Üst ölçek planlara uyum	planlama		
	Diğer mega projeler ile adaptasyon (Stratford ve Olympic Park projelerine entegre)	planlama		
	Yaklaşık 10000 kişilik yeni istihdam yaratılması	ekonomi	sosyal	
	Kamusal alan yaratılması	planlama	sosyal	
	Terk edilmiş sanayi alanlarının temizlenmesi	sürdürülebilirlik		
	Başarılı özel - kamu ortaklıkları kurulabilmesi	yönetişim	katılım	
	Entegre bir altyapı sisteminin oluşturulması	mühendislik		
Better Bankside	Sürdürülebilir bir iş iyileştirmesi amaçlanan katılım ve ekonomik gelişme yönleri gibi baskın olan bir dönüşüm projesidir			
	Karma kullanımlar ve kamu yararı	planlama	sosyal	
	Aktörlerin bir araya gelişi (gizli ve açık oy kullanarak fikirlerin değerlendirilmesi)	katılım		
	İş alanı geliştirme ve şehir ekonomisine katkı	ekonomi		
	15000 kalıcı istihdam	ekonomi	sosyal	
	Yeşil ve güvenli alanların yaratılması, yaşanan mekân yaratma vizyonu	sürdürülebilirlik		
	AB fonlarının bu tür çalışmalara yönlendirilmesinin sağlanması	yönetişim		
Greenwich Peninsula	Özellikle sosyal dönüşüm boyutu ön plana çıkan, sürdürülebilirlik gelişim kriterleri ön plana çıkartılmış bir dönüşüm projesidir.			
	Özel+Kamu işbirliği	katılım	yönetişim	
	S106 yarasını vurguluyor	hukuk		
	Proje bütçelendirmesi	finansman		
	Kamusal alan yaratılması	sosyal		
	Karma kullanımlar	planlama		
	Yeni konut üretimi + sosyal konut	sosyal		
	Yerel istihdama vurgu	sosyal		
	Bireysel beceri artırma ve kurs şeklinde eğitimler ile yerel halka yatırım	sosyal		
	Gözde mimar ve tasarımcıların projeleri ile ilgi yaratabilmek	tasarım		
	Sürdürülebilir tasarımlar ve sıfır karbon üretimini ön plana çıkartan mekân tasarımı	sürdürülebilirlik	tasarım	
	Enerji ve altyapı çözümleri, otopark ve ışıklandırmaya yönelik mühendislik tasarım çalışmaları	sürdürülebilirlik	mühendislik	
Harlesden Town	Mekânsal dönüşümde katılımın ve ortak kamu fikrinin ön plana çıktığı bir projedir.			
	Proje temelinde katılımın yer alması en baskın özelliği	sosyal	katılım	
	Tasarımda yenilikçi ve sıra dışılık	planlama	k.tasarım	
	Kamusal alan yaratılması	sosyal		
	Çalıştaylar düzenlenerek veya online forumlar ile daha interaktif ortamlar sağlanması	katılım		
	Ulaşım bağlantıları geliştirilmiş ve güvenli mekânlar tasarlanması	sürdürülebilirlik		
Southwark	Sosyal dönüşüm hedefleyen ve kamusal alanlar ile ucuz konut sunan bir dönüşüm projesidir.			
	TATE modern müzesi ile başlayan dönüşümün civarda çektiği potansiyelleri değerlendirerek kamusal alanları arttırmak	sosyal	planlama	
	TATE modern müzesi çevresi ile ilgilenen yatırımcıları yönlendirme ve ilişki kurma, proje haritalama, iletişim ve arabuluculuk	yönetişim	ekonomi	
	Uzun vadede meydan tasarımları ve önemli ulaşım projeleri, tiyatro ve sanat galerisi	sosyal		
Olympic Park	Tasarımın ve sürdürülebilir kullanımların ön plana çıktığı bir mega dönüşüm projesidir.			
	Gelecekteki kullanımları da hesaba katarak gerçekçi ve yaşayan mekânlar ve projeler üretmek	sürdürülebilirlik	tasarım	
	Karma kullanımlar ve önemli oranda kamusal alan yaratımı	sosyal		
	Isıtma ve soğutma için enerji merkezlerinin kurulması ve doğal ve sürdürülebilir malzemelerin tercih edilmesi	sürdürülebilirlik	mühendislik	
	Yüksek bütçeli projenin özel-kamu ilişkilerinin sağlanması ve yüksek oranda istihdam sağlanması	ekonomi	finansman	
	Gözde mimar ve tasarımcıların projeleri ile ilgi yaratabilmek	tasarım	mühendislik	
King's Cross	Ekonomide dönüşümün ön plana çıktığı, bütçe finansmanı ve mühendisliğin ön planda olduğu bir dönüşüm projesidir.			
	Üniversite yurtları ve park alanları gibi kamusal alanların artırımı	sosyal		
	Yeni konut üretimi + sosyal konut	sosyal		
	Kendi enerjisini üreten santral oluşturulması	sürdürülebilirlik	ekonomi mühendislik	
	Yüksek oranda ticaret ve ofis alanları üretimi	ekonomi	finansman	
	Ulaşım bağlantıları geliştirilmiştir- tren ve metro hattı	sürdürülebilirlik	ekonomi	

Potsdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi bütününde 3500 kişilik sinema salonu, mağaza, restoran, kafe, tiyatro ve otel gibi ekonomik aktiviteyi sağlayıcı işlevler bulunmaktadır. Bununla birlikte üst ve orta sınıfa hitap edecek konut alanları vb. çok fonksiyonlu kentsel alan yaratımı da sağlanmaktadır.

3.2.2 Hafencity kentsel dönüşüm projesi

Hamburg şehri, 1100'lü yıllardan beri liman ticareti ile gelişmiş ve bu yolla zenginleşmiştir. Denizaşırı malların taşınması, depolanması, ticaretinin yapılması gibi aktiviteler için özelleşmiş Sandtorhafen bölgesinin inşası da 1860'lı yıllara dayanmaktadır. Dünya Savaşı'nda tamamen yıkılan bölgenin ancak bir kısmı tekrar inşa edilebilmiştir.

Bunun nedeni de, "konteyner"ın 1956'da icadı ve bina içi mal depolamadan açık alanda konteyner'larda malları depolamaya geçişin gerçekleşmesi olmuştur. 1980'lerle birlikte kentte endüstrinin önem kaybetmesi, bu açık alanlarda mal depolama işlevlerinin giderek azalmasına neden olmuştur. 1997'de kent senatosu toplanarak bu büyük, ama işlevini yitirmiş liman alanlarında HafenCity adı verilen yeni bir kentsel alanın yaratılmasına karar vermişlerdir.

Projenin hedefleri

Projenin temel hedefi, sürdürülebilir bir Hafencity'dir. Eski sanayi alanlarının dönüşümü, eski limanın kullanımı, konut, ofis ve işyeri kullanımı ve rekreasyon, yer altı kaynaklarını koruyarak geliştirilecektir.

Sürdürülebilir Kent Yapısı: Karma kullanım, kompakt, kısa rotalar, açık kentsel yapı (olası rotalar), mevcut kentle güçlü bağlantılar, metrobus, bisiklet ve yaya olarak kolay erişim, kıyı alanları boyunca yürüyüş ve bisiklet yolları, metro bağlantısı tasarlanmıştır.

Sürdürülebilir termal enerji sunumu, merkezi ısıtma sistemi, HafenCity (mahalle ısıtma sistemi, solar enerji, yakıt hücreleri), bio-metan yakıt hücreleri, odun tutuşturma ve ısı pompaları kullanılacaktır. "Binaların en az % 30'u Gold Hafen City Ecolabel standartlarını sağlayabilmeli" hedefi konmuştur. İklim değişikliği ile mücadele önlemleri alınmıştır.

Proje aktörleri ve yöntem

Satış öncesinde, inşaat için uygun olan alanın yaklaşık % 99'u kamulaştırılmıştır (HafenCity Hamburg GmbH tarafından "kamu hukuku" altında "Stadt und Hafen" özel fonu oluşturulmuştur). Bugün alanda yaklaşık 1700 kişi yaşamakta ve 7200 kişi, takriben 270 şirket görev almaktadır; projenin mevcut aktörleri şunlardır: Tutech Innovation GmbH, Freie und Hansestadt Hamburg, Hafencity Hamburg Development Company.

Alan kullanımı

Projenin toplam alanı, 157 ha'dır. Arazi (toprak) alanı, 126 ha; brüt iskân alanı, yaklaşık 2,32 milyon metrekaredir. 5800 konut ve 45000'den fazla iş imkânı yaratılacak olan Hamburg City, % 40 oranında genişleyecektir. 10,5 km yeni kıyı alanı yaratılacaktır. Yaklaşık 27 ha kamusal park, meydan ve gezinti alanı tasarlanmıştır.

Yatırım boyutu

Özel Sektör yatırımı yaklaşık 6,6 milyar€, kamu yatırımı yaklaşık 2 milyar € (HafenCity'deki arazilerin satışı ile önceden finanse edilmiştir).

Planlanan toplam (yerüstü) gelişme

Konut kullanımı için yaklaşık 690.000 m² brüt iskân alanı belirlenmiştir. Ticaret ve kamu hizmet alanları (yerüstü) kullanımı için yaklaşık 218.000 m² brüt iskân alanı (perakende, gıda, sergi mekânları ve hizmetler); yaklaşık 1.110.000 m² ofis alanı öngörülmüştür. Eğitim, akademi, kültürel, boş zaman, otel ve diğer kullanımlar için yaklaşık 305.000 m² brüt iskân alanı olarak tasarlanmıştır.

Kentsel bir alanın sosyal olarak yaşaması için de mekânsal stratejiler kurgulanmıştır. Bunlarda en önemlisi elbette Filarmoni Binasıdır (Philharmonic Hall). Herzog&de Meuron tarafından tasarlanan yapı, sadece bir konser salonu değil, içinde konut, alışveriş, ofis gibi farklı işlevleri de barındırmaktadır (Şekil 3.13). "Bilbao effect" örneği olacağı beklenen yapının her yıl yüz binlerce turisti de çekmesi planlanmaktadır. Daha önce depo olarak kullanılan ve şu an inşaat aşamasında olan bina tuğla kütle ortaya çıkmış, üst şeffaf parçanın da yakın zamanda bitmesi planlanmıştır.



Şekil 3.13 : Hafencity kentsel dönüşüm projesi, dönüşüm alanı.

3.3 Fransa’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Fransa’da kentsel dönüşüm denince akla gelen en etkin projelerden olan La Défense, Neulily köprüsünün uzantısında, eski banliyö merkezlerinden Courbevoie ile Puteaux ortasında 130 ha’lık bir alanda kurulmuş ve bugün bir üniversite kenti olan Nanterre’ye kadar uzanmaktadır. La Défense bölgesindeki kentsel dönüşüm projesinin yüksek binaları yaygınlaştırması, geleneksel yol dokusunu ortadan kaldırması ve yaya ve otomobil akışını birbirinden ayrılması şeklinde üç temel ilkesi bulunmaktadır (Ersoy, 2004; Demirsoy, 2006).

La Défense Kentsel Dönüşüm projesi çerçevesinde, bahse konu olan alanda, Fiat, Manhattan, Gian, Agf, Orion, Axa, Elf-Aquitaine gibi büyük şirketlerin gökdelenleri vardır. Danimarkalı Joan Otto Sperckelsen tarafından tasarlanan ve 1989’da hizmete açılan La Grande Arche burada yer almaktadır. Buradaki en önemi binalardan biri de Zehrfuss, Camelo ve Mailly tarafından tasarlanmış olan Cnit binasıdır. Sırt üstü yatmış, üç noktası yere değen bir deniz kabuğunu andıran bu yapıda her yıl çeşitli fuarlar düzenlemekte ve bu sayede kamu ile iletişim kurulmaktadır (Kayalar,2004).

Proje, % 70 kamu, % 30 özel sektör oranında, kamu ve özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. Projenin başlangıcında, kamu sektörü rol oynamış, ekonomik

açından projenin kendi kendini finanse etmesi konusu önemsenmemiştir. Proje alanında, tarihi kentsel alan üzerinde, ekonomik aktivitelerin baskısını azaltarak yeni bir mekân yaratılmaya çalışılmıştır. Uzun soluklu bir sürece sahip olan proje ile Paris'in mevcut tarihi kent merkezi yitirilmeden yeni bir merkez oluşturulmaya ve bu yeni merkezin, eski merkez ile bağlantısının kurulmasına gayret edilmiştir.

3.4 Brezilya'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Brezilya'nın ikinci büyük kenti olan Rio de Janerio, 5,9 milyonluk nüfus barındırmakta, nüfusun yaklaşık üçte biri çok kötü şartlarda, gecekondu alanlarında (favelas) yaşamaktadır. Bu tür sağlıksız yapılar Meksika'da "Jacale", Panama'da "Rancha", Brezilya'da "Macambo", Arjantin'de "Favela", Hindistan'da "Bustee", Tunus'ta "Gourbeville", Cezayir'de "Casbah", Fas'ta "Bidonville" olarak isimlendirilmektedir (Ergun, 1990). Gecekondu alanlarının büyük çoğunluğu, şehrin en merkezi ve en değerli yerinde yamaçlara yerleşmiştir. Gecekondu alanlarında yaşayan halkın sadece bir kısmı su, elektrik gibi ihtiyaçlarına ulaşabilmektedir. Gecekondu alanlarında, kanalizasyon alt yapısı olmaması, çöplerin toplanmaması gibi nedenlerle ciddi bir kirlilik problemi yaşanmaktadır. Gecekondu alanlarında yaşayan halkın ağır yaşam koşulları çeşitli sosyal problemleri de beraberinde getirmektedir. Bölgede suç oranı artmaktadır. Halkın fakirlikle savaşıması, çalışma imkânlarının kısıtlı olması, eğitim imkânlarının olmayışı beraberinde çeşitli sosyal eşitsizliği de getirmektedir. Gecekondu alanlarında özellikle uyuşturucu çeteleri yüzünden birçok sorun yaşanmaktadır.

Yaşam şartlarındaki olumsuzluklar, çeşitli sosyal ve ekonomik sorunlar, şehrin kalbi sayılan alanda oluşan görüntü ve çevre kirliliği bölgede bir sağlıklaştırma hareketi kaçınılmaz hale getirmiştir. Projenin amacı, program çerçevesinde, konut alanlarının iyileştirilmesi ve gelecek nesil düşünülerek kapasitelerinin oluşturulması, sosyal problemlerinin giderilmesi, fırsat eşitliği sağlamak için iş ve eğitim olanaklarının artırılması ve bütün bunlar sayesinde bölgede yaşam şartlarının düzeltilmesidir. Ayrıca halkın örgütlenmesi sağlanarak, onların kapasitesinden yararlanmak da projenin amaçları arasındadır. Öncelikle temel altyapı, kanalizasyon, su ve elektrik dağıtımı gibi halkın temel ihtiyaçlarının karşılanması, çöp toplanmasıyla çevre kirliliğinin ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Halk meydanları, spor faaliyetleri için merkezler, çocuk bakım merkezleri inşa ederek sosyal imkânları geliştirilecektir.

Ancak proje, kişisel ev ihtiyaçlarının karşılanmasını kapsamamaktadır. Bölgede yaşayan halkın kendi paralarıyla veya banka kredisi alarak kendi evlerinin inşaatını gerçekleştirmeleri gerekmektedir.

Program, bu bağlamda kamu ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmektedir. Ayrıca programın sosyal bileşenin ağır basması çeşitli ortaklıkların kurulmasına da neden olmuştur. Özel sektör ve çeşitli yerel örgütler programın çeşitli aşamalarında, programa dâhil olmuştur. Program, İnter- Amerikan Bankası ve yerel yönetimler tarafından finanse edilmektedir. 180 milyon dolarlık kısım İnter-Amerikan bankası tarafından, 120 milyonluk kısım ise yerel yönetim tarafından karşılanmıştır.

1994-1998 yılları arasında gerçekleştirilen projenin ilk etabında 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış, 62 yerleşim alanı yenilenmiş ve 250000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır. 1998-2005 yılları arasında gerçekleştirilen ikinci etapta ise yine 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış ve 106 yerleşim alanı iyileştirilirken 350000 kişinin yenileşme çalışmasında faydalanması sağlanmıştır. Programın 3. etabı tamamlandığında ise gecekondualarda yaşayan 1 milyon kişinin yaşam kalitesi yükselecek ve ihtiyaçları karşılanacaktır. Bölgeye 1 milyon dolarlık bir yatırım yapılmış olacaktır(Url-25).Brezilya’da bir diğer örnek, Sao Paulo Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi’dir.

Sao Paulo kent merkezi kentsel dönüşüm projesi

Sao Paulo, 18 milyonluk nüfusu ile Güney Amerika’nın en büyük, aynı zamanda en genç kentidir. Sao Paulo kent merkezi oldukça hızlı ve yaygın bir kentsel gelişim yaşamıştır. Kent, 1830 yılında 15000 nüfuslu küçük bir yerleşim olarak görülmekteyken, 1850’lerde kapitalizmle beraber Sao Paulo 18. yüzyıl İngiltere’sinde görülenin benzeri bir endüstrileşme, kentleşme ve hızlı büyüme sürecine girmiştir. 19. yüzyılın ortasında kahve patlamasıyla Sao Paulo, Brezilya’nın başlıca ekonomi merkezi haline gelmiştir. 1929 Dünya Ekonomik Krizi kahve ticaretine son verdi. Bundan sonra Sao Paulo ihracattan ziyade imalat konusunda da merkez olmaya ve gelişimini sürdürmeye devam etmiştir. 1870-1970 yılları arasında Sao Paulo 23000 nüfuslu küçük bir kentten 8 milyonluk bir metropolise dönüşmüştür. Günümüzde, çok sayıda etnik grubu (Alman, Japon, Portekiz, İtalyan vb) barındıran Sao Paulo 18 milyonluk bir metropoldür. 8.051 km²’lik alanda 39

belediyeyi kapsamaktadır. 2020 yılında nüfusun 23 milyonu aşmayacağı öngörülmektedir. Belediyenin yaptığı master plana göre Sao Paulo şehri 3 zona ayrılmıştır:

- 1. Merkezi alan:** 5-10 km yarıçapında, tarihi merkezleri kapsayan alandır. Alan; yüksek yoğunluklu, yüksek gelir seviyesi olan grupların yaşadığı, yoğun ekonomik aktiviteler barındıran ve trafik yoğunluğunun yaşandığı bir alandır.
- 2. Orta alan:** Merkeze yakın, 10-15 km yarıçapındaki alandır. Özellikleri, orta yoğunluklu, çeşitli gelir gruplarını barındıran ve boş araziler bulunan bir alan olmasıdır.
- 3. Perifer ring:** Belediyenin en dıştaki alanı, 15-30 km yarıçapındadır. Bu alanda kötü altyapı, düşük yoğunluk, düşük gelir grupları ve verimsiz toplu ulaşım olanakları gözlenmektedir.

Ulaşım sistemi, proje, toplu ulaşımın kapasitesini ve hızını arttırmak amacıyla öngörülmüştür. PITU (Integrated Urban Transportation Plan) 2020 adı verilen ulaşım planı, mevcut ulaşım ağını ve metropoliten alanın tamamını kapsamaktadır.

Projenin ana hedefleri

- 1- 49 km uzunluğundaki metro ağını 170 km'ye çıkarmak,
- 2- 30 km uzunluğundaki banliyö raylı sistemini 100 km'ye çıkarmak,
- 3- Perifer ulaşımı için 95 km uzunluğunda bir hafif raylı sistemi kurmak,
- 4- Yeni ve eski havaalanlarının şehir merkezine ve metro ağına 15 dakikada bağlanmasını sağlamak.
- 5- Sao Paulo çevresine 40 km uzunluğunda bir otoyol-ring hattı inşa ederek ağır trafik yükünü şehir merkezinden uzaklaştırmak.

Eski şehir merkezinin yenilenmesi

- Yeni ulaşım sistemi kent merkezinin ulaşılabilirliğini iyileştirecektir.
- Tarihi binalar restore edilecek ve altyapı sistemleri yenilenecektir.
- Merkezde bulunan eski tren istasyonu binasının, bir konser ve kültür merkezine dönüştürülmesi işi tamamlanmak üzere olan projelerden biridir.

3.5 İspanya’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Barselona Örneği (22@Barcelona)

22@Barcelona, 1990’lı yıllarda şehrin eski sanayi merkezi olan “Poblenou” bölgesinin kentsel dönüşüm projesi olarak ortaya çıkmıştır. 1976 tarihli Metropolitan Planı, code 22 numaralı kararla alana sanayi kararı getirmiştir. 2000 yılında güncellenen plan alanı bilişim teknolojileri, yoğun bilgiye dayalı aktiviteler için modern mekânlara dönüşümünü öngörmektedir. Barselona’nın gelişmesi doğal olarak batı yönlüdür ve bu proje kentin doğu tarafının yenilenmesi için stratejik bir fırsat olarak görülür. Aynı zamanda Barselona’nın doğu bölgesinin yenilenmesi açısından önem taşıyan bu proje, diğer kentsel projeler ile ilişkilendirilerek şehrin doğu tarafına tamamen yeni bir düzen getirmeyi amaçlamıştır (Şekil 3.14).

22@Barcelona Projesi 1992’deki Olimpiyat Oyunları ile ivme kazanmıştır. Oyunlar sayesinde Villa Olímpica, Front Maritim, Diagonal Ma gibi birçok yeni kentsel alan inşa edilmiştir. Yerel yönetimler artık Poblenou’nun da yenilenmesinin gerektiğini düşünerek, oyunların sağladığı gelirlerden ve kurumlar arası (kamu ve özel sektörler) işbirliğinden faydalanarak bu projeyi hayata geçirmeye başlamıştır. 2000 yılında onaylanan Metropolitan Plan değişikliği sonrasında 2001 yılında projeyi yürütmek üzere belediyeye ait özel şirket kurulmuştur. Alanın yenilenme süreci 3 farklı plan sürecini gerektirmiştir. Bunlar:

Barselona Belediyesi, 2001’de kurduğu “22@Barcelona S.A.” özel şirketiyle projeyi belediye adına yürütmüş ve finanse etmiştir. Kurum, yetkililer tarafından “Çekirdek Grup” ve “Uzman Gruplar ve Sivil Örgütler”den oluşan bir ağ-tipi organizasyon olarak özetlenmiştir. Belirli ve sınırlı sayıda personelin bulunduğu Çekirdek Grup, projelerin organizasyonlarının ve yönlendirmelerinin gerçekleştirilmesi, finansmanlarının sağlanması ve stratejik sektör firmalarının alana çekilmeye çalışılmasından sorumludur. “Tüzel Kurum” adıyla nitelendirilen şirketin diğer bölümü ise projelere göre farklı sektörlerden çalışmalara ve etütlere katılan grupları kapsamaktadır. Bu kategoride, şirket ve söz konusu proje için gerekli görülen uzmanlar (ekonomist, sosyolog...), sivil örgütler ve firmanın kendi yetkilileri veya görevlendirdiği personel (aynı şekilde uzmanlar, mühendisler, vb.) yer almaktadır.

Belediye, “Stratejik alan” olarak nitelendirdiği 6 alanı, toplam 925.482 m², yani alanın % 47’sini kendi işletmiş ve buradaki büyük yatırımları gerçekleştirmiştir

(ulaşım altyapıları, kamusal alanlar, telekomünikasyon...). Bu alanlardaki dönüşüm, alanın genel olarak dönüşümünü tetiklemiş ve yeni kentsel yapının temelini oluşturmuştur. Diğer alanların ise özel ya da kamu sektörü tarafından geliştirilmesi beklenmektedir. Böylece, dönüşüm alanının farklı kısımlarında ekonomik ve sosyal gerekliliklerin karşılanması için farklı planlar oluşturulmasına olanak sağlar. Bunlar, tek ada için planlar, 2.000 m² üzeri parseller için planlar, birleştirilmiş endüstri binaları için planlar, birleştirilmiş konut cepheleri için planlar, belli yatırımlar için planlar şeklindedir.

Daha önce de bahsedildiği gibi 1992 Olimpiyat gelirleri 22@Barcelona girişiminin finans kaynaklarından birisidir. Bunun yanı sıra kamu-özel ortaklığı projenin temel finans kaynağını oluşturmaktadır. Alana yerleşen firmaların bölgeyi düzenleyecek yeni mekânlara yatırım payı vermeleri gerekmektedir. Altyapı maliyetinin, % 30'u kamu hizmetleri şirketleri, % 70'i mülk sahipleri tarafından karşılanmıştır. Ayrıca 22@Barcelona Proje Yardım Yönetim Birimi (Project Aid Management Unit (UGAP)), bölgede yer seçen ya da alana taşınacak olan firmalara, firmaların stratejik projeleri için, mevcut kamu finansmanı fırsatları konusunda danışmanlık hizmeti vermiştir.

22@Barcelona Projesinde, bilgi yoğun sektörde 5 adet faaliyet kümesi oluşturulmuştur. Bunlar medya, enerji, bio teknoloji, bilgi ve iletişim teknolojileri ve tasarımıdır. Bu kümeler girişimcilik kültürünü beslemekte, firmaların rekabetçi gelişimi ve büyümesi için katma değerli hizmetler, araçlar ve altyapı sağlamaktadır. Ayrıca dünyadaki en son iş alanları ve ARGE ve bilişim projeleri için ilişkiler sağlamaktadır. Bu alanlardaki proje liderleri, şirketler, kurumlar, üniversiteler, teknoloji merkezleri, işletmeciler, inkübatörler ve alanda yaşayanlar olarak tanımlanmıştır. Her bir küme kendi özelliklerine ve olgunluk düzeyine göre farklı gelişim göstermektedir.

Alanın altyapısı kalitesini arttırmak amacıyla “Özel Altyapı Planı” hazırlanmıştır. 180 milyon € yatırım gerektiren altyapı planı, modern enerji altyapısı, merkezi klima kontrol ve pnömatik atık toplama sistemi, fiber optik ve telekomünikasyon, serbest ulaşımı olan hizmet galerileri, kamusal ulaşımın artırılması ve iyileştirilmesi, bisiklet yollarının artırılması (29 km), araç park alanlarının yeterli seviyede sağlanması, gürültü ve çevre kirliliğinin düşürülmesi mekanizmaları, Wi-Fi teknolojisinin yaygınlaştırılması, kamusal alanların artırılması gibi sistemin etkinliğini artırmanın

yanı sıra çevreye duyarlı, sürdürülebilir sistemler getirmektedir. Altyapı maliyetinin, % 30'unun kamu hizmetleri şirketleri, % 70'inin ise mülk sahipleri tarafından karşılanması hedeflenmiştir.

Endüstri geçmişi hafızasını korumak amacıyla, sembol yapıların kültürel miras envanterine eklenmesi kararı alınmıştır. Bilginin aktarılması, sinerji yaratılması ve işbirliğinin artırılması için üniversiteler, teknoloji ve yaratıcılık merkezleri, laboratuvarlar, araştırma ve geliştirme merkezleri, tasarım bölümleri ve sürekli eğitim merkezleri üretim şirketlerine yakın olması gerekliliğinden yola çıkarak projede mülk sahipleri arsalarının %10'unu 7@ olarak adlandırılan bu tür kullanımlar için kamuya vermektedirler. Proje onaylandığından beri 1100 firmanın yanı sıra birçok üniversite, araştırma merkezi, 22@Barcelona bölgesinde yer seçmiş veya bölgeye taşınmıştır.

22@Barcelona projesi sadece ekonomik ve mekânsal değil, aynı zamanda sosyal gelişimi de desteklemektedir. Proje, şirketler, kurumlar ve alandaki sosyal organizasyonlar arasında, kabiliyetleri geliştirme ve yaşam kalitesini artırma amaçlı işbirliğini desteklemektedir. Yerele yönelik 22@Dijital Bölge, 22@Eğitim Projesi, netteki aileler programı gibi birçok program sunulmaktadır.



Şekil 3.14 : 22@Barcelona kentsel dönüşüm proje alanı (Barselona Bel., 2009).

Barselona’da gerçekleştirilen dönüşüm projesi innovasyon anlamında belirli hedeflerle yola çıkılan bir projedir. Bilgi ekonomisine dayalı yeni bir şehir modelinin hedeflendiği projede 200 ha’lık bir alan üzerindeki sanayi bölgesi, dünya kapsamında çekici sektörlerin yer alacağı bir metropoliten bölgeye dönüştürülecektir. Bu sektörler medya, bilgi, iletişim teknolojileri, enerji, tıbbi teknolojiler ve tasarım sektörleridir. 22@Barcelona aynı zamanda kamu idaresi ile özel şirketler ve üniversite arasında da bağlantı kurmaktadır. Bazı temel amaçlar doğrultusunda hazırlanan çalışmalar;

- Bir Expo merkezi kurulması ve bunun yatırımcılar için Katalan bölgesini globalleştirmeyi,
- Ekonomi, üniversite ve araştırma çalışmalarını Media ICT (Information and Communication Technology) binası aracılığıyla medya ve ICT’ye yönlendirmeyi,
- Inovasyon ve yaratıcılık hedeflenmesi olarak özetlenebilir.

3.6 Bölüm Sonucu

Bu bölümde dünyada geçmişten günümüze uygulanan kentsel dönüşüm örnekleri incelenmiş ve projelerin ortak ve özgün pek çok özelliği ortaya çıkmıştır. İngiltere özelindeki projelerde özellikle sürdürülebilirlik yaklaşımına ve güncel mühendislik çalışmaları ile proje değerini yükselten uygulamalara yer verildiği; dünya geneline bakıldığında ise, kentlerin gerçek ihtiyaçlarının saptanarak bölgesel veya noktasal çözümlere ulaşıldığı, özellikle halk katılımının vurgulandığı göze çarpmaktadır.

Bu bölümde elde edilen saptamaların bir tablo ile karşılaştırmalı incelenmesi doğru olacaktır. Çizelge 3.4, Dünya örneklerinin karşılaştırmalı incelemesini ve projelerde öne çıkan özellikleri yansıtmaktadır.

