

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE HALKIN KATILIMININ ROLÜ VE ÖNEMİ
ZEYTİNBURNU VE KARANFİLKÖY ÖRNEKLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tolga KAYACAN

Anabilim Dalı: Şehir ve Bölge Planlama

Programı: Şehir Planlama

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Nilgün ERGUN

OCAK 2010

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE HALKIN KATILIMININ ROLÜ VE ÖNEMİ
ZEYTİNBURNU VE KARANFİLKÖY ÖRNEKLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tolga KAYACAN

(502061814)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 Aralık 2009

Tezin Savunulduğu Tarih : 25 Ocak 2010

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Nilgün ERGUN (İTÜ)

Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU (İTÜ)

Yrd. Doç. Dr. Hülya ARI (İTÜ)

OCAK 2010

ÖNSÖZ

Günümüzde kent planlama gündemini yoğun şekilde meşgul eden gecekondular ve kentsel dönüşüm olgularını, ve bu olguları iyi bir şekilde açıklayacak örnek alanlarımı tezim kapsamında çalışmış olmaktan büyük bir heyecan duydum. Bu çalışma çerçevesinde, öncelikle heyecanımın ve araştırmalarımın bilimsel bir teze dönüşmesi aşamasında, desteği ve yardımları nedeniyle tez danışmanım Prof. Dr. Nilgün Ergun’a teşekkürlerimi sunuyorum.

Tüm yaşantım boyunca olduğu gibi, yüksek lisansım boyunca benden desteğini hiçbir zaman esirgemeyen aileme de teşekkür ederim. Tezimin oluşum aşamasında gerek manevi, gerekse birikimleriyle bana yardımcı ve destek olan Berna Orman’a ve tüm dostlarıma, özellikle de Sinem Konuk’a teşekkürü bir borç bilirim.

Tüm yaşanmışlıkların ve yaşanacakların birlikte paylaşılması dileğiyle.

Aralık 2009

Tolga KAYACAN

(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	iii
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ	ix
ÖZET	xi
SUMMARY	xiii
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Problemin Tanımlanması ve Çalışmanın Amacı.....	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	3
2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Kapsamı	3
2.2. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Kapsamı	5
2.3. Kentsel Dönüşüm Olgusunun Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	7
2.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	10
2.4.1. Sosyo-ekonomik boyut	10
2.4.2. Yasal ve yönetsel boyut	15
2.4.3. Planlama ve tasarım boyutu	16
2.5. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	17
2.5.1. Alansal temizleme (Urban clearance)	17
2.5.2. Yeniden canlanma – canlandırma (Revival – revitalization)	18
2.5.3. Yenileme – yenilenme (Renewal – renovation).....	20
2.5.4. Yeniden üretim (Regeneration).....	21
2.5.5. Yeniden geliştirme (Redevelopment)	22
2.5.6. Eksenleştirme (Rehabilitation).....	22
2.6. Farklı Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	22
2.6.1. Konut alanlarında kentsel dönüşüm.....	23
2.6.2. Liman ve dok alanlarında kentsel dönüşüm.....	25
2.6.3. Sanayi alanlarında kentsel dönüşüm	26
2.6.4. Afet sonrası alanlarda kentsel dönüşüm.....	27
2.7. Dünyada Kentsel Dönüşüm Örnekleri	30
2.7.1. Almanya – Berlin	31
2.7.2. İngiltere	32
2.7.3. İspanya – Barselona	33
2.7.4. Amerika.....	34
2.7.5. Japonya – Tokyo	36
2.8. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	37
2.8.1. Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci	37
2.8.2. Türkiye’de kentsel dönüşüm örnekleri.....	40
2.9. Bölüm Sonucu.....	47
3. GECEKONDU KAVRAMI	51
3.1. Gecekondunun Tanımı	51
3.2. Gecekondur Olgusu ve Ortaya Çıkış Nedenleri	51
3.3. Dünyada Gecekondur Örnekleri.....	53
3.3.1. Nairobi, Kenya	55
3.3.2. Kahire, Mısır	57
3.3.3. Mumbai, Hindistan.....	58

3.3.4.	Port-Au-Prince, Haiti.....	59
3.3.5.	Rio De Janeiro, Brezilya.....	60
3.3.6.	Karachi, Pakistan.....	61
3.4.	Türkiye’de Gecekondu Örnekleri.....	62
3.4.1.	Gülsuyu, İstanbul.....	63
3.4.2.	Sultanbeyli, İstanbul.....	64
3.4.3.	Altındağ, Ankara.....	65
3.4.4.	Kadifekale, İzmir.....	66
3.5.	Bölüm Sonucu.....	67
4.	KARANFİLKÖY VE ZEYTİNBURNU’NDA DÖNÜŞÜM OLGUSU	71
4.1.	Karanfildköy’de Dönüşüm Olgusu.....	72
4.1.1.	Karanfildköy’ün İstanbul’daki konumu ve tarihsel gelişimi	72
4.1.2.	Karanfildköy’ün sosyo-ekonomik yapısı	73
4.1.3.	Karanfildköy için önerilen dönüşüm planları	74
4.1.4.	Karanfildköy halkının dönüşüme bakışı.....	84
4.2.	Zeytinburnu’nda Dönüşüm Olgusu	90
4.2.1.	Zeytinburnu’nun İstanbul’daki konumu ve tarihsel gelişimi.....	90
4.2.2.	Zeytinburnu’nun demografik yapısı	92
4.2.3.	Zeytinburnu’nun ekonomik yapısı	96
4.2.4.	Zeytinburnu için önerilen dönüşüm planları	97
4.2.5.	Zeytinburnu halkının dönüşüme bakışı	109
4.3.	Bölüm Sonucu	116
5.	DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	118
	KAYNAKLAR.....	124
	EKLER.....	129

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2-1: Kentsel Yenileme Sürecinin Tarihsel Gelişim Profili	9
Çizelge 2-2: Kentsel Yeniden Üretimin Evrimi	10
Çizelge 2-3: Yenileme Uygulamalarında Karar Alma Sürecini Belirleyen Faktörler	11
Çizelge 2-4: Yerel Yönetim Kapasiteleri - Kentsel Yenileme İlişkileri Açısından Avrupa Ülkelerinden Örnekler	16
Çizelge 2-5: İçsel ve Dışsal Bakış Açılarına Göre Yeniden Üretim Politikaları	21
Çizelge 3-1: 2001 Yılında Dünyada Gecekondu Nüfusu	54
Çizelge 3-2: Dünyadaki en büyük 30 "mega slum"	55
Çizelge 3-3: Türkiye'de Gecekondu Sayısı ve Toplam Konut Sayısı İçindeki Payı..	62
Çizelge 4-1: Sayım Dönemlerine Göre İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi Nüfus Gelişimi	93
Çizelge 5-1: Karanfilköy ve Zeytinburnu arasındaki benzerlik ve farklar	121

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3-1: Ülkelere Göre Gecekondulu Alanlarında Yaşayan Nüfus Oranları	54
Şekil 3-2: Dünyadaki en büyük 30 “mega-slum”	54
Şekil 3-3: Kibera'dan Bir Görünüm	56
Şekil 3-4: Ölüler Şehrinden Bir Görünüm	57
Şekil 3-5: Dharavi'den Bir Görünüm	58
Şekil 3-6: Cite Soleil'den Bir Görünüm	59
Şekil 3-7: Rocinha'dan Bir Görünüm.....	60
Şekil 3-8: Orangi Town'dan Bir Görünüm.....	61
Şekil 3-9: Gülsuyu'ndan Bir Görünüm.....	64
Şekil 3-10: Sultanbeyli'den Bir Görünüm.....	65
Şekil 3-11: Altındağ'dan Bir Görünüm	66
Şekil 3-12: Kadifekale'den Bir Görünüm.....	67
Şekil 4-1: Karanfilköy'ün Konumu	72
Şekil 4-2: Karanfilköy'den Görünümler.....	75
Şekil 4-3: Karanfilköy Çalışma Alanı Bina Fonksiyonları	75
Şekil 4-4: Karanfilköy'den Görünümler.....	76
Şekil 4-5: Karanfilköy Çalışma Alanı Bina Durumları.....	76
Şekil 4-6: 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı	78
Şekil 4-7: 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı Lejandı	79
Şekil 4-8: 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı	80
Şekil 4-9: 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı Lejandı.....	81
Şekil 4-10: AKDER ve Beşiktaş Belediyesi Tarafından Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	83
Şekil 4-11: Karanfilköy Çalışma Alanında Hane Büyüklüğü.....	84
Şekil 4-12: Karanfilköy'e Geline Bölgele	85
Şekil 4-13: Karanfilköy'de İkamet Süresi	85
Şekil 4-14: Karanfilköy'ü Tercih Sebebi.....	85
Şekil 4-15: Karanfilköy'de Konut Sahipliliği.....	86
Şekil 4-16: Karanfilköy'de Konut Edinme	86
Şekil 4-17: Karanfilköy'de Yaşayanların Çalıştıkları Yerler	87
Şekil 4-18: Karanfilköy'de Yaşamaktan Memnun Olma Durumu	87
Şekil 4-19: Karanfilköy'de Mevcut Şikayetler	88
Şekil 4-20: Karanfilköy'den Taşınmak İsteme Durumu	88
Şekil 4-21: Karanfilköy İçin Yapılan Plandan Haberdar Olma Durumu	89
Şekil 4-22: Karanfilköy İçin Yapılan Plandan Haberdar Olma Şekli	89
Şekil 4-23: Karanfilköy İçin Yapılan Plan Kararlarından Memnun Olma Durumu ve Sebepleri.....	89

Şekil 4-24: Zeytinburnu İlçesi'nin Konumu	90
Şekil 4-25: Zeytinburnu İlçesi Mahalle Sınırları.....	90
Şekil 4-26: Zeytinburnu İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Büyüklükleri.....	93
Şekil 4-27: 2008 Yılında Zeytinburnu'nda Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	94
Şekil 4-28: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu Hanehalkı Sayısı	95
Şekil 4-29: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu Hanehalklarının Mülkiyet Durumu.....	95
Şekil 4-30: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu Konutun Oda Sayısına Göre Hanehalkı Sayısı.....	96
Şekil 4-31: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu Ekonomik Faaliyetler ve Cinsiyete Göre İstihdam.....	96
Şekil 4-32: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu İşgücü Durumu	97
Şekil 4-33: 1/5000 Ölçekli Zeytinburnu Nazım İmar Planı	98
Şekil 4-34: 1/5000 Ölçekli Zeytinburnu Nazım İmar Planı Lejandı	99
Şekil 4-35: 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı	100
Şekil 4-36: 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı Lejandı.....	101
Şekil 4-37: Zeytinburnu 1. Kentsel Dönüşüm Bölgesinden Görünümler	102
Şekil 4-38: Zeytinburnu 1. Kentsel Dönüşüm Bölgesinden Görünümler	103
Şekil 4-39: Zeytinburnu 1. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Bina Kullanım Durumu	103
Şekil 4-40: Zeytinburnu 1. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Bina Fiziksel Durumu.....	104
Şekil 4-41: Zeytinburnu 2. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Kiptaş Projesi	105
Şekil 4-42: Zeytinburnu 2. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Kiptaş Projesi Vaziyet Planı	105
Şekil 4-43: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Bina Kullanım Durumu	106
Şekil 4-44: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesinden Görünümler	107
Şekil 4-45: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesinden Görünüm	107
Şekil 4-46: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Bina Fiziksel Durumu.....	108
Şekil 4-47: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçin Kiptaş'ın Hazırladığı Dönüşüm Projesi	109
Şekil 4-48: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçin Kiptaş'ın Hazırladığı Dönüşüm Projesi	109
Şekil 4-49: Zeytinburnu Çalışma Alanında Hane Büyüklüğü	110
Şekil 4-50: Zeytinburnu'na Geline Bölgeleler	111
Şekil 4-51: Zeytinburnu'nda İkamet Süresi.....	111
Şekil 4-52: Zeytinburnu'nu Tercih Sebebi	112
Şekil 4-53: Zeytinburnu'nda Konut Sahipliliği	112
Şekil 4-54: Zeytinburnu'nda Yaşayanların Çalıştıkları Yerler	113
Şekil 4-55: Zeytinburnu'nda Yaşamaktan Memnun Olma Durumu.....	113
Şekil 4-56: Zeytinburnu'nda Mevcut Şikayetler	113
Şekil 4-57: Zeytinburnu'ndan Taşınmak İsteme Durumu	114
Şekil 4-58: Çalışma Alanı İçin Yapılmış Plandan Haberdar Olma Durumu	114
Şekil 4-59: Çalışma Alanı İçin Yapılmış Plandan Haberdar Olma Şekilleri	115
Şekil 4-60: Çalışma Alanı İçin Yapılmış Plandan Memnun Olma Durumu.....	115

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE HALKIN KATILIMININ ROLÜ VE ÖNEMİ, ZEYTİNBURNU VE KARANFİLKÖY ÖRNEKLERİ

ÖZET

Gecekondu özellikle 20. yüzyılın ortalarına doğru, gelişmemiş ve gelişmekte olan ülkelerde görülmeye başlanmıştır. Ülkemizde kırdan kente iş bulma umuduyla göç eden insanların, ekonomik durumları kentte konut edinmelerine olanak sağlayamamıştır. Bu nedenle bu insanlar, özellikle kentin çeperlerinde, ancak çalıştıkları yere mümkün olduğunca yakın, tek katlı, derme çatma, sağlıklı “masum” konutlar inşa etmişlerdir. İzlenen yanlış politikalar sonucu giderek büyüyen ve bir bakıma kenti ele geçiren gecekondu alanları, günümüzde özellikle “dönüşüm” adı altında kent yaşamına entegre edilmeye çalışılmaktadır.

Yapılan çalışma, bu gelişmeler ışığında, gecekonduyun ortaya çıkışı, gelişimi, bu alanların yarattığı ve yaşadığı sorunlar ile bu sorunlara getirilebilecek çözümler üzerine vurgu yapmayı amaçlamaktadır. Ülkemizde bu sorunlara getirilen çözümlerin ne tür faydalar ve/veya zararlara yol açtığı ortaya konmaya çalışılmıştır.

Değerinilecek bu noktalar ışığında, gecekondu alanlarına ne tür çözümler üretilebileceği ve bu alanların kent yaşamına ne şekilde entegre edilebileceği, dönüşümlere “karşı duran” Karanfilköy ve “dönüştürülen” Zeytinburnu örnekleri ile ilişkilendirilerek değerlendirilmiştir. Bu kapsamda yapılan çalışmada, dönüşüm adı altında yapılan müdahalenin, bu iki farklı bölge üzerinde nasıl işlediği, dönüşüm müdahalelerinde göz önünde bulundurulmuş ve bulundurulmayan etkenler ile birlikte ne ölçüde başarıya ulaştığı irdelenmeye çalışılmıştır.

Çalışmalar sonucunda; ülkemizde ve özellikle İstanbul’da, gecekondu alanlarında yapılan dönüşüm çalışmalarına, bölgede yaşayan halkın gerektiği ölçüde katılmadığı ve çalışmalar hakkında yeterince bilgilendirilmediği görülmüştür. Dolayısı ile dönüşüm çalışmalarının, planlama açısından istenilen sonuca ulaştığını söylemek mümkün değildir. Zeytinburnu örneğinde, halk neredeyse tamamen planlama çalışmaları dışında bırakılarak, “dönüşüm kurbanları” haline getirilmiştir. Karanfilköy’de ise halkın dayanışması ve kurdukları derneğin de yardımları ile dönüşüm kurbanı olmaktan bir nebze de olsa kurtulmuş, seslerini duyurmayı başarmışlardır.

Karanfilköy’de gerçekleşen bu dayanışma örneği, ülkemizde özellikle dönüşüm uygulamaları adına olumlu bir adım olarak değerlendirilebilir. Bununla birlikte, Zeytinburnu’nda gerçekleştirilen dönüşümde halkın ve yerel yönetimin sıklıkla karşı karşıya gelmesi, dönüşüm çalışmalarında halk – yerel yönetim işbirliğinin ve iletişiminin halen tamamıyla oturmamış olduğunu göstermektedir. Dönüşüm çalışmalarının başarıya ulaşması için bu işbirliğinin ne derece önemli olduğu ön plana çıkarılmıştır.

THE ROLE AND IMPORTANCE OF PARTICIPATION IN URBAN TRANSFORMATION, CASES OF ZEYTİNBURNU AND KARANFİLKÖY

SUMMARY

Gecekondu have begun to be seen in undeveloped or developing countries, especially in the middle of 20th century. In our country, the economic situation of people, immigrating from the rural areas to cities with the hope of finding a job, could not let them to have a house in the city. Therefore, these people started building one-storey, jerry-built, unhealthy “innocent” houses in the outer region of the city, yet as close as possible to their workplaces. Growing as a result of wrong policies and seizing the city, gecekondu areas are trying to be integrated to urban life, under the name of “transformation”.

With this study, it is aimed to highlight the emergence and development of gecekondu and the issues created and concerned by gecekondu areas, with the solutions that can be made to solve these problems. It is aimed to emphasize the consequences that are caused by the solutions offered to these areas in our country.

Integrated with the cases of “standing against transformation” Karanfılköy and “transformed” Zeytinburnu, the solutions that can be offered for gecekondu areas and how they can be integrated to urban life are discussed. Within the context of study, how the studies that are made under the name of “transformation” are worked in two different cases and how successful these studies were, with the factors that are included or excluded are tried to be examined.

In the end of studies, it is discovered that the people living in gecekondu areas which are considered to be transformed were not involved in the studies and were not informed well enough in our country, especially in İstanbul. Therefore, it is not possible to mention that the transformation plans achieved the planned success in the view of planning. In the case of Zeytinburnu, the people living there were almost totally excluded from the transformation studies and became “victims of transformation”. In Karanfılköy, with the solidarity of people and the association they formed, the people survived from being the victims and succeeded in raising their voices.

The solidarity in Karanfılköy can be shown as a positive step that is taken on behalf of transformation studies. However, the confrontation of people and the local government in the transformation studies shows that the cooperation and communication between local people and local government is yet to be fully fit. The importance of this cooperation is highlighted in order to achieve success in transformation studies.

1. GİRİŞ

Yirminci yüzyılın ortalarında ortaya çıkan ve giderek büyüyen gecekondu alanları, günümüzde kentlerin çözüm aradığı sorunların başında gelmektedir. Çeşitli ekonomik ve sosyal sorunlardan dolayı konut edinmenin giderek zorlaştığı ülkemizde, izlenen yanlış politikalar ve göz yummalar sonucunda gecekondu alanları giderek şehirleri ele geçirmeye başlamıştır. Öyle ki, tamamen gecekonduculardan oluşmuş ilçeler ortaya çıkmıştır.

Bu gecekondu alanları, farklı kültürlerden pek çok insanı barındırdığından, kent içerisinde farklı yaşam tarzları oluşmasına sebep olmaktadır. Büyük kentlere göç eden insanlar, gelmiş oldukları yörenin ve bölgenin kültürel ve geleneksel özelliklerini de göç ettikleri bölgeye getirmekte, kendi yaşam tarzlarını ve kültürlerini büyük şehirlerde devam ettirmeye çalışmaktadır. Büyük şehirlerde bu olay, kültürel çatışmalara ve sosyal sorunlara yol açmaktadır. Kent halkı sonradan kente dahil olan ve kendi kültürlerini burada devam ettiren, kent halkı ile iletişimde bulunmayan bu kesimi yavaş yavaş dışlamıştır. Bu sebeple de kent içinde kutuplaşmalar gerçekleşmektedir.

Gecekondu alanlarına getirilen çözümler, genellikle yıkıcı özellikler taşımaktadır. Bu alanların tamamen yıkılarak temizlenmesi ya da kentsel dönüşüm projeleri uygulanarak bu alanların daha sağlıklı ve düzenli yerleşim yerleri haline getirilmeleri, en sık uygulanan çözümlerdir. Gecekondu yıkımları, sorunu yalnızca fiziksel olarak çözmektedir. Ancak sosyal olarak sorun devam etmektedir. Gecekonduları yıkılan halk, ortada kalınca, gidip başka bir yerde yine gecekondu yapmaktadır. Bu çözümün yanısıra, kentsel dönüşüm projeleri uygulanması daha doğru olacaktır. Ancak kentsel dönüşüm projelerinin nasıl yapıldığı ve nasıl uygulandığı da oldukça önemlidir. Türkiye’de kentsel dönüşüm denildiği zaman akla ilk gelen “soylulaştırma” kavramıdır. Özellikle rantın yüksek olduğu büyük şehirlerde, gecekonduların yıkılarak yerine yüksek katlı lüks konutların yapılması ve buraların satışından yüksek meblağlar kazanılması, kentsel dönüşüm projelerinin sıkça karşılaşılan sonuçlarındandır. Bununla birlikte, bu kentsel dönüşüm planlarının, gecekonduların tamamen yıkılıp bölgenin temizlenmesinden çok farkı olmadığı görülmektedir. Evleri yıkılan insanlar, yeni yapılan konutlardan ev alamadıkları için, yine başka boş alanlara yönelmekte ve yeni gecekondu inşaa etmektedir.

1.1. Problemin Tanımlanması ve Çalışmanın Amacı

Toprağın giderek daha değerli hale geldiği büyük kentlerde, kentin güzelleştirilmesi, sağlıklılaştırılması ve daha düzenli hale gelmesi amacı ile yapılan kentsel dönüşüm planlarının, genel olarak bu planların uygulandığı alanlardaki yerel halkı sürece

katmadığı görülmektedir. Halkın sürece katılmaması, yeterli derecede bilgilendirilmemesi, proje uygulamalarında sorunlara yol açmaktadır. Unutulmaması gereken konu, kenti kentte yaşayanların daha güzel ve sağlıklı yaptığıdır. Bu bölgelerde yaşayan insanları evlerinden ederek başı boş bırakmak, soruna çözüm getirmemektedir. Yapılan çalışmanın temel sorusu, bu konular ışığında ortaya çıkmaktadır:

“Gecekondu alanları, yalnızca fiziksel olarak değil, bu alanlarda yaşayan insanlarla birlikte kente entegre edilmeye çalışıldığında başarı oranı artar mı?”

Bu sorudan yola çıkıldığında, aşağıdaki temel problemle karşılaşmaktadır:

“Gecekondu alanları için yapılan kentsel dönüşüm projelerinde, yöre halkı çoğunlukla proje yapım ve uygulama sürecine yeterince dahil edilmemekte, kendilerine yeterli bilgi verilmemektedir.”

Bu temel soru ve problem ışığında, çalışmanın ortaya koyacağı temel amaç, gecekondu alanlarının yalnızca fiziksel olarak değil, sosyal olarak da kente entegrasyonunun planlama açısından önemini vurgulamaktır.

Bu amaçla çalışma 4 ana bölümden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm ve kentsel dönüşüm ile ilgili kavramların açıklandığı ilk bölümde, dünyada ve ülkemizde kentsel dönüşümüne bakış örnekleri ile açıklanacaktır. İkinci bölümde ise gecekondu kavramı, ortaya çıkışı, dünyadaki gecekondu örnekleri ile Türkiye’deki gecekondu örnekleri karşılaştırılarak bir bakıma “gecekondu kültürü”nün nasıl yerleştiği ve geliştiği vurgulanacaktır. Üçüncü bölümde ise İstanbul’dan seçilen iki örnek alan olan Zeytinburnu ve Karanfilköy’de kentsel dönüşüm adına yapılan uygulamalar, yaklaşımlar ve sonuçlar ortaya konacak, son bölümde ise yapılan araştırmalardan ortaya çıkan sonuçlar değerlendirilecektir.

Çalışma çerçevesinde kullanılan yöntemler, gerek kavramsal bölüm ve gerekse alan çalışmaları için kütüphaneler ve internet üzerinden gerçekleştirilen literatür taramaları, alan çalışması kapsamında örnek olarak seçilen bölgelerde gerçekleştirilen anketler, gözlemler, analizler ve fotoğraflamalardan oluşmaktadır. Bu kapsamda anket çalışmalarında uygun örneklem büyüklüğü olan %8’lik oran yakalanmaya çalışılmış, Karanfilköy’de 41 adet, Zeytinburnu’nda ise 70 adet anket yapılmıştır.