Temel alınan özelliklerPlanlama, Mimari ve Kentsel Tasarım, Mühendislik, Yeni Ekonomi Yaratmaya Yönelik Projeler, Sosyal Boyut,Dönüşümün Finansmanı ve Dönüşümün Hukuksal Boyutu gibi başlıklar altında belirtilmiştir.Projelerin hedeflerine ve ölçeklerine yönelik olarak sayılan başlıkların tamamını değilse bile yine de pek çok özelliği aynı projede birarada barındırdığı gözlenmektedir.Çizelge 3.4’te görüldüğü gibi dünya örneklerinde kentsel dönüşüm uygulamaları yalnızca fiziki bir takım düzenlemelerden çok daha öteye geçmektedirler. Karşımıza çıkan parametreler aşağıdaki gibi değerlendirilebilir:

Projeler:

- Yeni ve çeşitli boyutları olan bir ekonomik ortam yaratmayı, istihdam yaratmayı ve mesleki becerileri geliştirerek yerel ekonomiye katkı sağlamayı hedeflemektedirler.
- Projenin uygulanacağı alandaki halkın talep ve beklentileri iyi bilinmekte ve ihtiyaca yönelik uygulamalara gidilmektedir.
- Dünya örneklerinde kentsel dönüşüm çalışmalarına bir proje yönetimi mantığı ile yaklaşılmakta ve en verimli uygulamalar hedeflenmektedir.
- Özel-kamu ortaklıkları, en çok gözlenen finansman yaratma ve uygulama biçimidir.
- Standart dönüşümler yerine sürdürülebilir, yüksek mühendisliğe başvurulmuş ve simge niteliği taşıyan mimari ve planlama çalışmaları yapılmıştır.
- Özellikle İngiltere’de her projeye yönelik farklı yasal düzenlemeler öneren S106 yasası ile sosyal konut ve kamusal alan üretiminde başarılı sonuçlar elde edilmektedir.
- Her projede hedeflerin önceden belirlenmiş oluşu ve uygulamalara bu doğrultuda devam edilmesi oldukça dikkat çekicidir.

Çizelge 3.4 : Avrupa ve dünya örneklerinin değerlendirilmesi ve öne çıkan özellikleri.

Proje Adı	Fiziksel Boyut													Yeni Ekonomi Yaratmaya Yönelik Projeler			Sosyal Boyut					Dönüşümün Hukuksal Boyutu					
	Planlama					Mimari			Mühendislik																		
	Katılımcılık	Talep/Bekentilerin Alınması	Karma Kullanım	Donatı Standardı	Ulaşım Modeli	Yüksek Nitelik	STANDARD	Ekolojik Mimari	Altyapı		Merkezi Isıtma/Soğutma	Enerji Verimliliği	CO ₂ Emisyonu Azaltımı	Yeni İş Olanakları	Ekonomik Çeşitlilik	Yerel Vakıf ve Fonların Kur.	Eğitim Desteği	İşsizliğin Azaltılması	Toplumsal Çeşitlilik	Sağlık Olanakları	Meslek Edindirme Eğit.	Tarihi Doku	Kat/İrtifak mülkiyetli	ıslah imar planı yapılmış alanlar	Tapulu ve imarlı	Gecekondü Alanları	
Yüksek Nitelikli	Vasat																										
Liverpool King’s Kent Merkezi KDP / İngiltere																						S106 Kendilerine ait Sözleşmelerinin olduğu bazı yasal zorunlulukların şart koşulması, ve sosyal faydaların ortaya çıkarılması					
King’s Cross KDP / İngiltere																											
Elephant&Castle KDP / İngiltere																											
Olimpik Şehir KDP / İngiltere																											
Greenwich Peninsula (Greenwich Yarımadası) KDP / İngiltere																											
Southwark KDP / İngiltere																											
Thames Gateway - Bölgesel KD / İngiltere																											
Potsdam Meydanı KDP / Almanya																											
Hafencity KDP / Almanya																											
La Défense KDP / Fransa																											
Sao Paulo Kent Merkezi KDP / Brezilya																											
22@Barcelona																											

S106 Kendilerine ait Sözleşmelerinin olduğu bazı yasal zorunlulukların şart koşulması, ve sosyal faydaların ortaya çıkarılması

4. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Bu bölümde, Türkiye özelinde İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa gibi büyükşehirlerdeki kentsel dönüşüm projeleri incelenmiş, birbiri ile karşılaştırılmış ve olumlu-olumsuz yönleri ortaya konmuştur. Buradan yola çıkarak tezin sonuç ürünü olarak ortaya konacak olan modele girdi sağlayacak uygulama sorunlarını belirlemek ve sosyal, ekonomik, fiziksel değişimleri gözlemlemek hedeflenmiştir. Proje alanlarının seçiminde dikkat edilen en önemli nokta, projelerin güncellikleri ve yasal dayanaklarıdır. Bu anlamda seçilen projeler tüm girdileri ve çıktıları ile birlikte değerlendirilmiş, yasal / yönetsel ve finansal çerçeveleri incelenmiştir.

Yoğun bir iç göç dalgasının son durağı olan kentler, fiziksel ve sosyal dokusundan çok şey kaybetmiştir. İç göç başlığı altında yaşananlar; kaçak ve kalitesiz kentleşme, kontrolsüz gelişen, kentsel-kırsal karakteri ayırt edilemeyen, problemlerini çözümü ekonomik açıdan aşırı yük getiren yerleşmeler ve legalleştirme çabaları ve sosyal ve ekonomik alana eklenemeyen toplumsal sınıfların meydana gelişidir. Özellikle süreç içerisinde rant kapısına dönüşen bu alanların tamamen girişimci insafında dönüşümü, kentte meydana gelen sosyal-ekonomik ve fiziksel uyumsuzluklar sonucu sınıflar arası sosyal uçurumların mekânsal yansımaları olarak yeni yerleşim alanlarının meydana gelmesi ve yerleşik alanların yetersizliğine bir yanıt olarak kentsel dönüşüm projelerinin ortaya çıkması son derece düşündürücüdür.

Buradan yola çıkarak, bu bölümün amacı, göç ve buna bağlı olarak gecekondulaşma sürecini, kentlerin son yüzyılda nasıl el değiştirdiğini ve bu el değiştirmenin sosyal ve mekânsal yansımalarını irdelemektir.

4.1 Türkiye’de Kentleşmenin Tarihsel Süreci ve Gecekondulaşma

Türkiye’de kentleşmenin tarihsel süreci incelenirken, göçle birlikte gecekondulaşma süreci de incelenecektir. Bu anlamda alınmaya çalışılan yasal önlemler ve hazırlanan

kalkınma planları da ayrıca irdelenecek ve sosyal - mekânsal yansımaları ortaya konacaktır.

4.1.1 Kentleşmenin mekânsal süreci

Türkiye’de 1950’lerde meydana gelen hızlı kentleşme ile birlikte kentlere doğru oluşan büyük göç hareketleri ve kentlerde artan nüfusun barınma ihtiyacına devletin yeterli ve gerekli politikalar ile çözüm bulamaması sebebiyle göçmenlerin bu sorunu kendi çabalarıyla çözmesine göz yumması sonucu oluşan gecekondular, aslında bir sonuçtur. Bu göz yumma bazı kaynaklarda “gecekonduların önüne geçebilecek önlem veya politikalar üretmemek” veya “devletin gecekondulaşma politikası, devletin sorumluluğu olan konut sunumunu halkın kendi çabalarıyla çözmesi” şeklinde vurgulanmaktadır. Özellikle İstanbul ve Ankara bu süreçlerden en çok etkilenen, göç çekmiş ve de mekânsal ve sosyal sorunlarla karşılaşmış büyük kentlerimizdendir. 1950’li yıllardan beri görülen gecekondular, tek merkezli kalkınma ve sanayileşme politikalarının sebep olduğu bölgesel eşitsizliğin de fizik mekândaki izdüşümleri durumundadır.

Ülkemizdeki gecekondulaşma süreci 5 dönemde incelenmektedir (Erkut, 1999):

- Gecekondular ailesinin marjinal işlevlerinin olduğu 1945-1950 dönem,
- Gecekondular ailesinin marjinal olmayan ekonomik statü kazandığı 1950-1960 dönem,
- Gecekondular ailesinin tüketici işlevi kazandığı 1960-1970 dönem,
- Gecekondular ailesinin küçük çaplı toprak spekülasyonuna geçtiği 1970-1990 dönem,
- Bazı gecekondular alanlarının umut alanlarından çöküntü alanlarına dönüştüğü 1990 sonrası dönem.

Ülkemizde kentsel dönüşüme en çok ihtiyaç duyan alanlar; özünde kırsaldan kentsel göçü barındıran bu gecekondular alanları ve çöküntü / köhneme alanları ya da Birleşmiş Milletler ’in tabiriyle geçici yerleşimler, “bütünüyle olmamakla birlikte çoğunlukla kırsal bir grubun kentsel bir gruba dönüşümünü incelemek için en stratejik konumdaki gruplardan birini temsil eden köylerden ve kırsal kasabalardan gelme göçmenlerin oturdukları” (Karpat, 2003) gecekondular alanlarıdır.

Gecekondu ailesinin marjinal işlevlerinin olduğu 1945-1950 dönemi, kırdan kente ilk göç dalgalarının yayılmaya başladığı dönem olarak kabul edilmektedir. Bu göç dalgalanmasının sanayileşmenin büyük kentlerde öncelikli olarak geliştirilmeye başlamasının dışındaki en önemli sebepleri, kırsal alandaki toprakların hisseli oluşu, hisselerin değerinin artması, eldeki toprağın nüfusa yetmemesi, eldeki toprağın nüfusu besleyememesi ve eğitim ve sağlık donatılarının yetersiz oluşudur. Bir anlamda, insanlar çocuklarını doyurabilmek ve eğitebilmek için kente göç etmiştir. Bunda ulaşımın gelişmesi ve kentleşmeyle ilgili bilgilenmenin artması da önemli rol oynamaktadır. Göçmenler geldiğinde işleri ve evleri hazır olmadığı için, en hızlı şekilde kendilerine barınacak bir yer temin etmeye çalışmışlardır. Konut ve kira bedelleri yüksek olduğu için ve aynı zamanda yeterli konut stoku da olmadığı için, insanlar kendi başlarının çaresine bakarak işgal etmek suretiyle kamu arsaları üzerine konut yapmışlardır. Bu dönemde, gecekondu yapımında ikinci el malzeme kullanılmış ve ev, içinde oturacaklar tarafından bir gecede yapılmıştır.

Bu yapıların ‘gecekondu’ diye adlandırılmasının sebebi de budur. Özellikle yıkım tehlikesine karşı eğimli araziler tercih edilmiştir. Bu da belediye hizmetlerinin gelmesini ve altyapı sorununu ortaya çıkartmıştır. Yapılar, mutfak ayrı olmamakla birlikte tek odalı ve tuvalet birimin dışında olarak inşa edilmiştir. Amaç, sadece ve sadece içinde yaşayabileceği bir barınak sahibi olmak olduğundan, bu dönem, gecekondu’nun ‘en masum dönemi’ olarak kabul edilebilir. Pınarcıoğlu ve Işık (2003) da ilk dönem gecekonducuların, “değişim değeri değil, kullanım değeri için” üretiliyor olmasının önemli bir husus olduğunu vurgulamaktadırlar.

1950-1960 döneminde, gecekondu olgusunda diğer yaşanan sosyolojik değişimlerin yanı sıra aşağıdaki konular dikkati çekmektedir:

- Bu dönemde çıkan 6-7 Eylül olaylarıyla, birçok gayrimüslim vatandaş yurtlarını terk etmek zorunda kalmıştır. Bunların sonucu ‘çöküntü alanı’ diye nitelendirdiğimiz alanların ortaya çıkmasının da temelleri atılmıştır.
- Bir başka önemli nokta, ilk gelenlerin yaptıkları gecekondu’ları sonra gelenlere satmaya başlamalarıdır. Böylece gecekondu’lar artık sadece barınak olmaktan çıkıp, bir gelir kapısı haline gelmiş ve yeni bir alım-satım pazarı doğmuştur.

- Yani gecekondular, ‘masumiyetlerini’ kaybetmişlerdir. Bu arada yeni gecekonduların da yapılmasıyla sayıları oldukça artmıştır.

1960–1970 döneminde ise gecekondu ailesi potansiyel tüketici işlevi kazanmıştır. Bu dönemde, gecekondunun fiziki yapısı da değişmiş ve gecekondu sakinleri, yaptıkları birikimi, çocukları evlendikçe eve kat çıkarak değerlendirmeye başlamışlardır. Bir anlamda ortaya, ‘çekirdek konut’ çıkmaya başlamıştır. Tüm bu gelişmelerin yanında, kent yoksullarının yanı sıra, kentli orta sınıfta da büyük değişiklikler olmaktadır. Pınarcıoğlu ve Işık (2003)’ın belirttiğine göre, 1950’li yıllarda başlayan ‘yap-satçılık’, 1960-1970 döneminde en parlak çağını yaşamaktadır. Bunda, 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Yasası’nın da payı büyüktür. Kent yoksulu gecekondulaşırken; orta sınıf kentli apartmanlaşmaktadır. Yine bu dönemin en önemli gelişmesi ise gecekondulaşmaya devletin ilk tepkisini vermesi ve 1966 yılında 775 sayılı Gecekondur Kanunu’nun çıkarılmasıdır. Tüm bu gelişmeler, dönemin kalkınma planına da yansımıştır.

Gecekondu ailesinin küçük çaplı toprak spekülasyonuna geçtiği dönem olan 1970-1990 dönemidir. Yani toprağın üzerinden ekonomik değer elde edilmeye başlanmıştır. Gecekondu sakini, kendi parselini kendi çimekte ve etrafı boşsa istediği gibi genişletmektedir. Bununla birlikte kendi parselini kat karşılığı müteahhide vermektedir. Dolayısıyla topraktaki değer artışı kamuya gideceğine, parsel sahibine gitmektedir. Böylece gecekondur, topraktaki değer artışından yararlanılabilir bir kaynak haline gelmiştir. Artık toprak parçasından rant elde edilmektedir. Diğer dönemlerden farklı olarak bu dönemde, parsel sınırı çizilirken önce anayol sınırı çiziliyor; okul alanı ve gecekondur güzelleştirme merkezi için de yer ayrılıyordu.

1980’ler, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de yeni bir dönemin başlangıcı oldu. Serbest piyasa ekonomisine geçişin ilk sinyali olarak, “1980’de kabul edilen katı önlemler paketi ile başlayan ekonomik politikalar, ithal ikameci bir ekonomik model yerine ihracata dayalı bir ekonomik model ile dış ticaret açıklarını daraltmayı hedefliyordu... teşvik ve/veya tavizlerin aracı temel olarak aynıydı. Son derece spekülâtif bir kentsel arsa pazarında oluşan arazi rantları toplumun geniş katmanlarına dağıtıldı.” (Dinçer ve diğ., 2001)

1980’lerin en çarpıcı gelişmesi 12 Eylül askeri hükümeti ve Özal hükümeti dönemlerinde çıkarılan imar affı yasalarıdır. Mart 1983 ve Mayıs 1987 tarihleri

arasında çıkarılan toplam beş imar affı yasasının en önemlisi 2981 sayılı Mart 1984 tarihli yasadır. Buna göre, “önceki yasalar büyük ölçüde kaçak yapıların bağışlanarak hukuk dışı alanlardan çıkarılmasını amaçlarken, bu yasa basit bir yasallaşma işlemi ile yetinmeyip ve mevcut kaçak konutların hazırlanacak ıslah imar planlarında öngörülen modele göre dönüşümüne zemin hazırlamıştır.” (Pınarcıoğlu ve Işık, 2003). En basit aktarımıyla bu durum, Pınarcıoğlu ve Işık tarafından, “gecekondu parselleri üzerine dört kat yapılaşma hakkı verilmesi,” olarak özetlenmektedir.

Bazı gecekondu alanlarının umut alanlarından çöküntü alanlarına dönüştüğü 1990 sonrası dönemde, yoğun ıslah imar planı uygulamalarıyla, gecekondu bir anlamda yasallaşmış ve geç apartmanlaşma sürecine dâhil olmuşlardır. Ancak apartmanlaşma başlasa da hala gecekondu, ucuz malzeme ve ucuz maliyet kaygılarıyla hareket edildiği ve devlet eliyle bu yapılaşmaya da bir standartlaşma getirilmediği için, ortaya çıkan sonuç ilkinden de beter bir görüntü sergilemektedir.

4.1.2 Kentleşmenin sosyal süreci

1950'lere kadar olan döneme baktığımızda “...İstanbul'da yaşayanların karmaşık özellikleri genel olarak 'kentlilik' platformunda birleşmekte ve kentteki çeşitlilik ise, tarihsel mirasın kente taşıdığı 'dinsel' mozağin farklılıklarıyla algılanmaktaydı... İstanbul'da yaşayan Müslüman nüfus gibi Ermeni, Rum ve Yahudi grupları da hem 'kentli' hem de 'İstanbullu'ydu...” (Erder, 2000). Ancak mübadele, bu mozaği sarstı ve özellikle 6-7 Eylül olayları sonrasında ortadan kaldırdı. Kırdan kente göçün başlamasıyla İstanbul, artık yeni bir mozaği temsil eder duruma getirildi. Bu dönemde “... İstanbul sadece hızla nüfus kazanmamış, aynı zamanda eski kentte yaşayan nüfusun alışılmış çeşitliliği de değişime uğramıştır. Eski kentin kozmopolit yaşamına alışık olan 'eski' kentlilerin ilk algıladıkları değişiklik, İstanbul'a yeni yerleşen “köylüler”le, dış göçle gelen Balkan göçmenleri olmuştur. Balkan göçmenlerinin kente gelişleri ve yerleşmeleri daha çok kamu otoritelerinin düzenlediği kurallar çerçevesinde gerçekleştiği için bu gruplar 'sorun' olarak algılanmamıştır. İstanbul bir taraftan zorunlu ve gönüllü dış göçle Müslüman olmayan nüfusunu kaybetmiş, diğer taraftan hem sayısal olarak büyük, hem de niteliksel olarak farklı bir iç göçün varış noktası haline gelmiştir...” (Erder, 2000).

Erder (2000) bu durumu “zincirleme göç” olarak ifade etmekte ve “göç sürecinde bireylerin göç edecekleri yer hakkındaki bilgiyi, göç sürecindeki desteği,

kendilerinden önce göç etmiş olan yakınlarından almalarıdır...” şeklinde tanımlamaktadır. Göçmenler, bu sayede yeni geldikleri kentten dışlanmamış, kendi sosyal ortamlarını yaratabilmişler ve taşralılık duygusunu yaşamamışlardır. İstanbul’a ilk göç dalgasıyla gelen göçmenler, kentin eski sahipleri tarafından “...kente gelişleri, yerleşmeleri, konut edinme biçimleri, yaşam tarzları ve yaptıkları işler bakımından, ‘eski’ kentliler tarafından en çok yadırganan ve ‘sorun’ olarak gündeme getirilen grup olmuştur...”

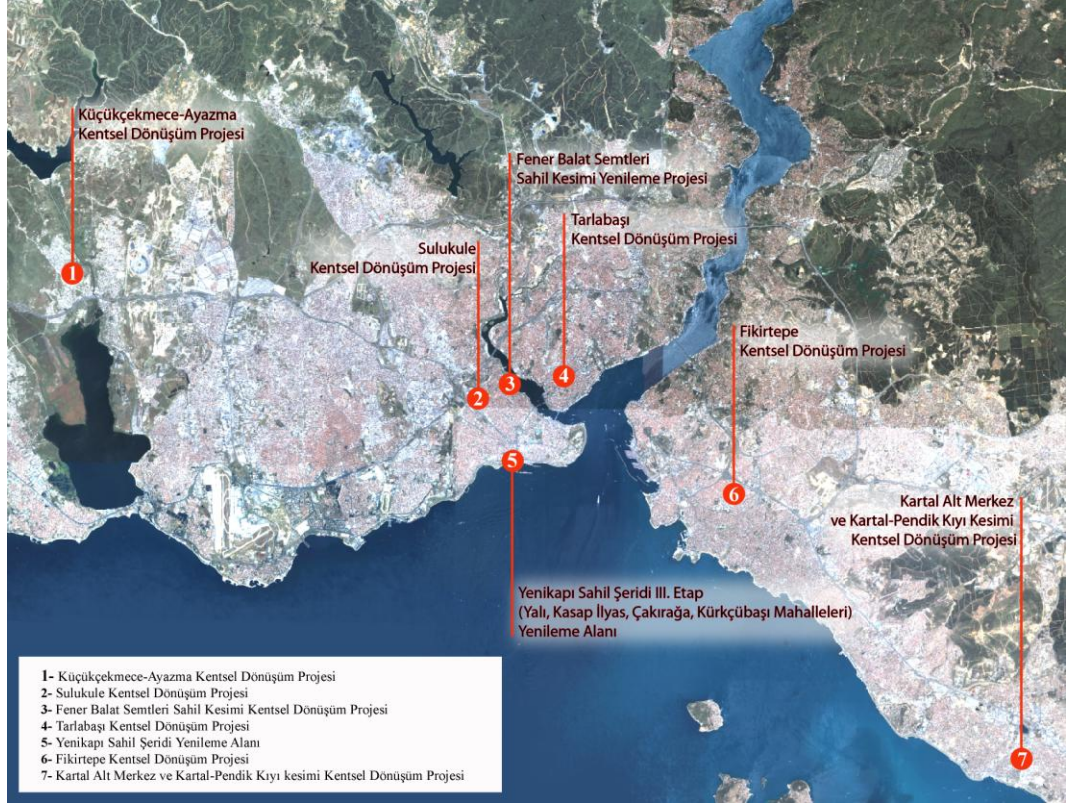
1980’li yıllardan sonra gelen göçmenlerin geliş nedenleri değişmiştir. 1990’lı yıllarla birlikte artan doğu bölgelerindeki terör olayları ve bu nedenle boşaltılan köyler göçmen profili oldukça değiştirmiştir. Ülkenin en fakir bölgesinden, ülkenin en fakir insanları büyük şehirlere, özellikle İstanbul’a göç etmeye başlamışlardır.

4.1.3 İstanbul özelinde kentsel dönüşüm örnekleri

Türkiye’de 1990’larda ilk örnekleri görülen güncel kentsel dönüşüm uygulamaları, yeniden gelişim uygulamaları, Dikmen Vadisi Gecekondudan Dönüşüm Projesi ve Portakal Çiçeği Vadisi Projesi / Ankara gibi projeler yereldeki hak sahiplerinin planlama ve karar verme süreçlerine katılımını ilk kez ortaya atan projelerdir. Öncelikli olarak gecekondu alanlarında başlayan uygulama örneklerinin 2000’lerde çeşitlenerek artmaya başladığı görülmektedir.

Eskiyen, köhneyen, işlevsizleşen yapıların dönüştürülmesi (Akcanlar ve Bayrampaşa Cezaevleri); Galataport ve Haydarpaşa girişimleri, Haliç’teki tersanelerin tasfiyesi gibi örnekler bu çalışmada ele alınmayacaktır. Daha çok gecekondu ve konut alanlarındaki örnekler irdelenecektir. Bu yapılırken, üzerinde çokça durulan ilk örneklerden ziyade, yeni girişimler ele alınacaktır.

Bu çalışma kapsamında İstanbul özelinde incelenmiş olan kentsel dönüşüm örnekleri Şekil 4.1’de birarada yansıtılmıştır.



Şekil 4.1 : İstanbul özelinde kentsel dönüşüm uygulamaları.

4.1.3.1 Küçükçekmece-Ayazma kentsel dönüşüm projesi

Ülkemizde 2000’li yıllardan sonra başlayan dönüşüm uygulamalarından Küçükçekmece örneği, bilimsel bir yöntem izleyen ilk çalışma oluşuyla ilgi çekmiştir. 2004 yılında Küçükçekmece Belediyesi’nin önderliğinde düzenlenen Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması ile konunun uzmanları İstanbul’a davet edilerek kentsel dönüşüm konusu tartışılmıştır. Olimpiyat Köyü (Ayazma ve Altinkent Mahalleleri), Cennet Mahallesi ve Kanarya Mahallesi gibi birbirinden farklı sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki niteliklere sahip alanlar seçilerek geniş kapsamlı analizler ve raporlarla atölye çalışmacılarına bilgi sunulmuştur. Daha sonra seçilen alan için TOKİ ile protokol imzalanmış, kamu-kamu ortaklığında bir çalışma yürütülmüştür. Bu bölümle ilgili veriler, Turgut ve Ceylan (2010), Küçükçekmece Belediyesi, TOKİ yetkilileri ile yüz yüze görüşmeler değerlendirilerek derlenmiştir.

Coğrafi konum

Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi, idari olarak Küçükçekmece İlçesine bağlı iken, yeni ilçe sınırlarının belirlenmesi ile birlikte Başakşehir İlçesi’ne

bağlanmıştır. Proje alanının Ayazma bölümünün kuzeyinde ve batısında organize sanayi sitesi; güneyinde TEM Otoyolu ve Halkalı Toplu Konutları; doğusunda Atatürk Olimpiyat Stadı yer almaktadır. Tepeüstü bölümü ile Ayazma bölümünün arasında organize sanayi sitesi bulunmaktadır. Tepeüstü bölümü, organize sanayi sitesi ve TEM Otoyolu ile çevrelenmiş durumdadır (Şekil 4.1).

Projenin organizasyonu

Proje, üçayaklı bir organizasyonla gerçekleştirilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ bu üçayağı temsil etmektedir. Projenin başlaması, 13.06.2005 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ'nin imzaladıkları üçlü protokolle olmuştur. Bu protokolü müteakip, 04.07.2005 tarihinde, Küçükçekmece Belediye Meclisi, Ayazma-Tepeüstü bölgelerini “kentsel dönüşüm alanı” ilan etmiştir.

Bu protokol kapsamında TOKİ, finansmanı sağlayan, hak sahibi konut inşaatlarını yapmakla yükümlü kurum misyonunu yüklenirken; İstanbul Büyükşehir Belediyesi, projenin Olimpiyat Köyü Projesi ile birlikte yürütülmesinden; Küçükçekmece Belediyesi ise projenin yürütücülüğünden sorumlu olmuştur. Arazi çalışması, Küçükçekmece Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ortaklığı ile yürütülmüştür.

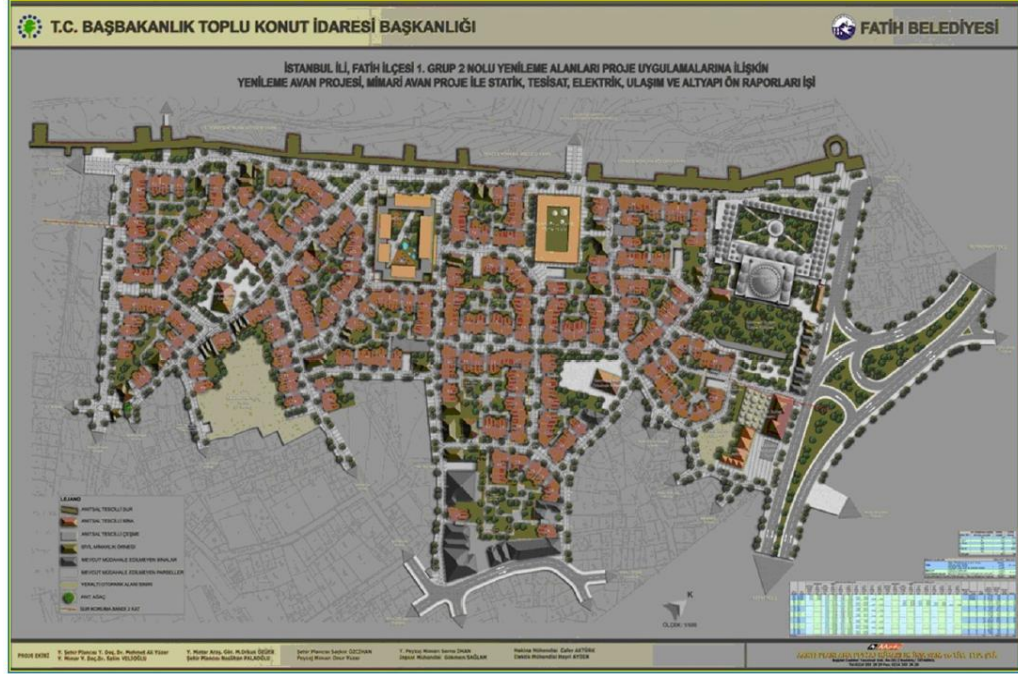
Projenin aşamaları

Proje alanında konut altı mahalli ticaret alanları önerilmiştir. Bununla birlikte proje, bir ilköğretim okulu alanı, bir ortaöğretim okulu alanı ve kamu hizmet birimleri, sağlık tesisi, kültürel tesis, dini tesis, mahalli yönetim ve ticaret birimlerini içermektedir. Proje kapsamında gerçekleşecek borçlanma biçimleri, hak sahipliği tespitleri ile TOKİ inşaat maliyetleri üzerinden hesaplanmış ve uygulama bu doğrultuda başlatılmıştır.

4.1.3.2 Sulukule kentsel dönüşüm projesi

Proje, UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde bulunan Tarihi Yarımada sınırları içinde yer almakta olup, İstanbul surları ile sınırlandırılmaktadır. Proje alanının güneyinde Vatan Caddesi; kuzeydoğusunda Fevzi Paşa Caddesi; kuzeybatısında 10. Yıl Caddesi ve güneydoğusunda ise Sofalı Çeşme Sokak yer almaktadır. Alanın sınırları içinde Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri bulunmaktadır. Sulukule Yenileme Avan Projesi Şekil 4.2'de görülmektedir, projenin İstanbul içindeki konumu ise Şekil

4.1'deki gibidir. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, uluslararası platformda da ilgi uyandıran güncel bir projedir. Bu bölüm, aynı zamanda proje koordinatörü de olan Fatih Belediye Başkan Yardımcısı Sayın Mustafa Çiftçi ile yapılan görüşmeler sonucu hazırlanmıştır.



Şekil 4.2 : Sulukule yenileme avan projesi (Url-26).

Sulukule, Kasım 2005'te Fatih Belediyesi'nce “yenileme alanı” olarak ilan edilmiştir. 13 Temmuz 2006'da ise TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesi arasında, bölgede kentsel yenilemeyi gerçekleştirmeyi hedefleyen bir protokol imzalanmıştır. Bu noktadan sonra hak sahipleri ile görüşmeler başlamıştır. Uzlaşma sürecinin sonunda proje alanındaki ilk yıkım 11 Şubat 2008'de yapılmıştır.

Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, yaklaşık 90.000 m² toplam alana sahiptir. Toplam inşaat alanı ise 60.000 m²'dir. Proje kapsamında 620 mülk sahibi ve 734 kiracı bulunmaktadır. Bölgedeki mevcut yapı stoku genel olarak avlulu, bitişik nizam, kâgir ve sağlıksız yapılardan oluşmaktadır. Ortalama konut büyüklükleri müstakil konutlarda 40 m²; apartman dairelerinde ise 120 m²'ye kadar çıkmaktadır. Kat adetleri 1-3 kat arasında değişmektedir. Toplamda 12 yapı adası ve 388 parsel yer almaktadır. Yapı adası sayısı, hazırlanan projede 20'ye çıkarılmış ve parsellasyon değiştirilmiştir. Projenin en çok eleştirilen fiziksel sonucu bu farklılaşmadır. Alanda 11'i anıtsal yapı, 43'ü sivil mimarlık örneği olmak üzere toplam 54 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Hazırlanan projede bu yapılar ihya edilmiş ve önemle ele alınmıştır.

Bölgenin sosyo-ekonomik koşullarına bakıldığında ise, Sulukule projesi ile ilgili olarak UNESCO'nun hazırladığı rapordayer alan ve Yıldız Teknik Üniversitesi öğretim görevlisi şehir plancısı Doç. Dr.Tolga İslam'ın yaptığı anket çalışmalarının sonuçlarına göre, yaşayan nüfusun % 21'i kendini Roman olarak tanımlamaktadır. Proje alanında yaşayanlar düşük gelire, hatta kronik yoksulluğa sahip olup, toplam nüfusun % 25'i aylık 300 TL'den az; % 33'ü 750 TL'den az gelire sahiptir (UNESCO, 2008). Ortalama konut kira bedelleri 100-200 TL arasında değişmektedir. Bölgede yaşayanları % 57'si 200 TL'den az kira ödemektedirler. Bölge halkının % 49,5'i doğduğundan beri proje alanında yaşamakta; % 43,4'ü 30 yıldan fazla zamandır alanda olduğunu ifade etmektedir. Alanda ortalama aile büyüklüğü 3.86; hane büyüklüğü ise 4.06 olarak hesaplanmıştır. Halkın % 71'i ilkokul mezunu; % 67'si ise işsizdir. Bu sosyal profile yönelik olarak Fatih Belediyesi tarafından dülgelik, konfeksiyon işçiliği vb. meslek edindirme kursları açılmış, ancak yeterli katılım sağlanamamıştır.

Bu kentsel dönüşüm projesinin en önemli özelliklerinden biri, kiracıların da hak sahipleri gibi kabul edilmeleri ve TOKİ'nin Taşoluk konutlarından uygun ödeme koşulları ile konut edinmelerinin sağlanmasıdır. Kiracıların % 37'si TOKİ konutlarından yer edinebilmek için başvuruda bulunmuş olup, konutlar teslim edilmiştir. Kiracılara sağlanan bir diğer kolaylık, konutlardan peşinat alınmaması ve aylık taksitlerin 100 TL'sinin Fatih Belediyesi bütçesinden ödenmesidir. Söz konusu konut kredileri 180 aya bölünmüş olup daire fiyatları maliyet değerleri üzerinden 50.000 TL- 60.000 TL arasında değişmektedir. Ödemeler, yeni konutlara geçildikten sonra başlamıştır.

Proje kapsamında meslek edindirme, yerinde dönüşüm, kültürü koruma ve iş olanakları sağlamak gibi hedeflerden bahsedilmiş olsa da halen sürmekte olan dönüşüm çalışmaları farklı boyutlara doğru ilerlemektedir. Özel sektöre devredilmiş kentsel dönüşüm projelerinin karşılaştığı temel sorunlar Sulukule için de gözlemlenmektedir. Bunlar Belediyenin yaptırımını yitirmesi, dönüşümün konut bazlı gerçekleşmesi ve donatı standartlarına erişememesi, ticaret ve turizm amaçlı kullanımlardan çok fazla rant elde edilmesi ve kültürel dinamiklerin yok olmasıdır. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, bu açıdan güncel uygulamalar içerisinde en çok tepki alan projelerdendir (Url-27).

Kentsel dönüşüm uygulamalarında alanın fiziksel ve ekonomik dönüşümü gerçekleştirilirken alanda yaşayan mevcut toplulukların temel hak ve özgürlüklerinin ihlal edilmemesi ve dönüşüm sürecine dâhil edilmeleri gerekmektedir. Örneğin, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB), Şehir Plancıları Odası ile Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği'nin açtığı İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nde görülen dava sonucunda 26.04.2012 tarihinde, Sulukule Yenileme projesiyle ilgili iptal kararı verilmiştir. Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Yenileme Alanı ile ilgili olarak Şubat 2008 tarihinde açılan davada karar avam projelerin kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile oy birliği ile alınmıştır (Url-28). Aynı şekilde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi de Bulgaristan'daki uygulamalar üzerine bu tür uygulamaların Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine aykırı olduğunu belirtmiştir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi 24 Nisan 2012'de aldığı bir kararla, Bulgaristan'ın Sofya kenti yakınlarındaki Batalova Vodenitsa mahallesinde yaşayan Romanların tahliye edilmesi yönündeki yerel kararı, Romanların insan haklarının ihlali olarak değerlendirmiştir. Mahkemenin kararı, uygulamanın Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 3. Maddesi (gayriinsani ve onur kırıcı davranışın yasaklanması), 8. Maddesi (özel hayata ve aile hayatına saygı), 13. Maddesi (etkili başvuru hakkı), 14. Maddesi (ayrımcılık yasağı) ve 1 No'lu Protokolün 1 No'lu Maddesi (mülkiyet hakkı) çerçevesindeki hakların ihlali olacağını öne sürmüştür(Url-29).

Bu nedenlerle, projede karar süreçlerinin uzun tutulması, yerel halkın katılımının sağlanması ve desteğinin alınması daha da önem kazanmaktadır.

4.1.3.3 Fener - Balat rehabilitasyon projesi

Coğrafi Konumu

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna dayalı olarak Haliç'in Fener-Balat kıyı şeridinde, Seti İstefan Bulgar Kilisesi'nden Hazreti Cabir Camii'ne dek uzanan alan Fatih Belediyesi tarafından 03.04.2006 tarihinde yenileme alanı ilan edilmiştir. Projenin gerçekleştirilmesi işi 18.04.2007 tarihinde yapılan ihale ile GAP İnşaat tarafından üstlenilmiştir (Url-30). Proje alanının İstanbul içerisindeki yeri Şekil 4.1'de, proje sınırları ise Şekil 4.3'te gösterilmiştir.

Fener'den Ayvansaraya'a kadar olan Haliç kıyısındaki yeşil alanları ve bu alanların bitişiğindeki 59 yapı adasını içeren proje alanı yaklaşık 280.000 m²'lik bir alanı kapsamaktadır. Alanda Fener Rum Patrikhanesi ve Seti İstefan Bulgar Kilisesi gibi anıt eserlerin yanı sıra pek çok sivil mimari örneği de yer almaktadır (Url-31). Kıyıdaki yeşil bantta geliştirilecek sosyal ve kültürel programların yanı sıra iç kısımlardaki geleneksel dokuda yürütülecek yenileme çalışmaları kapsamında farklı kullanımlar yer alacaktır, proje kapsamında yaklaşık 25.000 m²'lik programda konut, ticari alanlar, butik otel ve sanat galerisi bulunmaktadır.



Şekil 4.3 : Fener-Balat Kentsel dönüşüm için belirlenen alan sınırı.

Projenin Amaçları

Projenin amaçları, dönüşüm alanının coğrafi ve kültürel özelliklerine göre belirlenmiştir. Bunlar:

- İstanbul'un tarihi-kültürel mozaiki açısından en önemli bölgelerinden biri olan yenileme alanında sağlıklı yaşam alanları yaratmak,
- Yenileme alanının daha güvenli, sağlıklı, yaşanabilir, kentle bütünleşmiş bir yaşam alanı olmasını sağlamak,

- Altyapı ve ulaşımı geliştirmek, sosyal refahı ve kent içi yaşam kalitesini arttırmak,
- Bir iç deniz olan Haliç ile kıyı bandında yaşayanların ilişkisini güçlendirecek yeni kamusal fırsat alanları oluşturmak,
- Bir deprem bölgesi olan İstanbul'da depreme ve tabii afet risklerine karşı tedbirler almak ve dayanıklı yapılar oluşturmak,

şeklinde sıralanmıştır. Bu amaçlara ek olarak alanın turistik potansiyellerinin değerlendirilmesi ve bu tür tesislerin zenginleştirilmesi hedeflenmektedir.

Projenin Organizasyonu

Proje alanı yedi alt bölgeye bölünerek her bir bölge farklı bir mimarlık ofisi tarafından çalışılmıştır. Mimari projeler tarihi yapıların restorasyonunun yanı sıra yeni yapıların yapılmasını kapsamaktadır. Kıyıda kalan yeşil alanlar tek bir mimari ofis tarafından çalışılırken kıyıya paralel yapı adaları diğer altı ofis arasında paylaşılmıştır. Mimarlık ofislerinin çalışmalarının eşgüdümü, proje danışmanları ve ihaleyi alan firma tarafından sağlanmıştır (GAP İnşaat, 2010).

Programın Gelişimi

Mart 2012 itibariyle projenin uygulaması için Ayvansaray'da yıkım ve hafriyat çalışmalarına başlanmıştır. Ancak Sulukule örneğinde olduğu gibi uygulamada çok fazla yol kat edilmeden yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Fener Balat Ayvansaray Mülk Sahiplerinin ve Kiracılarının Haklarını Koruma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği'nin 12.03.2010 tarihinde açtığı dava sonucunda İstanbul 5. İdare Mahkemesi Yenileme Kurulu, Fatih Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın aldığı kararları iptal etmiştir (Url-30).

4.1.3.4 Tarlabası kentsel dönüşüm projesi

2005 yılında yenileme alanı ilan edilen Tarlabası Projesi, 2006 yılında mal sahiplerine beyan edilmiş; 2007 yılında ihale açılmıştır. Bu projenin içine özel sektör de girmiştir. Dernek temsilcileri-Vakıflar-Mülk Sahipleri-Belediye ve Özel Sektör işbirliği ile hazırlanmış olan projenin karşısındaki en büyük engel uzlaşılabilen mülk sahipleridir. Bu konuda bir kamulaştırma işlemine gidilmiştir. Tarlabası halkının işgal ve ayaklanma eylemleri projenin devamlılığını etkilemektedir. Yeni sosyal donatı alanları yaratılamamış, konut alanlarının iyileştirilmesinden öteye gidilmemiştir.

Yerel halka proje inşaatında ücretli katkı ve yereldeki işletmecilere proje bütününde yapılan çalışmalarda yemek servisleri vb. hizmetler sunmaları önerilmiş, fakat halk uzak kalmayı tercih etmiştir. Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi, İstanbul'daki en güncel projelerden birisidir. Proje alanı, Taksim – Tarlabası semtinde yer alan ve Tarlabası Bulvarı boyunca uzanan 9 yapı adasını kapsamaktadır. Alanda 210'u tescilli olmak üzere toplam 278 yapı bulunmakta olup, yaklaşık alan 20.000 m² civarındadır, Tarlabası'nın İstanbul içerisindeki yeri Şekil 4.1'de gösterilmiştir.

Projenin çıkış noktası, Tarlabası'nın, 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”un verdiği yetki ile Beyoğlu Belediyesi tarafından, 2005 yılında “yenileme alanı” olarak ilan edilmesidir. İlanın ardından, 16.03.2007 tarihinde yapılan ihale ile GAP İnşaat en uygun teklifi vererek 04.04.2007 tarihinde Beyoğlu Belediyesi ile sözleşme imzalanmıştır. İhale sürecinde, teklif verecek her firma SPK lisanslı değerlendirme şirketlerine, tüm proje alanı içindeki legal-illegal ayrımı yapmadan tüm kapalı alanlar için değerlendirme raporları hazırlatmıştır. Verilen teklifler, bu değerlendirme raporları temel alınarak verilmiştir.

İhalenin temeli, “değer esaslı” olması ve mülk sahiplerine en yüksek m² alan vereceğini taahhüt eden şirketin teklifinin en avantajlı kabul edilmesidir. Bu yönüyle kat karşılığı inşaat sisteminden farklıdır. Buradan yola çıkarak projenin özünün de “değer artırımı”na dayalı olduğu ifade edilmektedir.

Sözleşmenin imzalanması ile birlikte avan proje çalışmaları başlamış ve Kasım 2007'de avan projeler İstanbul 2 No'lu Koruma Kurulu'na onaylanmıştır. Onayın ardından İstiklal Caddesi'nde 3 aylık bir sergi ile avan projeler sergilenerek bölge halkı proje hakkında bilgilendirilmiştir. Şubat 2008'de ise halen GAP İnşaat ve Beyoğlu Belediyesi tarafından koordinasyon merkezi olarak kullanılan merkez açılmıştır. Burada, üniversiteler, belediyeler, sivil toplum kuruluşları, yabancı katılımcılar ve bölge halkı ile toplantılar gerçekleştirilmiş ve hak sahipleri ile görüşmeler yapılarak, anlaşma süreci izlenmiştir.

Proje alanındaki mülkiyet sahipleri şu şekilde gruplandırılmaktadır:

- Miras olarak mülk edinmiş ve proje alanında yaşayan aileler,
- 10-30 yıl önce gelerek mülk edinmiş ve proje alanında yaşayan aileler,
- Miras olarak mülk edinmiş ve proje alanını terk etmiş mülk sahipleri,

- Azınlık vakıfları ve Vakıflar Bölge Müdürlüğü,
- Dükkân sahipleri.

Hak sahibi gruplar içerisinde en kolay uzlaşa sağlanan gruplar azınlık vakıfları ve mülk sahibi gruplardır. Fakat proje sonrasında hak sahibi olmayan gruplar gibi hak sahibi grupların da bir bölümü çeşitli nedenlerle bölgeyi terk etmişlerdir. Her iki grup da gayrimenkullerini kullanamamakta, yeni projelerden herhangi bir fayda sağlayamamakta, yaşam alanlarını değiştirmektedir. Alandaki en büyük problemlerden birisi de “işgalciler” olarak dile getirilmektedir. Bu konu ile ilgili olarak davalar devam etmektedir.

Projenin en çok eleştirilen yönü, kiracıların kapsam dışında bırakılması, hak sahibi olarak kabul edilmemesidir. Bu durum, kiracıların taahhüt vererek Haziran 2010 sonuna kadar kira ödemedi konutlarında kalması ve bu süre zarfında birikim yapmaları sağlanması ile aşmaya çalışılmıştır. Kiracıların taşınmaları sırasında, GAP İnşaat tarafından taşınma yardımı yapılmıştır. Ayrıca Beyoğlu Belediyesi, proje alanında yaşayan kiracıların TOKİ'nin projelerinden uygun ödeme koşullu konut edinebilmelerine yönelik olarak TOKİ ile bir protokol imzalanmıştır. Bölgeden ayrılan kiracılar, yine yakın çevrede kiraya çıkmışlar, bölgeyi tamamen terk etmemişlerdir.

Şubat 2008'de başlayan mülk sahipleri ile görüşmeler, Şubat 2010 itibari ile sonlandırılmıştır. Şu ana kadar alandaki net % 65 mülk sahibi ile uzlaşmıştır. Bu durum aylık raporlar halinde Beyoğlu Belediyesi'ne sunulmuştur. Kalan % 35 için de Beyoğlu Belediyesi tarafından kamulaştırma davaları açılmıştır.

Proje toplam 278 yapıyı içeren 9 yapı adasına yayılmıştır (Şekil 4.4). Projenin amacı, Tarlabası'nın kente entegrasyonun sağlanması olarak belirlenmiştir. Bu entegrasyonun sağlanmasında, fiziksel iyileştirme önemli bir rol oynamaktadır. Bölgenin doluluk – boşluk oranına bakıldığında ise yaklaşık % 40'ının boş olduğu gözlenmektedir. Her yapı adası farklı bir mimari grup tarafından projelendirilmiştir.

Avan projeler hazırlanırken 1/100.000 ölçekli İstanbul Nazım Planı ve 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı geçiş dönemi koşulları dikkate alınmıştır. Ayrıca, İstanbul 2 No'lu Koruma Kurulu'nda onay aşamasında olan nazım imar planının taslak çalışmaları da göz önünde bulundurulmuş ve yapılaşma eşikleri dikkate alınmıştır.



Şekil 4.4 : Tarlabası kentsel dönüşüm projesi alanı (GAP İnşaat, 2010).

Proje alanında, fiziksel boyuttaki en önemli artı, ada içlerinde mülk sahiplerinin kullanımı için açık alan olarak düzenlenen iç avlulardır. Bu şekilde yaklaşık 4.000 m² açık alan üretildiği ifade edilmektedir. Bu sayede, sonradan yapılan çeşitli eklentilerle birbirine yapışan yapılar temizlenmiş ve yer yer genişliği 13 metreyi bulan açık alanlar elde edilmiştir. Bu alanlar, bölgede yaşayanlar için önemli toplanma alanları, ortak mekânlar olarak tanımlanmaktadır.

GAP İnşaat, yaratılan bu açık alanlarla projenin imar hakkının kayda değer bir kısmını kaybettiğini, ancak plan doğrultusunda kat ilaveleri ile kısmen alan kazanımı sağlandığını belirtmiştir. Bu artışın toplamda % 10-15 imar hakkı artışı olması beklenmektedir.

Projenin, inşaat alanının yaklaşık % 42'si mülk sahiplerine dağıtılmıştır. Ancak değerlendirme sonrası hakkı 60 m²'nin altında kalan mal sahiplerine, toplamda 1.100 m² GAP İnşaat'ın hakkından hibe edilmiştir (Bu bölümdeki veriler, Ekim 2011 tarihinde GAP İnşaat Genel Müdür Yardımcısı ve Proje Direktörü Nilgün Kıvırcık ile yapılan kişisel görüşme verilerine dayalı olarak yansıtılmıştır).

Projede, ihtiyaca dönük olarak, ara revizyonlar da yapılmıştır. Konut odaklı olarak tasarlanan ilk avan proje, bölgede yer alan ticari birimlerin mülk sahiplerinin itirazları ve uzlaşmaya yanaşmamaları nedeni ile değiştirilerek, zemin kat dükkânlar

oldukları yerde korunmak sureti ile dükkân sahiplerine yine dükkân verilerek uzlaşmaya varılmıştır. Bu ticari birimlerin dışında proje alanında gece - gündüz dengesini sağlamak açısından 1 otel de tasarlanmıştır. Proje alanında ayrıca bazı yapı adaları ofis ağırlıklı olarak planlanmıştır.

Proje alanında her mülk sahibine 1 otopark düşmekte, bu şekilde bölgedeki otopark sorunu da aşmaya çalışılmaktadır. Otoparklar, binaların bodrum katlarına inşa edilecek yer altı otoparkları ile çözümlenecektir.

4.1.3.5 Yenikapı sahil şeridi III. etap (Yalı, Kasap İlyas, Çakırağa, Kürkcübaşı Mahalleleri) yenileme alanı

Yalı mahallesinin de içinde bulunduğu bölge yıpranmış tarihi ve kültürel varlıkların yenilenerek korunması amacı ile 13.09.2006 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 2006/1096 numaralı Bakanlar Kurulu Kararı ile yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Fatih Belediyesi tarafından açılan proje ihalesini kazanan İlke Planlama ile projenin geliştirilmesi sürecine geçilmiştir.

Alanın özellikleri

Yenikapı, Suriçi’nde Marmara Sahilinde, Samatya ile Kumkapı arasında kalmaktadır (Şekil 4.1), kentsel dönüşüm alanı Şekil 4.5’de görüldüğü gibidir. Büyük ölçüde Langa semti ile iç içe olan yerleşim, kuzeyden Unkapanı’ndan gelen Atatürk Bulvarı’nın denize doğru devamı olan Mustafa Kemal Caddesi’nin iki yanına yayılır. Yenikapı Tren İstasyonu kentin merkezi sayılabilir. İstanbul’un topografyası en fazla değişen bölgelerinden biridir.

Projenin amacı

Kendi kendine yenilenme kapasitesi düşük olan bölgede, Fatih Belediyesi tarafından, “tarihi dokuyu ve sivil mimari birikimini koruma”, “yerel ekonomik kalkınma sağlama ve ulaşım bağlantılarını güçlendirme”, “olası değişimlerin fiziksel, sosyal ve ekonomik zararlarını önleme hedefleriyle bir kentsel yenileme” programı başlatılmasıdır. Bu program ile bölgenin bütüncül bir şekilde ele alınarak kaliteli kentsel alanların geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Kentsel yenileme projesi sürecinde temel olarak, “değişimi yönetebilen”, “insana ve tarihi değerlere saygılı”, “geniş kapsamlı ve katılımcı” bir proje yaklaşımı benimsenmiştir.

Yenileme alanının çevresinde ciddi yatırımlar gerçekleşmektedir. Bu gelişme dinamikleri, bölgede önemli değişimlere neden olacaktır. Bu değişimi yönlendirerek bölge insanının en az ekonomik ve sosyal zararı göreceği bir proje yönetimi gerçekleştirilecektir.

Dünyadaki örneklerine bakıldığında, bölgenin değişmesi ile alanın bir turizm ve ofis alanı haline geleceği tahmin edilmektedir. Alanın geleceği için gereken otopark, güvenlik sistemi, yeşil alanlar gibi kentsel hizmetler ve alt yapı oluşturulacaktır.



Şekil 4.5 : Yenikapı kentsel yenileme alan sınırı.

Proje süreci

Alandaki tüm eski eser yapılar için envanter çalışması yapılmış olup, hasar tespiti yapılmış ve müdahale paftaları oluşturulmuş, eski eser olmayan yapılar için müdahale paftaları hazırlanmıştır.

Yenikapı Kentsel Yenileme projesi kapsamında konut ve işyerleri ile anket ve derinlemesine mülakat çalışmaları yapılmış, istatistikî yöntemler kullanılarak eğilimler, sorunlar tespit edilerek ve çözüm önerileri geliştirilmiştir.

- Sosyo-ekonomik yapı araştırması kapsamında 115 mülk sahibi, 196 kiracı ve 29 yaşayan (mülk sahibi ve kiracı olmayıp bölgede yerleşmiş kesim) ile görüşmeler yapılmıştır.
- Karar alma süreçleri mülk sahipleri ve yerel halkın katılımına açık olarak gerçekleştirilecektir. Projenin vizyonu ve hedefleri paylaşılacak, avan proje mülk sahiplerinin geri bildirim, talep ve beklentileri doğrultusunda şekillendirilecektir.

- Mülk sahibinin mülkünü *ne şekilde değerlendirmek* istediği (kendisinin kullanması-kiralama-satma...) ve mülkü için *hangi işlevi* (konut, ticaret, ofis...) talep ettiği karşılıklı müzakerelerle belirlenecek, kayıt altına alınacak ve *projenin bütünlüğünü bozmadığı ölçüde* projede yer bulması sağlanacaktır.
- Proje içinde üstlenmek istediği işleve göre (ticaret, konut, ofis, konaklama) bulunduğu konumu değiştirmek isteyen mülk sahiplerinin hakkı, şerefiye esasına uyarak proje içinde başka bir yere transfer edilebilir. Aynı bağımsız birimin birden fazla hak sahibi tarafından talep edilmesi durumunda noter huzurunda çekiliş yapılacaktır.

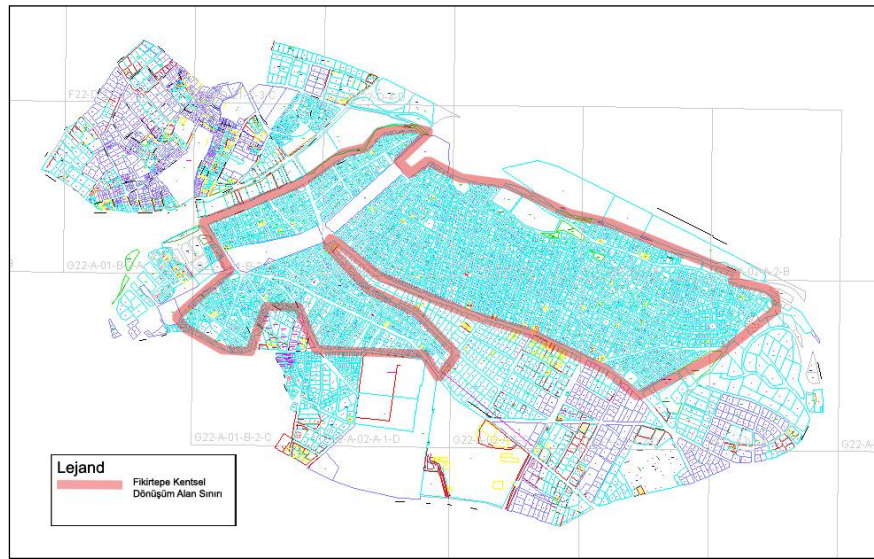
4.1.3.6 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi

Proje, depreme karşı önlem amaçlı olarak Kadıköy İlçesi; Eğitim, Dumlupınar ve Merdivenköy Mahalleleri'nin de bir kısmını oluşturan 30 ha'lık alanda kentsel dönüşümü hedeflemektedir. Proje alanının İstanbul ölçeğinde konumu Şekil 4.1 ve İmar Planı sınırı da Şekil 4.6'da görüldüğü gibi yoğun konut yapılaşmasının olduğu bir bölgeyi kapsamaktadır. Henüz uygulamaya geçmeyen dönüşüm projesi 1/5.000 ölçekli İmar Planında Özel Proje Alanı olarak tanımlandıktan sonra, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından bu proje alanı kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Fikirtepe'de mevcutta yaşamakta olan nüfusun ortak özelliği, genelde gelir durumu veya yaşam seviyesinin düşük oluşu ve de özellikle bu bölgedeki halkın gecekondü bölgelerinden ayrılmış olarak tapusu alınmış olan konutlarda ikamet etmesidir. Kadıköy'ün ortasında bulunan Fikirtepe, şehir merkezinde yer alan varoş semtlerinden biridir.

Planda inşaat alanları ve yükseklikler, etaplar halinde belirlenmiş; 200 m²'ye kadar olan parsellerde emsal 1,10, yükseklik 2 kat; 201 ile 600 m² arasında emsal 1,65, yükseklik 4 kat iken; 601 m²'den yüksek yerlerde yükseklik serbest bırakılmıştır. Bu açıdan hiçbir parselin tamamı donatı alanına ayrılmamış ve mutlaka yapılaşma hakkı almıştır. Bu proje bazında Büyükşehir Meclisinin bina yüksekliklerini Kadıköy ilçesi ortalamasının üzerinde vermesinin ve onaylamasının sebebi ise halktan dönüşüm için destek alınabilmesidir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinde ilgi çekici olan nokta, sosyal anlamda ciddi bir dönüşüme gidilmemesi, dönüşümün konut alanlarını arttırmaktan öteye gitmeyen

fiziksel bir müdahale gibi algılanışıdır. Plana göre bölgenin yakınında hastane olarak Göztepe SSK bulunmaktadır.



Şekil 4.6 : 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve çevresi uygulama imar plan sınırı, (Şubat 2011).

Planda okullar korunmuştur ve kamuya terklerden oluşan alanlara okul ve yeşil alan yapılması sağlanacaktır (plan notlarına göre emsal yükseltmelerine karşılık % 10 ila % 20 oranlarında kamuya terk hedeflenmektedir). Adaların da birleştirilmesi ve büyütülmesi ile artan emsal değerleri mevcutta toplamda 150 ha'lık bir alanda 49000 nüfus barındıran Fikirtepe'de gelecekte daha fazla nüfusun barındığı bir yoğunlaşmaya sebep olacaktır.

İBB (İstanbul Büyük Şehir Belediyesi) Meclisi tarafından onaylanan planda özellikle adalar bazında birleşmeler teşvik edilmiştir. Aynı adada yaşayan hak sahiplerinin bir araya gelip anlaşması ve park, yeşil alan, anaokulu, dini tesis, aile sağlık merkezi yapılması için gerekli alanların kamuya terk edilmesi koşulu ile emsal oranları İBB tarafından yükseltilerek teşvik verilmiştir. Çizelge 4.1, planda bahsi geçen kademeli artışı göstermektedir.

Dönüşümün halk ile belediye arasındaki süreci Çizelge 4.1’deki gibi işlerken, uygulama aşamasında müteahhit ve halk arasında da farklı bir süreç işlemektedir. Belirlenen parametrelere göre, 4.000 m²’nin üzerindeki yapı adalarında KAKS ilaveleri ile yapılaşma hakkı 4 Emsale çıkabilmektedir. Ancak bu tür bir adada yol, eğitim ve dini alanın kamuya terk edilmesi gerektiğinden, yaklaşık 1.000 m² terk edilerek geriye yaklaşık 3.000 m² konut alanı kalacaktır.

Çizelge 4.1 : Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinde alan büyüklüğüne göre yapılaşma.

Metrekare	KAKS	h (yükseklik)	İlave KAKS	Kamuya Terk
601- 1200 m ²	2,07	Serbest	%15 ilave	-
1201- 2500 m ²	2,07	Serbest	%20	-
2501- 4000 m ²	2,07	Serbest	%30	-
4001 + m ²	2,07	Serbest	%50	%10
Yapı Adası	2,07	Serbest	%80 / %100	%20

4 Emsal üzerinden ise 12.000 m² inşaat yapılabilirken, bir daire 100 m² kabul edildiğinde 120 daire üretililebilecektir. Yüzde 50 formülünden, yarısı müteahhidin yarısı da arsa sahibinin olması beklenen bu dairelerden 60 daire arsa sahiplerine kalacaktır. Bunlar ise arsa payına göre arsa sahipleri arasında bölüştürülecektir. Arsada 18 ortak olduğuna göre kişi başı ortalama 3 daire hakkı elde edildiği söylenebilir (Url-32).

Büyükşehir veya İlçe Belediyesince Fikirtepe için sosyal dönüşüme veya orada yaşamakta olan varoş halkın ihtiyaçlarına yönelik herhangi bir saptama ve de ekonomik geleceklerine yönelik bir araştırma sunulmamıştır. Projenin bütüncül bir plana dayanması ve kamulaştırmaya yönelik çözümler getirmesi olumlu gelişmelerdir. Fakat kentsel dönüşümün çok boyutlu düşünülmeyerek, yalnızca emsal artırımına gidilmesi ve sürdürülebilir olmayan çözümler sunması oldukça eleştiriye açıktır. Betonlaşmanın ve kentsel nüfus yoğunluğunun eleştirildiği 21. yüzyıl kentlerinde, ekonomik ve sosyal açıdan daha canlı yaşama alanları yaratmak hedeflenmelidir. Belediye meclisi tarafından çevreye duyarlı yapısal gelişme ve halkın sosyal dönüşümünü destekleyici birimlerin yapılanmasına ilişkin zorlayıcı hükümler plana eklenmelidir.

4.1.3.7 Kartal alt merkez ve Kartal-Pendik kıyı kesimi kentsel dönüşüm projesi

Konumu

Proje alanı, İstanbul Kenti'nin Kartal ve Pendik ilçelerinin idari sınırları içinde yer almaktadır. İstanbul'u Anadolu'ya bağlayan önemli ulaşım akslarından biri olan E-5 (D-100) karayolu üzerindeki Kartal Kavşağı ile sahil yolu arasında bağlantıyı sağlayan caddenin doğu ve batısında yerleşmiş sanayi alanlarını ve güneybatıda

Kartal geleneksel merkezini, güneydoğuda da Pendik kıyı kesimini içine almaktadır (Şekil 4.1).

İlgili kurum

Kartal Kentsel Dönüşüm Derneği, İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'dür. 555 ha büyüklüğündeki bu alanın 420,4 ha'lık kısmı Kartal İlçesi sınırlarında, 134,6 ha'lık kısmı ise Pendik İlçesi sınırlarında yer almaktadır. Proje alanı sınırı Şekil 4.6'da, Master Planı ise Şekil 4.7'de gösterilmektedir.



Şekil 4.7 : Kartal alt merkez ve Kartal-Pendik kıyı kesimi kentsel dönüşüm proje alanı.



Şekil 4.8 : Kartal alt merkez ve Kartal-Pendik kıyı kesimi master planı.

Projenin amaç ve hedefleri

İstanbul Metropolitan Alanı'nın doğu ve batı yakası arasındaki hizmetler sektörü ve merkezler açısından mevcut olan dengesizliğini minimize etmek, doğu yakası için yeni hizmet alanları ve merkezleri oluşturmak, mevcut sanayi birimlerinin desantralizasyonunu sağlamak, boşalan sanayi alanlarını hizmet alanlarına dönüştürmek, ticaret, konut, turizm, sosyal ve kültürel donatı alanları ile rekreasyon fonksiyonlarını yerleştirmek ve bu fonksiyon alanları arasındaki ulaşım bağlantılarını güçlendirip çeşitlendirerek proje alanını, doğu yakasının yeni ve önemli bir merkezi haline getirmektir.

Projenin Kapsamı

Fiziki ve Sosyal Doku Analizleri, Kentsel Tasarım Rehberi'nin oluşturulması, jüri ile ulusal katılımcılar arasından birinci projenin seçimi, sergilenmesi, fonksiyon alanları arasındaki ulaşım bağlantılarını güçlendirip çeşitlendirerek proje alanını, doğu yakasının 1. Derece Kentsel Alt Merkezi haline getirmektir.

Projenin Güncel Durumu

Uygulanmaya değer bulunan Kentsel Tasarım Projesi için, İMP Planlama Grubu tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım Plan çalışmaları yapılmış, 1/1.000 Uygulama İmar Planları da onay aşamasındadır.

4.1.4 Ankara özelinde kentsel dönüşüm uygulamaları

4.1.4.1 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili veriler, Ankara Büyükşehir Belediyesi, TOKİ ve TOBAŞ'la yapılan yüz yüze görüşmeler sonucu elde edilmiştir. Hazırlanan tablolar, yine yüz yüze görüşmeler sonucu elde edilen veriler ışığında hazırlanmıştır.

Coğrafi konum

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara Esenboğa Havaalanı'nı, Ankara Merkez'e bağlayan ve Çankaya Köşkü'ne kadar uzanan Protokol Yolu boyunca, Çubuk Barajı Girişi Vadisi'ne kadar alanı kapsamaktadır. "Protokol Yolu" olarak tabir edilen geniş aks, Türkiye'nin giriş kapısı ve vitrini niteliğini taşımaktadır. Alan

Esenboğa Havaalanı'na 13 km, Ankara şehir merkezine ise 10 km mesafededir. Şekil 4.9, proje alanının Ankara içerisindeki yerini göstermektedir.

Projenin organizasyonu

Süreç, 04.03.2004 tarihinde, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun kabul edilmesi ile başlamıştır. Proje, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin ortak girişimi ile hayata geçirilmiştir. Bu amaçla, 02.09.2004 tarihinde TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında bir protokol imzalanmıştır.



Şekil 4.9 : Kuzey Ankara girişi projesinin Ankara içindeki yeri.

Kanunun kabulü ve protokolün imzalanması ile birlikte, projenin uygulanmasına yönelik olarak 14.04.2006 tarihinde de Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Kanunun amacı, madde 1'de "Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi" olarak belirlenmiştir.

Projenin müşavirlik ve kontrolörlük hizmetleri, 5104 sayılı kanunun 6. maddesi gereği, TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaklığı ile kurulan Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. (TOBAŞ) adlı şirket tarafından yürütülmüştür.

Proje kapsamında TOKİ genel olarak donatıların ve hak sahibi konutlarının inşaatından sorumluyken; Ankara Büyükşehir Belediyesi de planlama, hak sahibi ilişkileri ve genel altyapı inşaatlarından sorumlu olmuştur. Kurumlar arası görev dağılımı Çizelge 4.2’de sunulmuştur.

Projenin aşamaları

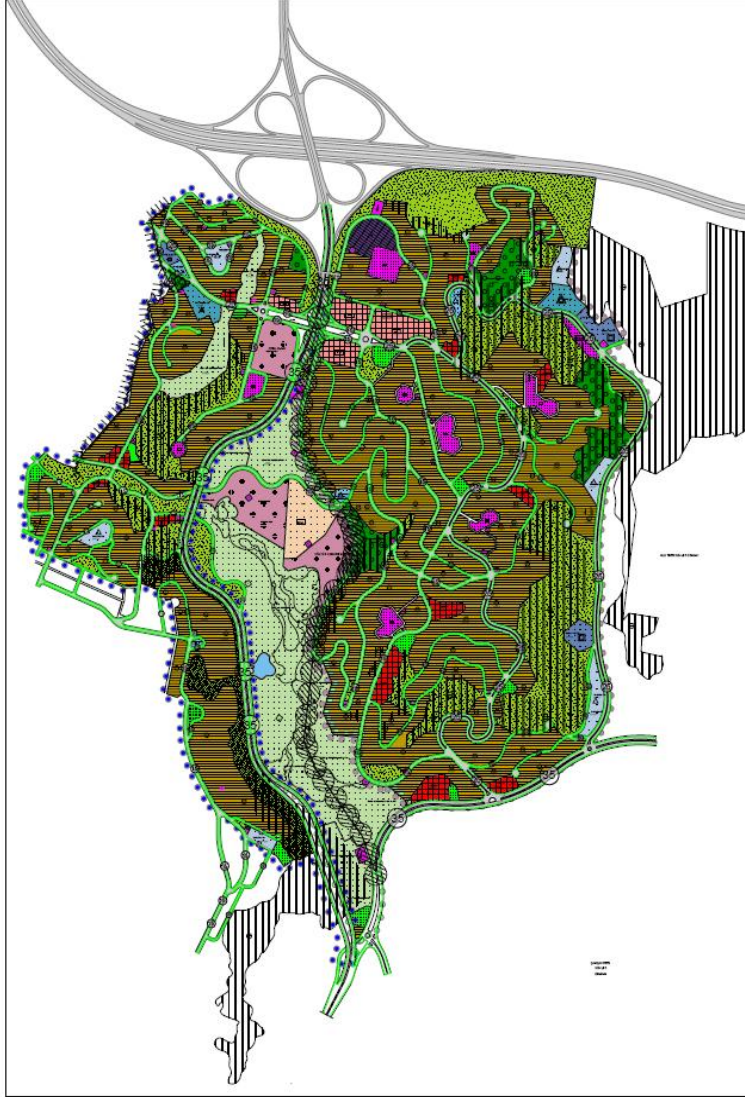
Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi 2 etaptan oluşmaktadır:

1. Etap, Karacaören-Pursaklar
2. Etap, Altındağ- Keçiören

Çizelge 4.2 : Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi, kurumlararası görev dağılımı.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	- Hak sahiplerinin belirlenmesi - Hak sahiplerinin konutlardan yararlanma esaslarının belirlenmesi - Hak sahipleri ile anlaşmaların sağlanması - Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması - Kamulaştırma işlemlerinin yapılması - Genel altyapı ve yol inşaatlarının yapılması / yaptırılması - Çevre düzenlemesinin yapılması / yaptırılması - Rekreasyon alanlarının düzenlenmesi ve diğer tesislerin yapılması / yaptırılması
TOKİ	- Hak sahibi konutlarının yapılması / yaptırılması - Ada içi altyapı ve kentsel donatıların yapılması / yaptırılması - Yaptırılacak inşaat işlerinin ihalelerinin düzenlenmesi
TOBAŞ	- Müşavirlik ve kontrolörlük hizmetleri - Kentsel tasarım projelerinin yapılması / yaptırılması - Konut projelerinin yapılması / yaptırılması - Kentsel donatı, çevre düzenlemesi ve teknik altyapı projelerinin yapılması / yaptırılması

1. Etap olan Karacaören-Pursaklar etabı yaklaşık 635 ha; 2. Etap olan Altındağ – Keçiören etabı ise yaklaşık 761 ha olup, toplam proje alanı 1.396 ha'dır. Tüm alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'na tamamlanmıştır (Şekil 4.10). 2012 yılı Ocak ayında projenin 1. Etap alanındaki hak sahipleri için kura çekilmiştir, 2006 yılında başlayan bu proje henüz tamamlanmamıştır.



Şekil 4.10 : Kuzey Ankara girişi proje alanına ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planı.

4.1.5 Eskişehir - Odunpazarı kentsel dönüşüm projesi

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve Odunpazarı Belediyesi'nin ortak yürüttüğü Karapınar Gecekondu Önleme Bölgesi Projesi, Alanönü, Karapınar, Huzur ve Erenköy mahallelerini içine alan 48 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. 1502 adet

bağımsız birimin bulunduğu proje alanında 592 adet yapı yer almakta ve bu yapılar dönüşüm öncesinde konut ve işyeri olarak kullanılmaktadır (Çizelge 4.3).

Coğrafi konum

Proje alanı, gerek kent merkezine gerekse Tarihi Odunpazarı Evleri'ne yakınlığı açısından önemli bir konumda bulunmakta ve kent merkezi ile arasındaki yüksek kot farkından dolayı panoromik açıdan tüm kente hakim bir noktada yer almaktadır.

Proje kapsamında dönüşümün sosyal boyutunun da değerlendirmeye alındığı bir uygulama kabul edilebilecek olan; engelliler adına tasarlanmış proje alanında, kent ile bütünleşik, aktif yeşil alanları ve alternatif bir merkez kurgulanmaya çalışılmıştır. Proje alanında yapılaşmanın kentin mevcut dokusundan farklı geliştiği ve stratejik konumu ilgi çekmektedir. Bu alan, Şekil 4.11’de gösterildiği gibidir.

Çizelge 4.3 : Eskişehir - Odunpazarı kentsel dönüşüm projesi, alansal bilgiler.

Proje Alanı	48 ha
Hisse Sayısı	484
Yapı Sayısı	592
Bağımsız Birim Sayısı	1502
Yapı Kullanımı	Konut-İşyeri
Yapı Kat Adedi	1-5
Yapı Cinsi	Betonarme -Yığma

Projenin hedefleri

Proje kapsamında:

- Kamulaştırma detay alımı ve kıymet takdir raporlarının hazırlanması
- Kentsel tasarım projesi
- Bilgilendirme, koordinasyon ve sözleşmeye esas belgelerin hazırlanması
- Hak sahipleri ile sözleşmelerin imzalanması etaplarının uygulanması

hedeflenmiştir (Url-34).



Şekil 4.11 : Eskişehir - Odunpazarı kentsel dönüşüm proje alanı (Url-33).

4.1.6 İzmir’de kentsel dönüşüm uygulamaları - Kadifekale kentsel dönüşüm projesi

Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi, Kadifekale, İmariye, Kosova, Altay, 1. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs, Vezirağa ve Yeşildere mahallelerini içermektedir (Şekil 4.12). Proje alanının % 50’si gecekondü alanlarının yoğun olduğu bölgelerdir (İZTO, 2009).

Yaklaşık 48 ha’lık alanının kentsel dönüşümünün gerçekleşmesini hedefleyen proje; idari merkez, ticari merkez ve kültürel merkeze yakın bir konumdadır. 1978 yılında alanın heyelan tehlikesi altındaki bölge ilan edilmesiyle İzmir’in en büyük kentsel dönüşüm projesinin temelleri atılmaya başlanmış ve çeşitli önlem ve yenileme çalışmaları 2000 yılına kadar sürmüştür.

Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi, Konak Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır; Yakınlarında tarihi öğelerden Kadifekale Kalesinin bulunmaktadır. Fakat arkeolojik bölge dönüşüm sınırları içerisinde yer almamaktadır. Şehrin güneyindeki Kale, sahile 2 km mesafededir ve İzmir’in en güzel manzaralarından birine sahiptir. Kadifekale’de arazinin eğimi, yaklaşık % 35’dir (İZTO, 2009).

Proje alanının diğerk bir özelliği ise, temel ulaşım akslarına olan yakınlığıdır. Bölgedeki kentleşme oldukça yüksek oranlardadır ve bölge kentsel yeşil alanlar açısından fakirdir. Projenin üç etapta uygulanması hedeflenmiştir:

- 1- Alan çalışmaları ve yerel halk ile uzlaşma süreci,
- 2- Yıkım ve temizleme süreci,
- 3- Yeniden yerleştirme ve yeniden tasarlama süreçleridir.

İlk aşama, İzmir Konak Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesinden görevlendirilen uzmanlarca tamamlanmıştır. Çalışmalar ilk olarak 2006 yılında başlamış ve 3080 yeni konut üretimi hedeflenmiştir ve bunlardan 2156 adedi mevcutta alanda (Ballıkuyu, Yeşildere ve Kadifekale) yaşamakta olan halka sunulacaktır. 924 konut birimi ise Büyükşehir Belediyesi tarafından diğerk Kentsel Dönüşüm Projelerinde geçici yerleştirmeler için kullanılmak üzere satın alınacaktır (İZTO, 2009).



Şekil 4.12 : İzmir- Kadifekale proje alanı ve kapsadığı yerleşimler (İZTO, 2009).

Ayrıca yerel halkla ilişkilerin yürütülebilmesi ve beklentilerin takip edilebilmesi amacıyla bir birim kurulmuş (Akdağ 2009), doğal felaketlerle ilgili bilinçlendirme, Uzundere'deki yeni yerleşim bölgesi hakkında bilgi paylaşılmış, ödeme koşulları düzenlenmiş ve konut edinme hakkı olan vatandaşların tapu bilgileri toplanmıştır.

Yaklaşık 20000 insanın yaşadığı toplam 1968 gecekondlu heyelan bölgesinde yer aldığından, TOKİ tarafından üretilen Uzundere konutlarına transfer hedeflenmiştir. Belediye, konu hakkındaki spekülasyonlara müsaade edilmemesi adına, Kadifekale bölgesini yıkım sonrası konut alanı olmaktan çıkartarak, yeşillendirme ve rekreasyon amaçlı kullanımlarla kamusallaştırma kararı almıştır.

Mülkiyeti TOKİ'ye ait olan yeni yerleşim alanı 469.425 m²'lik bir alandır (47 ha) ve TOKİ ile birlikte çalışmak üzere beş inşaat şirketi ile anlaşılmıştır (Akdağ 2009). Bu alanla Merkezi İş Alanı (MİA) arasındaki mesafe 9 km'dir.

Uzundere yerleşim bölgesinde konut üretiminin yanı sıra hastane, pazar, ticaret bölgesi, okul, cami ve karakol gibi donatılar da yer alacaktır. Mevcuttaki bina dağılımları Çizelge 4.4'te, dönüşümün gerçekleşmesinden sonra yerleşilecek alandaki konut dağılımları ise Çizelge 4.5'te gösterildiği gibidir (Akdağ, 2009).

Çizelge 4.4 : İzmir-Kadifekale dönüşüm alanı, kat adetlerine göre konut dağılımları.

Kat Adedi	Bina adedi
1	822
2	774
3	325
4	41
5	5
6	1
Toplam	1968

Çizelge 4.5 : İzmir-Kadifekale Dönüşüm Alanı, yeni yerleşim bölgesindeki konutlar ve kat adetleri.

Bina Türü	Daire Büyüklüğü (m ²)	Üretilen Konut Miktarı
B (2+1)	75.06	560
B2 (2+1)	94.91	840
C (3+1)	120.18	644
F (2+1)	94.60	112
Toplam		2156

2005 yılında başlanan süreç, Büyükşehir Belediyesi ve Konak Belediyesi işbirliği ile Kadifekale İrtibat Bürosu aracılığıyla çalışmaları sürdürmüştür. 2006 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümenince kamulaştırma kararı ile, ilk yıkım 21 Eylül 2007’de gerçekleştirildi. Kadifekale halkı TOKİ konutlarına yerleştirilirken yıkımlara devam edilmiştir. Bugün bölgede yeşillendirme ve ağaçlandırma çalışmaları başlatılmıştır.

4.2 Bölüm Sonucu

Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin yenileme veya yer değiştirme amacı güttükleri, çoğu projenin “yerinde dönüşüm”ü tüm gerekleriyle gerçekleştiremediği veya fiziksel dönüşüm uygulamalarından öteye geçemedikleri görülmektedir.

Ülkemizde, Kartal Alt Merkez ve Kartal-Pendik Kıyı Kesimi Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde olduğu gibi, fonksiyonel bir dönüşümün hedeflendiği, stratejilerin belirlendiği ve belirli ulaşım bağlantıları ve yatırımlarla desteklendiği projeler gündemde olsa da, genel olarak yasal tanımlamaların eksikliğinden kaynaklanan sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Türkiye’deki örnekler incelendiğinde, Belediyelerin ve TOKİ’nin dönüşüm sürecindeki önemli rolü göze çarpmaktadır. Bazı belediyelerin dönüşüm projelerinde özel sektörle ortaklıklara gittiği, fakat dünya örneklerinin tersine bu ortaklıkları iyi yönetemediği ve söz hakkını yitirdiği gözlemlenmiştir.

TOKİ’nin uygulamada sorumlu olduğu dönüşüm projelerinde ise, genellikle sabit katsayılarla dağıtım ve standart konut üretimi yapılmakta, karma kullanım ve kaliteli yaşam çevresi üretmeye yönelik pek az hedef ifade edilmektedir.

Kadıköy - Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondular alanlarının dönüştürülmesi adına İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin uygulamaya koyduğu en çaresiz projelerden biridir. Elbette yerinde dönüşümü desteklemesi ve hak sahiplerinin refahını arttırabilecek kararlar sunması açısından Tarlabası, Sulukule veya Fener-Balat dönüşüm alanlarındaki yaklaşımlardan farklı çözümler önermektedir. Fakat kentsel alanda yoğunluğun ve kat yüksekliklerinin arttırılması, doğal çevre ve yaşam kalitesi açısından oldukça olumsuzdur.

İzmir ve Eskişehir örnekleri incelendiğinde kalitesiz yaşam alanlarının kalitesinin artırılması ve temel donatılarla yetinilerek yaşanabilirliğin artırılması şeklinde genel hedeflerle yola çıkılmıştır.

Tarihi değer niteliği taşıyan yapıların yer aldığı ve yenileme ve koruma amaçlı olarak gündeme gelen dönüşüm projelerinin avan projeleri incelendiğinde, yapı değerinin arttırıldığı ve sosyal bir yaşam alanı yerine lüks ve bireysel hayat tarzının yaşanacağı kent parçalarının üretildiği, yerel halkın ise proje alanından uzaklaştırıldığı veya cazip oranlara konutlarını sattığı görülmektedir.

Çizelge 4.6, Türkiye’deki kentsel dönüşüm örneklerinin karşılaştırmalı değerlendirilmesi ve öne çıkan özelliklerini yansıtmak amacıyla bir matris sunmaktadır. Buna göre Türkiye’deki dönüşüm uygulamalarında kamu-özel sektör çoklu ortaklıkları henüz verimli bir tabana oturtulamamış görünmektedir. Dönüşüm alanlarında işsizliğin önlenmesi, ekonomik dönüşümün sağlanması, kaliteli bir altyapı ve mühendislik çalışması hazırlanması, sürdürülebilirlik hedeflerinin yoksunluğu, katılımın eksikliği, dönüşümün sosyal boyutuna yönelik çalışmaların yoksunluğu dikkat çekicidir.

Diğer yandan ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal altlıklarının da birçok yasa ile doğrudan ve dolaylı ilişkisi oldukça karmaşık bir yapı sergilemekte, Ankara özelindeki yasa dışında, yerele özgü kentsel dönüşümün uygulanmasını zorlaştıran genel ve yetkileri tek elde toplayan yasal düzenlemeler görülmektedir. Özellikle İngiltere örneklerinde S106 sayılı yasa kapsamında projelere özel katsayıların ve hedeflerin belirlendiği ve yüklenici şirketlerin bu kararlar doğrultusunda sorumluluklarını uyguladığı belirtilmişti. Türkiye’de de “Hukuksal Boyut”un tüm farklı sorun varyansları ele alınarak çözümlere ulaştırılması gerekmektedir.

Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm uygulamaları ve Dünya uygulamalarında uygulanan stratejiler karşılaştırıldığında ülkemizdeki hukuki temellerin henüz oturmadığı ve bununla birlikte dönüşümün üst ölçek kararlarından öteye gitmeyerek yerel halka katkı sağlayamadığı görülmüştür. Ülkemizde tüm bu temel bileşenleri hukuki bir yapıya dönüştürebilecek yasal düzenlemelerin gerekliliği göze çarpmaktadır.

Çizelge 4.6 : Türkiye’deki kentsel dönüşüm örneklerinin değerlendirilmesi ve öne çıkan özellikleri.

Proje Adı	Fiziksel Boyut												Yeni Ekonomi Yaratmaya Yönelik Projeler			Sosyal Boyut					Dönüşümün Hukuksal Boyutu					
	Planlama					Mimari			Mühendislik																	
	Katılımcılık	Talep / Beklentilerin Alınması	Karma Kullanım	Donatı Standardı	Ulaşım Modeli	Yüksek Nitelik	STANDART	Ekolojik Mimari	Altyapı		Merkezi İstima/Soğutma	Enerji Verimliliği	CO ₂ Emisyonu Azaltımı	Yeni İş Olanakları	Ekonomik Çeşitlilik	Yerel Vakıf ve Fonların Kur.	Eğitim Desteği	İşsizliğin Azaltılması	Toplumsal Çeşitlilik	Sağlık Olanakları	Meslek Edindirme Eğit.	Tarihi Doku	Kat/İrtifak mülkiyetli	İslah imar planı yapılmış alanlar	Tapulu ve imarlı	Gecekondular Alanları
									Yüksek Nitelikli	Vasat																
Küçükçekmece Ayazma KDP																										
Sulukule KDP																										
Fener-Balat KDP																										
Fikirtepe KDP																										
Tarlabası KDP																										
Kartal-Pendik KDP																										
Kuzey Ankara KDP																										
İzmir Kadifekale KDP																										
Eskişehir Odunpazarı. KDP																										
Yenikapı KDP																										

5. TÜRKİYE KOŞULLARINDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKSAL BOYUTU VE DAĞITIM MODELLEMESİ

Önceki bölümlerde çizilen teorik ve pratik çerçeve ile Türkiye koşullarına bakıldığında, ülkemizde kentsel dönüşümün tüm boyutlarıyla birlikte düşünülerek, genel bir politika ve program çerçevesinde ele alınmadığı görülmektedir. En son 31.05.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”da da görüldüğü gibi, gelecekteki kentsel dönüşüm uygulamalarının, bu kanunda oluşturulan teorik modelin bazı öğeleri çerçevesinde gelişeceği anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında güncel projeleri ve gelecekteki uygulamaları en çok etkileyecek olan bu kanun ile “Afet Riski Altındaki Alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazi” tanımlamasıyla bu kanun her türlü alanda kentsel dönüşümü uygulanabilir hale getirmiştir ve tüm yetkiler TOKİ ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir.

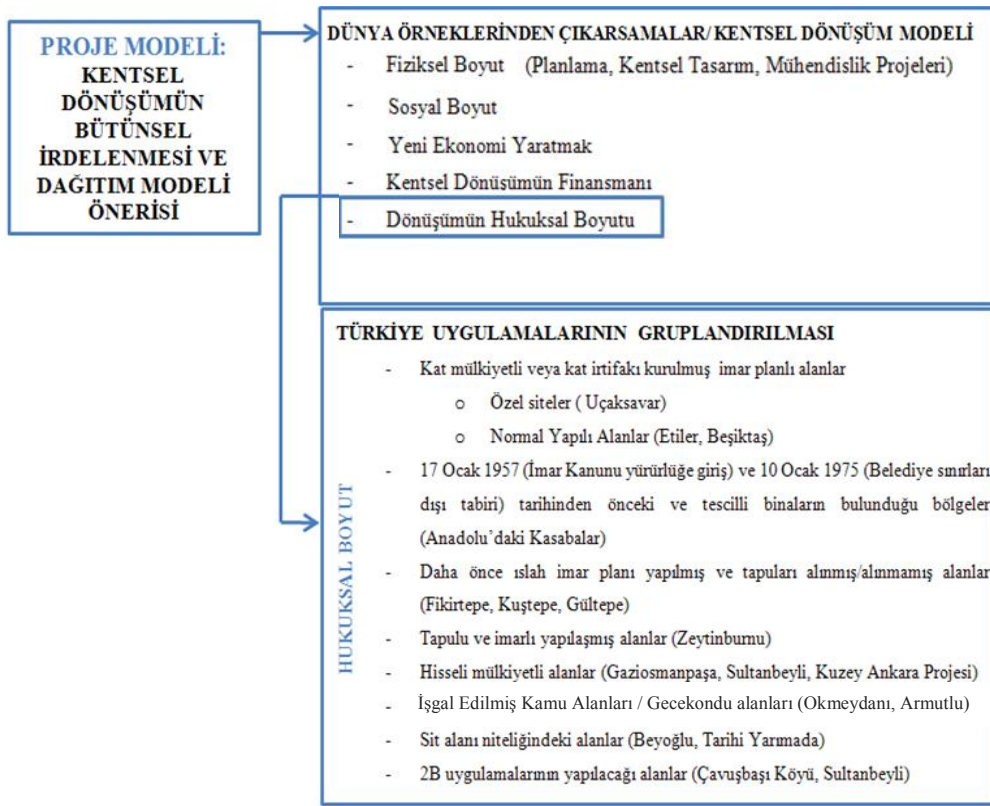
Oysa kentsel dönüşüm ekonomik, sosyal ve fiziksel / çevresel boyutları ile bir bütün olarak düşünülüp, sürdürülebilir kentler yaratmak amaçlandığında gerçekçi, kalıcı ve örnek alınabilir projeler ortaya çıkacaktır. Bu nedenle ülkemizde önümüzdeki süreçte yapılacak uygulamaların üzerine odaklanacağı hukuksal boyut içindeki “dağıtım” konusunda bir irdeleme ve modelleme yapılacaktır.

Dünya’da Kentsel Dönüşümlerin uygulama sürecinde yaşanan eksiklikler ve yanlışlıkların değerlendirilmesi sonucunda Kentsel Dönüşüm Modeli gelişerek yeni bir model uygulamaya girmiştir. Bu modellerin temel bileşenleri 2. Bölüm’de ana başlıklar halinde belirlenmiştir. Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm alanlarındaki uygulamalar ve Dünya uygulamalarında uygulanan model birlikte değerlendirildiğinde, Türkiye için yeni bir model önerisi ortaya konmuştur. Bu yeni modelde en büyük farklılık, hukuk ve dağıtım modelinin yeniden oluşturulmasıdır. Bu bölümde, Okmeydanı ve Uçaksavar alan çalışmaları için bir dağıtım model önerisi geliştirilecektir. Model iki açıdan geliştirilecektir: Birincisi, kentsel dönüşüm

uygulamalarının gelişmiş ülkelerdekazandığıteorik içerik; ikincisi ise, Türkiye’de güncel uygulamalara yönelik bir modellemedir.

5.1 Kentsel Dönüşüm Modeli Değerlendirilmesi ve Türkiye’de Uygulanması

Kentsel Dönüşümün Şekil 5.1’de belirtilen tüm parametreleri uygulanmadığında 21.yy’da dönüştürülmüş bir kentten söz etmek mümkün değildir. Bu nedenle ülkemizde bu boyutları içeren Kentsel Dönüşüm Projeleri gerçekleştirilmelidir. Bu başlıklardan Hukuksal Boyut Türkiye koşullarında incelenerek modellenmiştir.



Şekil 5.1 : Kentsel dönüşümün temel bileşenleri ve Türkiye için güncel uygulamalara yönelik bir model.

5.1.1 Hukuksal boyut

Türkiye’de bugüne kadar uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları aşağıdaki yasal altlıklara dayanmıştır:

- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 1966.
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 1982.

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1983 - 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 2004.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983.
- 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 1983.
- 2981/3290/3366 Sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, (Bu kanunla gecekondü alanları için imar ıslah planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına olanak sağlanmıştır), 1984.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu, 1985.
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 1990.
- 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, 2001.
- Haydarpaşa Limanı olarak kullanılan taşınmazlarla ilgili, 21.09.2004 tarihli ve 5234 sayılı Bazı Kanun ve KHK’de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Geçici Madde: 5), 2004.
- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 2004.
- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 2004.
- 5302 sayılı İl  zel İdaresi Kanunu: Yerel yönetimleri ilgilendiren kanun olarak, 2005.
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (RG 17.3.1984, Ek: 5.5.2004 – 5162/4 md. ile ve Değişik: 24.7.2008-5793/7 md. ile gecekondü dönüşüm projeleri yapma yetkisi TOKİ’ye verilmiştir), 2008.
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve Yönetmeliği, 2005.
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi, 2005.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, 2007.

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği, 2012.
- Tapu ve Kadastro Genel Müd. 8 Ekim 2012 Tarih, 1736 Sayılı Genelge, 2012.