Bu çalışma, her türlü planlama çalışmasına kuramsal ve teorik bir altlık olarak kullanılabileceği gibi, pratikteki uygulamalara da rehberlik edebilecek nitelikte oluşturulmaya çalışılmıştır. Böylece, kentsel dönüşüm projelerinin vazgeçilmez ögesi olması gereken yerel halkın, planlama ve uygulama sürecine yeterli seviyede katılımının önemi vurgulanmış olacaktır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Kapsamı

Kentsel dönüşüm kavramı; gerek akademik ve mesleki alanda, gerekse gündelik yaşamda farklı tanımlamalara sahip olmakla birlikte, zamanla değişen yasal, yönetsel, politik, sosyal ve ekonomik yapılardan dolayı devingenlik kazanmıştır. Ayrıca dönüşüm süreci farklı amaç, uygulama ve hedeflerle birlikte uygulandığı bölgelerin dinamikleri etkisiyle de farklılık göstermiştir.

Dönüşüm kelimesi, Türkçe sözlükte; olduğundan farklı bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon olarak tanımlanmaktadır (www.tdk.gov.tr). Buradan yola çıkarak “ ‘Kentsel Dönüşüm’den kentin tümünün ya da belirli kesimlerinin değişmekte olmasını, başka bir biçime girmesini anlamak mümkündür” (Keleş, 2004).

Akademik alanda günümüzde kentsel dönüşüm ile birlikte eş anlamlı olarak kullanılan ve daha çok kabul gören terim de kentsel yenileş(tir)medir. Bunun yanında sağlıklaştırma, iyileştirme, soylulaştırma, canlandırma, koruma bu alanda kullanılan ve bazen birbiri ile karıştırılan kavramlar arasındadır.

Bir tanıma göre yenileme, “zaman içinde eskimiş ve yıpranmış kent dokularının, günün sosyal ve ekonomik şartlarına uygun olarak değiştirilmesi veya yenilenmesini sağlayan süreç”tir (Atalık ve diğ., 1985)

Bir başka tanımda kentsel yenileme, “mevcut kenlteri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacıyla yeniden planlama ve bunu uygulama” olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 1998).

Yine bir başka tanıma göre kentsel yenileme, “kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek”

olarak ifade edilmekte (Keleş, 1980) ve yenileme uygulamalarında kamunun rolünün önemi de vurgulanmaktadır.

Diğer birkaç tanım ise kentsel yenileştirmeden şu şekilde bahsetmektedir:

“Değişime konu olan bir alanın, ekonomik, fiziksel ve sosyal koşullarına kalıcı iyileştirme getirme arayışı içinde olan ve kentsel sorunların çözümüne yol açan eylem ve kapsamlı ve bütünleştirilmiş vizyon” (Roberts ve Sykes, 2000).

“Kentsel yenileştirme, toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş (integrated) kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreçtir” (Kocabaş, 2006).

“Birinci ve en radikal dönüşüm var olanın yıkılıp yeniden yapılmasıdır. Böyle bir yenilemenin rasyonelliği değişik durumlarda ortaya çıkabilir. Bir çöküntü alanında rantların çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların yıkılıp yeniden yapılması çok karlı bir girişim haline gelebilir. Özellikle de buraya yeni imar hakları verilirse karlılığı yükselir. Ya da bir alanda yaşam kalitesi çok düşmüş, özellikle de çok riskli hale gelmişse bu yola başvurmaktan başka çare kalmaz. Ayrıca yasal meşruiyeti olmayan, başkalarının mülkleri üzerinde yapılan yapıların bulunduğu alanlarda da yıkım yapılarak yenileme kaçınılmaz olur” (Tekeli, 2003).

“Kentsel yenileme deyimi Amerikan kökenlidir. Orada ve pek çok ülkede, eski kent ve kasabaların, merkezi iş alanları da dahil olmak üzere, iyileştirilmesi ya da yeniden yapılaştırılmasını ifade etmektedir. Uygulamada ise, kentsel yenileme, tanımlandığı biçimde genellikle mevcut düşük gelirli nüfusun yerinden edilmesi, daha karlı ofis, ticari ve lüks konut yapılaşmaları veya ulaşım altyapısının sağlanması anlamlarına gelmiştir” (Gibson ve Langstaff, 1982).

Dilimizde, “urban renewal” teriminin karşılığı olarak “kentsel yenileme” kavramı kullanılırken, daha sonra “urban renaissance” teriminin karşılığı olarak “kentsel yenileşme” ifadesinin ortaya atıldığı görülmektedir. Bu iki ifade arasındaki fark,

“renewal”, yani yenileme kavramının “yıkıp yeniden yapma” anlamı içermesidir. Yenileşme ile bütünleşen kentsel yenilemenin ise, yeni yaşam koşulları ve yeni yaşam biçimi yaratılması anlamına geldiği belirtilmektedir (Çubuk, 1998). Türkiye’de de “dönüşüm” sözcüğünün toplumda daha olumlu etkiler yaratması nedeniyle gündelik ve mesleki alanda bu kavram toplumumuzun hayatına girmiş bulunmaktadır.

2.2. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Kapsamı

Kentsel yenilemenin amacı; kent için önem arz eden, ancak çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış, köhnemiş, eskimiş, bozulmuş ya da bu süreçlerin henüz yaşanmakta olduğu kent parçalarının yeniden hayata döndürülmesidir. Bu dönüşüm, kentin kültürel mirasını ve kimliğini koruma ve yaşatma zorunluluğunun yanı sıra mevcut kaynakların kullanımının getireceği ekonomik kazançlarla da ilgilidir. Avrupa ve Amerika’daki kentsel yenileme uygulamalarına bakıldığında, bu uygulamaların daha çok kent merkezlerinde, köhnemiş ya da terk edilmiş depolama ve sanayi bölgelerinde ya da artık kullanılmayan tersane, liman, dok alanı gibi kıyı yapılaşmalarında yer aldığı görülmektedir (Özden, 2008).

Kentsel dönüşüm, alana yönelik doluluk-boşluk analizleri, mevcut ve gelecekteki sosyal ve ekonomik durumun belirlenmesi, mevcut ve yeni yapılacak dokuya ve yapılara ilişkin kararların alınması, ulaşım imkanları, yeni veya korunacak işlevlerin belirlenmesi gibi kararlar ve uygulamalarla kapsamlı bir uygulamadır.

Aaen’in (1999) kentsel yenileme hedefleri şu şekilde sıralanabilir:

- Kentsel yenileme, yapı ve çevre standartlarını iyileştirerek, daha iyi bir yaşam kalitesi sunarak alanda yaşayanlara fayda sağlamalıdır.
- Prensip, konut alanlarının iyileştirilmesinin maliyeti yerleşmede yaşayanlarca karşılanmalıdır; bu nedenle de maliyet, sanayi sektöründeki ortalama maaşların %20’sini aşmamalıdır.
- Düşük gelirli ev sahiplerini, daha iyi konut standartlarına kavuşturabilecek konut yardımları verilmelidir.
- Mülk sahibi olmanın, alanda yaşayanlara yapıların daha iyi bakımı ve daha iyi bir çevre yönetimi sağlanması açısından teşvik edici olduğu kabul edilir. Bu nedenle kentsel yenileme, aynı zamanda kiracıları ev sahibi yapmayı hedeflemelidir.

- Kentsel yenileme, uzun dönemde, kısmen çevreyi iyileştirerek, sosyal aktiviteler, sosyal servisler sağlayarak; kısmen de çocuklu ailelere daha geniş konutlar temin ederek daha normal bir nüfus yapısına ulaşmaya yardımcı olmalıdır.

Bununla birlikte A. Müfit Bayram, Yerel Yönetim Araştırma Yardım ve Eğitim Derneği'nin (YAYED) internet sitesinde yayınlanan yazısında, kentsel dönüşümün Türkiye'deki yorumlanışı ve kapsamı hakkındaki görüşlerini şu şekilde dile getirmektedir:

“Her ölçekte gündeme getirilen “Kentsel Dönüşüm Projeleri”nin ortak özellikleri nedir diye bakıldığında; yeni bir sosyal ve ekonomik ilişki sistematığı öngörmeleri, uzun vadeli makro planlardan (nazım planlardan) bağımsız olarak düşünülmesi, deprem tehlikesi de bahane edilerek iyileştirmeyi değil, yıkıp yeniden yapmayı esas almaları ve bütün bunları ekonomik olarak yapılabilir kılmak için kentsel rantı artırmaya ve artan bu rantın yeniden paylaşımının örgütlenmesine yönelik olmalarıdır.

Bilindiği gibi bugün kullanıldığı anlamda “Kentsel Dönüşüm” kavramı; neo-liberalizm, küreselleşme ve dünya kenti kavramlarının, kavram olmaktan çıkıp gerçekliğe dönüşmelerinde kullanılan en temel araçlardan biri olmuştur. Bu çerçevede, “Kentsel Dönüşüm” kavramına, kavram saptırılarak “Kentsel Yenileme” kavramından daha geniş bir içerik yüklenmekte, daha önce yapılaşmamış (ilk kez yapılaşmaya açılan) alanlar dahi bu kapsamda anılmaktadır.

Bilinmesi gereken, “Kentsel Dönüşüm Projeleri”nin dar gelirli kesimlerin konut sorununun çözümüne yönelik atılmış bir adım olmadığıdır. Bu kavram altında gündeme getirilen tüm projelerin ortak özelliği, ister konut isterse ticaret alanı olsun orta ve üst gelir gurubuna yönelik olmalarıdır.”

Konuya bakış açısı, yorumlama ve uygulama farklılıklarından ötürü Türkiye’de kentsel dönüşümün amaç ve kapsamı, dünyanın diğer örneklerle yer yer farklılık göstermektedir. Kapsam ve hedefler tartışmaya ve geliştirilmeye açık olmakla birlikte, her yönetimin kentsel dönüşüm amacına yönelik olarak değişmektedir.

2.3. Kentsel Dönüşüm Olgusunun Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Kentsel dönüşüm olgusunun ortaya çıkışı incelendiğinde, temellerinin sanayi devrimine dayandığı görülmektedir. Sanayi devrimi ile birlikte kırdan kente yaşanan yoğun göç, kentlerin nüfusunda büyük oranlarda artışlara sebep olmuştur. Yoğun nüfus artışının fiziksel mekana yansması kaçınılmaz olmuş, kentler giderek büyümeye başlamıştır.

1930' larda Amerikan federal hükümeti, inşaat faaliyetlerini artırmak amacıyla insanların ev sahibi olmasını kolaylaştırmak için Federal Konut Yönetimi mortgage sistemi ile kredi vermeye başlamıştır. 1937 Konut Yasası ile ilk olarak kamu program hazırlayarak, federal hükümet tarafından garanti edilen fon sistemi önermiştir (Claire, 1973).

II. Dünya Savaşı yıllarında ise, dönüşüm genel olarak, savaş sırasında yıkılan kentlerin yeniden yapılandırılması şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Sanayi devrimi ile birlikte yoğun nüfusa ve yapılaşmalara maruz kalan kent merkezleri zaten bir yenileme gerektirmekteydi. Ancak savaş sırasında fakir düşen ülkeler, kentlerin yenilenmesinde finansmanın nasıl sağlanacağı, planlamanın nasıl yapılacağı, yenilemede kullanılacak malzeme ve işçilerin nasıl bulunacağı gibi pek çok sorunla karşı karşıya kalmışlardır.

1950'lerde üretimde yaşanan çeşitlilik, standartlaşma ve teknolojik gelişmeler sonrasında ekonomide canlanmalar başlamıştır. Yeni gelişen ulaşım ve iletişim teknolojileri sayesinde var olan uluslararası ticaret daha da gelişmiş ve hızlanmıştır. Ticaretin ve uluslararası ilişkilerin giderek gelişmesi, küreselleşme sürecine de hız kazandırmış, paranın fiziksel özelliği giderek elektronik hale dönüşmüştür. Bu süreç sonrasında hizmetler sektörü doğmuş, yeni iş alanları ortaya çıkmıştır. Ayrıca yine bu yıllarda kentsel dönüşümün ilk örnekleri olarak, "slum" olarak bilinen kentin yoksul bölgelerinin temizlenmesi çalışmaları görülmektedir. Kentin tüm bir kentsel alanının yıkılarak yeni ulaşım sistemi, yeni sosyal ve mekansal olanaklar ile yeniden inşa edilmesi olarak uygulanan bu politika, 1960'larda tarihi öneme sahip olan yapıların korunması düşüncesinin benimsenmesiyle terk edilmiştir.

1960'lı yıllarda özel sektörün de konut yatırımlarında bulunduğu gözlenmektedir. Bu yıllarda yoksul bölgelerin temizlenmesi amaçlı uygulamalara karşı dile getirilen

karşıt görüşlerin, yöre halkları tarafından desteklenmesi üzerine, 1970'lerin başında yöre halkının yenileme çalışmalarına dahil edilmesi ve bu uygulamaların birlikte yürütülmesi tutumu benimsenmiştir. 1973 yılında ortaya çıkan petrol krizi, her ne kadar konut yatırımlarını ve inşaatlarını sekteye uğratsa da, sonrasında ortaya çıkan post-fordist üretim biçimi ile birlikte gelişen yeni sanayi ve hizmetler sektörlerinin yardımı ile ekonomi kendini toparlamış, konut yatırımları yeniden canlılık kazanmaya başlamıştır.

1980'li yıllarda ise savaş sonrası inşa edilen büyük sosyal konut alanlarında sorunlar çıkmaya başlamış, bu alanların yenilenmesi gündeme gelmiştir. Ortaya çıkan sosyal kargaşa, kamunun olaya müdahalesini zorunlu kılmış; yenilemenin, sosyal ve fiziksel sorunları bir arada çözerek ve sürdürülebilir olarak uygulanması görüşü benimsenmiştir. 1980'li yılların ortalarında tüm Avrupa'da, bu konuya yönelik olarak bilimsel çalışmalar yapıldığı görülmektedir.

1981 yılında, Avrupa Konseyi, "Urban Renewal" adlı bir kampanya başlatmıştır. Ancak bu ifadenin, yıkıp yeniden yapma anlamı içermesinden duyulan endişeyle, kampanyanın adı "Urban Renaissance" olarak değiştirilmiştir (Çubuk, 1998). Kampanyanın amaçları dört ana başlık altında ifade edilmektedir:

- 1) Kentlerde yaşam koşullarının geliştirilmesi
- 2) Kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması ve ne olacağının tartışılması
- 3) Kentsel yaşamın geliştirilmesi için mevcut yasaların uygulanması ve yeni yasal dayanaklar elde edilmesi
- 4) Kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik yöntemlerin geliştirilmesi

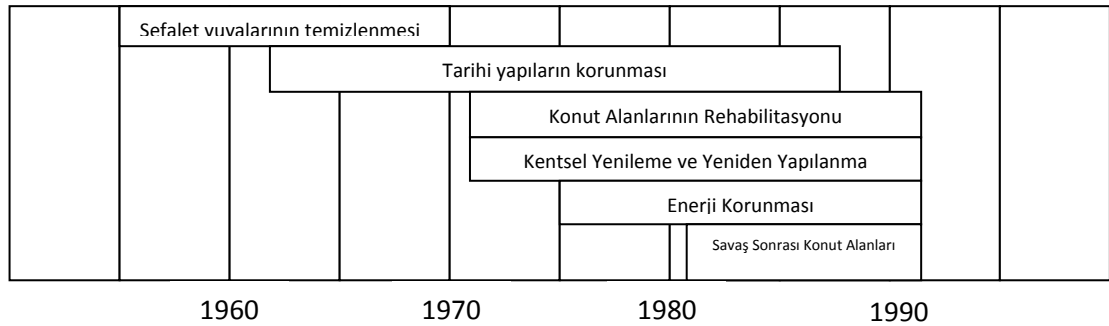
1992 yılında Strasbourg'da, Avrupa Yerel ve Bölgesel Yetkililer Sürekli Toplantısı'nın 27. oturumu kapsamında oluşturulan "Avrupa Kentsel Şartı", kentsel yenilemenin ilkelerini belirlemede ipuçları vermektedir. Ayrıca bu şart, kentsel gelişmenin niteliksel özellikleri ve yaşam kalitesiyle doğrudan ilgilidir. "Avrupa Kentsel Şartı", ideal kenti, "kentli haklarının korunduğu, en iyi yaşam koşullarının sağlandığı, halka iyi bir yaşam biçiminin sunulduğu, değerini orada yaşayan, ziyaret eden, çalışan ve ticaret yapan, eğlence, kültür ve bilgiyi orada arayan ve eğitim görenlerden alarak birçok sektör ve aktiviteyi bir arada uyum içinde barındıran yer" olarak tanımlamaktadır. Bunun yanında, ideal bir kentin, modern gelişme ile tarihi

mirasın korunması arasındaki dengeyi kurabilmesi, eskiyi tahrip etmeden yeniyle bütünleştirebilmesi ve sürdürülebilir kalkınma ilkelerini sağlayabilmesi öngörülmektedir (Erbay ve Yener, 1999).

1990 yılında Avrupa Topluluğu Komisyonu (CEC) tarafından hazırlanan “Yeşil Rapor”, Eylül 1993’te Budapeşte’de gerçekleştirilen Avrupa Yerleşim Araştırmaları Ağı (European Network for Housing Research – ENHR) tarafından düzenlenen konferans sonucunda oluşturulan Kentsel Yenileme ve Eski Konut Alanlarının Rehabilitasyonu (Urban Renewal and Urban Housing Rehabilitation) çalışma grubunun çalışmaları, Nisan 1994’te Bristol’de ve Ağustos-Eylül 1994’te Glasgow’da gerçekleştirilen toplantılar, 90’lı yıllarda Batı Avrupa’da konut alanlarının yeniden oluşumu ve kentsel yenileme konularında gösterilen çabalara örneklerdir. Bu çabalarda öne çıkan genel amaçlar, kent içi arazi kullanımlarında farklılıklar yaratmayı teşvik etmek, kentsel yayılımlardan kaçınmak, kentsel atık alanlarını geliştirmek, mevcut kent alanını yeniden canlandırmak ve kentsel tasarımı düzenlemektir.

Batı Avrupa’daki kentsel yenileme deneyimlerini Andersen, tarih cetveli ile şu şekilde göstermektedir (Çizelge 2.1):

Çizelge 2-1: Kentsel Yenileme Sürecinin Tarihsel Gelişim Profili (Andersen, 1999)



Çizelge 2-2: Kentsel Yeniden Üretimin Evrimi (Roberts, 2000)

POLİTİKA TİPİ	1950'ler İnşa Dönemi	Yeniden Edilme	1960'lar Canlandırma Dönemi	1970'ler Yenileme Dönemi	1980'ler Yeniden Geliştirme Dönemi	1990'lar Yeniden Oluşum Dönemi
Genel Strateji ve Oryantasyon	İmar planına göre şekillenmiş alanların yeniden yapılandırılması		1950'lerin teması devam ettirilmektedir. Kenar yerleşmelerin ve banliyölerin oluşması ve rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Gelişme ve yeniden gelişmenin planlarının yapılması, flagship projelerinin hazırlanması	Daha kapsamlı politika ve uygulamanın olduğu, daha hassas planlar
Anahtar Kişiler	Yerel ve ulusal hükümet, özel sektörde yer alan girişimciler		Özel sektör ve kamu sektörü arasında denge kurulması	Özel sektörün rolünün artması ve yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Uygulama Düzeyi	Yerel ve arsa ölçeği üzerinde durma		Uygulamanın bölgesel seviyesinin ortaya çıkması	Başlarda bölgesel ve yerel düzeyler, sonrasında yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden tanımı
Ekonomik Düzey	Özel sektörün de az da olsa içinde bulunduğu kamu yatırımları		1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Yaşam standartlarının ve iskanın geliştirilmesi		Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile self-help uygulaması	Toplumsal rolünün önem kazanması
Fiziksel Vurgu	Merkez ve banliyödeki alanların yer değiştirmesi		Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhne kentsel alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazı koruma
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme		Seçici iyileştirmeler	Yeni buluşlarla yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

2.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları

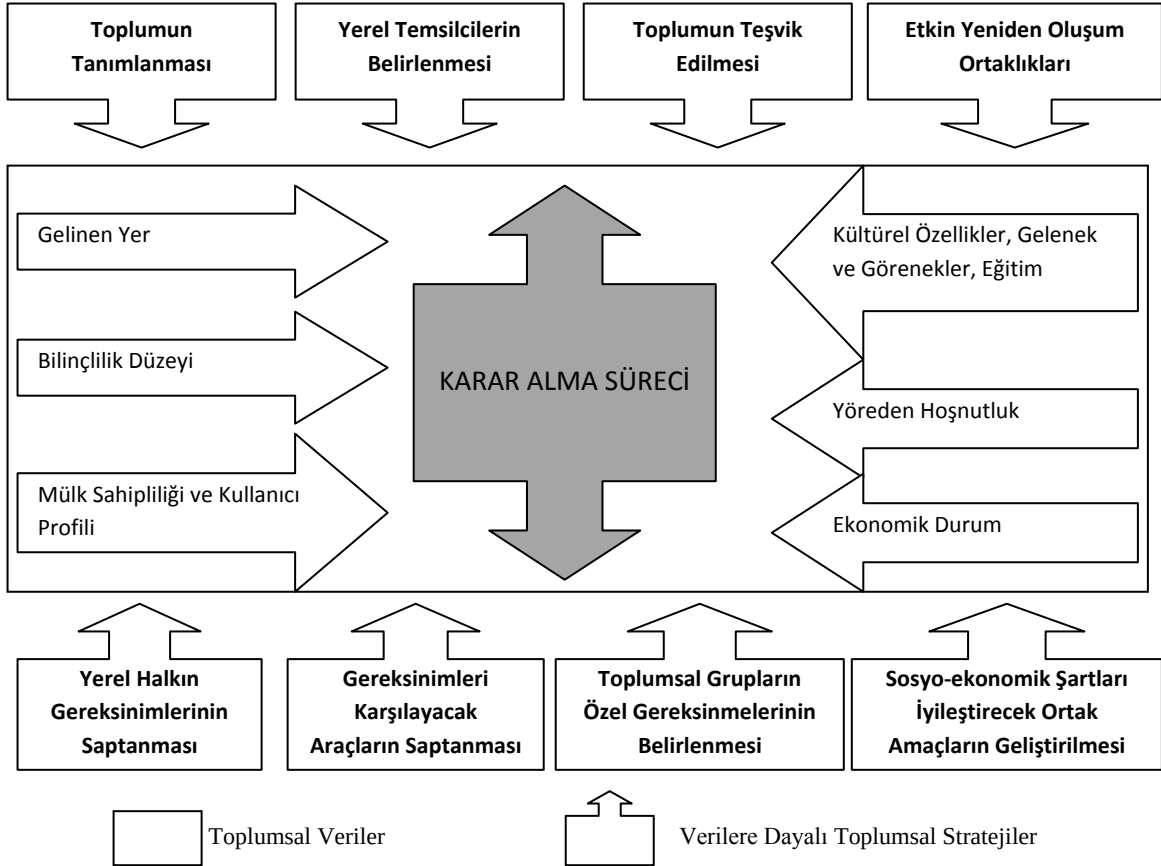
Kentsel dönüşümün sadece fiziksel mekan ile sınırlı olmadığı, bölgede yaşayan nüfusun sosyal, ekonomik yapısı ve kültürel özellikleriyle, uygulamanın ekonomik içeriği ve sonucu, ve yasal-yönetimsel sorunlarıyla birlikte son derece geniş kapsamlı bir uygulama olduğu, günümüzde bilinen bir gerçektir. Bu bölümde, kentsel dönüşümü etkileyen ve oluşturan boyutlara kısaca değinilmeye çalışılacaktır.

2.4.1. Sosyo-ekonomik boyut

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, uygulama yapılacak alanda yaşayan nüfus ve bu nüfusun sosyal yaşamı, uygulamada göz önüne alınması gereken önemli bir faktördür. Dönüşümün fiziksel mekanı iyileştirmek için yapılmasının yanı sıra,

dönüşüm yapılacak alanda yaşayan ve yaşayacak olan nüfus da göz ardı edilmemeli; ekonomik yapısı, kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, eğitim düzeyleri incelenerek, bu nüfusa en uygun yaşam koşulları saptanarak dönüşüm uygulaması yapılmalıdır.