Özellikle 2004 yılı ve sonrasında AB ile uyum yasalarında kentsel dönüşüm / yenileme konusu ülkemiz gündeminde yoğun biçimde yer almaya başlamıştır ve kamu yönetimi reformlarında kentsel dönüşüm konusunu içeren yasal düzenlemeler yapılmıştır (Genç, 2008).

Kentsel Dönüşüm uygulamalarının, ülkesel boyutta bir yasaya dayandırılması, uygulanabilirlik açısından çok önemlidir. Kentsel dönüşüm proje boyutunda detaylandırılmalı ve bu detaylar planlama, mülkiyet, mühendislik, sosyal ve ekonomik boyutları içermeli ve bu projeler detaylarıyla hukuksal metinlere dökülmelidir. Aksi takdirde uygulamacıların inisiyatifine ve bilgi düzeyine bırakılan uygulamalar, birçok yanlışlığı ve haksızlığı doğuracaktır.

Yeni uygulamaya giren, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, çok genel kavramlar içermekte; kamuya geniş takdir yetkisi tanıyan, hukuk bilimiyle bağdaşmayan bir yasa olarak uygulamaya sokulmaktadır. Bu çalışmada önerilen Mülkiyet ve Dağıtım Modeli, günümüzdeki yanlış uygulamaları çözebilecek bir dağıtım modelidir.

5.1.2 Türkiye’deki dağıtım uygulamaları

5.1.2.1 TOKİ-Bursa Osmangazi Belediyesi Doğanbey kentsel dönüşüm projesi

Bursa kentinin merkezinde yer alan Doğanbey, yaklaşık 180.000 m²’lik bir kentsel çöküntü alanıdır, fakat bir gecekondu bölgesi değildir. Bölgedeki sorun zamanın ihtiyaçlarına cevap veremeyen altyapı ve üstyapı problemidir.

Mülkiyetin 5-10 m²’ye kadar bölündüğü bu alanda 20 dairelik bir alan yapılması için yaklaşık 50 toprak sahibinin bir araya gelmesi gerekmektedir. Alanın tamamen kamulaştırılması da çok yüksek maliyetler oluşturacağı için fizibilizörülmemiştir (TOKİ, 2011). 18 ha’lık proje alanına ilişkin alansal veriler Çizelge 5.1’deki gibidir.

Çizelge 5.1 : Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi alansal veriler.

Yüzey Alanı	18 ha
Pay Sahibi Sayısı	1910 (veraset intikallerine bağlı değişken)
Mülkiyet Yapısı	%90'ından fazlası özel mülkiyet
Emsal Katsayısı	3

Bursa Doğanbey örneğinde enkaz bedeli saptanmamış, çok eski yapılaşmalar olduğu için binaların malzeme değeri neredeyse yok sayılmıştır. Yine de arsa değeri yüksek olduğundan ortalama bedel olarak 1.500 TL/m² (2006) gibi bir değer tespit edilmiştir.

Çizelge 5.2'de görüldüğü gibi toplam 1910 hak sahibinin yer aldığı proje alanında, 50 m² ve altındaki mülkiyet muhatapları proje hak sahiplerinin neredeyse yarısını oluşturmaktadır. Bu sebeple arsa değerleri üzerinden bir kabule gidilmiş ve 2 m² arsa sahipliğinin yaklaşık 3 m² konut sahipliğine eşitlenmesi gibi bir katsayı elde edilmiştir. Buna göre 100 m² arsası olan malikler 150 m² konut sahibi olabilecektir.

Çizelge 5.2 : Bursa Doğanbey özel mülkiyet dağılımı.

Mülkiyet Grubu (m²)	Hak Sahibi	Toplam (m²)
0-25	462	6.248
26-50	478	17.597
51-100	548	39.217
101-150	226	27.388
151-200	95	16.319
201'den fazla	101	34.368
Toplam	1910	141.137

Kentsel dönüşüm kapsamındaki inşaat alanları, üretilecek konut miktarı ve 3 konut tipi Çizelge 5.3'te gösterilmiştir.

Çizelge 5.3 : Bursa Doğanbey inşaat alanları ve konut tipleri.

Konut Tipi (m²)	Konut Adedi	Toplam İnşaat (m²)
75	880	66.000
112.5	671	75.488
150	887	133.050
Toplam	2438	274.538

Borçlanma esaslı bir protokol ile 30 m² arsası bulunan hak sahibi 75 m² daire için sözleşme yaptığı takdirde 50-30= 20 m² eksiği olduğundan inşaat maliyeti olarak belirlenen 700 TL/m² katsayısı ile TOKİ'ye 14.000 TL borçlanmıştır.

Sonuç olarak, 2 m² arsa için 3 m² konut katsayısı uygulanmıştır.

5.1.2.2 TOKİ-Sakarya kentsel dönüşüm projesi

Sakarya'nın ihracattaki ve üretimdeki payı göz önüne alındığında kent ülke içinde önemli bir paya sahiptir. Bununla birlikte kentsel dönüşüm proje alanının küçük sanayi tesislerini içeriyor oluşu da diğer TOKİ projelerinden farklı bir örnek teşkil etmektedir.

Çizelge 5.4 Sakarya Kentsel Dönüşüm alanındaki mevcut arsa dağılımlarını özetlemektedir. Bu dağılıma göre Özel, Kamu ve Maliye Hazinesi olmak üzere farklı mülkiyet grupları gözlenmiş ve dönüşüm parametreleri olarak modele etki etmiştir.

Çizelge 5.4 : Sakarya proje alanında arsa dağılımı.

Arsa Yüzölçümü (m ²)	Arsa Adedi
0-100	516
101-500	1176
501-1000	163
1001-10.000	190
10.001-60.000	18
Toplam	2663

2897 özel mülkiyette taşınmazın yer aldığı proje alanında kamulaştırma bedelleri toplamı 147.230.401 TL olarak belirlenmiştir (Çizelge 5.5 ve Çizelge 5.6).

Çizelge 5.5 : Sakarya mülkiyet durumu.

Taşınmaz Sahipliği	Özel	Kamu	Maliye Hazinesi	Toplam
Taşınmaz Adedi	2897	68	3	2968

Çizelge 5.6 : Sakarya kamulaştırma bedelleri.

	Arsa	Yapı	Ağaç	Toplam
Kamulaştırmaya Esas Taşınmaz Yüzölçümü (m²)	1.290.667	297.482	-	-
Kamulaştırma Bedeli (TL)	23.079.536	124.125.149	25.716	147.230.401

Yaklaşık 200 ha olan dönüşüm alanında 4000'e yakın hak sahipliliği, 1800 adet tamirhane ve küçük sanayi yapısı mevcuttur. Matematik modelleme oluşturulurken en baskın belirleyici olan depremsellik nedeniyle, kent merkezindeki imar rejimi olan 2 kat sınırlaması olarak belirlenmiştir. Bu nedenle oluşturulan modelde 10/3 oranından yola çıkmıştır. Toplam inşaat imalatını karşılayabilen oran ancak bu şekildedesağlanabilmiştir. Buna göre konumuna bağlı değer ve fonksiyon farklılıklarından dolayı uygulama iki gruba ayrılmıştır.

Çizelge 5.7'deki paydaş ve alan dağılım grupları doğrultusunda sunulacak gayrimenkul alanı Çizelge 5.8'deki gibi modellenmiştir. Buna göre 'm²' birim üzerinden tahmini sözleşme ölçütü belirlenmiştir.

Çizelge 5.7 : Sakarya mülkiyet dağılımı grup 1.

Grup1	Paydaş	Mülkiyet (m²)
1-9 m²	23	129
10-99 m²	219	9.704
100-199 m²	111	16.044
200-499 m²	69	29.630
500-999 m²	18	14.216
1.000-7.000 m²	23	73.503
7.000 m²'den büyük	1	18.979
Toplam	464	162.205

Projede, Çizelge 5.9 ve Çizelge 5.10, konut ve küçük sanayiler olarak sınıflanan 2 farklı grup için dağılım oranının 10/3 şeklinde sabit kabul ederek modellenmiştir.

Çizelge 5.8 : Sakarya mülkiyet dağılımı grup 2.

Grup1	Paydaş	Mülkiyet (m ²)
1-9 m ²	114	526
10-99 m ²	1404	81.384
100-299 m ²	1639	241.194
300-499 m ²	121	47.279
500-999 m ²	137	96.630
1.000-2.999 m ²	146	234.535
3000-10.000 m ²	61	302.305
10.000-13.000 m ²	7	79.979
13.000 m ² 'den büyük	1	50.518
Toplam	3629	1.134.350

Çizelge 5.9 : Sakarya m² dağılım oranları grup 1.

Grup1	Paydaş	Mülkiyet (m ²)	Borçlanmadan Sunulacak (10/3) m ²	Tahmini Sözleşme m ²
1-9 m ²	23	129	0	0
10-99 m ²	219	9.704	2.911	3.493
100-199 m ²	111	16.044	4.813	5.776
200-499 m ²	69	29.630	8.889	10.667
500-999 m ²	18	14.216	4265	5.118
1.000-7.000 m ²	23	73.503	22.051	26.461
7.000 m ² 'den büyük	1	18.979	5.694	6.832
Toplam	464	162.205	48.623	583.47

Konut ve küçük sanayi yapısı sunumunun yanı sıra farklı fonksiyonların da proje kapsamında sunumu gerçekleştirilmektedir. Bunlar: 395.000 m² showroom, 55.000 m² mahalli ticari alan, 10.000 m² alışveriş merkezi, 25.000 m² otel binası ve 15.000 m² belediye binasını içermektedir. Sonuç olarak 10 m² arsa için 3 m² konut önerilmiştir.

Çizelge 5.10 : Sakarya m² dağılım oranları grup 2.

Grup2	Paydaş	Mülkiyet (m²)	Borçlanmadan Sunulacak (10/3) m²	Tahmini Sözleşme m²
1-9 m²	114	526	0	0
10-99 m²	1404	81.384	24.415	24.298
100-299 m²	1639	241.194	72.358	86.830
300-499 m²	121	47.279	14.184	17.020
500-999 m²	137	96.630	28.989	34.787
1000-2.999 m²	146	234.535	70.361	84.433
3000-10.000 m²	61	302.305	90.692	108.830
10.000-13.000 m²	7	79.979	23.994	28.792
50.000 m²'den büyük	1	50.518	15.155	18.186
Toplam	3629	1.134.350	340.147	408.177

5.1.2.3 TOKİ-Küçükçekmece-Ayazma kentsel dönüşüm projesi

116ha (Çizelge 5.11) alan üzerinde gerçekleşecek olan Kentsel Dönüşüm Projesi (Şekil 5.2), Tepeüstü ve Ayazma olmak üzere iki bölgede uygulanacaktır. Bu 24 ha'lık alanda 1474 hak sahibi yer almaktadır. Özel mülkiyete konu alanın büyüklüğü ise yalnızca bu alanın 1 ha'ıdır. Yapılan gecekondü tespitleri ile ilgili olarak geliştirilen modele göre, bir gecekondunun ortalama değeri 40.000-50.000 TL (2006), hazine işgalcisi hak sahibine ödenecek miktar da bunun %10'u olan enkaz bedeli olarak belirlenmiştir.

Çizelge 5.11 : Ayazma bölgesi alansal özellikler.

Alan	116 ha
Hak sahibi	1870 (1270 şahıs, 600 işgal)
Kamusal Alan	27 ha Hazine, 28 ha Tescil Dışı Hazine
Özel Mülkiyet	60,3 ha

TOKİ Halkalı Toplu Konut Alanında 2400 kadar tamamlanmış konut protokol ile bu proje kapsamında kullanılmak üzere ayrılmış ve yaklaşık 100 m² büyüklüğündeki bu konutlar için 50.000 TL değeri belirlenerek, 10.000 TL peşinat öngörülmüştür. Bu durumda enkaz bedeline 5.500 TL eklenmesi gerekirken, Hazine işgalcisi durumundaki hak sahiplerinin enkaz bedeli 10.000 TL olarak kabul edilmiştir. Buna

göre proje, aşağıdaki gibi sınıflanan özel mülkiyetler üzerine yapılmıştır (Çizelge 5.12).



Şekil 5.2 : Küçükçekmece-Ayazmaproje alanının yakın çevresi.

Çizelge 5.12 : Ayazma’da özel mülkiyet dağılımı.

Arsa (m ²)	Hak Sahibi	Toplam (m ²)
1-100	77	6.717
101-250	795	154.416
251-400	64	17.244
401-600	108	54.999
601-800	28	18.986
801-1.000	21	19.402
Toplam	1093	271.764

Bu bağlamda hak sahiplerinin konut edinebilmesi için aşağıdaki gibi kabullerden yola çıkılmıştır (TOKİ, 2011):

Çizelge 5.13, Arsa büyüklüklerine göre dağıtılacak konut sayılarını ve toplam inşaat alanlarını özetlemektedir. Buna göre hak sahiplerine arsa büyüklüklerine göre TOKİ konutları veya yerinde 90, 145 ve 215 m² gibi konutlar verilmiştir. Çizelge 5.13 aşağıdaki 5 kabulden yola çıkılarak oluşturulmuştur, 1 m² arsa için m²’si 360 TL değerinde konut verilmiş, programa katılmama durumunda ise 1 m² arsa için 200 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir.

KABUL 1

KAMULAŞTIRMA (Programa Katılmama)

1m² arsa için: 200 TL**KABUL 2**250 m² Arsaya TOKİ konut1m² arsa için: 360 TL**KABUL 3**250 m² Arsaya 90 m² Yerinde Konut1m² arsa için: 360 TL**KABUL 4**400 m² Arsaya 144 m² Yerinde Konut1m² arsa için: 360 TL**KABUL 5**600 m² Arsaya 206 m² Yerinde Konut1m² arsa için: 360 TL**Çizelge 5.13 :** Hak sahiplerinin anlaşma yapısı, Ayazma Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi.

Arsa (m ²)	Konut (m ²)	Konut Sayısı	Toplam İnşaat (m ²)
100-250	90	795	71.550
251-400	145	64	9.280
401-600	215	108	23.220
601-800	215+90	56	8.540
801-1.000	215+145	42	15.120
TOPLAM		1065	127.710

Sonuç olarak arsa sahiplerine 2,5/1 oranında konut m²'si verilmiştir. Gecekondu sahiplerine de enkaz bedeli yeni konut maliyetinden düşüldükten sonra, borçlandırılmak suretiyle yeni konut verilmiştir. Proje ile ilgili detaylı bilgi muvafakatnamesindeki (EKA) gibidir.

5.1.2.4 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi

Projenin 1. etabı içinde, hak sahibi konutları için “öncelikli proje alanı” olarak 381,31 ha’lık bir alan ayrılmıştır. Alanın mülkiyet analiz çalışmaları sonucu ortaya çıkan rakamlarda, yaklaşık % 57’sinin şahıs mülkiyetinde, % 39’unun kamu mülkiyetinde, % 4’ünün de tescil dışında olduğu görülmüştür (TOKİ, 2011). Alanın mülkiyet analizi Çizelge 5.14’te verilmiştir.

Çizelge 5.14 : Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi, mülkiyet dağılımı analizi.

Ankara Büyükşehir	1.462.200 m ²	% 39
Şahıs Mülkiyeti	2.204.500 m ²	% 57
Tescil Dışı	146.400 m ²	% 4
TOPLAM	3.813.100 m ²	% 100

Söz konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve parselasyon planı tamamlanmış olup, parseller tapuya tescil ettirilmiştir. Bu alanda toplam 18152 adet olmak üzere, 8152 adet hak sahibi konutu; 10000 adet de finansman konutu inşa edilecektir. Öncelikli proje alanına ait, sayısal döküm Çizelge 5.15’te görülmektedir.

Çizelge 5.15 : Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi, öncelikli proje alanına ait sayısal değerler.

Öncelikli Proje Alanı	381,31 ha
Özel Rekreasyon Alanı	47 ha
Gölet Alanı	18 ha
Otel ve Kongre Merkezi	2 Adet
Ulaşım Sistemi	3 km
Proje Alanı Nüfusu	70000 Kişi
Toplam Proje Maliyeti	1.5 milyar \$

Hak sahipliğinin tespiti

Projede hak sahibi konumunda olanlar, tapu kaydı bulunan boş arsa sahipleri, tapu kaydı bulunan iskânlı ve ruhsatlı bina sahipleri, tapu kaydı bulunan gecekondü sahipleri ve 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamındaki tapu tahsis belgeli gecekondü sahipleri olarak belirlenmiştir. Ayrıca proje alanı içinde, iskânlı ve ruhsatlı 5 tane kooperatif de bulunmaktadır. Bu kooperatif üyeleri de yine hak sahibi pozisyonunda değerlendirilmiştir. Hak sahiplerine verilecek olan konut m² miktarları Çizelge 5.16’da verilmiştir.

Çizelge 5.16 : Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi arsa-konut m² dağılımları.

<u>İmarlı</u>	100-200 m ²	80 m ² (3+1)
	201-250 m ²	100 m ² (4+1)
	251-300 m ²	120 m ² (4+1)
<u>İmarsız</u>	167-333 m ²	80 m ² (3+1)
	334-416 m ²	100 m ² (4+1)
	417-500 m ²	120 m ² (4+1)
<u>Tapu Tahsis Belgesi</u>	400 m ²	80 m ² (3+1)
	Arsa 400 m ² 'den küçük ise eksik olan miktar, 298 TL (2004) birim fiyat katsayısı üzerinden değerlendirilerek, ortaya çıkan tutar hak sahiplerinden tahsil edilmek sureti ile hak sahiplerine 80 m ² daire verilmiştir.	

Yıkım sonrası hak sahiplerinin barınabilmesi için, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait lojmanlar hak sahiplerine tahsis edilmiştir. Hak sahiplerinin geçici barınma sorununun çözümü için yapılan bir başka uygulama ise, kira yardımları olmuştur. Ocak 2010 tarihi itibarı ile kaçak ve ruhsatsız yapılar için kira yardımı aylık 260 TL; ruhsatlı yapılar için ise 470 TL olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi bütçesinden yapılmaktadır. Kira yardım bedelleri, her yılın ocak ayında Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni tarafından belirlenmektedir.

Matematiksel model ile elde edilecek olan sonuç, ister basit ister karmaşık bir proje olsun, tek bir katsayıdır. Dönüşüm katsayısı ampirik bir yaklaşım sonucu olarak, 1 m² arsa sahipliğine karşılık ne verileceğinin standart ölçüsüdür. Bunun bazı örnekleri Çizelge 5.17'de dağıtım oranlarıyla özetlenmiştir.

Mevcut uygulamalarda aşağıdaki matematiksel dağıtım katsayıları her projenin uygulayıcıları tarafından 1 m² arsa için verilecek konut m² oranı oluşturulmuştur. Sonuç olarak 2,5 m² arsa için 1 m² konut verilmiştir.

Bu projelerden Ayazma-Tepeüstü, Kayabaşı, Doğanbey, Mollaarap, Yeni Merkez, Dört Yol Sanayi ve Küpçüler TOKİ'nin projeleridir. Diğerleri ise Belediye projeleridir. Bazı alanlar gecekondular alanıyken, bazıları hisseli tapulu, bazıları tapulu ve yasal yapıları içermektedir.

Çizelge 5.17 : TOKİ kentsel dönüşüm projelerinde arsa m² karşılığında verilen konut m² miktarları (TOKİ, 2011).

Şehir	Proje Alanı	Oran
Ankara	Güneypark	5/1
Ankara	Güneytepe	4/1
Ankara	Dikmen IV-V	2,5/1 & 4/1
Ankara	Yeni Mamak	4/3 & 4/2
Ankara	Ulus Tarihi Kent Merkezi	Özel Değerleme
İstanbul	Ayazma – Tepeüstü	2,5/1
İstanbul	Kayabaşı	5/1
Bursa	Doğanbey	2/3
Bursa	Dericiler-Sıcaksu	1/1
Bursa	Santral	1/1
Bursa	Mollaarap	2/1
Bursa	Yalovayolu	0,94/1 & 0,75/1
Çankırı	Yeni Merkez	2/1
Sakarya	Dört Yol Sanayi	10/3
Sakarya	Küpçüler	2/1

5.1.2.5 Değerlendirmeler ve yorumlar

Türkiye’de uygulanan modellerde görülmektedir ki, Kentsel Dönüşüm Projelerinde dünya örneklerinden elde edilen teorik öğeler ülkemiz uygulamalarında yer almamaktadır ve bu da en çok yasal altyapının hazırlanmamış oluşundan kaynaklanmaktadır. Ülkemizdeki uygulamalar, sosyal ve yeni ekonomik model yaratmaktan uzak, tek sektörlü, tek tabanlı, katılımcılıktan uzak, mülkiyet sorununu çözmeye çalışan, barınmak için geleneksel TOKİ binalarının üretilmesidir. Dağıtım modellerinin çeşitlenmesinden öteye geçmeyen uygulamalarda, dağıtım modellerinde de yasal dayanaklar yoktur ve gerekçeler uygulamacılar tarafından oluşturulmaktadır.

Çizelge 5.17’de özetlendiği gibi m²hak sahipliğe oranla kentsel dönüşüm sonrası dağıtım hesaplanmaktadır. Yapı sahipleri zorlanarak muvafakatnameler imzalatılarak, katılımcılıktan söz edilmektedir. Bu zorlama muvafakatnameler ile çalışmaların yasal temeli oluşturulmaktadır. Bir uygulamanın kentsel dönüşüm olabilmesi için sosyal ve ekonomik dönüşüm gerçekleştirilerek yaşayan ve çalışan nüfusun sosyal, kültürel ve ekonomik seviyesi yükseltilmesi gerekirken, insanlar sürgün edilerek, konut sahipleri

borçlandırılarak, mağdur edilmektedir. Fikirtepe gibi bazı bölgelerde de kent yok edilerek “vahşi” rantlar yaratılmaktadır; uygulamalar keyfi ve gelişigüzedir.

5.2 Model Önerisi

Türkiye için önerilen modelin temel prensibi, teorik modelde öne çıkan öğelerin eksikliğinin yanı sıra, uygulamadaki bakış açısının fiziksel boyuttan öteye geçmemesi ve bu uygulamalarda da ortak bir yaptırım kaynağının (yasal altyapının) eksikliğinin giderilmesidir. Bu bölümde önerilecek olan modelin ana ilkeleri aşağıdaki biçimdedir:

- Kentsel dönüşüm tüm boyutlarıyla projelendirilmelidir.
- Planlamanın genel ilkeleri bir yönetmelikle belirlenmelidir. “Emsal, komşu bölgelerin ortalamasının % 20’sini geçemez” örnek olarak verilebilir.
- Mühendislikte enerji verimliği standartları, yeşil bina sertifikaları vb. uygulamalar kurallarıyla yönetmeliklere bağlanmalıdır.
- Sosyal boyut projelendirilmeli ve yönetmeliğe bağlanmalıdır, rantın dağıtımı yasa ve yönetmeliklere bağlanmalıdır.
- Sürdürülebilir sosyal boyut için mahallelerde kaynağı bölgedeki ranttan oluşan yeni vakıflar kurulmalıdır.
- Sürdürülebilirlik ve katılımcılık yasal kurallara bağlanmalıdır.
- Tüm temel bileşenleri içeren projeler, hukuksal kurallara bağlanmalıdır.
- Gayrimenkul, imar mevzuatı ve sosyal yasalar değerlendirilerek, “Mülkiyet Sorununu Çözen Dağıtım Modeli” oluşturulmalıdır.

5.2.1 Kentsel dönüşüm alanlarının sınıflandırılması

Öncelikle kentsel dönüşümün objesi olacak alanların sınıflandırılması, bu sınıfların özelliklerinin tanımlanması, bunlara göre de kentsel dönüşüm projelerinin metodolojilerinin tarif edilmesi gerekir.

Kentsel dönüşümün uygulama alanlarında mülkiyet ve imar hakları farklıdır. Kentsel dönüşümün uygulama alanlarında imar, fiili oluşum ve mülkiyet durumları parametre alınarak dönüşüm planlaması yapılabilmesi ve katsayısı hesaplanabilmesi için sekizkategori oluşturulmuştur (Şekil 5.1):

1. Kat mülkiyetli veya kat irtifakı kurulmuş imar planlı alanlar
 - Özel siteler (Uçaksavar)
 - Normal Yapılı Alanlar (Etiler, Beşiktaş)
2. 17 Ocak 1957 (İmar Kanunu yürürlüğe girişi) ve 10 Ocak 1975 (Belediye sınırları dışı tabiri) tarihinden önceki ve tescilli binaların bulunduğu bölgeler (Anadolu'daki Kasabalar)
3. Daha önce ıslah imar planı yapılmış ve tapuları alınmış / alınmamış alanlar (Fikirtepe, Kuştepe, Gültepe)
4. Tapulu ve imarlı yapılaşmış alanlar (Zeytinburnu)
5. Hisseli mülkiyetli alanlar (Gaziosmanpaşa, Sultanbeyli, Kuzey Ankara Projesi)
6. İşgal edilmiş kamu arazileri / gecekondur alanları (Okmeydanı, Armutlu)
7. Sit alanı niteliğindeki alanlar (Beyoğlu, Tarihi Yarımada)
8. 2B uygulamalarının yapılacağı alanlar (Çavuşbaşı Köyü, Sultanbeyli)

Model arayışında, bu kategorilerden 1. sınıfta yer alan “kat mülkiyetli alanlar” ve 6. sınıfta yer alan “işgal edilmiş kamu alanları / gecekondur alanları” incelenerek, dağıtım modeli geliştirilmiştir.

Bu modelde uygulama:

$$\text{Mevcut Değer Katsayısı (MDK)} = \text{Yeni Uygulamadaki Değer Katsayısı (YDK)} \quad (5.1)$$

eşitliği esasına dayalıdır. Bu eşitlik daha detaylı olarak 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 eşitlikleriyle açıklanacaktır. 5.1 eşitliği 8 sınıfa ayrılmış olan tüm bölgelerde uygulanabilir.

5.2.2 Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş alanlar

Kat mülkiyetli alanlarda kat irtifakı ve mülkiyetine konu arsa payları parsel bazında, gelişigüzel verilmiştir. Hâlbuki Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun incelendiğinde; yıkılan binaların kat mülkiyetindeki arsa paylarını arsa yüzölçümü ile çarparak, kat malikleri parselde bu oranlarda hissedar yapılmaktadır.

Yasanın 6. (1) maddesi “Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmaz mallarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti ilgililerin

muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek... tescil edilir”şeklindedir. Hâlbuki Tapu Sicilinde bir binanın arsa payları incelendiğinde deniz gören 1 milyon dolarlık daire ile aynı sitedeki manzarasız alt kat 500 bin dolarlık dairelerin arsa paylarının aynı olduğu görülmektedir.

Hiç kimse binasının bir gün yıkılacağını düşünmediğinden, kat irtifakı kurarken arsa payına dikkat etmemiştir. Fakat kat mülkiyetinin yasal süreci incelendiğinde, sürecin 1878 yılında başladığı ve değer esaslı arsa payı uygulamasının bazı yasal süreçlerde esas alındığı görülmektedir. Bu süreç aşağıdaki biçimde özetlenebilir:

1878-1926 Mecelle

Mecelle’de, kat mülkiyeti kavramı kullanılmamakla birlikte, kat mülkiyetine benzer bir müessesenin hükümleri üzerinde durulmuştur. Kat mülkiyetine ilişkin hususlara Kitab’üş Şirket’te (ortaklık kitabının müşterek mülkiyetin düzenlendiği bölümünde) yer verilmiştir (Mecelle m.1194).Mecelle’de, sadece bir binanın katlarının farklı maliklere ait olacağı belirtilmiş (Mecelle m.1192), fakat bunun nasıl kurulacağını hükme bağlamamıştır (Kaşıkçı, 1998).

1926-1954

1) 864 sayılı Kanunu Medenin Sureti Mer’iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun (Mülga)’un 18 ve 19 ile 1930 tarihli Tapu Sicilli Nizamnamesi’nin 87. maddeleri gereğince, 743 sayılı Medenî Kanunun gayrimenkul sicillerine dair olan hükümlerine göre tesisleri artık kabil olmayan aynî hakların gayrimenkul sahifelerinin beyanlar sütununa kayıt ve işaret edileceği ve hakların daimî ve müstakil hakların kaydı usullerine tâbi olduğu belirtilmekteydi. (Aynı hükümler 1994 tarihli Tapu Sicil Tüzüğü’nün 62 ve 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 18 inci maddelerinde de yer almaktadır.)

Bu hükümler çerçevesinde, Mecelle kapsamında doğan, eski tapu ve yoklama kayıtlarında yer alan ve 1926 tarihli Türk Medeni Kanununda öngörülmediği için tesisi mümkün olmayan aynî hakların, tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde gösterilmesi mümkün bulunmaktadır.

2) 1926 tarihli Türk Medeni Kanununda, bir binada, birçok kimseye, ayrı ayrı sahip olmayı mümkün kılan özel mülkiyet tanımı olmadığından Tapu Kanununun 26. maddesinde, 1954 yılında düzenleme yapılıncaya kadar Medeni Kanunun 753.

maddesine dayanılarak, binanın bağımsız bölümlerinde irtifak hakkı kurulması suretiyle bir çözüm yolu bulunmuştur. Bu hak tesis edilirken devir ve temlik edilebileceğine ilişkin kayıtlar resmi senetlere konulmak suretiyle tedavül imkânı yaratılarak soruna çözüm bulunmuştur. Ancak, bu uygulama sorun haline gelince, 1954 yılında Tapu Kanununun 26. maddesine ayrı bir hüküm konularak sorunların giderilmesine çalışılmıştır.

Tapu Kanununun 26. Maddesinin Değiştirilmesine Dair 6217 Sayılı Kanun (1954):

Madde 26 –Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine bitişik gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya birkaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen yararlanmaya elverişli bir bölümünden tek başına istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753. maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından tanzim edilir.

Genelge No: 1229 ile, Şahsi İrtifak Hakkı ile Vadinin ve Bey Vadinin Tescil ve Şerhi hakkındaki 1229 numaralı genelge ile

“6217 sayılı Kanunla esasları tespit edilen bu hakkın tesis ve tescili için hissedarların bu hakka mevzu olan gayrimenkul üzerindeki hisselerinin müsavi olmasını aramağa mahal yoktur. Ancak, hissedarlardan birinin veya bir kaçının hisse miktarı ne olursa olsun hakkın tesis ve tescili için bu hissedara veya hissedarlara tahsis edilen kat, daire veya müstakilen istimalle elverişli bir bölümünün bu madde hükmüne göre şahsi irtifak hakkı olarak tesis ve tesciline bütün hissedarlarca muvafakat edilmiş olması şarttır. Müesses hakkın, hissedarların ihtiyacını sağlayıp sağlayamayacağı, maksada göre istimalle elverişli olup olmayacağı hususlarıyla idarelerimizin alakalanmasına bir sebep ve zaruret yoktur”ifadesi kullanılmıştır.