Çizelge 2-3: Yenileme Uygulamalarında Karar Alma Sürecini Belirleyen Faktörler (Özden, 2008)



Sosyo-ekonomik yönden iyi olan toplumlar, yaşam standardını geliştirirler ve çevrelerine ve gelecek nesillere sağlıklı kent parçaları bırakırlar. Bu bakımdan sosyo-ekonomik yönden gelişmiş toplum parçaları yaratmak, yerel yönetimlerin hedefleri içerisinde yer almalıdır (Robert ve Sykes, 2000).

Gelenen Yer, Kültürel Özellikler, Gelenek ve Görenekler;

Dönüşüm yapılacak bölgedeki nüfusun kültür düzeyi, uygulamada oldukça önemlidir. Kültür düzeyi yüksek olan bölge halkı, uygulamanın amaçlarına ve sonuçlarına daha bilinçli tepkiler verecek, uygulama sürecinden alınan verim artacaktır. Bununla birlikte kültür düzeyi düşük olan halka amaçlananların, kazançların ve sonuçların anlatılması güç olacak, dönüşüm uygulamalarının verimi azalmakla birlikte, uygulama süresi de uzayacaktır.

Özellikle büyük kentler, kırsal yerleşimlerden ya da küçük kentlerden göç almaktadır. Göçle bölgeye gelen nüfus, gelmiş olduğu bölgenin yaşam şartlarına alışmış, o yaşam tarzını benimsemiştir. Dolayısıyla, yeni gelen nüfus, yerleştiği bölgede alıştığı yaşam tarzını, gelenek ve göreneklerini devam ettirme eğiliminde olacaktır. Böyle alanlarda, dönüşüm uygulamaları sırasında, bölgede yaşayan halkın alıştığı yaşam biçimi genellikle değişeceğinden, uygulama yapılması zor olacaktır.

Yöreden Hoşnutluk;

Dönüşüm yapılacak bölgede yaşayan halkın, o bölgede ne kadar yaşadığı, dönüşüm uygulama sürecine etki edecek bir diğer önemli olgudur. Kısa bir süredir o bölgede bulunuyorsa, bölgenin değişmesi ya da kendisinin başka bir bölgeye taşınması, kişi için büyük bir sorun teşkil etmeyebilir. Bununla birlikte, bölgede uzun süredir yaşayan bir kişiyi, bölgenin değişmesine ya da oradan başka bir bölgeye taşınmasına ikna etmek, tahmin edileceği gibi zor olacaktır. Ancak bilinçlilik ve kültür düzeyi yüksek olan, o bölgede uzun süredir yaşayan bir halk, dönüşüm sürecine destek verebilmekte, uygulama sürecine yardımcı olarak süreci hızlandırabilmektedir.

Mülkiyet Durumu;

Mülkiyet durumu, dönüşüm uygulamasını süreç olarak etkileyen en önemli faktörlerden biridir. Mülkiyeti kamuya ait olan bir bölgede dönüşüm yapmak kolay olacaktır. Ancak kamuya ait alanlar üzerindeki yasal olmayan yapılaşmalar, bu süreci etkileyecektir.

Mülkiyeti özel şahıslara ait alanlarda ise dönüşüm daha zor olacaktır. Şahıslar ile tek tek iletişim kurulmalı, bilgilendirme yapılmalı, ikna edilmelidir. Aksi takdirde uygulama süreci uzayacaktır. Bununla birlikte uygulama yapılacak alanda bulunan parsel sayısı ve büyüklükleri de süreci etkileyecektir. Parsel alanı küçüldükçe parsel sayısı artacak, muhatap alınacak, iletişim kurulacak kişi sayısı artacaktır.

Ekonomik Durum;

Dönüşüme konu olacak bölgede yaşayan halkın veya o bölgede mülk sahibi olan kişilerin ekonomik durumları, dönüşüm uygulamasını etkileyen önemli faktörlerdendir. Dönüşüm uygulamasının finansmanının tamamının devlet tarafından karşılanması her zaman mümkün olamamaktadır. Bu nedenle, dönüşüme konu olacak

bölgede yaşayan halkın ekonomik durumu ne kadar iyiye, dönüşüm uygulamasının gerçekleşmesi de o kadar kolay olmaktadır.

Ekonomik durumu belirleyen en önemli faktörlerden biri olarak işsizlik karşımıza çıkmaktadır. İşsizlik oranının yüksek olduğu bir bölgede dönüşüm gerçekleştirmek oldukça zor olacaktır. Çalışmayan kişilerin ekonomik durumu kötü olacağından, dönüşüm yapılan bölgedeki yeni konutların ödemesini yapamayacak ya da dönüşüm sonrası gelişen bölgedeki yeni imkanlara ayak uydurmakta güçlük çekecektir. Böyle durumlarda devlet ve özel sektöre düşen görev, bu tür ekonomik olumsuzlukların giderilebilmesi için gerekli ekonomik koşulları sağlamak olacaktır. Düşük faizli kredi sağlamak, geri ödeme kolaylıkları sağlamak, teknik uzman ve personel temin etmek, eğitimi gerçekleştirmek, konut edinmede kolaylıklar sağlamak, gerekli danışmanlık hizmetlerini yerine getirmek bu koşullar arasında sayılabilir.

Toplumsal Tanımlanması;

Dönüşüm uygulamasında, bölgedeki toplumun tanımlanması, karakterinin ve kimliğinin belirlenerek uygulamaya yansıtılması oldukça önemlidir. Olumlu özellikler ön plana çıkarılırken, olumsuz özelliklerin giderilmeye çalışılması gereklidir.

Toplumsal Gereksinimlerin Belirlenmesi;

Toplumsal çöküntülere ve dolayısıyla da kentsel bozulmalara yol açan en temel etken, toplumun gereksinimlerinin eksik olmasıdır. Bu nedenle toplumun gereksinimleri belirlenmeli, eksiklikler mümkün olduğunca giderilmeye çalışılmalıdır. Toplumsal gereksinimlerin karşılanması, toplumun yaşam kalitesinin artırılmasında da önemli rol oynamaktadır.

Gereksinimleri Karşılacak Araçların Saptanması;

Toplumsal çöküntü ve kentsel bozulmayı önlemek açısından gereksinimlerin saptanması ve gereksinimlerdeki eksikliklerin giderilmesi gerekmektedir. Bu eksikliklerin giderilmesi için de, dönüşüm uygulamasını gerçekleştirecek aktörlerin, bu eksiklikleri giderecek araçları belirlemesi gerekmektedir. Bu araçların başında hiç kuşkusuz planlama gelmektedir. Ancak toplumların özellikleri ve gereksinimleri farklılık gösterebileceğinden, gereken araçlar da farklı olabilecektir.

Yerel Temsilcilerin Seçilmesi;

Dönüşüm uygulamalarının başarıya ulaşmasında, yerel halkın sorunlarının dinlenmesi, bu sorunlara birlikte çözüm bulunması gereklidir. Bu sebeple yerel halkın sorunlarını açıkça ve tamamen dile getirebilecek, önerilen çözümleri halka doğru bir şekilde aktarabilecek bir temsilci seçilmesi oldukça önemlidir.

Toplumun Teşvik Edilmesi;

Dönüşüm uygulamalarında, dönüşüm yapılacak bölgede yaşayan halkın da sürece katılması önemlidir. Katılım aşamalarından biri de halkı dönüşüm ile birlikte daha uygun ve olumlu yaşam şartlarına sahip olacağına ikna ederek, halkı hem dönüşüme, hem de dönüşüm sürecine katılmaya teşvik etmektir. Halkın ikna olduğu ve istekle dönüşüm sürecine katıldığı uygulamalarda başarı şansı daha yüksek olacaktır.

Etkin Dönüşüm Ortaklıkları;

Dönüşüm uygulamalarından yüksek verim alabilmenin bir diğer yolu da etkin ortaklıklar kurmaktır. Kurulan ortaklıklar ne derece uyumlu ve etkin ise, paylaşılan politikaların amaç ve hedeflerine ulaşmak o derece kolay olacaktır.

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 sonuç verecektir. Bu noktadan hareketle bir bölge için elde edilen kar, diğer bir bölge için kullanılacağından; metropoliten ölçekte kazanç olmayacaktır (Wilson, 1996).

Dönüşüm uygulamaları, bölgedeki halkı bulunduğu yerde koruyarak ya da mevcut halkı başka bir bölgeye gönderip, yerine yeni bir halk getirme yöntemleriyle uygulanabilir. Bu yöntemlere kısaca göz atmak gerekirse;

Mevcut Halk Korunarak Uygulanacak Kentsel Dönüşüm Projeleri;

Dönüşüm yapılacak alanda araştırmalar, kullanıcıların dönüşüm sonrası çevreye uyum sağlayabileceği sonucunu veriyorsa; bölge orada yaşayan halk ile beraber geliştirilir. Burada önemli olan bölgenin fiziksel dönüşümü gerçekleşirken, sosyal

dokunun da yeni gelecek fonksiyonlar içinde kendine yer bulmasıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde halkın korunması amaçlanıyorsa; fiziksel yenileme çalışmaları yapılarak kullanıcılar için bölgeyi yaşanır hale getirmek, bununla beraber yüksek gelir grubunu bu alana çekmek ve arazi değerlerini yükseltmek için çalışmalar yapmak gerekmektedir (Alterman ve Cars, 1991).

Halkı bölgede tutmak amaçlandığında, bölgede yaşayan halkın işsizlik, eğitim gibi konulardaki eksikliklerinin giderilmesi, halkın mevcut ve gelecekteki sorunlarına çözüm üretebilmek açısından halkın dönüşümün her evresinde uygulamaya dahil edilmesi gereklidir. Bu bakımdan kamu ve özel sektör işbirliği kadar, halkın da bu aktörlerle işbirliği ve uyum içerisinde hareket etmesi oldukça önemlidir.

Mevcut Halkın Başka Bir Bölgeye Aktarılması Düşünülen Dönüşüm Projeleri;

Yapılan analizler sonucunda bölgede yaşayan halkın o bölgeye uygun olmadığı, o bölgede kalmaya devam ettiği sürece bölgede mevcut sorunların devam edeceği, hatta yeni sorunların baş gösterebileceği sonucuna varıldığı takdirde, mevcut halkın bu bölgeden başka bir bölgeye aktarılması yöntemi uygulanacaktır.

Ancak böyle bir uygulama hem mali, hem de sosyal açıdan oldukça zor bir süreç olacaktır. Bölgede yaşayan mevcut halkı başka bir bölgeye aktarmaya ikna etmek, yeni sosyal dokular oluşturma, hem dönüşüm bölgesini, hem halkın aktarılacağı yeni bölgede ortaya çıkacak kamulaştırma sorunları, mevcut halkın taşınma ve yeni oturacağı konutların inşası masrafları büyük sorunlara yol açabilmektedir. Bu durumlarda dönüşümde aktif rol oynayacak aktörlerin sıkı bir işbirliği içerisinde hareket ederek, hem mevcut halkı mağdur etmeyecek, hem de yeni gelecek halkın refahını sağlayabilecek, dönüşüm sürecini hızlandıracak çözümler üretmesi gerekmektedir.

2.4.2. Yasal ve yönetsel boyut

Dönüşüm uygulamalarında en çok sorun çıkan alanlardan biri de yasal durumdur. Dünyadaki hemen her ülkenin, kentsel dönüşüm gerçekleştirmek için belirlenmiş yasaları olduğu görülmektedir. Dönüşüm projelerinden etkin bir şekilde verim alabilmek için, yasal dayanakları olması ve dönüşümün bu yasal çerçeve içerisinde gerçekleştirilmesi gereklidir. Bununla birlikte dönüşümü ilgilendiren ya da etkileyen

yasaların birbirleri ile uyum içerisinde olması, birbirlerini desteklemeleri gerekmektedir.

Dönüşümün yönetilmesinde gerekli olan yönetsel yapının sağlanabilmesi açısından da yetki paylaşımının yapılması son derece önemlidir. Yetki paylaşımı etkin bir şekilde yapılmış, yönetsel yapının aktif şekilde çalıştığı dönüşüm projelerinin başarıya ulaşma şansı oldukça yüksek olacaktır. Bu konuda Avrupa ülkelerinde uygulanan örnekler vermek mümkündür.

Çizelge 2-4: Yerel Yönetim Kapasiteleri - Kentsel Yenileme İlişkileri Açısından Avrupa Ülkelerinden Örnekler (Özden, 2008)

Gruplarına Göre Ülkeler	Özellikleri
İsveç, Norveç, Danimarka	Belediyeler makul büyüklükte. Geleneksel olarak oldukça yüksek politik ve ekonomik bağımsızlıkları var.
Almanya, İsviçre, Avusturya	Çok sayıda küçük belediye var. Ancak yerel hükümetin kent yenileme ile başa çıkacak yetkileri ve ekonomik kaynakları var. Bölgesel düzeydeki idarelerin kentsel yenilemede önemli bir etkisi var.
Fransa, İrlanda, İngiltere	Politik gücün yerel hükümetlere dağıtılması gibi bir gelenek yok. Kendilerine verilen yetki ve kaynaklar konusunda özel yasalara ve hükümet programlarına bağımlılar (İngiltere'nin farklı bölümlerinin kendilerine özgü yasal sistemleri ve kamu yönetim düzenleri var. Örneğin İskoçya'nın kendi kentsel yenileme sistemi bulunmakta).

İngiltere'de dönüşümün kamudan ziyade özel sektöre aktarıldığı, ancak zaman zaman dönüşüm projelerinde kamu-özel sektör ortaklıklarının olduğu görülmektedir. Almanya'da ise yerel yönetimlerin dönüşümde etkin rol oynadığı görülmektedir. Fransa'da iskan sorumlulukları desantralize olmamıştır. Kamusal finans, genel olarak devletin kontrolündedir. Kentsel gelişim ve yerel iskan politikaları, yerel yönetimlerin denetimi altındadır. Amerika'da eyalet ve kent bazındaki bağımsız dönüşüm uygulamaları dikkat çekmektedir.

2.4.3. Planlama ve tasarım boyutu

Sağlıklı bir dönüşüm ve gelişim sağlayabilmek amacıyla, dönüşüm uygulamalarında planlamanın çok önemli bir rolü vardır. Sınırları fiziksel, sosyal ve planlama

kriterlerine göre kesin olarak belirlenmiş bir bölgede kararlar oluşturmak, dönüşümün sürekliliğini sağlamak için gereklidir.

Dönüşüm bölgesinin altyapısı, ulaşımı, bölgede bulunacak fonksiyonların belirlenmesi ve düzenlenmesi, planlama kararları çerçevesinde belirlenmekte ve uygulanmaktadır. Ancak dönüşüm bölgeleri için, klasik planlama çalışmaları dışında eylem planları üretmek, ve bu planları belirli uygulama süreleri içerisinde değerlendirmek gereklidir. Bununla birlikte her ne kadar bu alanlar için yapılan planlar özel olsa da, üst ölçek planlardan ayrı ya da uyumsuz olarak gerçekleşmeleri düşünülemez.

Yine bölgede yer alan boş alanların değerlendirilmesi, bölgeyi çekici hale getirecek, yaşam kalitesini ve standartlarını artıracak çalışmaların yapılması, kentsel tasarım çalışmalarını gerektirmektedir. Cadde ve sokakların düzenlenmesi, meydan, yeşil alan, parklar ve rekreasyon alanlarının düzenlenmesi, ticari alanların düzenlenmesi gibi pek çok çalışma kentsel tasarım çalışmalarının bünyesinde yapılmaktadır.

2.5. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, kentin özelliklerine ve dinamiklerine bağlı olarak farklı yöntemler şeklinde uygulanabilmektedir. Farklı sorunlar, beraberinde farklı çözümler ve uygulamalar getirmektedir. Örneğin sosyal bir çöküntü söz konusu ise, sosyal özellikler ön plana çıkan ve sosyal yapıyı iyileştirmeyi amaçlayan, eksiklikleri gidermeye yönelik bir uygulama; fiziksel olarak bir çöküntü alanı oluşmuş veya bir eskime söz konusu ise fiziksel yapıyı iyileştiren ya da yenileyen teknik uygulamalar; ekonomik anlamda bir sorun var ise ekonomik yapıyı iyileştirici ve düzenleyici bir uygulama gerekecektir. Bu uygulamaları şu başlıklar halinde sıralamak mümkündür:

2.5.1. Alansal temizleme (Urban clearance)

Temizleme, bir kentin çöküntüye uğramış bir bölümünün tamamen yıkılması, ve bu yıkılan bölümün yeni bir doku ile birlikte yeniden inşa edilmesi olarak tanımlanabilir.

İngiltere’de temizlemenin, 1850’lerden bu yana konut politikalarının önemli bir parçası olduğu bilinmektedir (Diacon, 1991). Günümüzde ise bu yöntem daha çok son çare olarak, rehabilitasyonun mümkün olmadığı durumlarda başvurulmuş bir

yöntem olarak kullanılmaktadır. Yerel yönetimin temizleme kararı alabilmesi için, aşağıdaki şartların gerçekleşmesi gerekmektedir (Diacon, 1991):

- Alanda insan yaşamı için uygun olmayan yapılar bulunması
- Alanda kötü yerleşim düzeni, dar ya da kötü düzenlenmiş sokaklar nedeniyle insan sağlığı için tehlikeli ya da zararlı konutların bulunması
- Alanda aynı nedenlerle insan sağlığı için tehlikeli ya da zararlı diğer yapıların bulunması
- Alandaki kötü koşullarla başa çıkmanın en etkin yolunun, alandaki tüm konutları ve diğer yapıları yıkıp alanı temizlemek olması
- Alandan taşınacak olanlar için emin ve uygun bir yerleşim yerinin temin edilebilmesi
- “Temizleme” programını yürütecek yeterli kaynağın var olması.

Temizleme uygulamasında başvuru yöntem, kamulaştırma yöntemidir. Kamulaştırma kararı alındıktan sonra bu kararın uygulanması ve sonrasında alanın geliştirilmesi veya yeniden geliştirilmesi için satılması yerel yönetimin yükümlülüğündedir.

Temizleme yöntemi, günümüzde, uygulama maliyetlerinin yüksek olması, bölgeden çıkarılan insanlar için yeni konutlar temin edilmesini gerektirmesi gibi nedenlerden dolayı tercih edilmemektedir. Ancak çok gerekli olduğu, başka seçenek kalmadığı durumlarda, küçük ölçekli olarak başvurulabilmektedir.

2.5.2. Yeniden canlanma – canlandırma (Revival – revitalization)

Revival ve revitalization, sözlük anlamı olarak yeniden canlandırma, yaşam verme, diriltme, kuvvetlendirme olarak tanımlanmaktadır.

Kent merkezlerinde ani nüfus yığılmalarının veya iş olanakları ile ekonomik dalgalanmaların yarattığı çöküntü, kentlerin yerel kimliklerinin zedelenmesine yol açmıştır. Bu nedenle, bu çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması, planlama programları arasında en önemli konulardan biridir. Büyük kentlerdeki çöküntü alanlarında yapı bloklarının yıkılmasının ya da terk edilmesinin ardından, eski altyapı bir süre daha olduğu gibi kalmaktadır. Kaynakların boşa harcanmaması için, planlama mevcut kaynakların yeniden kullanımını amaçlamaktadır (Domicelj, 1994).

Kent merkezlerinde düzensiz göç hareketlerinden, ekonomik yapının programlı veya programsız şekilde yer değiştirmesinden, planlama sürecinin doğru işleyememesinden kaynaklanan sorunlar; kentin bu hassas noktalarındaki sosyal ve ekonomik yapıya zarar vermekte, sosyo-ekonomik yapıdaki bu gerileme fiziksel çevrenin kötüleşmesine neden olmaktadır. Bu bağlamda yeniden canlandırma; köhneme durumuna gelmiş yerleşmelerin temizlenerek, gelişmesini sağlamaktadır (Alterman ve Cars, 1991).

Clay (1979), yeniden canlandırmayı temel olarak ikiye ayırmaktadır. Bunlardan biri soylulaştırma (gentrification), diğeri ise kalitenin yükseltilmesidir.

2.5.2.1. Soylulaştırma (Gentrification)

Ülkemizde de son yıllarda popüler bir terim haline gelen soylulaştırma, planlama otoritelerinin gerçekleşmesine çok sıcak bakmadığı, yerel yönetimlerin ise gerçekleşmesini desteklediği bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır.

“Gentrification” kavramı İngiliz kökenli bir sözcük olan ve “orta sınıf, aydın tabaka” anlamındaki “gentry” sözcüğünden gelmektedir. Meslek sahibi, üst-orta sınıftan konut sahiplerinin, kentin belli semtlerine yeniden yerleşmesini ifade eden bu eylem türünde fiziksel çevrenin iyileştirilmesi de önemlidir; ancak, nüfus dönüşümleri, fiziksel dönüşümlerden daha büyük bir önem taşımaktadır. Bu semtlere yerleşen aydın tabaka, burada, üst-orta sınıfın zevk ve değerlerine yansıyan bir ambians ve stil yaratmaktadır. Üst-orta sınıfın zevk ve değerleri, alanın yeniden canlandırılmasından önce burada yaşamakta olan düşük gelirli nüfusun zevk ve değerlerinin yerini almaktadır (Clay, 1979).

Soylulaştırma; şehrin belirli parçalarına sosyo-ekonomik yönden daha üst gelir grubu temsil eden konut sahiplerinin yerleştirilerek dolaylı olarak fiziksel çevrenin iyileştirilmesi olayıdır. Burada önemli olan fiziksel değişimden çok, bölgede yaşayan toplum sınıfının değişmesidir. Sosyo- ekonomik yenileme; orta ve üst gelir grubunun, alt gelir gruplarının yerini alarak, köhneme durumunda olan bölgeyi sosyo-ekonomik, fiziksel ve çevresel olarak üst seviyelere çıkarmaktır (Hall, 1998).

Kennedy ve Leonard (2001)’a göre, soylulaştırma olasılığının göstergelerini şu şekilde sıralamaktadır:

- Kiracı oranının yüksekliği
- İş merkezlerine ulaşımında rahatlama (serbest yollar, kamu ulaşımı, daha hesaplı olan aylık ve haftalık biletler, yeni metro istasyonları ve feribot rotaları gibi)
- Yüksek ve artan düzeyde metropoliten kalabalık
- Yüksek mimari değer
- Nispeten düşük konut değerleri.

Soylulaştırma sürecinin devrede olduğu gösteren eğilimleri ise şu şekilde sıralamaktadırlar:

- Kiracılıktan ev sahipliliğine doğru gelişim
- Peşinat oranlarında artış
- Özellikle kentin hoşluklarına ve kültürel nişlere ilgi duyan kişi ve ev sahiplerinin akını (sanatçılar, genç profesyoneller, farklı kimlik ve kişilik yapısından bireyler gibi)
- Yüksek gelir grubuna hizmet eden müzik kulüpleri, sanat galerileri gibi cazip yatırımların akını.

2.5.2.2. Kalitenin yükseltilmesi

Clay'e (1979) göre, kalitenin yükseltilmesinin temel özelliği, fiziksel çevrenin yöre sakinlerince iyileştirilmesinin, önemli oranda nüfusun sosyo-ekonomik statü ve özelliklerinde belirgin dönüşümler yaşanmadan gerçekleşmesidir. Semtin düşük gelirli ya da çalışan sınıf imajı değişmemekte ve fiziksel çevreye yapılan yatırımlar, semtteki mal-sahibi-yatırımcı kesimin artan güvenine yansımaktadır.

Yeniden canlandırmanın bu iki temel ögesi arasındaki temel fark, soylulaştırmanın dönüşüm yapan otoritelerce, kalite yükseltilmesinin ise, dönüşüme konu olan alandaki yerel halk tarafından gerçekleştirilmesidir.