1965

1965 yılında yürürlüğe giren 634 numaralı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 3. maddesinde, “Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine, o bölümün kat mülkiyetinin kurulması zamanındaki değeriyle oranlı olarak, tahsis edilen arsa payının, ortak mülkiyet

esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur; bağımsız bölümlerden her birine tahsis olunan arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez...” hükmü getirilmiş ve 1983 yılında 2814 numaralı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanunun 2. maddesi ile de 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 3. maddesinin 2. fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki ya da kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez.”

2007 ve sonrası

Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 sayılı Kanunun 1. maddesi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesinin 2. ve 3. fıkraları aşağıdaki biçimde değiştirilmiştir:

"Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez.”

Görüldüğü gibi kat mülkiyeti konusu hukuki açıdan yüz yılı aşkın süredir uygulanmaktadır. Bu süreçte arsa payları zaman zaman önemsememiş ve verilmesindeki keyfilik gözlenmektedir. Son yasal düzenlemelerle ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre

hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulmaktadır.

Yasada da belirtildiği gibi, kat mülkiyeti, değerin arsa payı ile ilişkisi temelinde kurulmalıdır. Oysa pratikte arsa yıkılarak hisse oluşturulmasında, 50 veya 70 yıl sonraki süreç önemsenmediğinden, rastgele arsa payları verilmektedir.

Bu tür bir uygulamada tecrübe edileceği gibi, bodrum kattaki bir dairenin arsa payı ile 3. kattaki dairenin arsa payları eşit kabul edilmektedir. Binalar yıkıldığında 200.000 \$ değerindeki daire ile 400.000 \$ değerindeki daire sahiplerine eşit hisseler verildiği görülmektedir. Bu nedenle yasanın 6 (1) maddesi “Daha önce kurulmuş kat irtifakı ve mülkiyeti, bağımsız bölümlerin değerleri yönetmelikte belirlenen esaslar çerçevesinde hesaplanarak, yeni arsa payları oluşturulur. İlgililerin muvafakatları alınmaksızın Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce, resen terkin edilen kat irtifakı / mülkiyetleri bu arsa payları oranında hisselendirilerek arsa vasfı ile adlarına tescil edilir” şeklinde olmalıdır. Yasada Üst Hakkı olan taşınmaz malların durumu unutulmuştur.

5.2.2.1 Modelin Uçaksavar Sitesi’nde uygulanması

Kat mülkiyetli alanlarda dağıtım modelinin temeli “değerler” esas alınarak oluşturulan dönüşüm katsayısıdır.

AKD : Aynı Konumdaki m² Değeri

EBBBD : Eski Binadaki Bağımsız Bölümün (BB) Değeri

K : Yeni Projede Aynı Konumda Verilecek BB (m²)

MDK : Mevcut Değer Katsayısı

S : Yeni Projede Toplam Net İnşaat Alanı (m²)

TBBD : Toplam BB Değeri

Y : Yeni Projede Yeni Konumda Verilecek BB Değer Katsayısı

YBBTD : Yeni Projedeki BB Toplam Değeri

YDK : Yeni Projedeki Değer Katsayısı

YKMF : Yeni Konumdaki m² Birim Fiyatı

YPBBD : Yeni Projedeki BB Değeri

YPEK : Yeni Projedeki Eski Konumdaki m²

YPVBBD : Yeni Projedeki Verilecek BB Değeri

Z :Son Projede Herhangi Bir Konumda Verilecek m²

$$MDK=EBBBD / TBBD \quad (5.2)$$

$$YDK=YPBBD / YPBD \quad (5.3)$$

$$MDK= YDK \quad (5.1)$$

$$K= MDK \times S \quad (5.4)$$

$$Y= YPBBBD / YPVBBBD \quad (5.5)$$

Yeni projede verilecek m²'ler, aynı konumda verildiği zaman geçerlidir. Bağımsız bölümlerin konumları değiştiğinde değerleri de değiştiğinden, yeni projedeki değerler hesaplanarak her bağımsız bölüm için yeni projede Y katsayısı bulunmalıdır.

Yeni projede aynı konumda m² bulunduğunda, bu bağımsız bölümün m² fiyatı belirlenir ve yeni konumda verilecek dairenin m² fiyatı belirlenerek;

$$Z= (AKD / YKMF) \times YPEK \quad (5.6)$$

Böylece yeni konumda kaç m² bağımsız bölüm verileceği bulunur.

Uçaksavar Uygulaması:

En güncel ve ilgi çekici dönüşüm alanlarından biri olarak İstanbul Etiler / Uçaksavar (Şekil 5.3), kat mülkiyetli dönüşüm alanları sınıfında incelenecektir. Uçaksavar'da 1965-1970 yılları arasında kat irtifakı tesis edilmiştir. Toplam 453 bağımsız bölümde 537 hak sahibi olan bölgede gerçekleştirilmekte olan kentsel dönüşüm çalışmaları, yalnızca emsal artırım ve hisse oranındaki dağıtımlarla yapılmaktadır.

Uçaksavar Örneği kat mülkiyetli kentsel dönüşüm alanlarına bir örnektir. Çizelge 5.18, Uçaksavar'daki blokları ve bağımsız bölüm bilgilerini içermektedir. Bu veriler incelendiğinde bağımsız bölüm arsa m²'leri ile arsa hisse payları görülmektedir. Yapılacak uygulamada örneklem üzerinden bu değişkenler kullanılacaktır.



Şekil 5.3 : Uçaksavar dönüşüm alanının gösterimi.

Dönüşüm alanındaki mülkiyet durumu detaylıca incelenmiş ve veriler EK B'deki şekilde, modelde yer alabilecek parametrelerine göre sınıflandırılmıştır. Çizelge 5.19 bir kat mülkiyeti çizelgesidir ve analize dâhil edilen tüm arsa paylarının eşit verildiğine örnektir, burada 5.1 eşitliği kullanılmıştır.

Çizelge 5.18 : Uçaksavar'da yapısal durum.

Blok Sayısı	51
Toplam İnşaat Alanı	41.398,5
Mevcut Emsal	0,44
Bağımsız Bölüm Sayısı	453

Çizelge 5.19 : Uçaksavar'da modelin uygulanması.

BLOK_ADI	Yuzolcum	BAGIMSIZ_BOLUM_NO	BAGIMSIZ_BOLUM_ARSA_ALAN	BAGIMSIZ_BOLUM_INSAAT_ALAN	BULUNDUGU_KAT	ArsaPay	ArsaPayda	DEGER	T	M2
ARDA	94893	1	297,0207232	105,85	BODRUM	116	37060	150	0,017143	213,8549
ARDA	94893	2	297,0207232	126,02	ZEMİN	116	37060	200	0,022857	285,1399
ARDA	94893	3	297,0207232	126,02	1	116	37060	250	0,028571	356,4249
ARDA	94893	4	297,0207232	126,02	2	116	37060	300	0,034286	427,7098
ARDA	94893	5	297,0207232	126,02	3	116	37060	350	0,04	498,9948
DEFNE	94893	1	143,3893146	67	BODRUM	56	37060	100	0,011429	142,5699
DEFNE	94893	10	184,3576902	100,53	2	72	37060	250	0,028571	356,4249
DEFNE	94893	11	184,3576902	100,53	2	72	37060	250	0,028571	356,4249
DEFNE	94893	12	184,3576902	100,53	2	72	37060	250	0,028571	356,4249
DEFNE	94893	13	184,3576902	100,53	3	72	37060	300	0,034286	427,7098
DEFNE	94893	14	184,3576902	100,53	3	72	37060	300	0,034286	427,7098
DEFNE	94893	15	184,3576902	100,53	4	72	37060	300	0,034286	427,7098
DEFNE	94893	16	184,3576902	100,53	4	72	37060	300	0,034286	427,7098
DEFNE	94893	17	184,3576902	100,53	4	72	37060	300	0,034286	427,7098
DEFNE	94893	18	184,3576902	100,53	5	72	37060	350	0,04	498,9948
DEFNE	94893	19	184,3576902	100,53	5	72	37060	350	0,04	498,9948
DEFNE	94893	2	184,3576902	67	BODRUM	72	37060	100	0,011429	142,5699
DEFNE	94893	20	184,3576902	100,53	5	72	37060	500	0,057143	712,8497
DEFNE	94893	21	184,3576902	100,53	6	72	37060	500	0,057143	712,8497
DEFNE	94893	22	184,3576902	100,53	6	72	37060	500	0,057143	712,8497
DEFNE	94893	23	184,3576902	100,53	6	72	37060	500	0,057143	712,8497
DEFNE	94893	24	184,3576902	100,53	7	72	37060	300	0,034286	427,7098
DEFNE	94893	25	184,3576902	100,53	7	72	37060	300	0,034286	427,7098
DEFNE	94893	26	184,3576902	100,53	7	72	37060	300	0,034286	427,7098
DEFNE	94893	3	184,3576902	100,53	ZEMİN	72	37060	150	0,017143	213,8549
DEFNE	94893	4	184,3576902	100,53	ZEMİN	72	37060	150	0,017143	213,8549
DEFNE	94893	5	184,3576902	100,53	ZEMİN	72	37060	150	0,017143	213,8549
DEFNE	94893	6	184,3576902	100,53	1	72	37060	250	0,028571	356,4249
DEFNE	94893	7	184,3576902	100,53	1	72	37060	250	0,028571	356,4249
DEFNE	94893	8	184,3576902	100,53	1	72	37060	250	0,028571	356,4249
DEFNE	94893	9	184,3576902	100,53	2	72	37060	250	0,028571	356,4249
		TOPLAM ARSA ALANI	6237,435186					8750		
		Emsal=2 Alındığında								
		PROJE İNŞAAT ALANI	12474,87037							
		T= BB değeri / TOPLAM DEĞER	150/8750=0,017143							
		VERİLECEK m2	12474.87037*0,017143= 213,8549							

Daire sahiplerine verilecek m2

5.2 Eşitliğinden yola çıkılarak Çizelge 5.19’da gösterilen dağıtım modeli şu şekilde açıklanabilir:

Toplam Değer = 8.750 TL

Parsel Alanı = 6.237 m²

Net parsel Alanı = 6.237 m²

Emsal:2 x6237 = 12.474 m²

(Emsal 2 kabulü ile oluşturulmuştur)

Avan Proje – müteahhit payı = 12.474 – 12.474 x0,40 =

DAİRE SAHİPLERİNE KALAN TOPLAM İNŞAAT ALANI
--

$$MDK = \frac{BB \text{ DEĞERİ}}{TOPLAM \text{ DEĞER}}$$

$$MDK_{(DEFNE NO:3)} = 150 / 8.750 = 0,017143$$

$$T \times \text{Toplam Proje m}^2 = \text{Yeni Projede Verilecek m}^2 \quad (5.7)$$

$$0,017143 \times 12.474 = 254 \text{ m}^2$$

Yeni projede verilecek m²’ler, aynı konumda verildiği zaman geçerlidir. Bağımsız bölümlerin (BB) konumları değiştiğinde değerleri de değiştiğinden, yeni projedeki değerler hesaplanarak her bağımsız bölüm için T katsayısı bulunmalıdır. Yeni T katsayısı eski T katsayısına eşit olmalıdır.

Yeni projede aynı konumda m² bulunduğunda, bu bağımsız bölümün m² fiyatı belirlenir ve yeni konumda verilecek dairenin m² fiyatı belirlenerek;

$$\text{Yeni Projede Elde Edilecek Değer} = \text{Aynı konumdaki m}^2 \text{ değeri} / \text{Yeni konumdaki m}^2 \text{ birim fiyatı} \times \text{Eski konumdaki m}^2 \quad (5.8)$$

$$\left[\begin{array}{c} \text{Eski Proje Değeri} \\ \hline \text{Eski Projede BB Toplam Değeri} \\ \hline \text{Yeni Proje BB Değeri} \\ \hline \text{Yeni Projede Toplam BB Değeri} \end{array} \right] \times \text{Yeni Proje Toplam BB m}^2 = \text{Yeni BB'de Verilecek m}^2 \quad (5.9)$$

Böylece yeni konumda kaç m² bağımsız bölüm verileceği bulunur.

5.2.3 İşgal edilmiş kamu alanları(Geçekondur alanları)

Bu alanların kentsel dönüşüme konu olduğu projelerde birinci öncelik olarak “her gecekondur sahibine bir konut verilmesi” esasıdır. 1984 yılından günümüze yasal düzenlemelerle bu esas uygulanmıştır. Buna göre 2981/3366/3290 sayılı İmar Affı yasasının 9. maddesinin b fıkrasında , “Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerine yapılmışgecekondur (a) fıkrasındaki hükümlere tabi olup, arsa bedeli ilgili kuruluşa peşin veya en geç 4 yıl içinde oniki eşit taksitle, bu Kanunhükümlerince çıkarılacak Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ödenir,” denildikten sonra, “Arsa tahsis edilecek kişilere 400 m²'den fazla arazi için tahsis işlemi yapılmaz,” kuralı konulmaktadır. Daha önce gecekondur sahipleri ıslah imar planı veya rayiç değer üzerinden arsa tahsisi elde edebilmiş, tapuya tescil ettirebilmişlerdir. Bu maddede belirtilen arsa büyüklüğü 400m² ile sınırlandırılmıştır. Bu fıkarda belirtilen alansal değer, gecekondurların inşaatlarının toplam m²'si esas alınarak, bugün gecekondur için maksimum bir limit yine uygulanabilir.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 5. Maddesinde belirtilen, taksitle ödeme, satış bedelinden pay verilmesi, belediyelere devir ile ilgili olarak Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve Bakanlar Kurulunca tespit edilecek alanlarda bulunan; 4. maddesinde sözü edilen 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde toplu yapılanma olan Hazineye ait taşınmaz mallar, öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63. maddesinde yer alan harca esas metre kare birim değeri üzerinden belediyelere devredilebilir. Bu taşınmaz malların belediyelerce üçüncü kişilere satılması halinde, satış bedelinden, alt yapı ve imar giderleri ile taşınmaz malların Hazinece belediyeye satışına esas bedelin bir kat fazlası indirildikten sonra, kalan tutarın yarısı belediyelerce, satışın yapıldığı tarihi takip eden ayın başından itibaren en geç üç ay içinde Hazineye ödenir. Ödenmeyen

tutarlardan belediye başkanı ile belediye saymanları müştereken ve müteselsilen sorumludur. Süresinde ödenmeyen tutarlar, sorumlulardan 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil edilir.

Bu Yasa ile de Gecekondu sahipleri hak sahibidir. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasını ilgilendiren 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Ek 7. maddesine göre ise, "Başkanlık gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir."

Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak, gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek "yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir". Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.

Sonuç olarak, bugüne kadar 2981 sayılı İmar Affı Yasasının 9. maddesinin b bendi ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 4. ve 5. maddeleri gecekondu sahiplerinin arsalarının tapularını almasını yasal olanak sağlamıştır. Bu da göstermektedir ki, 2000 yılına kadar İşgal edilmiş kamusal alanlar için çeşitli yasal düzenlemelerle hak sahipliği sağlanmıştır; daha sonrasında da Başbakanlık yetkisinde "anlaşma esaslı" çözümlere gidilmiştir. Bugün yapılan uygulamalarda da gecekondu sahiplerine tapu verilmesi, Kentsel Dönüşüm Yasalarına bir madde konarak sağlanmalıdır.

Ayrıca değerlendirmeye alınması gereken diğer bir önemli husus ise, 775 Sayılı Gecekondu Kanununun Uygulama Yönetmeliğinde şahıslara yapılacak yardımlar ve

yardımların genel şartları ile ilgili olarak 5. maddede sıralanmış olan yardım biçimleridir. Gecekondu Kanununa göre şahıslara yapılacak yardımlar:

Arsa tahsisi,

- a. Gecekondu fonundan kredi tahsisi,
- b. Ayni yardım,
- c. Teknik yardım ve diğer kolaylıklar,
- d. Konut yardımıdır.

Bu yardımlardan faydalananacak kimselerin, yoksul veya dar gelirli olmaları ve kendisinin veya eşinin ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsa veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması şartı konulmuştur. Söz konusu arsa ıslah veya önleme bölgesi içinde ise sahibi, arsa tahsisi dışındaki diğer yardım ve kolaylıklardan faydalandırılır.

Taşınmazın hukuki durumuna göre gerektiğinde 775 sayılı yasanın yönetmeliğinin 65. maddesinde belirtilen alansal tanımlamalara başvurulur ve 150m²'den büyük konut üretilemez. Buna göre belirlenen inşaat alanına, bir ailenin oturmasına mahsus müstakil bir evin veya bir apartman dairesinin içinde kalan bütün odalar, holler, antre, mutfak, banyo, hela, lavabo, kiler, depo, baca ve iç geçitler ile bunları bölen veya çevreleyen iç ve dış duvarların kat plânlarındaki alanlarının tamamı, müşterek duvarların alanlarının ise yarısı dâhildir. Bu Yönetmelikteki asgari ölçüler içinde kalmak kaydıyla balkon, umumi merdiven ve konutla ilişkili sair müstemilât bu inşaat alanına dâhil değildir. Konut büyüklüğü ise, ergin yaştaki çocuklarda ise orta öğretimde bulunanlar için 20, yükseköğretimde bulunanlar için 25 yaşını doldurmamış olanlar ile evlenmemiş kız çocuklar, dul kız çocuklar yukarıda belirtilen aile fertleri deyiminin kapsamı içinde kabul edilirler. Askerlik görevini yapmak için aileden ayrılmış bulunan kişiler de aile fertlerinden sayılır. Yerleşme ünitelerinin, kendi sınırları içinde yerleşme yoğunluğu 400 kişi/ha'dan daha düşük olmayacak şekilde düzenlenmesi esastır.

Arsa tahsisi şart ve şekilleri ise aynı yasanın 25. maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir.

5393 Sayılı Belediye Kanunu ise Arsa ve Konut Üretimi ile ilgili 69. maddesinin 3. fıkrasında, 775 Sayılı Gecekondu Kanununa paralel olarak aşağıdaki biçimde arsa tahsisini düzenlemiştir:

“Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya onsekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklerle ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25. maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.”

Bu noktada 2009 Kentleşme Şurasında kabul edilmiş olan sayısal değerlere de referans vermek gerekebilir: Konutların 25 m²/kişi’den küçük alana sahip olmaması kabulü ile yola çıkılmalıdır (Kentleşme Şurası 2009).

Sonuç olarak, uygulanan yasalar ve Kentleşme Şurası kriterleri değerlendirildiğinde, 3 kişilik bir aileye 75 m² konut verilebilir. Bugünkü uygulamada bunun yasal gerekçeleri vardır ve belediyeler meclis kararlarıyla böyle uygulamalar gerçekleştirebilirler.

Bu değerlendirmeler sonucunda; gecekonduyunun inşaat m²’si ne olursa olsun bu çalışmada ortaya konan Yeni Modelin temel kabulü:

$$(\text{Reşit Olmayan Çocuklar} + \text{Anne} + \text{Baba}) \times 25 \text{ m}^2 = \text{Yeni konut m}^2\text{'si} \quad (5.10)$$

olacaktır. 5.10 eşitliği işgal edilmiş kamu alanları/ gecekondu alanlarına özel bir kabul olmalıdır.

Aksi takdirde gecekondu alanlarında yaşayan halkın yaşama ve mülkiyet hakkına müdahale edilmiş olacaktır. Kentsel dönüşümde sosyal dönüşüm düşünülmezken, yaşayan ve çalışan nüfus mevcut koşullarından daha kötü ekonomik koşullara sürüklenmektedir. Enkaz bedeli ve borçlandırma esaslı bir Kentsel Dönüşüm düşünülemez.

Gecekondur alanlarindada fiili bağımsız bölümlerin değeri esas alınarak dönüşüm katsayısı oluşturulmuştur.

ATD : Adadaki Toplam Değerler

FBBD : Fiili BB Değeri

YPTİ : Yeni Projedeki Toplam İnşaat m²

YV : Yeni Projede Verilecek m²

$$YV = (FBBD / ATD) \times YPTİ \quad (5.11)$$

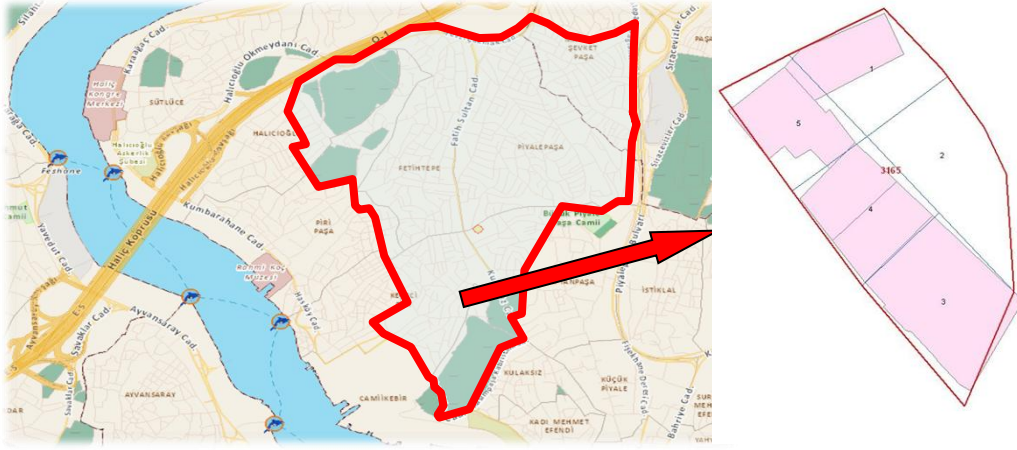
İşgal edilmiş kamu alanlarına örnek olarak Okmeydanı örnek alan olarak seçilmiş ve bu bölgede analiz edilen değerler doğrultusunda bir dağıtım modeli oluşturulmuştur.

5.2.3.1 Modelin Okmeydanı'nda uygulanması

Beyoğlu İlçesi sınırları içerisinde yer alan Okmeydanı Kentsel Dönüşüm Alanı, Koruma Kurulu Kararı ile Plan Yapım sürecine girmiştir. 15.09.2010 tarihli karar doğrultusunda Okmeydanı'na yönelik olarak İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca alınan en güncel karar 15.09.2010 tarih ve 3770 sayılı Kurul Kararı'dır. Kurul Kararı'nda, Okmeydanı'na yönelik kurul karar ekinde sunulan paftada yerleri işaretli olan 14 adet koruma bölgesi ile tarihi mezarlıkların "Okmeydanı Tarihi Sit Alanı" olarak belirlenmesine ve bu bölgede yer alan ok-menzil taşları ile anıt eserlerin korunması gerekli eski eser olarak tescil edilmesine karar verilmiştir. Tarihi Sit Alanı dışında kalan bölge ise "Etkileşim Geçiş Bölgesi" olarak ilan edilmiş ve bu bölgeye yönelik olarak yürütülecek plan ve proje çalışmalarının Tarihi Sit Alanı ile birlikte irdelenecek biçimde hazırlanarak Koruma Kuruluna değerlendirilmesi amacıyla iletilmesi ile süreç başlamıştır (İstanbul II Numaralı KTVK Bölge Kurulu, 2010). Proje sınırları Şekil 5.4'te gösterilmektedir.

Alanda bulunan;

- Orta durumdaki yapıların oranı % 61,8
- Kötü durumdaki yapıların oranı % 26
- Yıkık yapıların oranı % 1,16'dır.



Şekil 5.4 : Okmeydanı dönüşüm alanının ilçe içerisindeki konumu.

Yerleşmede 3 farklı tip doku örneğinden bahsetmek mümkündür.

1. Genellikle az katlı, betonarme ve yığma binaların birlikte yer aldığı, orta nitelikteki binalardan oluşan düzensiz bir dokudur ve belli bir ada düzeni yoktur. Yoldan cephe almayan binalar göze çarpmaktadır. Ortalama parsel büyüklüğü 212 m²'dir.
2. Bitişik nizam yapıların oluşturduğu dokudur ve ticaret fonksiyonu yoğunlaşmaktadır. Taban kullanımı ve kat adetleri yüksektir. Ortalama parsel büyüklüğü 222 m²'dir.
3. Bitişik nizam yapıların oluşturduğu ve konut fonksiyonunun yoğun olarak kullanılması nedeniyle yoğunluğu oldukça yüksek kentsel dokulardır. Ortalama parsel büyüklüğü 157 m²'dir (İBB, 2012). Alana ait mekânsal veriler dönüşüm modelinin oluşturulmasına altyapı teşkil edecektir.

Proje bölgesine ait diğer temel veri de mülkiyet dağılımıdır. Mülkiyet dağılımı, matematiksel modelin katsayısını belirlemektedir. Alana ait veriler Çizelge 5.20'deki gibidir, mevcut durum değerlendirmesi yapılmış ve Okmeydanı dönüşüm bölgesindeki mülkiyet dağılımı Çizelge 5.21'deki gibi özetlenmiştir.

Çizelge 5.20 : Okmeydanı dönüşüm alanı, mekânsal verileri (İBB, 2012).

Etkileşim Geçiş Alanı	175,5 ha
Toplam Alan (Beyoğlu ilçesi)	160,3 ha
Toplam Konut Alanı (14 bölge dâhil)	841.000 m ²
Toplam Bina Sayısı	5611 adet
Toplam İnşaat Alanı	1.987.000 m ²
Donatı Alanı	43.000 m ²
14 Bölge Tarihi Sit alanı	206.000 m ²
Mezarlık Alanı	130.000 m ²
Yollar	414.000 m ²
Nüfus	82152 kişi
Ortalama Yoğunluk	855 (kişi/ha)
Ortalama Emsal	2,15
Koruma şartı getirilen 14 adet Tarihi Sit Alanının toplam alanı	20,6 ha
Koruma şartı getirilen 2 adet Tarihi Mezarlığın alanı	13 ha
Planlama Bölgesindeki toplam Tarihi Sit Alan	33,6 ha
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	306.000 m ²

Çizelge 5.21 : Okmeydanı dönüşüm bölgesi mülkiyet dağılımı (İBB, 2012).

Beyoğlu Bel. Mülkiyetindeki Parsel Sayısı	561
Vakıf Mülkiyetindeki Parsel Sayısı	634
Maliye Hazinesi Mülkiyetindeki Parsel Sayısı	2414
İBB Mülkiyetindeki Parsel Sayısı	24
Şahıs Mülkiyetindeki Parsel Sayısı	30
Maliye + Vakıf Hissesindeki Parsel Sayısı	56
Şahıs + Vakıf Hissesindeki Parsel Sayısı	160
Belediye + Şahıs + Vakıf Hissesindeki Parsel Sayısı	12
İBB + Vakıf Hissesindeki Parsel Sayısı	17
Diğer Hisseli Mülkiyetler	17
Toplam Parsel Sayısı	3943

Çizelge 5.22’de gösterilen Dağıtım Modeli aşağıda açıklanmıştır.

Toplam Değer = 2.341 TL

Ada Alanı = 904 m²

Kesinti = %25

Net Ada Alanı = 904 – 0,25 = 678 m²

Emsal: 2 x 678 = 1.356 m²

Avan Proje–Müteahhit Payı = Net İnşaat Alanı

$$1356 - 678 = 678 \text{ m}^2 \text{ dir.}$$

Bağımsız birimin değerleri ve değerler toplamı ve de birbirlerine oranı (T katsayısı) gelecekte hak sahibine verilecek metrekareyi belirlemek için kullanılmaktadır.

Net inşaat alanı olan 678 m² ile herhangi bir bağımsız bölümün mevcut değer katsayısı (MDK veya T) çarpıldığında yeni projede verilecek bağımsız bölümün metrekaresini buluruz. Bu katsayı Çizelge 5.22’de 0,057 olarak bulunmuştur ve her bağımsız bölüm için T Oran sütununda gösterilmiştir.

BBD : *Bağımsız Birim Değeri*

T : *Toplam İçindeki Değer*

TD : *Toplam Değer*

TPA : *Toplam Proje Alanı (m²)*

V : *Verilecek Metrekare(m²)*

$$T = \frac{BBD}{TD} \quad (5.12)$$

$$T \times TPA = V \text{ olarak özetlenebilir.} \quad (5.13)$$

Buna göre Çizelge 5.22’deki T Oran ve m² sütunları Okmeydanı için verilecek alansal değerleri göstermektedir.

Çizelge 5.22 : Okmeydanı’nda modelin uygulanması (3165 Ada).

[illegible]

5.3 Bölüm Sonucu

Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm uygulamalarında, proje alanlarındaki, mülkiyet, imar hakları, yasal ve/veya kaçak inşaat alanlarının mülkiyeti ve/veya hak sahipliği (dönüşüm katsayısı) yeni proje alanında her uygulayıcının keyfiyetinde gerçekleşmektedir. Yazılı bir hukuk kuralı yoktur. Ancak bir **Kentsel Dönüşüm Dağıtım Uygulama Yönetmeliği** olmalı ve bu yönetmelikte tüm uygulama detayları kurallara bağlanmalıdır.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm alanlarının nitelikleri ve mevcut uygulamaların dağıtımları incelenmiş ve matematiksel modellerle de uyuşan sekiz grup altında uygulama alanları sınıflandırılmıştır (Şekil 5.1).Her sınıf için ayrı bir matematiksel model uygulanmalıdır. Matematiksel modelin ana parametresi π (dairenin çevresinin uzunluğu / çapın uzunluğu tüm dairelerde sabittir) sayısı gibi bağımsız birimin (fiili kullanılan) veya bağımsız bölüm (kat mülkiyetli) veya arsa veya hissenin değerinin adanın değeri veya binanın değeri veya sitenin değeri veya uygulama alanı değerine bölümünden elde edilen katsayıdır.

EPDK : Eski Projedeki Dönüşüm Katsayısı

YPDK : Yeni Projedeki Dönüşüm Katsayısı

$$EPDK = YPDK \quad (5.14)$$

olmalıdır.

Bu matematiksel model Şekil 5.1’de yer alan 1. grup kat mülkiyetli alanlarda ve 6. grup gecekondur alanlarında örneklemeye uygulanmıştır.