2.5.3. Yenileme – yenilenme (Renewal – renovation)

Renewal kelimesi, sözlük anlamı olarak yenileme, onarım, canlanma anlamlarına gelmektedir. Planlama terimi olarak ise yenileme, “bir kent parçasının ya da bir yapının belirli bölümlerini, tekniğine uygun şekilde yenileştirerek koruma” olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 1998). Renewal kavramında, planlama bağlamında yıkma ve yeniden yapma anlamları da bulunmaktadır. Bu nedenle Avrupa Konseyi'nin

1981 yılında başlattığı kampanyanın adı “Urban Renewal” iken “Urban Renaissance” olarak değiştirilmiştir.

Yenileme kavramı, açık alanların iyileştirilmesi, altyapının düzenlenmesi, ulaşımın daha iyi koşullara getirilmesi gibi uygulamaları barındıran ve kentsel kaliteyi yükseltmeyi amaçlayan fiziksel bir müdahale olarak anlaşılmaktadır.

Yenileştirme alanı (renovation area) tanımını ise Keleş (1998) şu şekilde yapmaktadır: “Gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan ve bu nedenle, düzenlenecek bir tasarlama göre, yapılarının ve öteki kolaylıklarının tümü ya da bir bölümü ortadan kaldırılarak yeniden bayındırılması öngörülen alandır”.

2.5.4. Yeniden üretim (Regeneration)

Çizelge 2-5: İçsel ve Dışsal Bakış Açılarına Göre Yeniden Üretim Politikaları (Hall, 1997)

A	B	C
Çevre, ulaşım ve refah	-Çevreyi iyileştirmek, yöre sakinlerinin refahını sağlayıcı yasal tedbirleri almak	
İskan	-Yörenin etrafından fiziksel anlamda kopuk kalmasını önlemek ulaşım planlaması yapmak, yabancıları yöreye çekecek iyileştirici tedbirleri almak	
	-Konut koşullarını iyileştirmek ve yörenin ayrıcalıklarını çeşitlendirmek; yönetimi desantralize etmek	
	-Yeni nüfus çekmek amacıyla yerleşim koşullarını iyileştirmek, kent çapında yerleşim alanlarının belirlenmesine önem vermek	
Sosyal yapının yeniden üretilmesi	-Toplumsal/bireysel katılımın sağlanması, suç stratejilerinin belirlenmesi, mevcut nüfusun sabit tutulması	
	-Bireylerin toplumdan dışlanmalarının üstesinden gelmeyi sağlayacak tedbirler almak	
Ekonomik yapının yeniden üretilmesi	-Mülk yönetimi ve inşaatında terel işgücünün kullanılması, küçük ölçekli girişimciliğin desteklenmesi ve buna yönelik eğitimin verilmesi	
	-Eğitim, işe alma ve yerleştirme; mülkleri alt bölgesel gelişmeyi ilişkilendirmek, yöre içi yatırımları özendirmek	
Kurumsal düzenlemeler	-Yöre sakinleri ve konut birliklerinin (birlikte) denetim yapmaları olgusunu vurgulamak: Alansal temelli ortaklıklar	
	-Kent çapında ortaklıkların öne çıkarılması, kurumsal bağlantıların vurgulanması	
Alansal ölçek	-Yerleşim politikalarının belirlenmesi, güçlü desantralize planlama yaklaşımı	
	-Yoksun alanlar ile gelişme potansiyeli olan alanları ilişkilendirmek, kent çapında stratejik planlama	

A: Politik yön

C: Politika Odağı olarak: Dışa Dönük Bakış

B: Politika Odağı olarak: İç Dönük Bakış

Yapı olarak regeneration sözcüğü, yeniden anlamındaki re- ekiyle, üretim anlamındaki generation sözcüğünün birleşmesiyle oluşmuş olup, “yeniden canlandırma, yeniden üretim, yeniden oluşum” gibi anlamlara sahiptir.

Sözlük anlamından yola çıkılarak, çöküntüye uğramış, bozulmuş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması anlamına ulaşılabilir. Bu süreçte, ıslah edilmesi mümkün alanların da iyileştirilerek, yeni oluşturulan dokuya katılması da sürecin bir parçası olarak görülmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramına en yakın görülen kavram budur.

2.5.5. Yeniden geliştirme (Redevelopment)

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 bayındırılmasıdır (Keleş 1998).

Yeniden geliştirme, uzun dönemde arazi kullanışı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçeğinde bir nazım plana uygun olarak evvelce inşa edilmiş bir alanı istimlak etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanımını ve nüfus dağılım şeklini değiştirme ve elden geçirme olayıdır (Çetiner 1981).

2.5.6. Esenleştirme (Rehabilitation)

Esenleştirme, kelime anlamı olarak ıslah etme, onarma, iyileştirme anlamına gelmektedir. Andersen ve Leather (1998), rehabilitasyonu şu şekilde tanımlamaktadır: “Rehabilitasyonda amaç bozulan mesken içi ve mesken dışı çevre koşullarının iyileştirilmesidir. Kentsel mekandaki binalara yapılan müdahale bina strüktürüne dokunmadan, binanın yeniden organizasyonu şeklinde olmaktadır”.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere, rehabilitasyon, hem uygulanacağı bölgenin, hem de bölgede yaşayan halkın özgün yapısını koruyarak, bu özgün yapıya zarar veren ya da vermeye başlayan oluşumların giderilmesi, ayıklanmasıdır.

2.6. Farklı Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kent, farklı işlevleri bir arada barındıran bir bütün olarak kabul edilmektedir. Farklı işlevler, kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı yaklaşımlar gerektirmektedir. Aynı yaklaşımı farklı işlev alanlarında uygulamak mümkün olmayacaktır. Bu nedenle

farklı işlev alanları için farklı dönüşüm vizyonları, uygulama yöntemleri ve politikalar geliştirmek gerekmektedir.

2.6.1. Konut alanlarında kentsel dönüşüm

Kentsel dönüşüm uygulamalarında belki de en sorunlu ve en karmaşık dönüşüm uygulaması, konut alanlarında uygulanan dönüşümdür. Bu sorunlar, dönüşüm uygulaması yapılacak alanda yaşayan halkın sorunları, uygulamada karşılaşılabilecek yasal sorunlar, ekonomik sorunlar olarak adlandırılabilir.

Dönüşüm uygulamalarında halk, uygulamada en önemli aktörlerin başında gelmektedir. Yerleşik alanlarda yapılacak dönüşüm uygulamalarında, halkın istek ve ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde dönüşüm politikaları izlemek gerekmektedir. Halkın dönüşüm sürecine kuşkucu yaklaşmasının doğal kabul edilmesi, halkın dönüşüm ile ilgili kuşkularını giderici eğitim programları ve bilgilendirme çalışmaları yapılması gerekmektedir. Ancak bu şekilde yerel halkın dönüşüm uygulama sürecine tam katılımı sağlanabilmekte, uygulamadan çok daha fazla verim elde edilebilmektedir.

Yasal sorunlar kapsamında ise dönüşüm yapılacak alandaki mülkiyet yapısından kaynaklanan sorunlar ile planlama mevzuatından kaynaklanan sorunlar yer almaktadır.

Dönüşüm yapılacak alandaki halkın genel ekonomik durumu, alandaki kiracı-ev sahipliliği oranı, konut alanlarına yatırım çekilmesinin zorluğundan kaynaklanan finansman sorunları da ekonomik sorunları oluşturmaktadır.

Bu sorunların yanı sıra, alana yapılacak olan fiziksel müdahaleler de büyük önem taşımaktadır. Fiziksel müdahalelerde, dikkat edilmesi gerekli hususlar şu şekilde sıralanmaktadır:

- Sağıklaştırılması mümkün olan ve yıkılıp yeniden yapılması, korunmasına oranla daha uygun olan yapıların belirlenmesi,
- Yıkılıp yeniden yapılacak yapıların, dönüşüm yapılacak kentsel alanın dokusu ile uyumlu olması,

- Fonksiyon değişikliği yapılacak yapılarda, alanın ihtiyaçları doğrultusunda ve yapıların barındırabileceği fonksiyonların belirlenmesi ve değişikliklerin bu doğrultuda yapılması,
- Kültür varlığı niteliği taşıyan yapıların belirlenerek, koruma ilkeleri doğrultusunda ve gerektiği takdirde yeni fonksiyonlar yüklenerek alana geri kazandırılması,
- Sokak silüetinde ve yapılarda bütünlüğü sağlayabilmek amacıyla, mevcut dokuya ve çevreye uyumlu cephe tasarımları oluşturulması ve hem mimari, hem de imar mevzuatı denetimlerinin uygulanması,
- Altyapının, alanın dönüşüm sonrası haline hizmet edebilecek uygunlukta düzenlenmesi ve yenilenmesi,
- Ulaşımın, araç trafiği kadar, yayaların hareketlerini önemseyecek şekilde yeniden düzenlenmesi,
- Dönüşüm sonrası oluşacak donatı alanlarının, dönüşüm yapılan alanın dışarıdan da ziyaretçi çekeceği öngörülerek düzenlenmesi,
- Dönüşüm alanının kentin diğer alanları ile bütünleştirici bir yaklaşım ile planlanması,
- Kira artışlarında denetimin sağlanması,
- Konut sahipliğini teşvik edici vergi uygulamaları ve konut satışlarında fiyatların artışlarında denetimin sağlanması,
- Alanda atıl durumda bulunan yapıların mümkün olduğunca kullanılabilir hale getirilmesi ve efektif kullanımının sağlanması,
- Alan içerisinde nüfus ve yapı yoğunluğunun, alanın kaldırabileceği şekilde sınırlandırılması ve düzenlenmesi,
- Hem alandaki yapıların, hem de alanda yaşayan halkın güvenliğinin sağlanması,
- Alanda hem oturma, hem de çalışma olanaklarının sağlanması ve alanın günün her saati kullanımının sağlanması,
- Meydanlar, otoparklar, yeşil alanlar ve diğer donatı alanlarının artırılması.

2.6.2. Liman ve dok alanlarında kentsel dönüşüm

İkinci Dünya Savaşı yıllarında, yük gemicilik endüstrisi, tüm dünyada eski limanların terk edilmesini hızlandırmıştır. Eski limanlar fazlasıyla kalabalıktır ve iskeleleri yük akışı için çok küçüktür. Sonuçta okyanus gemiciliği, kentlerin başlangıç yeri ve imajlarının yaratıldığı yer olan eski liman alanlarını terk ederek kent merkezlerinden uzaklaşmıştır (Millsbaugh, 2001).

Teknolojinin gelişmesi, yeni gemilerin üretimi ile eski limanlar ve dok alanları ihtiyaçlara cevap veremeyecek duruma gelmiştir. Yeni tersane ve limanların inşası ile bu bölgeler kullanılmaya başlamış, eski limanlar ise kendi kaderleri ile başbaşa bırakılmıştır. 1978 yılında Kent ve Gelişme Grubu (Urban and Development Group) tarafından yapılan bir araştırmada on altı İngiliz liman alanı incelenmiş ve tümünde sorun olarak boş ve işlevsiz alanların olduğu görülmüştür (Hoyle ve Pinder, 1981).

Millsbaugh'ya göre eski liman alanlarının birtakım benzer özellikleri bulunmaktadır:

- Öncelikle, coğrafi olarak, tüm eski limanlar, merkezi bir noktada bulunmanın getirdiği avantajlardan faydalanmaktadır. Eski limanlar, genel olarak kentlerin ilk kuruldukları yerde bulundukları için, bölgenin coğrafi merkezinin içinde ya da yakınında yer alırlar ve bu durum, toplu taşıma ulaşım sistemleri açısından kolaylıklar sağlamaktadır.
- Liman alanlarının terk edilmesinin, alanda, yeniden gelişim için elverişli büyük bir boş yapı stoğu yaratmasıdır.
- Rıhtım ve bu yapılar özgün kentin bir parçası olduğundan, muhtemelen, kentin en eski ve güzel yapıları, sokakları ve meydanlarıyla dolu semtleriyle kuşatılmışlardır. Terk edilmiş mülklerin yeni kullanımlarla yeniden gelişimi için ideal bir konum sağlayan çevre, çoğunlukla, insanların giderek artan boş vakit değerlendirme ve rekreasyon gereksinimlerine bağlı olarak yapılandırılmıştır.
- Suyun varlığı başlı başına önemli bir diğer faktördür. Suyun, başka hiçbir elementte olmayan bir şekilde, insan ruhunu cezbeden ve harekete geçiren büyüleyici bir özelliği bulunmaktadır. Hacimli bir suyun varlığı, tüm liman alanlarına rekreasyon, eğlence ve kültür aktiviteleri için uygun, heyecan verici bir çekicilik katmaktadır.
- Ekonomik anlamda su, yerel nüfus için yarattığı boş zaman ve eğlence aktiviteleri yanında turizm için de kaynak teşkil etmektedir.

Terk edilmiş kıyı alanlarının dönüştürülerek yeniden kente kazandırılması, günümüzde batı kentlerinde ekonomik kalkınmanın köşe taşları olarak değerlendirilmektedir. Alan ve yapı olarak, her türlü kullanıma açık ve uygun, önemli bir stok sağlayan liman alanları, dönüşüm uygulamalarında bazı sorunlarla karşılaşmaktadır. En büyük sorun yönetimden kaynaklanan sorunlardır. Kıyı alanlarının yönetiminde çoğu zaman liman yönetimleri ve belediyeler arasında yeni gelişmeye ilişkin amaç ve hedefler bakımından anlaşmazlıklar yaşanmaktadır. Bununla birlikte mevcut yapıların geliştirilmesi ya da yeni yapıların inşası, bölgenin yeniden düzenlenmesi konusundaki maliyetlerin yüksek olması nedeniyle, bu alanlara yatırımcı çekmek de oldukça zordur. Ancak liman ve dok alanlarının uzun vadede önemli getiriler sağlayacağı göz önünde bulundurulmalıdır.

2.6.3. Sanayi alanlarında kentsel dönüşüm

Özellikle sanayi devriminden sonra yoğunlaşan sanayi yapıları, zaman içinde gerek işlevlerinin önemini kaybetmesi, gerekse yeni gelişen teknolojiler ve yeni yerleşimi kriterleri ile birlikte 20. yüzyılın ortalarında terk edilmeye başlanmış, kent içerisindeki sanayi alanları çöküntü alanları haline gelmiştir.

Sanayi kentleri, iş oranındaki düşüşlerin yanında sosyal, politik ve kültürel karmaşa gibi nedenlerle de sorunlar yaşamaktadır (Gittel, 1992). Bu çöküntü durumunun, etnik farklılıkların yarattığı bir sosyal dışlanmayı da meydana getirmekte olması, dikkat çekici bir ayrıntıdır. Özellikle Kuzey Avrupa'nın sanayi kentlerinde, güneydekilere oranla sosyal dışlanmanın daha kronik bir durumda olduğu bilinmektedir (Drewe, 2000).

Sanayi alanlarının terk edilmesiyle birlikte, “brownfield” olarak adlandırılan alanlar oluşmaktadır. Amerikan Çevre Koruma Temsilciliği, bu alanları “büyüme ve gelişmenin gerçek ya da görünen çevresel pislikten ibaret olduğu yerlerde bulunan terk edilmiş, atıl ya da kullanım dışı kalmış endüstriyel ve ticari donatı alanları” olarak tanımlamaktadır (Centre of Excellence for Sustainable Development, 2001). Bu alanlar genellikle şehir merkezlerine yakın konumları ve yoğunlukla mevcut bulunan altyapı şebekeleriyle değerlendirilmesi, kent açısından hem bir kaynak, hem de bir mesuliyet teşkil etmektedir.

Sanayi kentleri ya da köhnemiş sanayi alanları, geri kazanım amacıyla yeniden canlandırılmakta ya da yeniden oluşturulmaktadır. Bu amaçla oluşturulan programlarda, sanayi alanlarının kentin kimliği, sanayi alanının bulunduğu bölgenin genel işlevi ve ihtiyaç duyduğu fonksiyonlar, endüstriyel mirasın korunması, sürdürülebilir bir gelişmenin sağlanması, söz konusu sanayi alanının dönüşüm sonrası fonksiyonlarını destekleyici çevresel donatı alanları ve diğer fonksiyon alanları, alandaki iş ve üretim olanaklarının yeniden değerlendirilerek çeşitlendirilmesi, bölgenin sürekli kullanımının sağlanabilmesi açısından, bölgede konut kullanımının desteklenmesi gibi olgular göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi söz konusudur. Bu programlara girdi sağlayacak olan kent gelişim analizleri ise aşağıdaki konulara odaklanmalıdır (Gittell, 1992):

- Kentteki bireylerin ve örgütlerin davranış ve tutumları,
- Kentin kurumsal, politik, sosyal ve entelektüel kapasitesi,
- Kentteki iş oranı ve ekonomik fırsatlar,
- Üretim, yöntem ve fiyat döngüsü faktörü gibi konularda kentin durumu,
- Kentin uzun dönem ekonomik potansiyeli.

Sanayi kentlerinin yeniden canlandırılması hususunda kullanılan bir başka yöntem de, mevcut sanayi yapılarını müze haline dönüştürerek kullanmaktır. Sanayi işlevinin bir fırsat olarak değerlendirilerek, bu işlevin geçmişteki işleyişi, bu süreçte kullanılan makineler ve teçhizatlar, üretim aşamaları, üretim sonrası ortaya çıkan ürünler bir müze şeklinde hem yöresel hem de dışarıdan nüfusu çekecek cazibe merkezleri oluşturulmaktadır. Bu yapıların çevresi de düzenlenerek donatı ve rekreasyon alanları gibi işlevlerle, kullanımı desteklenmektedir.

2.6.4. Afet sonrası alanlarda kentsel dönüşüm

Kentsel dönüşümü tetikleyen temel faktörlerden birisi de doğal afetlerdir. Yangın, sel, deprem gibi doğal afetler, kentlere genellikle büyük zararlar vermektedir. Özellikle yasadışı ve sağlıksız yapılaşmanın yaygın olduğu ülkemizde, afetten en çok zararı bu tür yapılaşmaların yoğun olduğu bölgeler görmektedir. Bu tür alanlarda altyapı eksikliği, zemin bakımından yerleşime uygun olmayan alanlara yerleşim, afetler için gerekli önlemleri almama gibi sorunlar, afetlerin yıkıcı etkilerini artırmaktadır.

Ülkemizde özellikle 1999 depreminden sonra başlayan kentsel dönüşüm uygulamaları, özellikle deprem kuşakları üzerinde bulunan yerleşim alanlarının çokluğundan dolayı, son zamanlarda üzerinde oldukça durulan bir konu olmuştur. Ancak son yıllarda yaşanan diğer doğal afetler sonucunda, üzerinde durulması gereken tek sorunun deprem olmadığı gerçeğini göstermiştir. Özellikle yağmurun bol olduğu aylarda dere yataklarına inşa edilen yerleşimlerin sürekli sel tehdidi altında olması, en önemli örnektir.

Afet alanlarında dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunlar ayrıntılı incelendiğinde, genel olarak 4 başlık altında toplanmaktadır:

Yasal Sorunlar;

Diğer dönüşüm uygulamalarında olduğu gibi, afet sonrası alanlarda yapılacak dönüşüm uygulamalarında da yasal sorunlar başta gelmektedir. Özellikle mülkiyet yapısıyla ilgili olarak, uygulama aşamasında pek çok sorunla karşılaşılmaktadır. Yeniden düzenlemeye tabi tutulacak parsellerdeki arsa düzenleme uygulamaları, dağılımda ve düzenlemede adaletin sağlanması, halkın plan hakkında bilinçlendirilmesi ve gelen itirazların değerlendirilmesi gibi sorunlara çözüm getirmek gereklidir.

Sosyal Sorunlar;

Afet sonrası alanlarda karşılaşılan sosyal sorunlar, diğer dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunlardan farklıdır. Bu tür alanlarda karşılaşılan sosyal sorunlar, genellikle afet sonrasında yaşanan alana duyulan güvensizlik ile ortaya çıkmaktadır. Yaşanılan afet sonrasında yerel halk psikolojik olarak da çöküntüye uğramakta, belki de uzun yıllardır yaşamakta olduğu bölgeye güvenini ve orada yaşama isteğini kaybetmektedir.

Bununla birlikte, genellikle afetlerden en çok zarar gören alanların başında gelen sağlıksız ve yasadışı yapılaşmış alanlarda, sosyal sorunlar bu nedenlerden de kaynaklanmaktadır. Özellikle yasadışı olmanın getirdiği baskılar ve sağlıksız koşullarda yaşamının getirdiği olumsuz etkiler, bu alanı afet sonrası sosyal etkilere daha dayanıksız hale getirmektedir.

Teknik Sorunlar;

Afet sonrası alanlarda yapılacak dönüşüm uygulamalarında teknik olarak en çok karşılaşılan sorun, alanın afetten önceki planlama kararları ile, afetten sonra oluşturulan planlama kararları arasındaki farklılıklardır. Özellikle tamamen yıkıma uğramış alanlarda, yeni oluşturulacak parselasyonda adaletli dağıtım en büyük sorunlardan biridir. Alan tamamen yıkılmadığı takdirde ise, eski yapıların yeni plan ile, yeni planın ise eski doku ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi bir sorun teşkil etmektedir. Eski altyapı şebekesinin yeni oluşturulacak yerleşim için yeterli olup olmayacağı da sorunlardan biridir. Yeterli olmayacağı durumlarda altyapı da yenilenmek durumundadır.

Finansal Sorunlar;

Afet sonrası yıkıma uğrayan alanlarda, finansal olarak da önemli sorunlar ile karşılaşılmaktadır. Afet sonrası bu alanlarda, yıkılması ya da kamulaştırılması gereken yapılar ortaya çıkabilmektedir. Bununla birlikte, yıkıma uğramış alanlardaki dönüşüm uygulamasında, alanı tamamen yeniden üretmek, mevcut bir yapılaşmayı dönüştürmekten daha masraflı olacaktır.

Bu nedenle özellikle 1999 depreminden sonra, deprem riski taşıyan bölgelerdeki yapıların depreme olan dayanıklılıklarının artırılması amacıyla çalışmalar başlatılmıştır. Bu konuda en fazla risk taşıyan kentlerden biri olan İstanbul'da kurulan İstanbul Şehircilik Atölyesi (İŞAT) tarafından deprem senaryoları geliştirilerek, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü kurulmuştur. 1/5000 ölçekli yerleşilebilirlik ve jeolojik uygunluk planları ilçe bazlı olarak hazırlanmıştır.

Finansal sorunların en aza indirgenmesi ve sürecin kısaltılması amacıyla, bu alanlarda üstünde durulması gereken konular şu şekilde sıralanabilir (Özden, 2008):

- Alanın mülkiyet deseninin ortaya konması,
- Alanda bulunan tescilli yapıların saptanması ve bunların aslına uygun olarak yeniden inşasına ivedilikle başlanması için mülk sahipleriyle irtibata geçilmesi,
- Kamuya ait açık alanların tespiti,
- Alanın genel sosyo-ekonomik ve kültürel profilinin yeniden tanımlanması,
- Bu profile uygun yeniden gelişim hedeflerinin ortaya konulması,

- Bu hedeflere ulaşmayı sağlayacak yenileme projesinin oluşturulması, eskiden var ise özgün dokunun korunarak yeni projeye aktarılması,
- Yeni yapılaşma kriterlerinin saptanması,
- Açık alan ve diğer donatıların yetersiz ise artırılması,
- Altyapı şebekesinin ıslahı ve güçlendirilmesi,
- Mevcut yapılaşmanın analizinin yapılması, sağlıklılaştırılacak, korunacak, yıkılacak yapıların tümünün ayrı ayrı saptanması,
- Yerleşik nüfusun gerekmedikçe alandan uzaklaşmasını önlemek üzere bilinçlendirme, teşvik, özendirme gibi yollara başvurulması,
- Eğer nüfusun alandan taşınması gerekiyorsa, yeni yerleşilecek alanın sağlıklı bir yer seçimi kararı sonucu alınmasının sağlanması, yeni yerleşilen alanda yerel işgücünün kullanılmasına ve sosyal uyumlaştırma projelerine olanak tanıyacak tedbirlerin alınması,
- Bu amaçları gerçekleştirmek üzere, gerektiğinde kamulaştırma, satın alma, kiralama ve 18. madde gibi ülkeye özgü diğer araçların kullanılması ve yeni araçların geliştirilmesi.