6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Kentsel Dönüşüm; köhnemiş kentsel alanlar, fonksiyonunu yitiren sanayi alanları, gecekondulu alanları, afet riski taşıyan yerleşim bölgeleri, çöküntüye uğramış tarihi alanlar gibi yaşayan ve çalışanların gereksinimlerine cevap veremeyen sağlıklı kentsel alanlarda; sürdürülebilirlik ve katılımcılığın projelerde temel alındığı;

- ekolojinin hâkim olduğu planlama,
- mutluluk üreten mimari tasarımlar,
- enerji verimliliği ve karbon salınımının esas alındığı mühendislik projeleri,
- yerel bazda yaşayanların ve çalışanların ekonomik, sosyal ve kültürel seviyelerini yükseltecek sosyal projeler,
- bölgede yeni ekonomi yaratmak için küresel ekonominin yerele indirildiği ekonomik model projeler,
- özel sektör ve devlet işbirliği modellerinin ön planda olduğu çok sektörlü bir yapının oluşturduğu finansal modeller bütününün uygulandığı 21.yy'ın kentlerinin yaratılmasıdır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları 1994 yılında 2981 sayılı İmar Affı yasası uygulanarak Ankara ili, Dikmen Vadisinde başlamış ve son 10 yıldan itibaren yoğunluk kazanmıştır. Dikmen Vadisi projesiyle başlayan süreç, İstanbul’da, Küçükçekmece-Ayazma, Sulukule, Fener-Balat, Tarlabası, Fikirtepe, Kartal Alt Merkez ve Kartal-Pendik, Yedikule-Yenikapı projeleri; İzmir’de Kadifekale projesi, Ankara’da Kuzey Ankara projesi, Eskişehir’de Odunpazarı projesi ve Bursa’da Doğanbey projesi ile devam etmiştir. Bu projeler incelendiğinde; Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında, mülkiyet sorununu çözmeye çalışan, emsal artırıcı planlama yaklaşımıyla, enerji verimliliği ve karbon salınımını esas almayan, doğu bloku mimari yaklaşımıyla yapıların üretildiği(fiziksel yenileme gibi) projelerin gerçekleştirildiği görülmektedir.

Dünyadaki kentsel dönüşümün tarihsel sürecini özetleyen Çizelge 2.1 ve Türkiye uygulamaları birlikte değerlendirildiğinde, ülkemizde kentsel dönüşümün, sosyal ve yeni ekonominin yaratılması boyutunda 1960'lı yılların yaklaşımıyla, fiziksel altyapı, üstyapı ve tasarım gibi diğer boyutlarda da 1980'li yılların yaklaşımıyla projelendirildiği ve gerçekleştirildiği görülmektedir. 2012 yılında bile mühendislik alanında yalnızca 'Yeşil Bina' kavramı algılanabilmiş ve üretimi bazı inşaat projelerinde uygulanmaya başlanmıştır.

Günümüzde ekolojinin ve karma kullanımın ön planda olduğu planlama yaklaşımlarıyla, küresel ısınma tehlikesinden kurtulmak için karbon salınımını azaltan ve enerji verimliliğini esas alan mimarlık ve mühendislik projeleriyle ve gelir seviyesi yükseltilmiş kentli sınıfların yaratılması amacıyla projeler üreten model yaklaşımı uygulamaya sokulmaktadır. Bunun en iyi örnekleri Barselona'da uygulanan 22@Barcelona ve Londra'da uygulanan King's Cross ve Greenwich Peninsula projeleridir. Bu örnekler değerlendirilerek tezde, kentsel dönüşüm uygulamalarında ülkemizde yapılacak çalışmalar için aşağıdaki önermelerde bulunulmuştur:

Planlamada;

- Tüm şehrin bütünüyle değerlendirilerek bölgenin planlanması,
- Yeni ekonomi ve yeni fonksiyon açısından bütünleşik ulaşım,
- Toplu taşıma olanaklarının arttırılması,
- Araç hareketlerinin azaltılması, ulaşım modellerinin hazırlanması,
- Farklı ulaşım türlerinin entegrasyonunun sağlanması
(kara+raylı+yaya+bisiklet),
- Yeni yaklaşımların uygulanması (yaygınlaşmamış, karma kullanım, çok fonksiyonlu),
- Çevre bazlı ekolojik kent tasarımı,
- Stratejik ve eylem odaklı planlama yapılması,
- İçerik kapalı değil, dışarıya açık stratejiler geliştirilmesi ve mekânsal düzenlemeler yapılması,
- Çevre alanlarla entegrasyonun sağlanması,

- Fonksiyonların kent ile bütünlük taşıyacak şekilde planlanması,
- Yaşanabilir / çalışılabilir olan sürdürülebilir alanlar yaratılması,
- Karma kullanım alanlarının (konut+çalışma+donatı) yaratılması,
- Sosyal konut üretilmesi ve
- Birbiri ile entegre sistemler yaratılması.

Mimari / Kentsel tasarımda;

- Yüksek nitelikli mimari ve kentsel tasarım yapılması,
- Kullanıcıların talepleri ve ihtiyaçları doğrultusunda tasarım yapılması,
- Mimari açıdan ses getirecek, marka projelerin üretilmesi,
- Projelerin ulusal / uluslararası yarışmalar yoluyla elde edilmesi,
- Çevre koruma açısından ekolojik yapı tasarımlarının tercih edilmesi,
- Kentsel tasarım ile yaşamak ve çalışmak istenen mekânlar yaratılması,
- Farklı yaş, cinsiyet, sosyal vb. gruplardaki kullanıcılara yönelik, karma kullanımlı kentsel tasarım yapılması,
- İnsan ölçeğinde mekânlar yaratılması,
- Peyzaj projeleri ile kentsel tasarımın zenginleştirilmesi,
- Kentin bütünü ile sürdürülebilir bağlantıların kurulması,
- Mutluluk üreten tasarım kavramının benimsenmesi,
- Enerji verimliliğini sağlayan tasarımların yapılması,
- Tasarımda kullanıcıların kültürünün değerlendirilmesi,
- Tasarımda ekolojik değerlerin göz önünde bulundurulması,
- Yeşil ve ekolojik bina tasarımlarının sağlanması,
- Doğal bitki örtüsünü koruyan peyzaj tasarımlarının yapılması ve
- Tasarımda teknolojinin sunduğu tüm olanaklardan yeşil kimya ve nanoteknoloji kapsamında yararlanılmasıdır.

Mühendislikte;

Küresel ısınma, mühendislik projelerinde yeni yaklaşımlar öne çıkarılmış ve karbon salınımı ile enerji verimliliği mühendislik projelerinin temel ana fikri olmuştur. Artık yeni kentlerde merkezi ısıtma ve soğutma sistemleri kullanılmaktadır.

- Yenilenebilir enerji ve Kombine Isı ve Güç tesisi katkıları olmaksızın, binaların karbon emisyonları için gelecek hedeflerinin belirlenmesi; alan genelinde, düşük karbon gereksinimi olan Entegre Isı Ve Enerji Santrali (CHP) sistemi ile ısınma,
- Absorpsiyon (soğutma) /trigeneration (ısı, güç ve soğutma enerjilerinin eş zamanlı üretilmesi),
- Yer kaynaklı ısı pompaları,
- Atık yönetimi için geri dönüşüm tesisleri kurulması,
- Fotovoltaik (ışık kaynağından elektrik enerjisi elde etme), solar su ısıtma, biyokütle kazanlar (tek sefer maliyetli, verimli ve güvenli tedarik) ile; nanoparça ve polimerler gibi teknolojilerin kullanılması,
- Atıktan (çöp) enerji üretilmesi,
- Hidrojenden enerji üretimi,
- Dalga ile enerji üretilmesi,
- Deprem mühendisliği,
- Güneş enerjisi,
- Rüzgâr enerjisi,
- Kaliteli ve dayanıklı malzeme seçilmesi,
- Çok işlevli, esnek, entegre, uzun ömürlü altyapı projeleri (Barcelona ve King's Cross gibi),
- Yağmur suyu çevrim tesisleri kurulması,
- Merkezi ısıtma/soğutma sistemleri kurulması,
- Karbon emisyonunun azaltılması ve
- Yakıt pillerinin kullanılmasıdır.

Sosyal boyutta;

Yeni ekonomi yaratmadan, sosyal dönüşümün sürdürülebilir olması zordur ve bu iki boyut birbirinin tamamlayıcısıdır.

- Kentlileşmenin sağlanması / yaratılması,
- Aidiyet duygusunun geliştirilmesi,
- Eğitim seviyesinin arttırılması,
- Burs olanaklarının arttırılması ve çeşitlendirilmesi, toplumsal kapasitenin geliştirilmesi,
- Toplum yararına kültürel ve sanatsal aktiviteler / yayınlar geliştirilmesi,
- Sağlıklı yaşayanlar ve çalışanlar yaratılması,
- Yaş gruplarına göre farklılaşan aktivite alanları yaratılması,
- Yerel iş yetersizliğinin engellenmesi,
- Çalışanların katılabileceği etkinlikler düzenlenmesi, yerel halk arasında eğitim nitelikleri ve mesleki beceri eksikliğinin giderilmesi, iş kazalarının önlenmesi,
- İş fırsatlarına ve geleneksel işçi pazarına zayıf ulaşım olanaklarının güçlendirilmesi, sosyal ağ yetersizliğinden ortaya çıkan işsizlik problemlerinin önüne geçilmesi,
- Toplumsal bütünleşmenin sağlanması (farklı toplumsal sınıfların bir arada yaşayabilmesi),
- Çöküntü alanlarında yaşayan halkın, yerleşim yerinin olumsuz imajı nedeniyle, zaman içinde işverenlerce damgalanmış olmasının çözülmesi,
- Göçmenlerin, evsizlerin ve sosyal açıdan sıkıntılı grupların bu mahallelerde ikamet etmesini teşvik ve adaptasyonun sağlanabilmesi,
- Toplumsal çeşitlilik sağlanması ve
- Temiz ve güvenli çevreler yaratılması bileşenlerinin bütünüdür.

Yeni ekonomi yaratılmasında;

Kent ekonomisine katkıda bulunan temel sektörler: yönetim, teknoloji, finans servisleri, sanayi, sağlık sektörü ve turizm ve temel olmayan sektörler ise eğitim, küçük ticaret, restoran ve küçük ofis işletmeleri ile konut üretimi olarak sınıflandırılabilir.

- İş olanaklarının nitelik ve nicelik olarak arttırılması,
- Girişimciliğin teşvik edilmesi,
- Rekabetçiliğin teşvik edilmesi,
- Mevcut ve yeni firmalar için destek verilmesi,
- Ekonomik çeşitlilik yaratılması,
- Yeni şirketler ve alandaki topluluklar arasında ilişki kurulması,
- KOBİ'ler için teşvik ve destek verilmesi,
- İnovatif / yenilikçi iş alanlarının teşvik edilmesi,
- Alanın yerel / ulusal / uluslararası tanıtılması,
- Mesleki eğitim kursları verilmesi (Yapı uzmanlığı sertifika programı vb.) ve
- Sürdürülebilir yerel ekonomik aktivitelerin desteklenmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün finansmanında;

Planlama, Mimari, Mühendislik, Sosyal Boyut, Yeni Ekonomi Projeleri bütüncül ele alınıp Uluslararası yarışma ve normal projelerle hazırlatılmalıdır. Bu projeler Kurullardan, Belediyelerin ve Bakanlığın ilgili birimlerinden geçerek kesinleşmiş projeler şekline dönüştürülmelidir. Kesinleşmiş Projeler Uluslararası İhalelere açılarak yerli ve yabancı yatırımcılarla uygulanması sağlanmalıdır.

- Ekonomik performansın arttırılmasına yönelik projeler oluşturulması,
- Özel, Kamu, STK, Üniversite işbirliklerine dayalı yeni ortaklık modelleri geliştirilmesi,
- Kapsamlı bir finansman modeli oluşturulması,
- Kaynakların verimli kullanılması,

- Etaplama yapılarak sürdürülebilir finansman modeli oluşturulması (Projenin kendi kendine kaynak üretmesinin sağlanması),
- Gönüllü işçilik programları oluşturulması ve
- Eğitim, sağlık vb. sosyal projeler için özel sektör ve halktan bağış kabul edilmesidir.

Dönüşümün hukuksal boyutu ve dağıtım modeli ise;

kentsel dönüşümün temel bileşenleri olan (planlama, mühendislik, mimarlık, sosyal, ekonomik, finans) ve alt bileşenlerinin projelendirilmesi ve bu projelerin yasa ve yönetmeliklere, genelgelerle kurallara bağlanarak uygulamasının sağlanmasıdır. Özetle önce kentsel dönüşüm projelendirilmeli ve bu projelerin uygulaması yasal kurallara bağlanmalıdır. Mülkiyet sorunlarını çözen dağıtım modeli oluşturulurken, imar ve gayrimenkul mevzuatı esas alınmıştır.

Mülkiyet ve dağıtım sorununu çözmek için uygulayıcıların kişisel inisiyatifine bırakarak çözen bir hukuk anlayışından ve geleneksel projeler (planlama, mimari, mühendislik) üreten TOKİ kültüründen uzaklaşarak, önerilen yaklaşımlara geçilmelidir. Kentsel dönüşüm uygulama sınırları da, mevcut veriler esas alınarak yeni inşaat emsalini yükseltmeden, dağıtımın adil bir şekilde yapılmasını sağlayacak şekilde seçilmelidir.

Türkiye uygulamalarındaki eksiklikler ve hukuk biliminden uzak, katılımcılığı benimsemeyen, yaşayan insanları yok sayan, despot kanun maddeleri içeren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve de Dünya örnekleri birlikte değerlendirilerek, yeni bir model ortaya çıkarılmıştır. Dönüşüm katsayısı konusunda, Şekil 5.1’de sekiz başlıkla belirlenen uygulamaların her biri için ayrı ayrı matematiksel (formüller bütünü) model üretilmeli ve bu formüller, yönetmeliklerde yazılmalıdır.

a.Kat mülkiyeti uygulamalarında, mülkiyetin doğuşundan itibaren, arsa payları yasal olarak bağımsız bölümlerin değeri / kat mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin toplam değeri olması gerekirken, yasalarda böyle bir formülün olmaması ve arsa payının öneminin anlaşılamaması nedeniyle bu paylar rastgele verilmiştir. Yeni Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. (1) maddesi bu binalar yıkıldığında yanlış arsa paylarını kullanılarak, arsada kat malikleri hisseli ve müşterek mülkiyetli olarak malik olacaklardır. Bağımsız bölümlerin

değerleri SPK'yakayıtlı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerince yeniden belirlenerek, arsa payları yeniden oluşturulmalıdır.

Türkiye’de bundan sonraki kentsel dönüşüm uygulamalarında başvurulacak temel hukuki altlık olacak “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kentsel dönüşümün farklı mülkiyet dokularında ne şekilde uygulanması gerektiğini açıkça tanımlamayan bir yasadır. Bu konuda eksikliğin yönetmeliklerle giderilmesi ve tezde önerilen grupların her birinde ayrı ayrı dönüşüm katsayısı değere bağlı olarak uygulama detayları ile formüle edilmelidir.

Tezde incelenen gruplar için önerilen dağıtım modelinin esas taşınmazların **“değer katsayılarının eşitliği”**dir. Bu yaklaşımı “değer eşitliği” ile karıştırmamak gerekmektedir. Eski Projedeki Değer Katsayısı (arsa veya BB değeri/ toplam değer), Yeni Projedeki Değer Katsayısı(yeni BB değeri /net proje değeri)’na eşit olmalıdır. Bu eşitlikte matematiksel formül bir binada, bir sitede, bir adada ve bir kentsel dönüşüm projesinde uygulanabilir.

b. Gecekondu alanlarının kentsel dönüşüme konu olduğu projelerde birinci öncelik her gecekondu sahibine bir konut verilmesi esasının baz alınması gereklidir.

1986 yılından günümüze yasal düzenlemelerle bu esas uygulanmıştır. 2981/3366/3290 sayılı İmar Affı yasası, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu’nun Ek 7. maddesi, 775 Sayılı Gecekondu Kanununun 25. maddesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 5. maddesi, Arsa ve Konut Üretimi ile ilgili 69. maddesinin 3. Fıkrası 1986’dan itibaren Gecekonduculara arsa ve konut tahsisini sağlayan yasalardır.

Ayrıca, 2009’daki Kentleşme Şurasında kabul edilen standart, 3 kişilik bir aileye minimum 75 m²büyükliğünde konuttur. Gecekondu m²’si ne olursa olsun bu çalışmada ortaya konan Yeni Modelin temel kabulü 5.10 eşitliğinde olduğu gibidir.

Dönüşüm bölgesinde gecekondu sahiplerine yukarıda belirlenen kabule göre yeni konut verilmesi amaçlanmaktadır. Eski gecekondu veya fiili bağımsız bölümün piyasa satış değeri bulunur ve bu değer toplam değere bölünerek, eski projedeki

değer katsayısı bulunarak, yeni projede verilecek gecekondunun değeri ve m²'si bulunur.

Kentsel dönüşüm ile, özellikle gecekondlu sahiplerine tapu verilmesi, mülkiyet karmaşasına çözüm üretilebilmesi ve gecekondlu sahiplerinin ev sahibi edilmeleri amaçlanmalıdır. Aksi takdirde mevcut uygulama sistemi ile gecekondlu alanlarında, yaşayan insanları zor bir durum beklemektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal dönüşüm düşünülmezken, yaşayan ve çalışan nüfus mevcut koşullarından daha kötü ekonomik koşullara sürüklenmektedir. Ülkemizde yapılan kentsel dönüşümlerde;

- kentsel dönüşümün fiziksel, sosyal, yeni ekonomi yaratan projeler bütünü olduğu anlaşılmalı ve kentsel dönüşüm tüm boyutlarıyla projelendirilmeli ve uygulanmalıdır.
- planlamada temel ilkeler yönetmelikle belirlenmelidir. Örnek olarak “emsal, komşu bölgelerin ortalamasının % 20’sini geçemez” kuralı verilebilir.
- mühendislikte enerji verimliliği ve karbon salınımı standartlarını belirten, yeşil bina sertifikası belirlenmeli ve yönetmeliklere bağlanmalıdır.
- sosyal dönüşüm sürdürülebilir bir şekilde projelendirilmeli, kaynakları oluşturulmalı ve yönetmeliğe bağlanmalıdır. Sosyal boyutun en büyük kaynağı oluşan ranttan sağlanmalıdır ve yasal kurallara bağlanmalıdır.
- Sürdürülebilir Sosyal Boyut için mahallelerde yeni vakıflar kurulmalıdır.
- sürdürülebilirlik ve katılımcılık yasal kurallara bağlanmalıdır.
- tüm temel bileşenleri içeren projeler, yazılı hukuk kurallarında yer almalıdır (İstanbul İmar Yönetmeliği gibi)
- gayrimenkul, imar mevzuatı, sosyal yasalar, dünyadaki uygulamalar, AİHM kararları ve mevcut fiili durum birlikte değerlendirilerek, “Mülkiyet Sorununu Çözen Dağıtım Modeli” oluşturulmalıdır.
- gecekonduda yaşayanların barınma hakları esas alınarak, fiili bağımsız birimlerdeki mülkiyet hakları yasal bağımsız bölüm mülkiyet haklarına dönüştürülmelidir. Bu bağlamda, enkaz bedeli ve borçlandırma esaslı bir kentsel dönüşüm düşünülmemesi gerekir.

- kentsel dönüşüm projeleri (mimarlık, mühendislik, sosyal, ekonomik) üretilmeli Belediye, Bakanlık ve Kurullardan onaylanarak yürürlüğe sokulmalıdır. Bu aşamadan sonra tüm sorunları çözülmüş projeler TOKİ'nin yaptığı satış ve gelir paylaşımı ihalelerinde olduğu gibi ihaleye çıkarılmalıdır. Böylece projelerin finans sorunlarının çözülmesi ve uygulanabilir olması sağlanacaktır.
- kent bütünü ele alınarak ulaşım, altyapı ve diğer detaylarla birlikte bütüncül planlama temel alınmalıdır.
- mühendislik ve altyapı projeleri dünya uygulamalarıyla yarışabilecek şekilde projelendirilmelidir.
- dönüşüm bölgelerinde plan üzerine yalnızca lejantta bir arazi kullanımı olarak Sanayi, Ticaret, IT yazmakla veya taramaklayeni bir ekonomi yaratılamayacağını, ekonomik dönüşümün ancak detaylı analizlerle gerçekleşebileceğinin bilinmesi ve öğrenilmesi gerekir. Şehir ekonomistlerinin projelendirdiği yeni ekonomi projeleri uygulamaya sokulmalıdır. Zeytinburnu, Laleli ve Sultanahmet'te şehir ekonomistleri tarafından planlanarak yeni ekonomi oluşturulması gerekirken, bu uygulamaların eksikliği nedeniyle halk kendiliğinden yeni ekonomik bölgeler oluşturmuştur.
- planlar ekonomik modellere göre yapılmalıdır. Örneğin Sultanahmet bir turizm bölgesidir ve 5 yıldızlı oteller yapılması için ada bazında yapılanma önerilmelidir.

Tüm bu değerlendirmelerden sonra, tezin Giriş bölümünde ileri sürülen hipotez ile ilgili şu sonuca varılmıştır:

“Hipotez: Günümüzde Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde, mülkiyetin yeniden dağıtımı işlemleri uygulamacılar tarafından gelişigüzel yapılmaktadır ve hiçbir yazılı hukuk kuralına bağlı değildir. Kentsel dönüşümde dönüşüm bölgelerinin niteliğine göre dağıtımın matematiksel modeli oluşturulmalı ve bu modellerin unsurları yazılı hukuk kuralları bütünü içerisinde yer almalıdır.”

“Ekolojik ve kompakt (yaygınlaşmamış), karma kullanımlı kentler üreten, 21. yüzyılın ekonomisinin yapılandırıldığı, insanların sorunlarının çözüme ulaştırıldığı, sosyal ve kültürel dönüşümlerin sağlandığı, enerji verimliliğinin esas alındığı,

merkezi ısıtma ve soğutma sistemlerinin kullanıldığı, altyapı çözümlerinin gerçekleştirildiği bir kent modeli” açıklanmıştır.

Bu genel önermenin yanı sıra, hipotezde ileri sürülen yaklaşım, Türkiye koşullarında irdelendiğinde; dağıtımda, uygulama bölgelerinin niteliklerine göre gruplandırılarak, her grubun ayrı modele dayanması sonucuna ulaşılmış ve kat irtifaklı ve kat mülkiyetli alanlar ile gecekondular için matematiksel dağıtım modeli oluşturulmuştur. Bu detayları kapsayan bir ‘Kentsel Dönüşüm Dağıtım Yönetmeliği’ çıkarılmalıdır. 1966 yılından itibaren gecekondulara tapu verilmesini sağlayan yasalar (775, 2981, 4706...vb. gibi) ve gecekondularında Sosyal Dönüşümün de gereği olarak, gecekondular sahiplerine konut verilmeli ve bu da dağıtım yönetmeliğinde yer almalıdır.

KAYNAKLAR

- Akdağ, C.** (2009). Dönüşüm Sürecinde Kentler, Afetler ve Kentsel Projeler, *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, s. 757-766.
- Akkar, Z.M.** (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine: Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama*, 2006/2, s. 29-38.
- Aksu, A.** (2007). *Kentsel Dönüşümde CBS Kullanılması – Üsküdar İlçesi Esatpaşa-Örnek-Ünalan Mahalleleri Örneği* (Yüksek Lisans Tezi) İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Atkinson, R.** (2000). Combating Social Exclusion in Europe: The New Urban Policy Challenge, *Urban Studies*, February 2000/5-6, s. 1037-1055.
- Bailey, N.** (2004). Konuta Yönelik Dönüşüm: Glasgow Deneyimi, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması*, 27-30 Kasım, İstanbul.
- Balchin, P.N., Kieve, J.L. ve Bull, G.H.** (1992). *Urban Land Economics and Public Policy*, 4th Edition, Macmillan, UK.
- Barselona Belediyesi,** (2009). 22@Barcelona Sunumları, *Cluster Development Experiences and Urbanism Çalıştayı*, IMP, İstanbul.
- Behar, D., Perouse, J.F.** (2006). *İstanbul’da Soylulaştırma, Eski Kentin Yeni Sahipleri*, Der.: David Behar ve Tolga İslam, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, s. 1-7.
- Belliveau, M.A., III O'Reilly, C.A. ve Wade J.B.**(1996). Social Capital at the Top: Effects of Social Similarity and Status on CEO Compensation, *Academy of Management Journal* 39: s. 1568-1593.
- Beresford, A., Fleetwood, R. ve Gaffney, M.** (2000). Regeneration by Land Development: the Legal Issues, *Urban Regeneration a Handbook*, Der.: Peter Roberts ve Hugh Sykes, SAGE Publications, London, s. 179-202.
- Brighton ve Hove Local Plan,** (2000). Appendix I, Brighton Centre: Area Planning and Urban Design Framework. Alındığı tarih: 06.03.2012, adres: <http://www.rudi.net/node/7471>.
- Che-Ani, A., Shahmohamadi, P., Sairi, A., MohdNor, M.F.I., Zain, M.F.M. ve Surat, M.** (2009). Mitigating the Urban Heat Island Effect: Some Points without Altering Existing City Planning, *European Journal Of Scientific Research*, Vol: 35, s. 204-216.
- City of Madison Report,** (2008).3-5 Year Strategic Economic Development Implementation Plan Report, Madison.
- Colantonio, A., Dixon, T.** (2011). *Urban Regeneration & Social Sustainability, Best Practice from European Cities*, Willey-Blackwell, UK.

- Cullingworth, B.** (1997). *Planning in the USA Policies, Issues and Processes*, London.
- Cutter, S.** (1985). *Rating Places: A Geographer's View On Quality Of Life*, Association of American Geographers, Resource Publication, Washington: AAG.
- Davoudi, S., Crawford, J., Mehmood, A.** (2009). *Planning For Climate Change, Strategies for Mitigation and Adaptation for Spatial Planners*, Earthscan Publication, London.
- Demirsoy, M.S.** (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi*, (Yüksek Lisans Tezi)Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- DETR**, (2000). *New Deal for Communities: Gathering Baseline Information*, London: The Stationary Office, Alındığı tarih: 12.11.2012, adres: <http://www.communities.gov.uk/documents/communities/pdf/1487031.pdf>.
- Dinçer, İ., Enlil, Z. ve Görgülü, Z.** (2001). Boğaziçi'nin Yönetimi ve Kötü Yönetimi, *İstanbul*, Vol. 39 (Ekim), s.57-63.
- Duman, Y.Ü.** (2008). Kentlerde Yapısal ve Yeşil Alanlardaki Hava ve Yüzey Sıcaklıklarının İrdelenmesi: Ankara Örneği, *Ekoloji Dergisi*, Vol: 18,69, s. 66-74.
- Dündar, Ö.** (2003). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 11-12-13 Haziran, s. 65-74.
- Ekoyapı**, (2012). Akıllı Şebekeler, Şubat 2012, Sayı 8, s. 82-84.
- EPA**, (2010). *Environmental Protection Agency, Sustainable Design and Green Building Toolkit For Local Governments*, EPA 904B10001.
- EPA-US**, (2003). *A Brownfields Toolkit*, U.S. EPA Office of Smart Growth. Alındığı tarih: 05.05.2012, adres: <http://www.epa.gov>.
- Erder, S.** (1996). *İstanbul'a Bir Kent Kondu: Ümraniye İstanbul*: İletişim Yayınları, İstanbul.
- Erder, S.** (2000). *Nerelisin Hemşehrim?*, Der.: Ç. Keyder İstanbul: Yerel ile Küresel Arasında, Metis Yayınları, İstanbul, s. 192-205.
- Ergun, N.** (1990). *Gecekondulu İslah Bölgelerinin Yeniden Yapılanmasında Kullanılabilecek Bir Yöntem Önerisi*(Doktora Tezi) İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ergun, N. ve Türkoğlu, H.** (2012). Küreselleşmenin Fiziksel Mekândaki Yansımaları: Kentsel Dönüşüm, *İTÜ Vakfı Dergisi*, Sayı 59, s. 6-12.
- Erkut, G.** (1999). *Şehir Sosyolojisi*(Yayınlanmamış Ders Notları).
- Ertaş, M.** (2011). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri, Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik-Online Dergi, Cilt: 10, Sayı: 1.

- Ersoy M.** (2004). Paris La Defense Örneği, Kentsel Tasarım Yönetim Teknikleri, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı, İstanbul.
- ESC Cardiff,** (2006). (*Economic Scrutiny Committee, County Council of The City and County of Cardiff*) Economic Regeneration - A Short Scrutiny Study.
- European Union,** (2004). EU Guidance on Urban Rehabilitation. Council of Europe Publishing, s.7-146.
- Foxon, T., McIlkenny, G., Gilmour, D., Oltean-Dumbrava, C., Souter, N., Ashley, R., Butler, D., Pearson, P., Jowitt, P., Moir, J.,** (2002). Sustainability Criteria for Decision Support in the UK, *Journal of Environmental Planning and Management*, Vol: 45(2),s. 285-301.
- GAP İnşaat,** (2010). Şirket Bilgilendirme Sunumları, Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi ve Fener-Balat Ayvansaray Sahil Kesimi Kentsel Yenileme Projesi, İstanbul.
- GAP İnşaat, Nilgün Kıvırcık,** (2011). Sözlü mülakat, 28.10.2012.
- Genç, F. N.** (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, Cilt: 15, Sayı: 1, s. 115-130.
- Gibson, M. ve Langstaff, M.** (1982). *An Introduction to Urban Renewal*, OpenUniversity Press, GB: Hutchinson.
- Gibson, M., Kocabaş, A. ve Öztaş, T.** (2003). Sustainable Neighbourhood Regeneration in Istanbul as Part of EU Harmonization Process and Earthquake Resistant Housing Development a Strategy and Action Plan, İBB Araştırma Fikir Projesi Raporu, İstanbul.
- Green Cities,** (2009). How Urban Sustainability Efforts Can and Must, Drive America’s Climate Change Policies, *Living Cities Collaboration*, US.
- Halpern, D.** (2001). Moral Values, Social Trust and Inequality: Can Values Explain Crime?, *British Journal of Criminology*, s. 236-251.
- İBB,** (2012). Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Beyoğlu-Şişli İlçeleri Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi II. Etap Okmeydanı Tarihi Sit Alanı Etkileşim Geçiş Bölgesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.
- Imrie, R., ve Raco, M.** (2003). *Urban Renaissance? New Labour, Community and Urban Policy*, Policy Press, Bristol.
- İstanbul II Numaralı KTVK Bölge Kurulu,** (2010). 3770 Sayılı Kararı, 15.09.2010.
- İZTO,** (2009). İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Ticaret Odası araştırması. Alındığı tarih: 07.06.2009, adres: <http://www.izmir.bel.tr/orgSemaDetail.asp?birimID=81&oID>
- Jacobs, B. ve Dutton, C.** (2000). Social and Community Issues, *Urban Regeneration a Handbook*, Der.: Peter Roberts ve Hugh Sykes, SAGE Publications, London, s. 109-128.