2.7. Dünyada Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Dünyada kentsel dönüşüm incelendiğinde, dönüşümü yönlendiren 3 ana evre görmek mümkündür.

Birinci evre, sanayi devrimi ile birlikte kentlere yaşanan yoğun göç sonrasındaki kentlerin hızlı dönüşümü olarak gösterilmektedir. Sanayi devrimi ile birlikte, kentlerde; hem toplumsal, hem ekonomik, hem de sosyal değişim görülmüş, bu değişimler ulus devlet oluşumu ve yeni kentleşme süreçlerine yol açmıştır. Kentler hem göçle gelen nüfus, hem de sanayi devriminin getirdiği modernleşme süreci ile birlikte yeniden şekillenmeye başlamıştır. Fonksiyonların içiçe geçmesi ile oluşacak kaos ortamını engellemek amacıyla, kent planlamasında, kenti zonlara ayırarak düzenleme uygulaması benimsenmeye başlanmıştır.

İkinci evreyi, 2. Dünya Savaşı sonrasında yıkıma uğramış kentlerin yeniden inşa edilme süreci ve Amerika'da ortaya çıkan fordist üretim biçimi şekillendirmiştir. Özellikle savaş sonrasında yıkılan kentlerin bir an önce yeniden inşası ve eski canlılığına yeniden kavuşturulması amacıyla, yaygın ve kitlesel üretimi sağlayan fordist üretimden faydalanılmıştır. Amerika'da başlayan bu üretim süreci, Avrupa

kentlerini de etkilemiştir. Sanayi devrimi sonucu hızlı sanayileşme süreci geçiren kentlerde, sanayi, kent merkezi dışına taşınarak, kent merkezlerinde büyük boş alanlar oluşmasına yol açmıştır. Bununla birlikte çöküntü alanı haline gelmeye başlayan kent merkezlerinde yaşayan çalışan kesim, merkezi terk ederek kent dışında oluşmaya başlayan alt kentlere yerleşmişlerdir. Kent merkezlerinde boşalan bu alanlara da alt gelir grupları ve kente göçle yeni gelen nüfus yerleşmiştir. Bu dönemde kentsel dönüşüm, bütünsel fiziki değişimler şeklinde gerçekleşmektedir. Dönüşümü devlet, kamu kaynakları ile gerçekleştirmektedir. Hızla artan sanayileşme sonucunda, tarımsal üretim ön planda olan ülkelerde halk, yavaş yavaş tarımı terketmeye, kent merkezlerine göç etmeye başlamıştır. Sanayi kentlerinde, kent merkezi fordist sanayiler ve merkezi iş alanları ile şekillenirken, geç sanayileşmiş ülkelerde kent merkezleri ise yoğun göç sonucu artan nüfus baskısıyla kent merkezleri şekillenmiştir. Bu dönemde barınma sıkıntısı yaşayan yeni nüfus, kendi barınma ihtiyaçlarını kendileri karşılama yoluna gitmiş, gecekondular bu evrede dönüşümde başrol oynamıştır.

Üçüncü evre olarak da petrol krizi sonrasındaki dönem olarak gösterilmektedir. Giderek yoğunlaşan küreselleşme sonucunda neoliberal ekonomi politikaları, kentsel mekana da yansımış, çöküntü alanlarına dönüşmüş olan kent merkezlerinde kentsel dönüşüm başlamıştır. Bu dönüşüm sonrasında batı sanayi kentlerinin çoğu üretim merkezlerinden tüketim merkezlerine dönüşmüştür. Bu dönemde hizmetler sektörünü ve büyük yatırımları çekmek isteyen kentler, birbirleri ile bir yarışa girmişlerdir. Hızla dönüşmeye başlayan kent merkezlerindeki dönüşümü gerçekleştirme görevi, yerel yönetimlerin dönüşüme ön ayak olduğu özel sektörün olmuştur.

2.7.1. Almanya – Berlin

1989 yılında Berlin Duvarı'nın yıkılmasıyla birlikte yeniden birleşen Berlin kentinin, yeniden başkent olması gündeme gelmiş, kentin yeniden gelişimi için büyük yatırımlar yapılması ve büyük projeler üretilmesi öngörülmüştür. Bu projelerden ilki, duvarın yıkılmasıyla birlikte kent merkezinde ortaya çıkan Potsdamer – Leipziger Meydanları'nın düzenlenmesi için geliştirilecek projedir. Bu projede, duvar hiç inşa edilmemiş gibi belleklerden tamamen silinmesi amaçlanmıştır.

Projede yeniden düzenlenen Potsdamer Meydanı, kentin yeniden merkezi haline gelmiştir. 1990 yılında, özel girişimcilerin yeniden yapılandırma çalışmalarını

finans e tmelerini sa ğ layabilmek amac ıyla, meydan parsellenerek özel yatırımcılara satılmış tır. Parsellerin satış ının tamamlanmasından sonra 1991 yılında Potsdamer ve Leipziger Meydanları için bir tasarım yarışması düzenlenmiştir. Alman yönetiminin beklentileriyle birebir örtüş en, savaş öncesi sokak izlerini takip eden ve bundan sonraki mimari üretim için kodları ve kuralları belirleyen Heinz Hilmer ve Christoph Sattler’e ait proje birinci seç ilmiştir. Bölgedeki arazi sahibi uluslararası özel giriş imciler Hilmer ve Sattler’in master planının “canlı bir ticari yaşam” önermemesi iddiaları nedeniyle kendi master planlarını geliştirmek üzere Richard Rogers’a yeni bir master plan hazırlatmış lardır (Davey, 1998).

Bu dönüş üm projesinin sonucunda ortaya çıkan en önemli sorun, bu meydanların kentin geri kalan ı ile yaşad ığı bütünleş me sorunudur. Merkezdeki kamuya açık alanların da özelleştirilmesi nedeniyle, halkın bu alanları aktif olarak kullanması sınırlandırılmış tır. Bununla birlikte, alanın özelleştirilmesi nedeni ile bölgede yer alan konut fiyatları da oldukça yüks elmiş , kent halkının merkezden uzak yerleri yaşam alan ı olarak seç mesine yol aç mıştır.

2.7.2. İngiltere

Sanayi devrimi sonucu kırdan kente yoğun göçlerin yaş andığı ÷lkelerden biri de İngiltere’dir. Yaş anan bu yoğun göç sonucunda kente yeni gelen nüfusun barınma ihtiyacı özel sektör tarafından karşılanmaya çalış ılmış , ancak bu ç abalar sa ğ lıksız, yüksek yoğunluklu ve düşük standartlı kitlesel konutlar şeklinde gerçekleş ince, ihtiyacı karşılamaktan ziyade yeni sorunlara yol aç mıştır. Bu sorun sonrasında İngiltere’de ilk “slum clearance” çalış maları başlamış tır. Genel olarak yıkıp yeniden yapma anlayış ına dayalı bu çalış malarda, halk bu alanlardan çıkarılarak yine aynı koş ullarda başka alanlara gönderilmesi ile birlikte önemli bir sonuç elde edilememiş tir. Bu ç abalar, kentleşmenin hızla devam ederek kent dış ına doğru yayılmaya başlad ığı 1919-1939 yılları arasında geliştirilerek devam etmiş , konut üretimine özel sektörün yanı sıra kamu sektörünün de girmesiyle birlikte ç abalar sonuç vermeye başlamış tır.

2. Dünya Savaşı sonrasında ise bu ç abalar yerini ç öküntü alan ı haline gelmiş mahallelerin yeniden geliştirilmesi şeklinde devam etmiş tir. Bu dönemde kamu sektörünün sa ğ lık, eğitim ve sosyal hizmetler gibi koş ulları yerine getirmesinin zorunlu olduğ unun kabul edilmesiyle birlikte, refah devleti kurulmuştur. Hükümet,

kentsel gelişmeyi kontrol altına almak, nüfusun ve sanayinin kentler arasındaki dağılımını düzenlemek, kentsel alanları yeniden düzenlemek için kapsamlı planlama çalışmaları başlatmıştır. Köhneleşmiş olan mahallelerin daha sağlıklı ve standartları yüksek hale getirilmesi amacıyla yıkıp yeniden yapma yöntemine dayanan bir model geliştirerek bu mahallelerde dönüşüm başlatmıştır. Ancak mahalle sakinlerinin sürece dahil edilmemesi sonucunda soylulaştırma gibi sorunlarla karşılaşmıştır.

1970’lerde sanayisizleşme politikaları ile birlikte petrol krizi sonrasında ortaya çıkan ekonomik durgunluk, kentsel dönüşüm uygulamalarının yönünü değiştirmiştir. Bu dönemde yıkıp yeniden yapmak yerine, çevre koşullarının iyileştirilmesi fikri benimsenmiştir. Ayrıca mülk sahiplerine, kendi mülklerine yatırım yapmalarını özendirici teşvikler sunulmuştur. Bu uygulamalar, dönüşüm yapılan alanda yaşayan halkı da sürece katmıştır.

1980’lerde ise neo-liberal politikalar ile birlikte kamusal harcamalar kısılmış, özelleştirme süreci hız kazanmıştır. Eski dönüşüm uygulamaları terkedilmiş, piyasaya duyarlı esnek planlama yaklaşımları geliştirilmiştir. Bu yaklaşımlar sonucunda kentler arasındaki rekabet giderek hızlanmıştır. Dönüşüm uygulamaları ise yerel yönetimlerden kamu-özel sektör ortaklıklarına verilmiştir. Dönüşüm alanlarında tüm planlama süreci ve kamu fonlarının idaresi bu ortaklıklara bırakılmıştır. Bununla birlikte bu ortaklıklar direk olarak merkezi hükümete bağlanmıştır. Ancak bu ortaklıklar, küresel ekonomik talepler doğrultusunda kentin ihtiyaç duyduğu ofis binaları ve bu binalarda çalışacak olanlar için konut alanları oluşturmuş, bu da yerel halkın ihtiyaçlarına yönelik çalışmalar yapılmamasına, dolayısıyla yerel halkın aleyhine olan sonuçlar doğmasına yol açmıştır.

2.7.3. İspanya – Barselona

Barselona kentinin dönüşüm projesinde iki özel durum ön plana çıkmaktadır. Birincisi, kent dönüşüm projesinin parçacı bir dolgu fikri üzerinden bütün kent alanını kapsaması, ikincisi ise yerel idarenin planın gerçekleşmesi için kararlı tavır sergilemesidir. Eski gotik kent içinde 1980’lere kadar kısmi olarak çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlar, dolgu projeler ve restorasyon çalışmaları ile dönüştürülmüştür. Burada, mahallelilerin sürece katılımı ve soylulaştırmayı önlemek için birimler oluşturulmuş, projeler bu birimlerde tanıtılmış, tartışmaya açılmış, kentlilere yapılarını yenilemeleri konusunda maddi destek olanakları sunulmuştur. Eski kentin

çok katmanlı yapısının korunması ve sergilenmesi konusunda projeler yapılmış; Roma ve Ortaçağ dönemleri karakterini içeren belli alanlar özellikle vurgulanmıştır. 1990'larda yapılan bir dizi kent tarihi sergisinde Barselona'nın bütün katmanları özgün kaynakları ile derlenmiş ve yeniden yorumlanmıştır (Marshall, 2004).

1992 olimpiyat oyunları için Barselona kentinin seçilmesiyle birlikte, dönüşüm projesinin uygulanması ve genişletilmesi süreçleri hız kazanmıştır. Olimpiyat projeleri, kale bölgesi, vadiler ve kıyı bölgesi olmak üzere, kentin 3 farklı alanında yoğunlaşmıştır. Kıyı bölgesinde, daha sonra konut alanı olarak kullanılması amacıyla 10 bin kişilik bir olimpiyat köyü tasarlanmıştır. Bu proje ile birlikte, yüzyıl başından beri kıyı ile ilişkisi oldukça kopuk olan kentin kıyı alanı, kamusal bir alana dönüşmüştür. Çeşitli donatı alanları ile birlikte iki ana noktadan sağlanan yaya bağlantısı ile kıyı alanı yoğun bir şekilde kullanılmaya başlanmıştır.

2.7.4. Amerika

Sanayi devrimi sonucunda sanayinin desantralizasyonu ve halkın kent merkezlerinden uzaklaşması sorunları, Avrupa kentlerinde olduğu gibi Amerika'da da yaşanmıştır. Ancak bu sorunların sonuçları Amerika'da daha güçlü olmuştur. Ayrıca Avrupa'da düşük gelir grupları için banliyö alanlarında çok sayıda sosyal konut inşa edilmesine rağmen, Amerika'da bu gruplar kentlerin eski bölgelerinde bırakılmıştır. Ayrıca o dönemde yaygın olan ırk ayrımcılığı da kentsel ayrışmayı artırmış ve kentlerde yoksul ve zengin kesimin yaşam alanları arasındaki ayrım giderek belirginleşmeye başlamıştır.

Amerika'da gelir dağılımının eşitsizliği ve sosyal yardımların dar kapsamlı olması sonucunda, nüfusun büyük bir bölümü modern konutlarda oturma maliyetini karşılayamamaktadır. Bununla birlikte, hem kentsel çöküntü sorununun, hem de kentsel yenileme çalışmalarının kentten kente farklılık göstermektedir. Her ne kadar bu konuda gelir dağılımı, hanehalkı geliri ve yenileme programlarının amaç ve yöntemleri belirleyici etkenler olarak görülse de; aynı gelir dağılımına sahip kentlerde dahi çok çeşitli ve kalitesi düşük konut ve çöküntü alanları bulunduğu görülmektedir. Yapılan yenileme çalışmaları ve gelir seviyesinin artırıldığı alanlarda bile çöküntü alanlarının yaygınlaştığı görülmektedir.

Amerika’da kentsel alanların terk edilmesi ve kentsel çöküntü alanlarının yaygınlaşmasının yüksek ekonomik büyümenin gerçekleştiği 1960’lı yıllara denk gelmesi; artan gelirlerin bu dönemde banliyölerde konut sahibi olma yönündeki talebin artması ve kent merkezindeki konut alanlarına olan talebin azalması şeklinde açıklanmaktadır.

Amerikan kentlerinde, 1970’li yıllardan bugüne çöküntü sorununa dair çözümler üretilmeye başlandığı görülmektedir. Bu süreç genel olarak soylulaştırma yöntemiyle yapılmıştır. Çalışmalar, el değiştirmenin aksine, daha yüksek gelirli ailelerin mahalleye taşınması ve daha düşük gelirli grupların yerini almasını kapsamaktadır.

Soylulaştırmanın ardındaki önemli bir neden 1960’lardan beri kent merkezlerindeki istihdam yapısının değişmesi ve örneğin “yupiler” olarak adlandırılan gruplara (genç profesyoneller) çok sayıda yeni iş olanağı sunmasıdır. Sözü edilen yupilerin çoğu banliyö alanlarına taşınmaktansa kent merkezine yakın alanlarda yaşamayı tercih eden genç bekar ya da çocuksuz çiftlerdir.

Louisiana’da 2000 yılında uygulanan New Orleans Sahil Gelişme planında, bölgede yeniden yapılanma için yeni fonksiyon önerileri getirilmiş, veya mevcut alanlarının genişletilmesi sağlanmıştır. Yeni fonksiyonlar çekiciliği artırmış, ziyaretçi sayısının artmasıyla birlikte de ekonomik kalkınma sağlanmıştır.

Geliştirilen proje ile sahile yedi ayrı fonksiyon önerisi getirilmiştir. Proje kapsamında New Orleans Kongre Salonu büyütülerek uluslararası platformlarda hizmet vermesi sağlanmış, Riverfront Parkı’nın da alanı genişletilerek akvaryum gibi yeni aktiviteler önerilmiştir. Kent ve devlet baroları ve özel teşebbüs tarafından gerçekleştirilen proje ile yılda 1 milyon ziyaretçinin şehre gelmesi sağlanmıştır (Robert and Sykes, 2000).

Colombia Point dönüşüm projesinde, özel sektör ile devlet işbirliği yapmış, yerel halkın da projeye katılımıyla birlikte başarı oranı artırılmıştır. Kentle zayıf bağlantılar ve yoğun yoksul nüfus ile birlikte 20 hektarlık bu alan, çöküntü alanı haline gelmiştir. Bölgedeki arazi sahiplerinin oluşturduğu Colombia Point Community Task Force (CPCTF) tarafından gerçekleştirilen yenileme uygulamasına, 1983 yılında bulunan yatırımcılarla birlikte başlanmıştır. Yatırımcı grup ile yapılan anlaşma sonrasında bölgede inşa edilen konutların 1/3’ünün düşük gelirli ailelere

tahsis edilmesi, bu kesimin haklarının korunması, dönüşüm uygulaması sırasında bölge halkının bir kısmının da işçi olarak çalıştırılması öngörülmüştür.

2.7.5. Japonya – Tokyo

Japonya kentleşmeyi 1945 yılından sonra, diğer ülkelerden yaklaşık yüz yıl sonra, çok kısa ve hızlı bir sürede yaşamıştır. 2. Dünya Savaşı ve depremlerin ardından kentlerin yeniden yapılanması Avrupa ve Amerika'dan çok daha yoğun bir süreçle tamamlanmıştır. 1945'lerden bugüne Japon kentlerinin dönüşüm sürecinde en belirleyici etmenler savaş ve deprem olmuştur (Kurokawa, 2001).

Banliyölerde yeni kentler kurma eğilimi, Japonya'da 1960'larda başlamıştır. 1963 yılında çıkarılan “Yeni Kentsel Konut Gelişme Alanı Yasası” ile birlikte büyük kentlerdeki aşırı nüfus baskısı hafifletilmeye ve nüfusun daha dengeli dağılımı sağlanmaya çalışılmıştır. Bu yasa ile birlikte Tokyo'nun çevresinde 500 bine yakın nüfusa sahip 4 adet yeni kent kurulmuştur. Bu kentlere ulaşım demiryolu ile desteklenmiş, iyi durumda olan ekonomi sayesinde de orta gelir grubu bu bölgelerde konut edinebilmiştir.

1980'lerde bu kentlerin ihtiyaçlara cevap vermekte yetersiz hale gelmeleriyle birlikte bu kentlerin merkezlerinde yenileme çalışmaları başlatılmıştır. Yalnızca barınma işlevi taşıyan bu kentlere yeni fonksiyonlar getirilerek, bu çeper kentlere yeni kimlikler kazandırma amaçlı projeler üretilmiştir.

Sanayi devrimi de Japonya'nın kentsel dönüşümüne etki etmiştir. Kent merkezlerine yerleşen sanayi, çeperlerdeki şehirlerde genişleme baskısı yaratmış, artan arsa talebi ile birlikte arazi fiyatları da yükselmiştir. 1980'lerden sonra Asya'ya yönelen sanayi, kent merkezlerini terk etmeye başlamıştır. Boşalan sanayi alanları ise kentsel dönüşüm projelerine konu olmaya başlamıştır.

1945'ten bu yana olan süreçte uygulanan kentsel dönüşümlerde kullanılan proje tiplerine bakıldığında; Arazi Yeniden Düzenleme projeleri öncelikle savaşla tahrip olmuş kentlerin yeniden inşasında kullanılan büyük çaplı kamu projeleri olarak başarı ile uygulanmıştır. Bu projeler kentsel dönüşümün savaş sonrasında en etkin araçlarından biri olmuştur. 1980'lerle birlikte ise Avrupa ve Amerika'da olduğu gibi kamu-özel sektör ortaklıklı, verimliliği gözetilen projeler uygulanmaya başlanmıştır. Küresel gereksinimlere yönelik “kent turizmi” ağırlıklı ve çeşitli işlevleri konut ile

birlikte konumlanduran bu projeler kent merkezlerinde köhneleşmiş, sanayi vb. işlevlerden boşalmış bölgelerde, felaket riski yüksek konut alanlarında “yenileme-rehabilitasyon-canlandırma” amaçlı olarak uygulanmaya başlanmıştır (Kalkan ve diğ., 2004).

2.8. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

2.8.1. Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci

Türkiye’de kentleşme, gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda olduğu gibi, 2. Dünya Savaşı’ndan sonra, 1950’li yıllarda önemli ölçüde hız kazanmıştır. 1945 yılında ülke nüfusunun %29,94’ü kentsel alanlarda yaşarken, 2000 yılında bu oran %65,01’e ulaşmıştır (Tekeli, 2004).

2. Dünya Savaşı sırasında, 1940’lı yıllarda uygulamaya konulan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı sekteye uğramıştır. Savaştan sonra ise sanayi ve kalkınma yatırımları için ABD’nin Marshall yardımları etkili olmuştur. Bu yardımlar genel olarak tarım ve karayolu yapımına yöneltilmiştir. Özellikle teknolojinin gelişimiyle birlikte tarım sektöründeki üretim oldukça artmış, tarım bölgelerinde giderek işgücü fazlası ortaya çıkmaya başlamıştır. Ortaya çıkan bu işgücü fazlası, kent merkezlerine göç etmiştir. Yatırımlar tarıma yönlendirildiğinden, kentler yatırımlardan yeterli pay alamamış, gelen göçe rağmen planlama gelişmemiştir.

Tarımda iş bulamayan halkın kente göç etmesi ve kentlerdeki planlamanın oldukça geri olması sebebiyle, kentlerde ilk çarpık yapılaşmanın tohumları atılmaya başlanmıştır. 1946 yılından sonra ortaya çıkan çok partili dönemde, iktidara gelen partilerin farklı vizyonları ve yine bu dönemde Menderes hükümetinin korumacı zihniyetten uzak, yıkıp yeniden yapmaya dayalı vizyonu ile ortaya çıkan yeni kent dokuları, ülkenin sağlıklı ve düzensiz kentleşmesinde önemli rol oynamıştır.

Sanayinin getirdiği yoğun göç sonrasında ortaya çıkan barınma ihtiyacının, hükümet ve yerel yönetimler tarafından karşılanamaması sebebiyle, 1950’li yıllarda ilk gecekondular görülmeye başlanmıştır. Gecekondular kent merkezlerinde, günlük iş alanlarına yakın konumda, yaşam kalitesi oldukça düşük konutlar olarak ortaya çıkmıştır. Önceleri kentlerin çeperlerinde tek tük rastlanan gecekondular, kent merkezlerinde giderek yayılmaya başlamış, gecekondular alanları metropoliten kentlerin gelişimini sağlayarak bir alt kent statüsü kazanmıştır.

Kırdan kente göç edenlerin ellerindeki sermayeyi değerlendirmedeki güvensizlik ve tereddütlerinin ve doğal olarak bir de temel gereksinme olan “barınma”nın en ucuz bir şekilde karşılanması isteminin bir sonucu olarak gecekondular, “kentleşme akımı içinde yer alan insanların kaynaklarını yoğunlaştırabildiği en temel yatırım alanı”dır (Kartal, 1982).

1960'lara gelindiğinde ise, gecekondular barınma işlevlerini değiştirmeye başlamışlardır. Oy kazanma tutkusuyla gecekondulara göz yuman, hatta teşvik eden politikalarla birlikte, gecekondulara tapu dağıtılmış, yol, su, elektrik gibi hizmetler götürülmüştür. Bu hizmetlerle birlikte, inşa edilen gecekonduların kalitesi ve büyüklüğü artmaya başlamış, büyük bir gecekondular pazarı oluşmuştur. Bu yerleşmelerin metropoliten alan çeperlerinde giderek büyümesi ve yaygınlaşması, bununla birlikte oy tutkusuyla birlikte yasallaştırılması ve hizmet götürülmesi ile birlikte; gecekondular alanları örgütlenmeye başlamış, giderek “belde belediyesi” adı verilen ve büyükşehir belediyelerinden tümüyle bağımsız ve denetimden uzak bir statüye kavuşmuşlardır.

Bu gecekondular alanlarının önüne geçilmesi amacıyla, 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondular Kanunu, temel olarak gecekondular alanlarını durumuna göre iyileştirme, ortadan kaldırma veya (olumlu, olumsuz ve uzun süreli) önleme amaçları taşımaktadır. Ancak bu ve benzeri yasalar sonrasında, yine oy tutkusu ile birlikte gelen “imar afları” ve çeşitli göz yummaların devam etmesi sayesinde gecekondular alanları giderek daha da yaygınlaşmış ve büyümüştür.

1970'li yıllarda Türkiye'nin dünyadaki gelişmelere ve değişimlere bağlı olarak eklemelenme süreciyle birlikte, kentlerin biçimlenme şeklinde farklılıklar oluşmaya başlamıştır. Sermayenin artması ve gelişmesi ile birlikte, büyük ölçekli yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Özellikle toplu konutlar, bu dönemde ortaya çıkan sunumlardan en göze çarpan örnektir. Kentsel dönüşüm projeleri de yine bu dönemde ortaya çıkmaktadır. Bu projelerin bir bölümü gecekondular alanları üzerine yoğunlaşırken, diğer bölümü ise kent merkezlerine yakın bölgelerdeki soylulaştırma projeleri olmuştur. Ancak kentsel dönüşüm projelerindeki temel uygulamanın, yıkıp yeniden yapma yöntemine dayandığı görülmektedir. Bunun en temel örneklerinden biri, gecekonduların yıkılıp bu alanlarda yeni kent dokuları oluşturmayı amaçlayan “ıslah imar planları”dır. Parselasyon ve altyapı gereksinimleri yerel yönetimler

tarafından karşılanırken, yeni yapılaşma gecekondulu müteahhitin varacağı anlaşma ile şekillenmektedir. Şenyapılı ve Türel (1996), bu süreci şu şekilde özetlemektedir:

Büyük inşaat firmaları en yüksek rantlı alanların dönüşümünü hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.

Küçük ölçekli firmalar ya da en yaygın kullanımla yap-satçılar daha az karlı alanların- önemli ulaşım aksları ve/veya prestijli konut alanları çeperi dönüşümünde etkin rol oynamaktadır.

Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde, topografik engelli, çöp toplama ya da sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondulu alanlarında dönüşüm gerçekleştirilemezken, gecekondulu ıslah imar planlarının yarattığı rant beklentisi ile farklı çözümleri tümüyle reddetmektedir. Bu alanlarda eskime hızlanırken kentsel çöküntü alanları oluşmaktadır.

1980'lerden sonra ise küreselleşme, kentleri biçimlendiren en önemli olgu olmuştur. Kent merkezlerinde ve çöküntü alanları haline gelmiş sanayi alanlarında hızlı dönüşüm ile kentsel cazibe alanları oluşturma amacıyla büyük projeler uygulanmıştır. Bu uygulamalar, ıslah imar planları ile çözülemeyecek olan gecekondulu alanları için Türkiye'ye bir örnek sunmuştur. Ancak Türkiye'de dönüşüm bir model olarak gerekli örgütsel ve finansal kurumları ile oluşturulamadığından ve gelişmiş ülke örneklerinin uygulama biçimleri ulusal ve yerel ölçekte hiç sorgulanmadığından bu projeler Türk planlama sistemine adeta eklenmiştir (Dündar, 2003).

Türkiye'de kentsel dönüşümü gerektiren bir başka önemli olgu da depremdir. Özellikle büyük bir bölümü deprem kuşağında yer alan ülkemizde, deprem öncesinde, sağlıklı ve risk alanlarında yer alan konutların ve yapıların tespiti ve bunların ıslah edilmesi ya da güçlendirilmesi, depreme dayanıklı hale getirilmesi oldukça önemlidir. Deprem sonrasında yıkıma uğrayan alanlarda gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamaları da, en az deprem öncesi uygulamalar kadar önemlidir. Depremde yıkılan yapıların yerine, yine aynı fonksiyonu taşıyan yapılar, özellikle de konut alanlarının inşa edildiği gözlemlenmektedir. Ancak bu tür alanlarda, tehlike arz etmeyen ve özellikle yoğun yapılaşmadan dolayı kentin nefes almasını sağlayacak donatı alanlarının yapılması daha yerinde bir tercih olacaktır.

2.8.2. Türkiye’de kentsel dönüşüm örnekleri

Türkiye’de kentsel dönüşüm örneklerinin başında, Menderes Operasyonları olarak adlandırılan ve buldozerlerle yıkıp yerine yeni kent dokularının oluşturulduğu uygulamalar gelmektedir. Ancak kültürel varlıkların ve yapıların göz ardı edildiği bu uygulamalar, tam bir yenileme olarak görülmemektedir. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm denince Türkiye’de gecekonduların dönüşümü gelmektedir. İslah imar planları ve bu planlar ile çözülemeyen alanlarda uygulanan dönüşüm çalışmaları, Türkiye’de kentsel dönüşüme yönelik örnekler olarak gösterilmektedir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm çalışmalarının, gecekonduların yaygın olduğu İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerde daha yoğunlukla gerçekleştirildiği söylenebilir. Bu çalışmaların en önemlileri ise kuşkusuz Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ve Dikmen Vadisi Projesi’dir. Bununla birlikte İstanbul’da gerçekleştirilen önemli projeler de bulunmaktadır.

2.8.2.1. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi

İskan dışı alan olarak geçen Portakal Çiçeği Vadisi, 1950 yılında yerleşime açılmıştır. İlk imar hakkı verildikten sonra, vadi için, 1985 yılına kadar çeşitli planlar ile farklı kararlar alınmıştır. 1957 yılında vadinin yaklaşık %20’si yeşil alan kullanımına ayrılmışken, 1974 planı ile tüm alan yapılaşmaya açılmış, inşaat emsali 2,0 olarak belirlenmiştir. 1985 yılında yapılan planda ise, tüm vadinin yeşil alan olarak kullanılması öngörülmüştür. Ancak plan çeşitli gerekçeler ile uygulanamamıştır.

1990 yılına kadar vadi içerisinde ciddi bir yapılaşma olmamış, yalnızca vadinin çeperlerinde tek tük gecekondular görülmüştür. Bu gecekonduların yaklaşık yarısı devlet arazisi üzerinde, diğer yarısı ise şahıs mülkiyetindeki arsalar üzerinde yer almaktadır. Bununla birlikte gecekondulardan yalnızca birkaçının tapu tahsis belgesi bulunmaktadır.

1990 yılında ise vadi, özgün doğal yapısı ve merkezi konumu ile birlikte Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. İnşaat emsali 0,60 olarak belirlenmiş ve yapılaşma 67.000 m² ile sınırlandırılmıştır. Dönüşüm uygulamasının ise, arsa sahipleri, belediye ve girişimcinin kamu ve özel sektör işbirliği ile bir araya gelerek oluşturdukları bir şirket örgütlenmesi tarafından gerçekleştirilmesi öngörülmüştür. Proje; mülkiyetin toplulaştırılması, finansman

sağlanması, proje yönetim biçimi ile planlama yöntem ve stratejilerinin belirlenmesi konularını içeren bir süreç olarak belirlenmiştir. Proje alanında %49'luk pay belediyenin, %21'lik pay şahısların ve %30'luk pay da girişimcinin payı olarak belirlenmiştir. Yönetim ve denetim aşamasında ise yalnızca belediye ile özel sektör temsilcisi bulunmaktadır.

Proje kapsamında alan, 9 ada ve 74 parselle ayrılmıştır. Bununla birlikte ulaşımı sağlayacak karayolları bulunmaktadır. Oluşturulan ortaklık modeli ile birlikte, alanın yaklaşık %80'i projeye dahil edilmiştir. Projeye sıcak bakmayan %20'lik alanda ise kamulaştırma yoluna gidilmiştir. Ancak bu alanda yaşayan halk ile belediye arasında kamulaştırma bedeline itirazlar ve bu itiraz davalarının sürüp gitmesiyle birlikte, alana yönelik parsel bazında kararlar alınamamış, yalnızca alan geneline yönelik yoğunluk kararı alınmış ve yoğunluk dağılımı serbest bırakılmıştır. Davaların sonuca bağlanması ile birlikte yapılan planda revizyon uygulamasına gidilmesi kararı alınmıştır.

Uygulanacak olan dönüşüm projesinin, etaplar halinde uygulanması öngörülmüştür. Öncelikli alan olarak ise yasal ve mülkiyet sorunları çözülmüş alanlar belirlenmiştir. Bununla birlikte finansman sağlayacak uygulamanın, maksimum rant elde edilecek alanda başlaması uygun görülmüştür. İlk etapta 68 adet, ikinci etapta ise 112 adet konut yapılması öngörülmüştür. Her konut bloğunun altında yüzme havuzu, kapalı otopark gibi donatılar planlanmıştır. Birinci etabın inşaatları 1994 yılında, ikinci etap ise 1997 yılında tamamlanmıştır. Ticaret merkezi ise 1995 yılında başlatılmış ve 2000 yılında tamamlanmıştır. Mülkiyet problemleri ile birlikte, alanın %80'ini oluşturan yeşil alanlar ise 1994 yılında bitirilmiştir.

Portakal Çiçeği Vadisi Projesi, uygulanma yöntemi açısından imar ıslah planları sonrasında gerçekleşen dönüşüm uygulamalarında bir ilktir. Kamu, özel sektör ve alanda yaşayanların işbirliği ile kurulan bir şirket tarafından dönüşümün uygulanması, dünyadaki uygulanan dönüşüm projeleriyle uyum sağlamıştır. Ancak yerel halkın yönetim ve denetimde söz sahibi olmaması, alınan kararları benimsememesine, bazı kararları dava etmesine neden olmuştur. Ayrıca ranta verilen önem ve rant paylaşımında yaşanan sıkıntılar, yerel halktan bir kısmının alanı terk ederek başka bölgelere yerleşmesine neden olmuştur.

2.8.2.2. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Dikmen Vadisi, 1957 tarihli imar planında yeşil alan olarak belirlendiği halde, ilerleyen yıllarda gecekondulaşmanın engellenemediği 250 hektarlık bir alandır. Hemen hemen 2000 sorunlu gecekondunun yer aldığı alanı yeşil alana geri dönüştürmek üzere, 1986 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi çalışmalar başlatmış; ancak kesintiye uğrayan bu çalışmalar, 1989 yılında yeniden başlatılmıştır (Cömert ve Bostancı, 1999).

Projenin amacı, “gecekondu alanlarını yüksek kalitede konut ve çevreler üreterek iyileştirmek, kentsel teknik ve sosyal altyapıyı temelde kendi kendini finanse eden mekanizmalar ve katılımcı planlama yaklaşımları çerçevesinde ıslah etmek ve kente yeşil bir koridor kazandırmak” olarak belirlenmiştir (Gökbulut, 1996).

Projenin ilk etabı 2000 yılında tamamlanmıştır. Bu etapla birlikte gecekondu alanı düzenli bir yerleşim alanına dönüştürülmüştür. Proje kapsamında 2264 konut, 68 dükkan, 1 konferans ve sergi salonu, 2 yüzme havuzu, 2 spor merkezi, 2 güzellik salonu, 11.2 hektar yeşil alan, 1.8 hektar seyirlik havuz ve 3 kilometre uzunluğunda yol inşa edilmiştir (Fen İşleri Daire Başkanlığı, 1999). İkinci etap çalışmaları halen devam etmektedir.

2.8.2.3. Zeytinburnu Pilot Projesi

Zeytinburnu Pilot Projesi (ZPP), İDMP’nin yerel eylem planlarından biri olarak İŞAT (İstanbul Şehircilik Atölyesi) tarafından 07.01.2003 tarihinde BİMTAŞ’a ihale edilerek Mart 2003’te çalışmalara başlanmıştır (www.ibb.gov.tr). Yine İstanbul Büyükşehir Belediyesi resmi web sitesinde:

Gerekli verilerin hazır oluşu,

Dönüşüm potansiyelinin yüksekliği,

Yapılanmış alanlarında mevcut sorunlu yapı stoğunun her kategoriye içermesi,

Konut stokları arasında birinci-ikinci-üçüncü ve dördüncü kuşak konut gruplarının bulunuşu,

Sosyal dokusunun özellikleri,

Öncelikli riskli alanlardan olması

“Bu çerçevede İDMP ortaya çıkaracağı Proje ve Eylem Paketleri “Reçeteyi” bu paketlerin ayrı ayrı ihaleler yoluyla yerine getirilmesi ise “Tedaviyi” sağlayacaktır.” denilmektedir.

Planlanan projedeki aşamalar şu şekilde belirtilmiştir:

I. Safha: A1

“İstanbul’un yeniden yapılandırılması kapsamında Nazım Plan, 2023 Konsepti, İstanbul vizyonu, dünya kent vizyonları AB uyum programları ile ilgili araştırmalar dahil fikir projeleri geliştirilmesi, İstanbul’a özgü değerler korunarak liberal ekonomiye açık alternatifler geliştirilmesi için arama karar konferansları dahil bilgi görüş üreten platformlar da oluşturularak elde edilecek sonuçların, pilot alanlarda uygulanabilir koridor, yerleşim, üç boyutlu fizibilitesi olan kentsel mekan düzenleme denemeleri gibi sentezler oluşturulması, Zeytinburnu’na yönelik sonuçlarının en az 10 seçenekli olarak takdimi.”

I. Safha: A2

“Deprem Master Planı, JICA (Japonya İşbirliği Kurumu) ve İstanbul’un deprem gerçeğini dikkate alan sürdürülebilir mahalle yenileşmesi için strateji eylem planı, İstanbul stratejisinin Zeytinburnu ölçeğinde mekansal alana indirgenmesine yönelik eylem planlarının teknik analizi ve irdelenmesi. Mevcut verilerin toplanması, konuyla ilgili iç ve dış kurum ve kuruluşların ilçe belediyeleri, üniversiteler, kamu kurum ve kuruluşların ilgili çalışmaları, ilgili yayınlar, raporlar, veriler, v.s. eksik görülen verilerin tanımlanması ve eksikliklerin tamamlanması, risklerin yönetimi kapsamında yürütülecek çalışmaların öngördüğü risklerin analizi, sentez senaryolarının, planlarının ve projelerinin tanımlanması, Müdürlüğümüz tarafından verilecek olan JICA’nın raporları doğrultusunda ilçenin tamamının değerlendirme raporları çerçevesinde projelerin ve modellerinin hazırlanması.”

I. Safha: A3

“Deprem gerçeğini dikkate alan sürdürülebilir mahalle yenileşmesi için strateji eylem planı deneyimlerinin bütünleştirilmiş analizi ve Zeytinburnu ölçeğinde irdelenmesi. Pilot alanda ve Zeytinburnu ilçesinin mahalle ölçeğinde ve her bir mahalle esas alınarak tüm fikir seçenekleriyle ve tüm risk teknik değerlendirmeleri ile

araştırmaların bütünleştirilmiş birleştirilmiş sentezleriyle her mahalle zonuna ait mahalle yenileşmesi stratejileri ve irdelemeleri, kısaca risk ve fırsatların çakıştırılması ve sonuçların değerlendirilmesi.”

I. Safha: B

“Tek tek her bir binanın İDMP çerçevesinde öngörülen metodolojiler çerçevesinde incelenmesi ve elde edilecek sonuçların yine İDMP’ye göre belirlenecek ilke ve esaslara göre değerlendirilmesi söz konusudur. Zeytinburnu ilçesinde 13 mahallenin mevcut yapı stoğunun değerlendirme çalışmalarının yapılması.”

II. Safha: A1

“İdarece benimsenen sentez senaryosunu temel alan fikir projesi nerileri, İstanbul’un AB uyum sürecinde deprem gerçeğini dikkate alan ‘Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Strateji Eylem Planı’nın Zeytinburnu leğinde ‘uyarlanabilirlik sentezleri’ ve açıklamaları, Zeytinburnu Stratejisi’ni saptamaya yönelik eylem planının İstanbul’un AB uyum sürecinde deprem gerçeğini dikkate alan sürdürülebilir mahalle yenileşmesi için strateji eylem planı kapsamında uygulanabilirlik analizi ve irdelenmesi.”

II. Safha: A2

“Yeni yerleşim için gerekli alan tespiti ve projeler geliştirilmesi ve uygulama modellerinin sunulmaya hazır hale getirilmesi.”

II. Safha: B

“Zeytinburnu ilçesinde alt yapının değerlendirilmesi, güçlendirme, iyileştirme rehabilitasyon modellerinin belirlenmesi.”

III. Safha:

“Deprem simülasyon programının verilmesi.”

IV. Safha:

“Hızlı değerlendirme yönteminin belirlenmesi alışmaları.”

V. Safha:

“Pilot proje alanı Zeytinburnu’nda yürütülecek mahalle yenileşmesi ile ilgili tarafların ilgili aktörlerin bir katılımcılık projesi olarak ele alınıp projenin AB Kentsel Dönüşüm Programlarına göre yürütülmesi, model, yasallık, finansal yapı, irtibat büroları gibi ayrıntılandırılacak hususları kapsar.”

V. Safha: 1

“Pilot proje alanı Zeytinburnu’nda yürütülecek mahalle yenileşmesi ile ilgili katılımcı projenin AB Kentsel Dönüşüm Programlarına göre mahalleler bazında yürütülmesi, gerekli ayrıntıları kapsar.”

V. Safha: 2

“Pilot proje alanı Zeytinburnu’nda, mahalle yenileşmesi ile ilgili katılımcı projenin AB Kentsel Dönüşüm Programlarına göre yürütülmesi ve diğer hususlar.”

VI. Safha:

“Zeytinburnu’ndaki binalara teknik analiz ve değerlendirmelere göre uygun örnek güçlendirme, iyileştirme ve rehabilitasyon modellerinin tespiti ve örneklerinin verilmesi.”

VII. Safha:

“Her safha sonuçları idarenin ön göreceği formatta ve sayıda Türkçe – İngilizce olarak sunulacaktır.”

Zeytinburnu’ndaki kentsel dönüşüm çalışmalarının eş güdümlü olarak sağlanması amacıyla, 03.12.2003 tarihinde İŞAT tarafından ZEŞAT (Zeytinburnu Şehircilik Atölyesi) kurulmuştur. Zeytinburnu Belediyesi resmi web sitesinde ise (www.zeytinburnu.bel.tr); ZEŞAT bünyesinde sürdürülen çalışmalar, 1/5000 ölçekli bölgeleme paftası hazırlanması, ilçede mahallelere göre halihazır ve kadastral paftaların oluşturulması, bu paftalarda pilot proje çalışmaları yapmak için alanların belirlenmesi, belirlenen alanların fiziki, sosyo-kültürel, tarihi, doğal dokusuna göre pilot proje çalışmaları ortaya çıkarılması ve Zeytinburnu mülkiyet paftasının yapılması olarak belirtilmektedir.

2.8.2.4. Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projeleri

Dönüşüm yöntemi itibariyle bilimsel ve akılcı bir yol izleyen Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projeleri, Türkiye için bir ilk olma özelliği taşımaktadır. 2004 yılında Küçükçekmece Belediyesi tarafından düzenlenen Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması ile uzmanlar davet edilerek, kentsel dönüşüm uygulamaları tartışılmıştır. Küçükçekmece’de seçilen ve birbirinden farklı sosyal, ekonomik, fiziki ve kültürel özelliklere sahip mahallelerde yapılan anket çalışmaları ve sonuçları katılımcılara sunulmuştur. Ayrıca yabancı katılımcılar için, ülkemizde uygulanan mevzuat tercüme edilerek sempozyum web sayfasında sunulmuştur. Sempozyumun ilk iki gününde, dönüşüme yönelik konular tartışılmış, üçüncü günde ise seçilen alanlar üzerinde atölye çalışmaları yapılmış, yapılan teknik gezi ve swot analizleri ile bu çalışmalar desteklenmiştir. Günlük bültenler ile yapılan çalışmaların tamamı dinleyicilere sunulmuştur. Küçükçekmece Belediyesi, başka bir bölgede yapılacak 2600 konuta, Ayazma Mahallesi’nin taşınması için Toplu Konut İdaresi ile bir protokol imzayarak, kamu-kamu ortaklığı ile bir çalışma yürütülmesini sağlamıştır.

2.8.2.5. JICA ve İstanbul Deprem Master Planı

1999 Marmara Depremi’nin ardından merkezi ve yerel yönetim, İstanbul için olası bir depreme karşı hazırlık çalışmaları başlatmıştır. Valilik, afet sonrası yönetim için Afet Merkezi’ni kurmuş, İstanbul Büyükşehir Belediyesi de AKOM’u (Afet Koordinasyon Merkezi) kurmuştur. 2001 yılında ise JICA, İstanbul ile ilgili zemin ve kentsel tehlike çalışmalarında başlamış, 3 yıl süren bir çalışma ile kentte olası can kaybı ve hasar düzeylerini belirlemiştir. JICA çalışması böylece, kentsel dokuyu depreme dayanıklı kılmaya odaklanmış, kesin bir Büyükşehir kentsel yenileştirme stratejisi geliştirilmesi için sağlam bir ilk envanter oluşturmuştur (Kocabaş, 2006).

Bu çalışmaların ardından, ODTÜ-İTÜ-Boğaziçi-YTÜ ortak çalışmasıyla, İstanbul Deprem Master Planı hazırlanmıştır. Bu çalışma ile depremin etkilerini azaltmaya yönelik hedef, öncelik ve yöntemler belirlenmiştir. 18 Ağustos 2003’te kamuoyuna sunulan plan, 7 bölümden oluşmaktadır. 1. bölümde çalışmanın kapsam ve hedefleri belirtilip, 13 risk sektörü belirlenmiş, her bir sektör için ilgili aktörlerin yapması gerekenler açıklanmıştır. Planda tanımlanan 13 risk sektörü şunlardır (Aşık, 2007): macroform riskler, kentsel dokudaki riskler, uygun olmayan arazi kullanımları ile

ilgili riskler, üretkenlik kaybına bağlı riskler, özel alanlardaki riskler, yetersiz açık alan riskleri, tehlikeli maddelerden kaynaklanan riskler, tarihi ve kültürel mirasın duyarlılığı, yaşam hatları ve ilişkili riskler, bina stoklarındaki riskler, acil donatılarla ilişkili riskler, dış riskler ve kent yönetiminin yetersizliği kaynaklı riskler. 2. bölümde mevcut durum tespiti yer almaktadır. 3. bölümde sismik durum değerlendirmesi yapılmıştır. Riskli yapılara müdahale için yöntemler sunulmuştur. “Kentsel Planlama, Yasal Konular, Yönetim ve Finansman” adını taşıyan 4. bölümde, planlama ve yenileme ile risklerin nasıl azalacağı konusu tartışılmış ve Master Planın uygulanması sağlayacak araçlar değerlendirilmiştir. 5. bölümde bilgi yönetiminin nasıl sağlanacağı konusu ele alınırken, 6. bölümde toplumun deprem konusunda nasıl eğitileceği konusunda eğitim programları önerilmiştir. Son bölümde ise ulusal çapta afet yönetiminin temel ilkeleri vurgulanmıştır.

Balamir (2005)’e göre, Deprem Master Planı’nda 3 ana ilke bulunmaktadır. 1. ilke, deprem çalışmalarında bir seferberlik halinde tüm kesimlerin görev alması ve toplumun bütününe bu konuda örgütlenmesi olarak tarif edilmiştir. 2. ilke kentsel risk sektörleri ile birlikte her bir risk sektöründeki ilgili tarafların belirlenmesi gerekliliğidir. Master planda yer alan “Sakınım Planı” da bunu tarif etmektedir. 3. ilke ise yüksek risk taşıyan alanlarda acil eylem planlarına başlanmasıdır. Zeytinburnu ilçesi de bu anlamda planlama ve araştırma çalışmalarının başlatıldığı, özel yetkiler ile yaptırım ve kaynak kullanma önerilerinin geliştirildiği ilk bölgedir.

2.9. Bölüm Sonucu

20. yüzyılın ilk yarısında ortaya çıkan kentsel yenileme olgusu, özellikle 2. Dünya Savaşı’ndan sonra büyük önem kazanmıştır. Savaş sonrasında yıkıma uğrayan kentlerin yeniden inşa edilmesinde yenileme büyük rol oynamıştır.