- Jeffrey, P. ve Pounder, J.** (2000). *Physical and Environmental Aspects, Urban Regeneration a Handbook*, Der.: Peter Roberts ve Hugh Sykes, SAGE Publications, London, s. 86-108.
- Karaman, A.** (2003). *Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü*, 14.Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Sunulmuş Bildiri MSGSÜ, İstanbul.
- Karaman, A., Konuk, G. Ve Tekkökoğlu, T.** (2005). *Deprem Gerçeğinde Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı ve Projesi. Zeytinburnu Yerleşmesi Pilot Alanı, Araştırma Projesi*, İBB-MSGSÜ, İstanbul.
- Karaman, A.** (2006a). *Soylulaştırmanın Kent Planlama Dinamiklerine Etkileri, İstanbul'da Soylulaştırma, Eski Kentin Yeni Sahipleri*, Der.: David Behar ve Tolga İslam, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, s. 71-74.
- Karaman, A.** (2006b). *Mekânsal Gelişme Stratejileri ve Kentsel Projeler*, 18.Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, 28-29 Mayıs 2007, MSGSÜ, İstanbul.
- Karaman, A.** (2006c). *İstanbul Eylem Planına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri. Araştırma Projesi: İBB (BİMTAŞ)-MSGSÜ*, İstanbul.
- Karaman, A., Konuk, G., Ünsal, F., Ögdül, H., Erbey, D., Erbaş, E., Öktem, B., Firidin, E., Üstündağ, K. ve Şen, B.** (2006). *İstanbul Eylem Planına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri. Araştırma Projesi İBB (BİMTAŞ), MSGSÜ*, İstanbul.
- Karaman, A. ve Firidin, E.** (2008). *Urban Projects in İstanbul: A Ciritical Assesment, Urbanistica PVS*, Roma, s. 15-20.
- Karaman, A.** (2009). *Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Eşikleri Bağlamında İstanbul Üzerine Notlar, Tasarım ve Kuram Dergisi*, MSGSÜ, İstanbul, s.1-13.
- Karpat, K.H.** (2003). *Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Kaşıkcı, O.** (1998). *Mecellede Kat Mülkiyeti*, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 134-146.
- Kayalar, J.** (2004). *Paris La Defense, Kentsel Tasarım Kuram ve İlkeler*, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı, İstanbul.
- Keleş, R.** (1990). *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R.** (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi, İstanbul.
- Kentleşme Şurası**, (2009). *Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu*.
- Keskin, D.** (2004). *Yenileşmenin Uygulandığı Kentsel Sit Alanlarında Turizm Yatırımlarının Önemi (Tarihi Yarımada-Beyoğlu Örneği)* (Yüksek Lisans Tezi) Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Keskin, D., Sürat, Ö. ve Yıldırım, Ö.** (2003). Londra'nın Sürdürülebilir Kentsel Yenileşme Deneyiminden, Türkiye ve İstanbul Özelinde Yenileşme Çalışmalarında Nasıl Faydalanılabilir?, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yayını, İstanbul, s. 398-413.
- Kocabaş, A.** (2006). *Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler*, Literatür Yayıncılık, İstanbul.
- Matzarakis, A.** (2001). Die thermische Komponente des Stadtklimas. Meteorologisches Institut der Universität Freiburg, Freiburg, No: 6.
- McGregor, A. ve McConnachie, M.** (1995), Social Exclusion, Urban Regeneration and Economic Reintegration, *Urban Studies*, Vol. 32, No: 10, s. 1587-1600.
- NDC**, (2008). Department for Communities and Local Government, Challenges, Interventions and Change: *An overview of Neighbourhood Renewal in Six New Deal for Communities Areas Report*, Sheffield Hallam University, April 2008.
- Nelson, A.C.** (2001). *How Do You Know Smart Growth When You See It? Eds: Terry Szold and Armando Carbonell, Smart Growth: Form and Consequences*. Cambridge: MIT Press and Lincoln Institute of Land Policy.
- Noon, D., Smith-Canham, J. ve Eagland, M.** (2000). *Economic Regeneration and Funding, Urban Regeneration a Handbook*, Der.: Peter Roberts ve Hugh Sykes, SAGE Publications, London, s. 61-85.
- O'Neill, D.** (1999). Smart Growth: Myth and Fact, Urban Land Institute, Washington, D.C.
- Özden, P.P.** (2007). Belediyelerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme, *Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar*, Der.: M. Kösecik, H. Özgür, Nobel Yayın, Ankara, s. 197-225.
- Özden, P.P.** (2008). *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi, İstanbul.
- Özden, P.P.** (2010). *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, Nobel Yayın, İstanbul.
- Öztaş, N.** (2005). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme*(Yüksek Lisans Tezi) Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Pınarcıoğlu, M. ve Işık, O.** (2003). *Nöbetleşe Yoksulluk, Sultanbeyli Örneği*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Roberts, P. ve Sykes, H.** (2008). The Evolution, Definition and Purpose of the Urban Regeneration, *Urban Regeneration a Handbook*, Der: Peter Roberts ve Hugh Sykes, SAGE Publications, London, s. 9-37.
- Robert, I.** (2003). *Urban Renaissance?: New Labour, Community and Urban Policy*, The Policy Press.
- Serdaroğlu-Sağ, N.** (2011). *Dönüşüme Bağlı Kentsel Gelişmenin Yönetiminde Bir Araç Olarak Akıllı Büyüme: Konya Kenti Örneği* (Doktora Tezi) KSÜ: Fen Bilimleri Enstitüsü, (Danışman: Prof.Dr. Aykut Karaman).

- Tekeli, İ.** (1980). *Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri*, Türkiye'de İmar Planlaması, Der.: Tamer Gök, ODTÜ ŞBPB. Yayını, Ankara.
- Thomas, S.** (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*, Local Economic Strategy Center, Manchester.
- Tiesdell, S. ve Allmendinger, P.** (2001). The New Right and Neighbourhood Regeneration, *Housing Studies*, Vol: 16, No. 3, s. 311–334.
- TOKİ,** (2011). *Kentsel Dönüşümde Model Arayışları*, TOKİ Araştırma Dizisi 8, Ankara.
- Turgut, S. ve Ceylan, E.** (2010). *Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından: Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi*, Alfa Yayınevi, İstanbul.
- UDAL (Urban Design Alliance),** (2007). Urban Design Compendium Report, English Partnerships, The Housing Corporation, Llewelyn – Davies, UK.
- UNESCO,** (2008). UNESCO Sulukule Raporu, Alındığı tarih: 07.06.2010, adres: <http://inuraistanbul2009.files.wordpress.com/2009/06/sulukule-unesco-report-xx.pdf>
- Urban Task Force Report,**(2005). Towards a Strong Urban Renaissance, Alındığı tarih: 02.04.2011, adres: http://www.urbantaskforce.org/UTF_final_report.pdf.
- Url-1** Göksu, Mimarlık Dergisi- Alındığı tarih: 17.05.2010, adres: <http://www.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=366&RecID=2326>
- Url-2** Smart Growth BC, 2004. BC Sprawl Report, 2004, Economic vitality and livable communities. Alındığı tarih:17.11.2011, adres: <http://www.smartgrowth.bc.ca/>
- Url-3** <<http://www.kas.de/upload/dokumente/megacities/megacities1/allgemein/newman.pdf>>, alındığı tarih:07.11.2011.
- Url-4** <<http://www.socialcapitalresearch.com/definition.html>>, alındığı tarih:09.07.2011.
- Url-5** <http://en.wikipedia.org/wiki/Compact_City>, alındığı tarih:21.03.2011.
- Url-6** <<http://www.uoc.edu/uocpapers/5/dt/eng/mitchell.pdf>>, alındığı tarih: 17.05.2011.
- Url-7** <<http://urbanrenaissanceinstitute.com/services.html>,http://www.google.com.tr/books?hl=tr&lr=&id=Guv7ph3y1ZAC&oi=fnd&pg=PR5&dq=urban+renaissance+politics+UK&ots=6Td4cxHvV&sig=uc_fDQs65uaF8U98KTRdZa9iYo&redir_esc=y#v=onepage&q=renaissance&f=false>, alındığı tarih: 17.05.2011.
- Url-8** <<http://www.urban-graphics.co.uk/services-we-offer/planning-urban-design-illustration/>> alındığı tarih:21.04.2012.
- Url-9** <<http://www.sciencedaily.com/releases/2011/07/110712093623.htm>>, alındığı tarih:24.02. 2012.

- Url-10** <<http://www.renewableenergyworld.com/rea/news/article/2007/12/introducing-the-solar-tree-50934>>, alındığı tarih:24.02.2012.
- Url-11** <<http://www.cedbik.org/sayfalar.asp?KatID=3&ID=24>> alındığı tarih:15.03.2012.
- Url-12** <<http://www.cedbik.org/sayfalar.asp?KatID=3&KatID1=25&ID=27>>, alındığı tarih: 15.03.2012.
- Url-13** <<http://www.cedbik.org/sayfalar.asp?KatID=3&KatID1=25&ID=26>>, alındığı tarih:15.03.2012.
- Url-14** <<http://www.cedbik.org/sayfalar.asp?KatID=3&KatID1=25&ID=29>>, alındığı tarih:16.03.2012.
- Url-15** <<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/backgroundE.htm>> alındığı tarih: 16.03.2012. ve <www.icgov.org>, alındığı tarih: 01.06.2012.
- Url-16** <<http://www.greenroofs.org/index.php/about-green-roofs>>, alındığı tarih:15.03.2012.
- Url-17** <http://en.wikipedia.org/wiki/Kings_Cross,_London>, alındığı tarih:22.06.2012.
- Url-18** <<http://www.kingscrosscentral.com/image/102/King's%20Cross%20Central%20illustrative%20build-out,%202011>>, alındığı tarih:11.05.2011.
- Url-19** <http://www.kingscrosscentral.com/the_site?layer=2>, alındığı tarih:03.07.2011.
- Url-20** <http://www.kingscrosscentral.com/the_site?layer=1>, alındığı tarih:03.07.2011.
- Url-21** <http://www.kingscrosscentral.com/the_site?layer=3>, alındığı tarih:03.07.2011.
- Url-22** <http://www.kingscrosscentral.com/the_site?layer=5>, alındığı tarih:04.07.2011.
- Url-23** <www.elephantandcastle.org.uk>, alındığı tarih:17.09.2011.
- Url-24** <<http://www.mimarizm.com/KentinTozu/Makale.aspx?id=290&sid=284>>, alındığı tarih: 02.10.2011.
- Url-25** <<http://www.kentselyenileme.org>>, alındığı tarih: 10.10.2011.
- Url-26** <<http://www.mimarizm.com/kentintozu/Makale.aspx?id=341&sid=328>>, alındığı tarih: 20.03.2012.
- Url-27** <http://www.kentseldonusum.info/index.php?option=com_content&view=article&id=7:nesliah-ve-hatice-sultan-sulukule-mahalleleri-yenileme-projesi&catid=4:kentsel-yenileme-alanlar&Itemid=23>, alındığı tarih:14.06.2012.
- Url-28** <<http://www.mimarist.org/index.php?/news/2012/06/sulukule-icin-tarihi-iptal-karari>>, alındığı tarih:05.07.2012.
- Url-29** <<http://politeknik.org.tr/site/index.php/guncel/2997-aihmden-tarihi-barinma-karari.html>>, alındığı tarih:05.07.2012.

- Url-30** <<http://www.febayder.com/content/fatihte-katliam-var-fener-balat-ayvansaray-yenileme-projesi>> alındığı tarih:23.04.2012
- Url-31** <<http://www.gapinsaat.com/tr/KDBalat.aspx>>, alındığı tarih:19.04.2012.
- Url-32** <<http://www.emlakhaberleri.com/emlak-haberleri/fikirtepe-kentsel-donusumde-ilk-imzalar-atildi.html>>, alındığı tarih:01.05.2012.
- Url-33** <<http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/referans/s/67>>, alındığı tarih:23.06.2012.
- Url-34** <<http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/referans/s/84>>, alındığı tarih:15.03.2012.
- Werna, E. ve Harpham T.** (1995). The Evaluation of Healthy City Projects in Developing Countries, Habitat International, vol: 19(4), s.629-641.

EKLER

**EK A: İSTANBUL AYAZMA TEPEÜSTÜ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
MUVAFAKAT SENETLERİ**

EK B: UÇAKSAVAR MÜLKİYET ANALİZİ.

EKA: İSTANBUL AYAZMA TEPEÜSTÜ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ MUVAFAKAT SENETLERİ

03.05.2007

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm proje alanında TOKİ ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında mutabık kalınan proje uygulama modeli kapsamında, tapulu, binalı ve binasız hak sahipleri ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2942 sayılı kamulaştırma kanunun ilgili hükümleri doğrultusunda alınacak muvafakatname - sözleşme esasları doğrultusunda taraflar arası mutabakat sağlanmıştır. Buna göre:

1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Başkanlık Olur'unun alındığı 20/10/2005 tarihinden sonra veraset ve intikal sonucu oluşan yeni hissedarlar dışında, tapu bölünmesi satışı ile oluşacak yeni hissedarlar ile konut sözleşmesi yapılmayacaktır.

2. 1.000 m²'den az tapulu arsası bulunanlar için aşağıdaki düzenlemeler esas alınacaktır:

2.1. Üzerinde yapı ve eklentisi bulunmayan tapulu arsa maliklerine;

2.1.1 Arsa/Arazi Grupları ve Konut Tercihleri:

I. Grup: 250 m² den az arsası/arazisi olanların; TOKİ tarafından Halkalı Bezirganbahçe'de üretilen brüt 90 m² lik konut veya Ayazma Kentsel Dönüşüm Proje alanında üretilecek brüt 94,91 m² lik konut tercihi hakkı bulunmaktadır.

II. Grup: 250 m² - 385 m² arasında arsası /arazisi olanların; Ayazma kentsel dönüşüm proje alanında TOKİ tarafından üretilecek brüt 138,43 m² olan konutlardan 1 adet konut tercih hakkı bulunmaktadır.

III. Grup: 386 - 648 m² arasında arsası/arazisi olanlara Ayazma kentsel dönüşüm proje alanında TOKİ tarafından üretilecek konutlardan büyükten küçüğe doğru tercih etmek şartı ile Ayazma mevki'nden brüt 138,43 m² ve brüt 94,91 m² konut verilmesi için gerekli düzenleme yapılacaktır. Bu gruptakilerin en fazla 2 adet konut tercih hakkı bulunmaktadır.

IV. Grup: 649 – 1.000 m² arsası/arazisi olanlara Ayazma kentsel dönüşüm proje alanında TOKİ tarafından üretilecek konutlardan büyükten küçüğe doğru tercih etmek şartı ile Ayazma mevki'nden brüt 138,43 m² ve brüt 94,91 m² veya Bezirganbahçe'den brüt 90,48 m² konut verilmesi için gerekli düzenleme yapılacaktır.

Borçlanma 2.3 de tanımlandığı şekilde yapılacaktır.

1.000 m² den fazla tapulu arsası bulunanların arazileri 3194 sayılı imar yasasının 18. maddesi

doğrultusunda imar uygulaması yapılarak, yine kentsel dönüşüm proje alanı içerisinde yeni imar parsellerine dönüştürülecektir.

2.2. Üzerinde birden fazla ruhsatsız yapı, bağımsız bölüm veya eklentisi bulunan tapulu arsa maliklerine ise;

Bu gruptaki malikler ile onaylı bulunan raporlara istinaden arazi çalışmalarında konut ve işyeri olarak tespit edilen toplam bağımsız bölüm sayısından fazla olmamak koşuluyla, istediği bölgeden konut sözleşmesi yapabilecektir.

Yukarıdaki paragrafta tanımlanan ve üzerinde bir kattan fazla ruhsatsız yapı ve eklentisi bulunan tapulu arsa maliklerine 2.2'deki kriterler çerçevesinde;

- Halkalı-Bezirganbahçe'den brüt 90 m² konut veya,
- Ayazma Mevkii'nde yapılacak brüt 94,91 veya brüt 138,43 m² konutlardan verilecektir.

Borçlanma 2.3 te belirtildiği gibi yapılacaktır.

2.3. Borçlanma Şekli:

Borçlanma tapulu arsa / arazinin her 2,78 m² lik hissesi, tercih edilen konutun 1 m² sine eşdeğer sayılarak belirlenen tapulu malikin "Arsasına/Arazisine Eşdeğer Konut Alanı" ile tercih ettiği toplam konut alanı arasındaki fark dikkate alınarak yapılacaktır.

- Arsaya/Araziye Eşdeğer Konut Alanı tercih edilen toplam konut alanından eksik ise; eksik kalan her 1 m² konut alanı için Bezirganbahçe Konut alanından tercih edilen konutlar için 650 TL 'den, Ayazma Bölgesinde yapılacak olan konutlar için 800 TL'den tapu sahibi borçlanacaktır.
- Arsaya/Araziye Eşdeğer Konut Alanı tercih edilen toplam konut alanından fazla ise; tercih edilen her 1 m² konut alanı 2,78 m² arsaya eşdeğer sayılarak belirlenen "Konuta Eşdeğer Arsa Alanı" ile toplam tapulu arsa alanı arasındaki fark üzerinden yapılacak olup artan her 1 m² tapulu arsa için TOKİ 300 TL ödeme yapacaktır.
- Tapulu malikin arsası/arazisi üzerindeki tesisin yapı ve eklentisinin bedeli borcundan düşürülüp vatandaşın alacağı oluşması durumunda bu bedel TOKİ tarafından ödenecektir.
- Toplam ödeme, tercih edilen konutlara alanları oranında dağıtılacaktır.

Yukarıda belirtilen şekilde hesaplanan borçlanma bedeli, TOKİ'ye 180 ay vade ile ödenecektir. Bu borç; bakiye borca ve taksit tutarına vade süresince; hangi ayda imzalandığına bakılmaksızın sözleşmenin imzalanmasından sonraki ilk Ocak veya Temmuz ayından

başlamak üzere, her altı ayda bir, bir önceki 6(altı) aylık dönemdeki memur maaş artış oranına göre artış uygulanarak belirlenen taksitlerle ödenecektir.

Söz konusu bağımsız bölüm sahipleri ile ayrı ayrı sözleşme imzalanabilecektir.

Ayazma bölgesinden konut tercihinde bulunanlar seçtikleri konutların taksitli ödemelerini konutlarını teslim aldıktan sonra yapacaklardır.

2.4. İş bu muvafakat senedini imzalayan ve binası olan tapulu hak sahipleri, mülkiyetlerinde bulunan arsa/arazileri üzerindeki her türlü takdiyatın kaldırılmasını sağlayarak TOKİ'ye devredecek ve borçlanma - satış sözleşme tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergisi vb. borçlarını kapatarak, yapı ve müştemilatı boş olarak BELEDİYE'ye teslim edecektir.

2.5 İş bu muvafakat senedi ile taraflar arası anlaşmaya bağlanan Halkalı- Bezirganbahçe ve Ayazma konutlarının bedelleri ortalama satış bedeli olup, çekilecek kura sonucu denk gelecek bağımsız bölümlerin şerefiyeli satış bedelleri sebebiyle oluşacak farklar toplam borca eklenecektir.

3. Haksahipleri konutlarını aldıktan sonra üçüncü şahıslara borcu ile birlikte devredebilir.

4. Konut tercihlerinin tümünü Ayazma Bölgesinden yapan haksahipleri için; Bölgedeki mevcut taşınmazında (bağımsız bir dairede/evde) ikamet eden ve İstanbul hudutları dâhilinde kendisine, eşi ve reşit olmayan çocuklarına ait müstakil olarak oturabilecekleri başka konutları bulunmayan hak sahiplerine, taşınmazlarını Belediyeye teslim ettikleri tarihten başlayarak, yeni konutlarını teslim alacakları tarihe kadar geçecek süre içerisinde; TOKİ, İBB ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında imzalanacak protokol doğrultusunda Belediyeler tarafından hak sahiplerine aylık 300 TL kira yardımı yapılacaktır.

MUVAFAKATNAME

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi,.....no'lu adresindeki, analiz no'lu yapımı ve müştemilatlarını; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında 13.06.2004 tarihli protokol ve 20.02.2006 tarihli Ek protokol ile 04.07.2005 tarih ve 2005 / 02 sayılı Küçükçekmece Belediyesi Kentsel Dönüşüm Alanına ilişkin Meclis Kararı çerçevesinde; TOKİ tarafından Halkalı (Bezirgan) Mahallesi 182 / 1 ada / parselde yapılmakta olan konutlardan, tarafıma düşecek miktarda borçlanarak, Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'na koşulsuz, sorunsuz ve boş olarak teslim etmem konusunda aşağıdaki koşullar altında

muvafakat ediyorum.

1- Yukarıda vasıfları belirtilen gecekondü yapısını,T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 13.06.2004 tarihli Protokol ve 20.02.2006 tarihli Ek Protokol ile 04.07.2005 tarih ve 2005/02 sayılı Küçükçekmece Belediyesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin meclis kararı çerçevesinde;

İnşaat maliyetleri dikkate alınarak hesaplanacak konut fiyatı çerçevesinde, tarafıma düşecek miktarda borçlanarak,T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Halkalı (Bezirgan) Mahallesi 182/1 ada/parselde yapılmakta olan konutlardan edinmek üzere, Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamaları sonucu tasfiye edilecek olan gecekondumu vermeyi gayrı kabili rücu olarak kabul ve taahhüt ediyorum.

2- TOKİ Başkanlığınca yapılmakta olan ve inşaat maliyetleri dikkate alınarak hesaplanacak konut fiyatı çerçevesinde, Küçükçekmece Belediyesi Başkanlığı tarafından yapılan İmar ve Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamaları sonucu tasfiye edilecek olan gecekonduma ait yapının bedeli düşülerek, çekilecek kur'a sonucu, verilecek konutun tarafıma teslimini müteakip gecekondumu tahliye edeceğimi ve Küçükçekmece Belediyesi'ne devredeceğimi kabul ve taahhüt ederim.

3- İş bu muvafakat senedi sebebiyle taraflar arasında ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. / /2006

Hak sahibi

Küçükçekmece Bld.Başkanı

Adı ve Soyadı:.....

T.C. Kimlik No:

Vergi No:. Tel No:...

EK B:UÇAKSAVAR MÜLKİYET ANALİZİ.

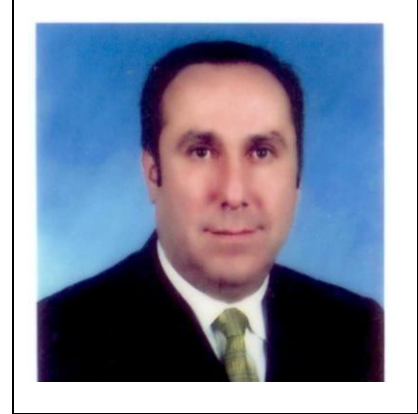
Çizelge B.1 : Uçaksavar bağımsız birimlere göre mülkiyet analizi

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ARSA ALANI	BULUNDUĞU KAT	ARSA PAY	ARSA PAYDA	ARSA HİSSE PAY
AND	1	245,8102536	BODRUM	96	37060	0,00259
AND	3	245,8102536	1	96	37060	0,00259
AND	4	245,8102536	2	96	37060	0,00259
AND	2	245,8102536	ZEMİN	96	37060	0,00259
AND	5	245,8102536	3	96	37060	0,00259
ARDA	3	297,0207232	1	116	37060	0,00313
ARDA	4	297,0207232	2	116	37060	0,00313
ARDA	2	297,0207232	ZEMİN	116	37060	0,00313
ARDA	1	297,0207232	BODRUM	116	37060	0,00313
ARDA	5	297,0207232	3	116	37060	0,00313
BAŞAK	1	220,2050189	BODRUM	86	37060	0,002321
BAŞAK	3	266,2944414	1	104	37060	0,002806
BAŞAK	2	266,2944414	ZEMİN	104	37060	0,002806
BAŞAK	1	256,0523475	BODRUM	100	37060	0,002698
BAŞAK	3	266,2944414	1	104	37060	0,002806
BAŞAK	2	266,2944414	ZEMİN	104	37060	0,002806
BEGONYA	15	227,8865893	3	89	37060	0,002402
BEGONYA	12	227,8865893	2	89	37060	0,002402
BEGONYA	13	227,8865893	3	89	37060	0,002402
BEGONYA	10	227,8865893	2	89	37060	0,002402
BEGONYA	17	227,8865893	4	89	37060	0,002402
ÇİÇEK	5	230,4471128	3	90	37060	0,002428
ÇİÇEK	3	230,4471128	1	90	37060	0,002428
ÇİÇEK	1	199,7208311	BODRUM	78	37060	0,002105
ÇİÇEK	2	230,4471128	ZEMİN	90	37060	0,002428
ÇİÇEK	4	230,4471128	2	90	37060	0,002428
ÇİMEN	2	266,2944414	ZEMİN	104	37060	0,002806
ÇİMEN	1	256,0523475	BODRUM	100	37060	0,002698
ÇİMEN	1	194,5997841	BODRUM	76	37060	0,002051
ÇİMEN	3	266,2944414	1	104	37060	0,002806
ÇİMEN	2	266,2944414	ZEMİN	104	37060	0,002806
ÇİMEN	3	266,2944414	1	104	37060	0,002806

Çizelge B.2 : Uçaksavar bağımsız birimlere göre mülkiyet analizi (Devamı)

ÇINAR	3	266,2944414	1	104	37060	0,002806
ÇINAR	1	194,5997841	BODRUM	76	37060	0,002051
ÇINAR	2	266,2944414	ZEMİN	104	37060	0,002806
ÇINAR	1	256,0523475	BODRUM	100	37060	0,002698
ÇINAR	3	266,2944414	1	104	37060	0,002806
ÇINAR	2	266,2944414	ZEMİN	104	37060	0,002806
DEFNE	21	184,3576902	6	72	37060	0,001943
DEFNE	23	184,3576902	6	72	37060	0,001943
DEFNE	24	184,3576902	7	72	37060	0,001943
DEFNE	12	184,3576902	2	72	37060	0,001943
DEFNE	26	184,3576902	7	72	37060	0,001943
DEFNE	25	184,3576902	7	72	37060	0,001943
DEFNE	11	184,3576902	2	72	37060	0,001943
DEFNE	9	184,3576902	2	72	37060	0,001943
DEFNE	22	184,3576902	6	72	37060	0,001943
DEFNE	8	184,3576902	1	72	37060	0,001943
DEFNE	7	184,3576902	1	72	37060	0,001943
DEFNE	6	184,3576902	1	72	37060	0,001943
DEFNE	5	184,3576902	ZEMİN	72	37060	0,001943
DEFNE	4	184,3576902	ZEMİN	72	37060	0,001943
DEFNE	3	184,3576902	ZEMİN	72	37060	0,001943
DEFNE	2	184,3576902	BODRUM	72	37060	0,001943
DEFNE	1	143,3893146	BODRUM	56	37060	0,001511
DEFNE	14	184,3576902	3	72	37060	0,001943
DEFNE	13	184,3576902	3	72	37060	0,001943
DEFNE	10	184,3576902	2	72	37060	0,001943
DEFNE	17	184,3576902	4	72	37060	0,001943
DEFNE	16	184,3576902	4	72	37060	0,001943
DEFNE	15	184,3576902	4	72	37060	0,001943
DEFNE	18	184,3576902	5	72	37060	0,001943
DEFNE	19	184,3576902	5	72	37060	0,001943
DEFNE	20	184,3576902	5	72	37060	0,001943
DENİZ	19	184,3576902	5	72	37060	0,001943

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Nihat Kandaloğlu

Doğum Yeri ve Tarihi: Gümüşhane, 01.01.1961

Adres: Köybaşı cad. No:83 Sarıyer İstanbul **Tel:** 02125184474, 05322949061

Lisans: 1981, İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi, Harita ve Kadastro Bölümü.

Yüksek Lisans: 1983, Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü.

1991-1992, Hollanda’da ITC International Institute for Aerospace Survey and Earth Sciences, Cadastral Information Systems Programı.

İş Hayatı:

1982-1983 : Üsküdar Kadastro Müdürlüğü, Kontrol Mühendisi.

1983-1997 : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Baş Müfettiş.

1997-2003 : İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürü.

2003 Temmuz: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Baş Müfettiş.

2003 Ekim : Memuriyetten İstifa ile Serbest Çalışma; Yeniköy Turizm İşletmeleri ve Yatırım AŞ., Ege Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat AŞ. ve Baltalimanı İnşaat Turizm AŞ. Yönetim Kurulu Bşk.

Uluslararası Seminerler:

22-24 Ekim 1999 :Bently, Geographic Information System International Conference, USA

1-4 Haziran 1999 :Third Turkish-German Saint Geodetic Days, ISTANBUL

13-14 Şubat 1999 :International Symposium on Remote Sensing

17-21 Şubat 1999 :Geoengineering Sum., Luzern-SWITZERLAND

Sunulan Bildiriler:

5-6 Haziran 1997 :İmar Uygulamaları, İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü I. Mülkiyet Kurultayı, ISTANBUL

12-14 Şubat 1999 :2B Uygulamaları, İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü, Mülkiyet Uygulamaları Sempozyumu, BOLU

- 19-20 Mayıs 1999** : İstanbul İçin Yararlı Bir GIS Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemleri, Fransız Anadolu Enstitüsü Araştırmaları, İSTANBUL
- 17-19 Aralık 1999** : Taşınmaz Bilgi Sistemi, Bilişim, İSTANBUL

Düzenlediği Sempozyumlar:

- 3-4 Haziran 1998** : I. Galip Esmer Mülkiyet Sempozyumu, İSTANBUL
- 12-13 Şubat 1999** : Mülkiyet Uygulamaları Sempozyumu, İSTANBUL
- 5-6 Haziran 2002** : II. Galip Esmer Mülkiyet Sempozyumu, İSTANBUL