İlk ortaya çıktığı yıllarda, kentsel dönüşüm, tamamen yıkıp yeniden yapma anlayışı içerisindeydi. Dokunun tamamen yenilenmesi ile birlikte, burada yaşayan insanların da buralardan gönderilmesi, yenilenen bölgeye yeni nüfusun yerleştirilmesi söz konusudur. Koruma bilincinin yaygınlaşması ile birlikte yıkıp yeniden yapma, yerini koruyarak dönüştürme anlayışına bırakmıştır.

Kentsel dönüşümün önemli özelliği, çok boyutlu olarak değerlendirilmesi gerekliliğidir. Sosyal, ekonomik, yasal, planlama ve tasarımdan oluşan bu boyutlar

ancak birlikte ele alındığı takdirde kentsel dönüşümden tam verim alınabilmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm, her bölgede aynı yöntem ile uygulanabilecek bir olgu değildir. Dönüşümün uygulanacağı alanın özellikleri ve gereksinimleri belirlenerek dönüşüm yöntemine karar verilmelidir. Özellikle geri kazanım amacı ile birlikte dönüşüm yapılacak bölgedeki olumsuzlukların giderilmesi ve daha kaliteli yaşam koşullarının sunulması çok önemlidir.

Avrupa ülkelerinde ve Amerika’da kentsel dönüşüm, 2. Dünya Savaşı sonrasında yıkılan kentlerin yeniden inşası amacıyla ortaya çıkmıştır. Sonrasında ise kent merkezinin kalabalığından kaçan insanlardan dolayı çöküntü alanı haline gelen kent merkezlerinin ve giderek artan kentsel sorunlardan dolayı ihtiyaçları karşılayamayacak duruma gelen kentsel bölgelerin yenilenmesi amacı, kentsel dönüşümün yönünü belirlemiştir.

Bu ülkelerde uygulanan başarılı kentsel dönüşüm projelerinin ardında güçlü bir merkezi yönetim, etkin yerel yönetimler, ihtiyaçlara cevap verebilen bir program, net hedeflere sahip bir plan, güçlü bir finansman mekanizması ve bilinçlendirilmiş halk göze çarpmaktadır.

Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ise, kentsel dönüşümü yönlendiren öğelerin yoğun göç sonucu hızlı nüfus artışı, bununla birlikte plansız kentleşmeden doğan sağlıksız ve sorunlu kentsel alanlar, yasal ve yönetsel sorunlar olduğu görülmektedir. Bu nedenle bu ülkelerde kentsel dönüşüm kavramı, gelişmiş ülkelere göre daha sonraki yıllarda ortaya çıkmıştır. Ayrıca gelişmiş ülkelerdeki gibi bir başarı yakalanamamış; çabalar, kontrolsüz gelişen kentsel büyümeyi önlemenin ötesine geçememiştir.

Ülkemizde de benzer sorunlarla karşılaşmış ve dönüşüm benzer şekilde bir çaba olmanın ötesine geçememiştir. Kırsal kesimden yoğun şekilde kentlere göç eden nüfusun barınma ihtiyaçları karşılananmış, bu sebeple kente gelen yeni nüfus, barınma ihtiyacını kendisi karşılamayı seçmiştir. Bu hareketin sonucunda ortaya çıkan gecekondulaşmanın önüne geçilemediği gibi, birbiri ardına çıkarılan imar afları ile birlikte bu alanlar yasallaştırılmıştır. Bu gelişmeler kente göç eden yeni nüfusu da teşvik etmiş, gecekondu alanları giderek yaygınlaşmıştır.

Planlamanın yetersizliği ile birlikte, bir koruma politikasının da gerektiği gibi uygulanamaması sonucunda, sağlıksız yerleşmeler giderek tarihi yapıların çoğunlukta olduğu kent merkezlerine zarar vermeye başlamıştır. Bu sağlıksız yapılaşmadan kaılan merkez nüfusu, kent merkezinin terkedilmesine ve köhnemesine yol açmıştır. Ortaya çıkan bu konut stoğunun değerlendirilmesi yerine, kentlerin çeperlerindeki alanların yeni konut yatırımları için sečilmesi de halkı giderek kent merkezlerinden soğutmıştır. Geliřmiř ölkelerde kent merkezlerinin canlandırılması, yeniden kullanılması amaılanırken, ölkemizde bunun tam tersi uygulamalar gerçeleştirilmiştir. Son dönemlerde ise ortaya çıkan yaklaşımlar, bütüncöl ve dönüşümü yapılan alanın çevresiyle birlikte değerlendirilmesinden çok, parçacıl ve noktasal uygulamalar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bununla birlikte, gelişmiş ölkelerin özellikle kaçındığı soylulaştırma, ölkemizde dönüşümün bir gerekliliği olarak görölmekte ve dönüşümün sonucu olarak amaılanmaktadır.

3. GECEKONDU KAVRAMI

3.1. Gecekondunun Tanımı

Sözlüklerde “büyük kentlerin ve kasabaların dolaylarında, yapı izni alınmaksızın bir gecede çatılıveren, genellikle bir ya da iki odalı yapı” (Püsküllüoğlu, 1979); “Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onansız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü” (Keleş, 1980) olarak geçen gecekondu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nda ise “İmar ve yapı mevzuatına aykırı olarak, başkalarına ait arazi ve arsalar üzerinde ve arazi sahibinin rızası olmaksızın yapılmış yapılar” şeklinde tanımlanmaktadır.

Gecekondu bölgeleri çalışıldığı zaman iki temel değişken ortaya çıkmaktadır: Bunlar gelişmemiş ve bir toplum tipinden diğerine geçen ve hala her iki yapının karakterini taşıyan toplumlarda ortaya çıkmaktadır. Gecekondu bölgeleri bu karakteristiklerin bir mekansal yansımasıdır. Gecekondu sosyal güvenlik ve barınacak bir yer için yeni gelenlerin ihtiyaçlarına cevap olarak çıkan bir olgudur (Acaroğlu, 1974).

3.2. Gecekondu Olgusu ve Ortaya Çıkış Nedenleri

Tarih boyunca, kentlerin nüfusu, kırdan gelen göçlerle artmıştır. Bununla birlikte, özellikle sanayi devrimini takiben, kırdan kente göç eden nüfusta büyük bir artış yaşanmıştır. İngiltere’nin nüfusu 1800’lerin başında 50 bin iken, 1850’li yıllarda bu rakam 500 bine ulaşmıştır. Kent merkezlerinde ortaya çıkan işgücüne bağlı olarak kentlere akın eden ve kentlerde kendilerine barınacak yer bulamayan yeni nüfus, kentlerin çeperlerinde sefalet yuvalarının oluşmasına neden olmuştur. “Slum” veya “ghetto” olarak adlandırılan bu yan kuruluşlar, bu sürecin ürünüdür.

Slum, gelişmiş ülkelerin büyük kentlerinde yer alan, gelir düzeyi düşük veya tüketim harcamalarının sınırlı olduğu bakımsız, düşük standartlı konutlar yığıdır (Doğan, 1990). Daha değişik bir yaklaşımla slum; “kötü mesleklerden kurulmuş, bir sokağı veya caddeyi, ya da bu sokaklardan meydana gelmiş bir saha veya bölgeyi belirler”

(Bayav ve Akacan, 1999). Slum, bir zamanlar kentin en gelişmiş merkezini oluşturan, ancak zamanla yeni cazibe merkezlerinin oluşmasıyla eski önemini kaybetmiş olan ve eski ve sağlıklı alanlar haline dönüşen bölgelerdir.

Bazı araştırmacılara göre, slum ve ghetto arasında farklılıklar bulunmaktadır. Buna göre ghettolar, gelişmiş sanayi toplumlarının kentsel alanlarında yer alırlar. Bunlar düşük gelir grubu düzeyinde, sosyal ve mesleki dikey hareketlilik beklentilerini yitirmiş, toplumla bütünleşemeyen kalabalıklardır. Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde görülmekte olan gecekondu ise, kent yaşamıyla bütünleşme, kentleşme, ve sosyal mesleki hareketlilik eğilimi içindedirler. Bu nedenle böyle bir niteliği bulunmayanlar ghettolaşmaktan ziyade “kolonileşme” özelliği göstermektedir (Gökçe, 1971).

Türkiye’de ise kente göç eden nüfus, sanayileşme olgusu ile açıklanamamaktadır. Büyük kentlere göç eden yoğun nüfus, kırsal alanlarda toprak üzerindeki nüfus baskısı, tarımın makinalaşması, toprağın çok küçük parçalara bölünmesi, küçük kasabalardaki sınırlı iş olanakları, tarımdaki ve kasabalardaki düşük gelir düzeyi ve halkın gittikçe yükselen beklentileri gibi olguların sonucudur. Büyük kentlerdeki yaşam koşulları, kasaba ve köylere oranla yüksek görünmekle birlikte, yeterli değildir.

Gecekondu bu yapıda (Tekeli, 1971):

- Şehirlerde yeter sayıda iş imkanı yaratılmaması,
- Pazar mekanizmasının dengesiz bir gelir dağılımı sonucunu vermesi,
- Konut piyasasının, düşük gelir gruplarının sahip olabilecekleri veya kiralayabilecekleri fiyatta ve standartta gerekli miktarda konu arzında bulunamaması,
- Yapı ve imar yasalarındaki kurumların bu ihtiyaca uygun hale getirilmesinde gecikmeler olması nedenleriyle meydana gelmektedir.

Bir ailenin gecekondulaşma sürecinde iki evre bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, ilk geldiği andaki geçici yerleşme statüsüdür. İkinci evre ise kalıcı yerleşme statüsüdür. Geçici yerleşme statüsü, ilk geldiğinde akraba yanına yerleşmesi veya kiracı olarak yerleşmesi şeklinde tanımlanmaktadır. Kalıcı yerleşme statüsü ise kendi evini yapması veya satın alması yoluyla kalıcı olarak alana yerleşmesidir.

Kırdan kente göç eden nüfusun geri dönme olasılığı neredeyse bulunmamaktadır. Kır yaşamının ittiği nüfusu, kent yaşamının koşulları kentte tutmaktadır. Kente gelen gecekondu, köydeki sahip olduğu koşulları, kentte de yaratmaya çalışarak, eski yaşamını sağlamaya çalışmaktadır. Bunu sağlamak için de konut sahibi olmaya, devamlı çalışabileceği bir iş bulmaya ve akrabaları ve köydeki yakınları ile ilişkilerini sıkı tutmaya önem göstermektedir.

Gecekonduya yaşayanların düşük gelirli olması, kırdan yeni kopmuş ve dolayısı ile değişecek bir kültüre ve büyük bir aileye sahip olması, gecekonduların şekillenmesinde önemli rol oynamaktadır. Bu nedenle gecekonducuyu, bu şartlar altında yapacağı konutun şu kriterlere uymasına çalışacaktır (Tekeli, 1971):

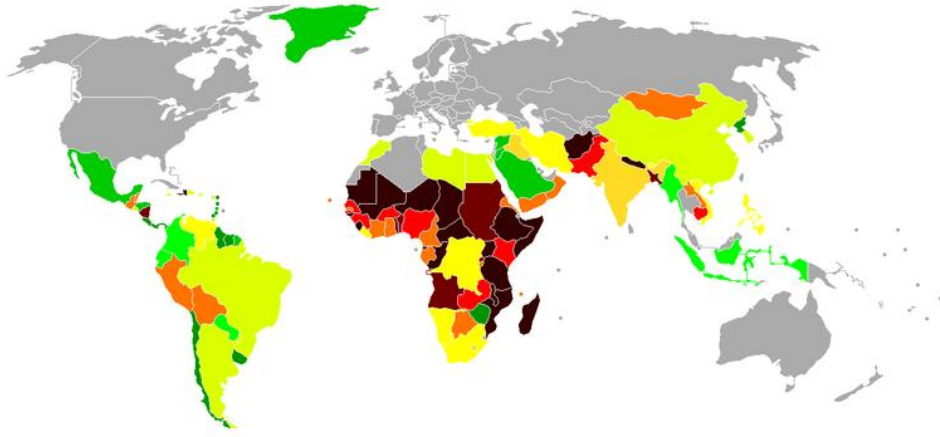
- Yapacağı konutta ilk yatırımını minimize etmeye çalışacaktır.
- Sosyal güvensizliği arttırdığından dolayı, geleceğe ait borçlanmasını minimize etmeye çalışacaktır.
- Konutun gelecekteki büyütülme ve şartlara uyum sağlama imkanını maksimumda tutacaktır.

Bu nedenle gecekondu inşası sürekli devam eden bir yapılaşma şeklinde olmaktadır.

Herşeyden önce geçici diye başlamış olan bir yerleşme biçimi, tamamen kalıcı bir hale dönüşmüştür. Ondan sonra da daha çok içinde oturanların yaptığı kendilerine ait olan gecekondu yerine, artık taşınmaz ticareti halini almış gecekondu egemen hale gelmiştir (TMMOB, 1973).

3.3. Dünyada Gecekondu Örnekleri

Özellikle sanayi devrimi ve 2. Dünya Savaşı'ndan sonra kırdan kente gerçekleşen yoğun göç, dünyanın sanayileşen ve gelişmekte olan tüm ülkelerinde çeşitli yollardan sağlıksız ve minimum standartlarda yerleşmelerin oluşmasına neden olmuştur. Kimi sağlıksız yerleşimler merkezde, kent dışında yeni cazibe merkezleri oluşmasıyla birlikte önemini kaybeden alanlarda oluşurken; kimileri de kentin çeperlerinde, altyapıdan, ulaşımdan ve diğer standart yaşam koşullarından yoksun şekilde oluşmuştur. Bu süreç sanayileşen ve gelişmekte olan ülkelerde farklı biçimlerde gerçekleşmiştir.



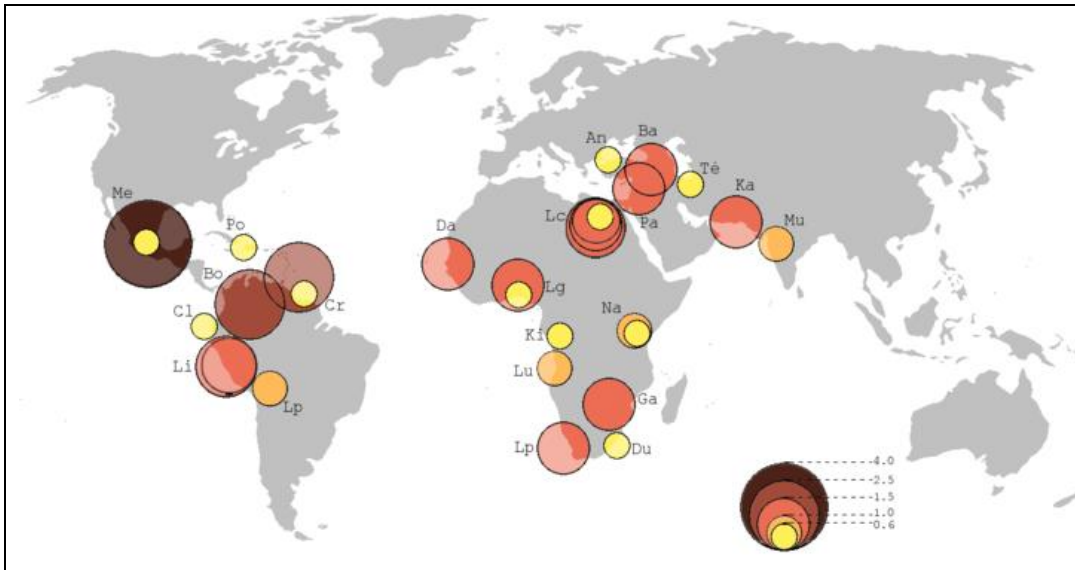
Şekil 3-1: Ülkelere Göre Gecekondu Alanlarında Yaşayan Nüfus Oranları (UN-HABITAT, 2001)

0-10% 10-20% 20-30% 30-40% 40-50% 50-60% 60-70% 70-80% 80-90% 90-100%

Veriye ulaşılamadı

Çizelge 3-1: 2001 Yılında Dünyada Gecekondu Nüfusu (UN-HABITAT, 2003)

	Toplam Nüfus (milyon)	Kentsel Nüfus (milyon)	Kentsel Nüfus Oranı (%)	Gecekondu Nüfusu (milyon)	Gecekondu Nüfus Oranı (%)
Dünya	6.134	2.923	47.7	924	31.6
Gelişmiş	1.194	902	75.5	54	6
Gelişmekte Olan	4.940	2.022	40.9	870	43
Az Gelişmiş	685	179	26.2	140	78.2



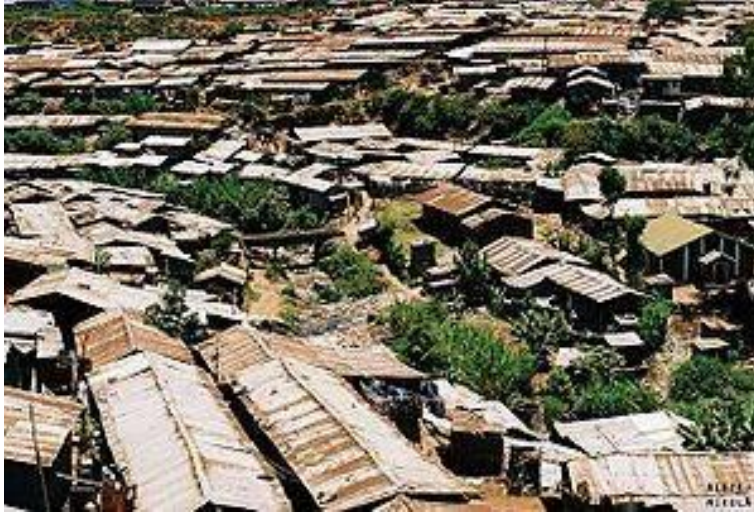
Şekil 3-2: Dünyadaki en büyük 30 “mega-slum” (Davis, 2006)

Çizelge 3-2: Dünyadaki en büyük 30 "mega slum" (Davis, 2006)

Slum Adı	Harita Kodu	Şehir (Ülke)	2005 Nüfusu (milyon)
Neza / Chalco / Izta	Me	Mexico City (Meksika)	4,0
Libertador	Cr	Caracas (Venezuela)	2,2
El Sur / Ciudad Bolivar	Bo	Bogota (Kolombiya)	2,0
San Juan de Luringancho	Li	Lima (Peru)	1,5
Cono Sur	Li	Lima (Peru)	1,5
Ajgunle	Lg	Lagos (Nijerya)	1,5
Sadr City	Ba	Bağdat (Irak)	1,5
Soweto	Ga	Gauteng (Güney Afrika)	1,5
Gazze	Pa	Filistin	1,3
Orangi Township	Ka	Karachi (Pakistan)	1,2
Cape Flats	Lc	Cape Town (Güney Afrika)	1,2
Pikine	Da	Dakar (Senegal)	1,2
Imbaba	Lc	Kahire (Mısır)	1,0
Ezbet el-Haggana	Lc	Kahire (Mısır)	1,0
Cazenga	Lu	Luanda (Angola)	0,8
Dharavi	Mu	Mumbai (Hindistan)	0,8
Kibera	Na	Nairobi (Kenya)	0,8
El Alto	Lp	La Paz (Bolivya)	0,8
City of the Dead	Lc	Kahire (Mısır)	0,8
Sucre	Cr	Caracas (Venezuela)	0,6
Eslamshahr	Te	Tahran (İran)	0,6
Tlalpan	Me	Mexico City (Meksika)	0,6
Inanda INK	Du	Durban (Güney Afrika)	0,5
Manshiet Nasser	Lc	Kahire (Mısır)	0,5
Altındağ	An	Ankara (Türkiye)	0,5
Mathare	Na	Nairobi (Kenya)	0,5
Agua Blanca	Cl	Cali (Kolombiya)	0,5
Agege	Lg	Lagos (Nijerya)	0,5
Cite Soleil	Po	Port-au-Prince (Haiti)	0,5
Masina	Ki	Kinshasa (Dominik Cum.)	0,5

3.3.1. Nairobi, Kenya

Kenya'nın başkenti olan Nairobi'nin kent merkezinin 5km güneybatısında bulunan Kibera gecekondu bölgesi, yaklaşık olarak 800 bin ile 1,2 milyon arası bir nüfusa sahiptir. 2,5 kilometrekarelik bir alana yayılan Kibera, Nairobi'nin alanının yaklaşık %1'i kadar büyük olsa da; 2000 kişi/hektarlık yoğunluğu ile, Nairobi'nin nüfusunun çeyreğinden daha fazla bir nüfusa sahiptir. Bölge 9 adet köye bölünmüştür.



Şekil 3-3: Kibera'dan Bir Görünüm (<http://en.wikipedia.org/wiki/Kibera>)

Kibera, 1. Dünya Savaşı'ndan dönen Nübye askerlerine, savaşta gösterdikleri başarıya karşılık vermek amacıyla, Nairobi'nin dışındaki ormanlık alanda kurulmuştur. İngiliz koloni hükümeti, Nübyelilerin geçmişte İngiliz hükümetine olan hizmetlerinden dolayı, bu alanın yasadışı gelişmesine göz yummuştur. Daha sonra Nübyeliler, bu alanları başka kabilelere kiralamaya başlamıştır.

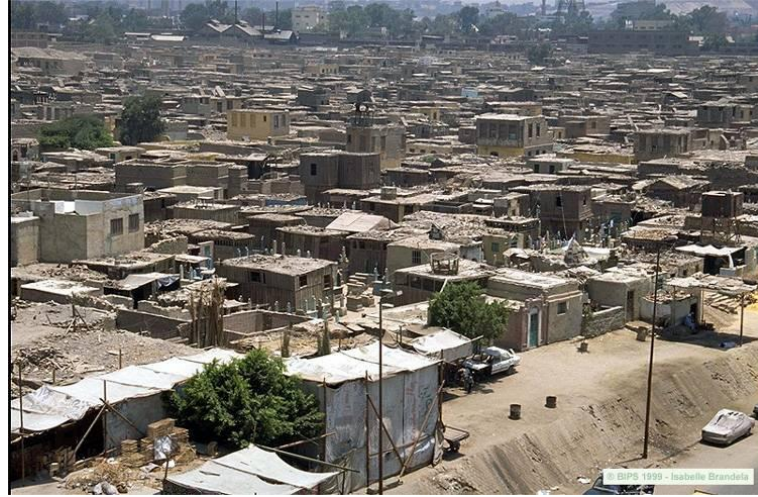
Kenya'nın 1963 yılında bağımsızlığını ilan etmesinden sonra, yeni hükümet, burayı yasadışı ilan etmiştir. Buna rağmen halk burada yaşamaya devam etmiştir. 1970'lerde Kibera'daki mülk sahipleri, kentte ev kiralamaya geliri yetmeyen çok sayıdaki insana evlerini kiralamışlardır. Zamanla Kibera bölgesinde yaşayan insanlar, yönetimde söz sahibi olmaya başlamış, böylece burada yaşayan halkı korumuşlardır.

Kibera bölgesi, Kenya'yı etnik olarak tamamen yansıtmaktadır. Günümüzde halen bu bölge yoğun şekilde göç almaktadır. Bölgenin tamamı Kenya hükümetine ait olmakla birlikte, devlet buraya herhangi bir müdahale etmemekte, ancak herhangi bir hizmet de götürmemektedir. Mevcutta bulunan hizmetler bireysel olarak edinilmiştir.

16 Eylül 2009 tarihinde, seçim sonrasında yönetime gelen yeni hükümet, Birleşmiş Milletler desteği ile birlikte burada bir dönüşüm projesi oluşturmuştur. Tamamının 9 yılda tamamlanması planlanan proje ile, bu bölgede yaşayan 2 milyon nüfusun tümünün yeni konutlara yerleştirilmesi ve bölgenin tamamen dönüştürülmesi öngörülmektedir.

3.3.2. Kahire, Mısır

Kahire'nin eski mezarlıkları, günümüzde City of the Dead (Ölüler Şehri) olarak bilinmektedir. Bu mezarlıklarda kimileri eski mezarlık görevlilerine, kimileri de ölen akrabalarına yakın olmak ve onların mezarları ile ilgilenmek üzere buraya yerleşenlere ait evler bulunmaktadır. Bununla birlikte, diğer ülkelerden farklı bir gelenek olarak, Mısır mezarlıkları, 40 günlük yas süresince ölen kişinin rahat edebilmesi amacıyla oda şeklinde inşa edilmektedir. Halk bu odaları da yaşam alanı olarak seçmiştir. Ancak burdaki evlerin kötü koşullarından dolayı ucuz olması sebebiyle, Kahire'de barınacak ucuz ev bulamayan halk, bu bölgeye yerleşmeye başlamıştır.



Şekil 3-4: Ölüler Şehrinden Bir Görünüm (<http://www.learnquebec.ca/>)

Giderek bir gecekondu bölgesi haline gelen mezarlıkta mevcutta kaç kişi yaşadığı bilinmemektedir. 30.000 ile 1 milyon aralığında bir nüfustan söz edilmektedir. Kahire'deki konut krizinden dolayı ev satın almayı ya da kiralamayı karşılayamayan halk, gün geçtikçe bu bölgeye yerleşmekte, nüfus gün geçtikçe artmaktadır. Mezarları kendilerine ev, mezar taşlarını da ev eşyası şeklinde kullanmakta olan halk; sivrisinekler, hamamböcekleri gibi haşerelerden ve evlerin etrafında biriken çöplerden dolayı sağlık sorunları yaşamaktadır. Burada yaşamamanın yasal olmaması sebebiyle, yerel yönetim buraya elektrik, su ya da kanalizasyon hizmeti götürmemektedir.

Yerel yönetimin müdahale etmemesi ve devam eden konut sıkıntısı ile birlikte, buraya yerleşenlerin sayısı gün geçtikçe artmakta, gelecekte burasının ne olacağı bilinmemektedir. Ancak burada yaşayan halk, yerel yönetimin kendilerine yerleşmek

için yeni konutlar göstermeden buradan çıkmayacağını belirtmektedir (<http://www.touregypt.net/featurestories/city.htm>).

3.3.3. Mumbai, Hindistan

Hindistan'ın başkenti olan Mumbai'de (eski adı Bombay), Mahim ve Sion yerleşmeleri arasında 175 hektarlık bir alana yayılmış olan Dharavi, Asya'nın Orangi Town'dan sonra en büyük 2. gecekondu bölgesi olarak bilinmektedir. 1986 yılında 530 bin olarak tahmin edilen nüfusun, günümüzde 600 bin ile 1 milyon arasında olduğu belirtilmektedir. Mil kare başına 1 milyon kişi ile dünyadaki en yoğun yerleşme olduğu öne sürülmektedir.



Şekil 3-5: Dharavi'den Bir Görünüm (<http://en.wikipedia.org/>)

Mumbai'nin pahalı yaşam şartlarına karşı Dharavi, aylık 4 USD'lık (2006 yılı) kira bedelleri ile Mumbai'de ucuz ancak yasadışı bir yaşam sunmaktadır. Bununla birlikte Dharavi'nin yıllık 500 ile 650 milyon USD arasında ihracat yaptığı belirtilmektedir (www.bbc.co.uk).

Dharavi, Mumbai'nin iki ana banliyö tren hattının arasında yer alan bir adadır. Toprakların büyük bir bölümü 19. yüzyılda bataklıktan ibaret olup, balıkçılara ev sahipliği yapmaktadır. Ancak daha sonra bataklıkların kurutulması ile birlikte balıkçılar bu bölgeyi terk etmişlerdir. Sion'da inşa edilen baraj sonrasında Dharavi ve etrafındaki adalar birleşerek buradaki ada şehri oluşturmuştur. Balıkçıların burayı terk etmesinden sonra, bu bölgeye dericiler ve çömlekçiler yerleşmiştir. Günümüzde

bu bölgeden deri ve çömlek ihracatı yapılmaktadır. Ayrıca çöp ayrıştırma sanayinin de bölgede geliştiği ve bölge ekonomisine büyük katkıda bulunduğu görülmektedir.

Dharavi için, Amerika’da eğitim görmüş bir mimar olan Mukesh Mehta, bir kentsel dönüşüm projesi tasarlamıştır. Projede bölgede yaşayan yaklaşık 57 bin aile için 2.800.000 m² alanda konutlar, okullar, parklar ve yollar inşa edilmesi, bununla birlikte 3.700.000 m² de satılık olarak konut ve ticari alan oluşturulması planlanmıştır. Yerel halk bu projeye itiraz etmiş, projeden kişi başına yalnızca 20.9 m²’lik arsa düştüğünü belirtmişlerdir. Ayrıca, proje kapsamında inşa edilecek konutlar, yalnızca bölgeye 2000 yılından önce yerleşenleri kapsamaktadır. Bununla birlikte, informel sektör olan mesleklerini kaybetme korkusu yaşamaktadırlar. Nitekim hükümet, yalnızca çevreyi kirletmeyen küçük sanayilerin yasallaştırılacağını belirtmiştir.

3.3.4. Port-Au-Prince, Haiti

Haiti’nin Port-Au-Prince şehrinde bulunan ve “Güneş Şehri” olarak bilinen Cité Soleil, 200 ile 300 bin arasında nüfusu bulunan ve oldukça yüksek yoğunluğa sahip bir gecekondu bölgesidir. Batı yarımkürenin en yoksul ülkesinin en yoksul bölgesi, kuzey yarımkürenin ise en büyük gecekondu alanlarından biri olarak tanımlanmaktadır. Bölgede altyapı, güvenlik ve dükkan bulunmadığı gibi, elektrik de yok denecek kadar azdır.



Şekil 3-6: Cite Soleil'den Bir Görünüm (<http://en.wikipedia.org/>)

1999 yılında, 50 barakanın kül olmasıyla sonuçlanan ve bir çete tarafından çıkarılan bir yangın gerçekleşmiştir. 2002 yılında ise bölgedeki çeteler arasında bir savaş çıkmış, bölgede yaşayan insanlardan pek çoğu öldürülmüş, pek çok insan da

katliamdan kurtulmak için bölgeden kaçmıştır. 2004 yılında Birleşmiş Milletler (BM) kuvvetleri, bölgede denetimi sağlayabilmek amacıyla bölgeye müdahale etmişlerdir. 2006 yılında, bölgede halen BM kuvvetleri bulunurken, Haiti polisi 3 yıl sonra ilk kez bölgeye girebilmiş ve 1 saat boyunca bölgede kalabilmiştir. Bu olay, Haiti polisi için büyük bir gelişme olarak görülmüştür.

Bölgedeki nüfusun büyük çoğunluğunu genç ve yetişkin nüfus oluşturmaktadır. Pek az insan 50 yıldan fazla yaşamakta, büyük çoğunluğu hastalık, AIDS ya da çete savaşlarından dolayı ölmektedir. BM kuvvetleri, günümüzde halen bölgede kontrolü sağlamaya çalışmaktadır. Bölgede 9000 askeri bulunan ve bölgeye giriş çıkışları kontrol altında tutan BM kuvvetleri, sivillerin de ölümüyle sonuçlanan çetelerle çatışmalarından dolayı yöre halkı tarafından suçlanmaktadır.

3.3.5. Rio De Janeiro, Brezilya

Rio De Janeiro'nun güney bölgesinde, Sao Conrado ile Gavea yerleşmeleri arasında yer alan Rocinha, Brezilya'nın en büyük favela bölgesidir. Plajdan yalnızca 1 km uzaklıkta, şehri gören bir yamaçta kurulmuştur. 60 bin ila 150 bin arasında bir nüfusa sahip olduğu tahmin edilen Rocinha, Latin Amerika'nın en gelişmiş favela bölgelerinden biridir.



Şekil 3-7: Rocinha'dan Bir Görünüm (<http://www.flickr.com/>)

Teknik olarak Rocinha bölgesi, mahalle statüsünde olmasına karşın, pek çok insan burayı favela bölgesi olarak görmektedir. Günümüzde neredeyse tüm binalar beton ve tuğladan inşa edilmiştir. Bazı binalar 3 veya 4 katlı olup, neredeyse tüm binaların

kanalizasyon, temiz su ve elektrik erişimi mevcuttur. Diğer favela bölgelerinde oranla, Rocinha, bankalar, eczaneler, bölgeye gelen otobüs hatları, kablolu televizyon ve yerel bir kanal olan TV ROC ile çok daha gelişmiş durumdadır. Bu durumu Rocinha'nın "favela mahallesi" olarak sınıflandırılmasını sağlamaktadır.

3.3.6. Karachi, Pakistan

Orangi Town, Pakistan'ın Karachi şehrinin güneybatı bölgesinde yer alan küçük ama yoğun yerleşimli bir gecekondu bölgesidir. 1998 yılındaki nüfusu tahminen 720 bindir. Orangi Town, Asya'nın en büyük gecekondu alanı olarak bilinmekle beraber; Mumbai'deki Dharavi gecekondu bölgesinde yerleşme daha yoğundur.



Şekil 3-8: Orangi Town'dan Bir Görünüm (www.archpresspk.com/)

Orangi Town, 1965 yılında Karachi şehrinde kurulmuş olan Sindh Industrial Trading Estates (SITE) fabrika yerleşmesinin uzantısı olarak kurulmuştur. 1980'lerde yerel halkın alanın geliştirilmemesini protesto etmesinden sonra, yerel yönetimin Orangi Pilot Projesi (OPP)'yi başlatmasıyla bölge ünlenmiştir. Projenin ilk önerilerinden biri, bölgeye halktan herhangi bir ücret talep edilmeden, bir kanalizasyon sisteminin yapılmasıdır. Ancak hükümetin Orangi Town'u tanımaması nedeniyle bu istek yerine getirilmemiştir. Buna karşın, yerel halk, kendi çabaları ile bir kanalizasyon sistemi inşa etmişler, ancak hükümet bu bölgenin yasa dışı statüsü nedeniyle, bu kanalizasyon sistemini de kentin kanalizasyon sistemine bağlamayı reddetmiştir.

Ancak bu çabanın dünyanın dört bir yanından destek bulması ve başka gecekondu bölgelerinde de bu şekilde kanalizasyon sistemlerinin inşası nedeniyle hükümet sistemi kentin kanalizasyon sistemine bağlamıştır. 2000 yılında gerçekleşen Yerel

Hükümet Reform’undan sonra Orangi Town, kente bağlı bir ilçe statüsü kazanmıştır. İlçe yönetimi, Orangi Town’u kentin diğer bölgelerine bağlayacak olan karayolu ve kullanılabilir suyun bölgeye getirilmesini sağlayacak projeleri başlatmıştır.

3.4. Türkiye’de Gecekondu Örnekleri

1948 yılında şehirlerimizde 25-30 bin gecekondu bulunmaktaydı. Bu sayı 1960’da 240 bine yükselmiş, 1983 yılında ise 1,5 milyona ulaşmıştır. Günümüzde gecekondu sayısının 2 milyon 200 bin civarında olduğunu söylemek abartı olmayacaktır (Keleş, 2004a).

Çizelge 3-3: Türkiye’de Gecekondu Sayısı ve Toplam Konut Sayısı İçindeki Payı (Keleş, 1990; Akdemir, 1998)

Yıllar	Gecekondu Sayısı	Toplam Konut Sayısı	Gecekondu Sayısının Toplam Konut Sayısı İçindeki Oranı (%)
1955	50.000	1.436.000	3,5
1960	240.000	1.751.000	13,7
1966	400.000	2.138.000	18,7
1970	600.000	2.701.000	22,2
1980	950.000	4.602.266	20,6
1990	1.200.000	5.647.687	21,2
1995	2.000.000	-	35,0

Kaçak yapılaşmada en önde gelen yerleşim yerleri ise İstanbul Sultanbeyli, Tepeören ve Çavuşbaşı’dır. Gecekondulaşmanın 1950’li yıllarda başladığı Sultanbeyli, 1984 yılında çıkarılan imar affıyla, çok katlı kaçak yapılaşmanın cenneti haline gelmiştir. Yarım milyon nüfusa sahip Sultanbeyli’nin neredeyse tamamı kaçak yapılardan oluşmuştur. Orman alanlarının, tarım arazilerinin, su havzalarının yok edildiği; hazine arazilerinin yağmalandığı bu süreçte, arsa spekülâtorlerine de haksız kazanç yolu açılmıştır. Çok katlı konutları, lüks villaları, fabrikaları, iş yerleriyle tümüyle plansız, altyapısı yetersiz bu ilçe, birinci kuşak deprem bölgesinde yer almaktadır (Bayraktar, 2006).

Ankara’da ise bir yandan Altındağ örneğinde olduğu gibi şehir merkezine yakın, bir yandan da Topraklık, İncesu, Mamak ve Çankaya gibi merkezden uzak bölgelerde

gecekondu görülmüştür. Merkeze uzak bu bölgelerin gelişmesi ile birlikte bu gecekondu alanları da şehir merkezinde kalmıştır. İstanbul gecekondu alanları sanayi bölgelerine yakın konumda, ancak belediye sınırları dışında inşa edilmiş, böylece denetimden uzak kalmayı başarmışlardır.

İzmir’de de gecekonduların büyük bir oranda kent çeperlerinde inşa edildiği görülmektedir. Kentin kıyı boyunca bir yerleşim izlemesi ve gecekondulaşmanın başlangıcından önce kente yüksek gelirli insanların yerleşmesi, gecekondu alanları kent merkezi dışına itmiştir. Gecekondulaşma Kadifekale’de başlamış, daha sonra Altındağ’a uzanmış, giderek kentin tüm çeperine yayılmıştır. Karşıyaka’da ise Yamanlar Dağı eteklerinde gecekondu görülmektedir. Çiğli, Melez Çayı havzası, Buca, Narlıdere sırtları yeni gecekondu mahalleleriyle çevrelenmiştir.

Ankara, İstanbul, İzmir ve Adana’da başlayan gecekondulaşma, kısa süre içerisinde Bursa, Samsun, Diyarbakır ve Erzurum’a yayılmıştır. Daha sonra Antalya, Mersin gibi turizmi gelişen illerimiz de gecekondu işgaline uğramıştır. Bugün 40 ilimizde gecekondu sorunu yaşanmaktadır (Bayraktar, 2006).

Gecekondu bölgeleri, gerek yapı kalitesi gerekse altyapı hizmetlerinin sunumu açısından kentlerdeki yapı izni dahilinde kurulan semtlerden daha kötü durumdadırlar. Bu kapsamdaki yapıların %30’u çok kötü durumda, %40’ı onarılabilir, kalan %30’u ise görece iyi durumdadır. Bu konutların %72’si bir ve iki odalı konutlardan oluşurken, oda başına 2,6 kişi düşmektedir (Keleş, 2004a).

3.4.1. Gülsuyu, İstanbul

Önceleri Horozköy olarak bilinen Gülsuyu mahallesinde yerleşmeler 1953-54 yıllarında başlamış, yerleşme 1955 yılında mahalle statüsü kazanmıştır. Kurulduğunda yalnızca 10-15 haneden oluşan mahalle, 1960 yılında 60 haneye kadar ulaşmıştır. 1970’lerde yaşanan yoğun göç sonrasında mahallenin nüfusu 3500’e ulaşmıştır. Nüfus ile birlikte artan oy potansiyeli, mahallenin pek çok altyapı probleminin karşılanmasını sağlamıştır.

Yine 1970’li yıllarda mahallede ilk gecekondu yıkımları da görülmüştür. Burada yaşayan halk herhangi bir politik amaç gütmeyen, tamamen evlerini korumak amacıyla bir araya gelmiş, yıkıma karşı durmuştur. 1978-1980 yıllarında mahallede bulunan birkaç örgüt, mahalledeki mezarlığın kuzeyindeki boş alanı yaklaşık bin

parsele bölerek ihtiyacı olanlara dağıtmıştır. İstanbul Teknik Üniversitesi'nden bir grup öğrencinin yardımı ile buradaki gelişim planlı gerçekleşmiştir. Barınma ihtiyacını karşılama, giderek yaşanabilir bir mahalle oluşturma çabasına dönüşmüştür.



Şekil 3-9: Gülsuyu'ndan Bir Görünüm (www.mimdap.org)

1980'lerden sonra ekonomide ve politikadaki değişimler sonrasında, mahallede apartmanlaşma başlamıştır. 1984 yılında ıslah imar planı çalışmalarının başlatılması ve tapu tahsis belgelerinin dağıtımına başlanması, mahallenin rantını artırmıştır. Hızla ilerleyen apartmanlaşma, Gülsuyu Mahallesi'nden önce Esenkent Mahallesi'nin, daha sonra da Gülensu Mahallesi'nin ayrılmasına yol açmıştır. Bu dönemde yapılan imar planı ile tapuların dağıtılması sonucunda mahallenin yaklaşık %60'lık bir bölümü yasallaşmıştır.

3.4.2. Sultanbeyli, İstanbul

Büyük bölümü çiftlik ve boş arazilerden oluşan Sultanbeyli, 1911 yılında Belçika uyruklu bir şahısa satılmıştır. Bu şahsın ölümünden sonra ise bu araziler varisleri tarafından bugünkü hissedarlara satılmıştır. Ayrıca 1945 yılında Bulgaristan'dan gelen göçmenlerin bir bölümü, burada 7500 hektarlık bir alan istimlak edilerek yerleştirilmiştir.

1957 yılında köy statüsü kazanan Sultanbeyli'nin köy merkezinde düzenli yerleşim merkezi oluşturulmuştur. Yerleşmenin köy statüsü kazanmasından sonra bazı hissedarlar hisselerini satmaya başlamışlardır. Orman idaresinin Sultanbeyli'ye tahdit koyması ve idare ile hissedarlar arasındaki davanın sonuçlanmaması sebebiyle,

gerçekleşen satışların tapu devirleri yapılamamıştır. Satışlar önce satış vaadi sözleşmesi ile, daha sonra Köy İhtiyar Heyeti'nin tasdik ettiği senetlerle, sonrasında da el senetleri ile devam etmiştir.

TEM Otoyolu'nun Sultanbeyli'nin içinden geçmesi ile birlikte köyde hızlı bir gelişim başlamıştır. Satış işlemlerindeki yasal prosedürün aşılammaması ile birlikte bölgede kaçak yapılar giderek artmıştır. Özellikle 1985-1987 yıllarındaki hızlı yapılaşma, köyün giderek büyümesine yol açmıştır. 1987 yılında burada belediye kurulması kararı alınmış, ilk seçimler 1989 yılında yapılmıştır. 1992 yılında ise Sultanbeyli ilçe statüsü kazanmıştır. Bununla birlikte günümüzde halen yasal sorunlar aşılammamış olup, ilçenin neredeyse tamamı kaçak yapılardan oluşmaktadır.



Şekil 3-10: Sultanbeyli'den Bir Görünüm (resimdepo.cep-x.com)

1985'te 3600 olan nüfus, 1990'da 82.289'a, 2008 nüfus sayımına göre de 272.758'e yükselmiştir. Türkiye'nin hemen her bölgesinden insanlar gelerek Sultanbeyli'ye yerleşmiştir. Günümüzde Sultanbeyli, 35 km²'lik bir alana yayılmaktadır.

3.4.3. Altındağ, Ankara

Osmanlı Devleti'nden kalma eski eserleri içerisinde barından bir ilçe olan Altındağ, Ankara'nın Ulus ilçesinin merkezinin hemen dışında kurulmuştur. 1970'li yıllarda Ankara'ya çalışmak için gelen işçilerin buralarda tek odalı gecekondular yapmasıyla birlikte oluşmuştur. Merkezin hemen dışında gelişen ve hızla büyüyen bu gecekondu alanı, 1980'ler ve 90'larda hızla artan nüfus nedeniyle parseller halinde girişimcilere satılmıştır.

1980'lerden sonra girişimcilerin satın almasıyla birlikte gecekondular giderek apartmanlara dönüşmüştür. Gecekonduların halen varlıklarını sürdürdüğü bölge, 1984 yılında ilçe statüsü kazanmıştır. Günümüzde 175 km²'lik bir alana yayılmış olan Altındağ, 2007 nüfus sayımına göre 367.471 kişilik bir nüfusa sahiptir.



Şekil 3-11: Altındağ'dan Bir Görünüm (<http://wowturkey.com>)

Özellikle Çin Çin, Yenidoğan ve Telsizler mahalleleri, ilçede yer alan ve Ankara'nın en tehlikeli mahalleleri olarak bilinen yerleşimlerdir. Özellikle Ankaragücü Spor Kulübü taraftarlarının yaşadığı bu mahallelerde çeteler hüküm sürmekte ve uyuşturucu satıcılığı gibi yasadışı olaylar gerçekleşmektedir.

3.4.4. Kadifekale, İzmir

Büyük İskender tarafından M.Ö. 4. yüzyıl civarında yaptırılan Kadifekale, 14. yüzyıl başlarında Türklerin eline geçmiştir. 18. yüzyıla kadar yerleşilmeyen Kadifekale bir çöküntü alanı haline gelmiştir. Bu yüzyılda bu bölgeye yerleşmeye başlayan halk, kalenin taşlarını konut yapımında kullanmış, kale tahrip edilmiştir.

1960'larda bu bölgede görülmeye başlayan gecekondular, yine 1970'lerdeki büyük kentlere yaşanan yoğun göç sebebiyle giderek artmıştır. Günümüzde Kadifekale'nin merkezinde 9525,6 hektarlık konut alanı içerisinde, gecekondular 4310 hektarlık bir alan kaplamaktadır. Gecekonduların buradaki gelişimi, yine oy amacı ile gecekonduların gelişimine göz yumulmasından kaynaklanmaktadır. Gecekondular ilk olarak kalenin etrafında yapılmakla birlikte, zamanla kalenin iç kısımları da işgal edilmiştir. Özellikle Türkiye'nin doğu kesiminden gelenlerin yerleştiği bir gecekondular mahallesi durumundadır. Bölgeye dışardan gelen insanlara iyi gözle bakılmadığı söylenerek, çevre halk tarafından güvenli bulunmamaktadır.

Heyelan bölgesi sınırları içerisinde kalan ve Bakanlar Kurulu kararı ile “Afete maruz bölge” ilan edilen Kadifekale’de 2006’da kamulaştırma çalışmaları başlatılmış, burada yaşayan halk, TOKİ’nin Uzundere’de yapmış olduğu konutlara yerleştirilmek istenmiştir. Halkın bir kısmı kamulaştırma bedeli isterken, diğer kısmı konutlara yerleşmeyi kabul etmiştir. 2007 yılından itibaren Kadifekale ve çevresinde 162 konut yıkılmış olup, toplamda 1968 konutun yıkımı ise kademeli olarak gerçekleştirilecektir (<http://www.planlama.org>).



Şekil 3-12: Kadifekale'den Bir Görünüm (www.mimdap.org)

3.5. Bölüm Sonucu

Gecekondu sorunu, özellikle gelişmemiş veya gelişmekte olan ülkelerin son 50 yıldır gündeminden düşmeyen bir olgudur. Büyük kentlere iş bulma ve daha iyi koşullarda yaşama umuduyla gelen insanlar, umduklarını bulamadıklarında, şehrin çeperlerinde, genellikle çalışma yerlerine yakın bölgelerde kendi konutlarını yapma yoluna gitmişlerdir. Altyapıdan yoksun, plansız ve sağlıksız bu yerleşmeler, artan göç ve eksik kalan planlama anlayışı ile birlikte giderek yayılmış; hükümetlerin sağlam konut politikalarının olmayışı, oy umuduyla bu bölgeler için çıkarılan imar afları, denetim eksiklikleri, vergilerin yüksekliği gibi nedenler ile sorun içinden çıkılmaz bir hal almıştır. Ne yazık ki günümüzde ülkemiz de büyük çoğunluğu kaçak yapılardan oluşmuş bir konut stoğuna sahiptir.

Gecekondu sorunu, çözülmeyi bekleyen toplumsal bir yara haline gelmiştir. Özellikle meydana gelen doğal afetlerde yaşanan can ve mal kayıplarının çoğunun gecekondu alanlarında yaşanması, gecekondu bölgelerinin sit alanlarına, tarihi dokuya ve doğal yapıya zarar vermesi, gecekondu bölgelerinin bir kaynak israfı olduğunu

göstermektedir. Bu sorunların çözümü için ayrılan kaynaklar, kentin diğer sorunlarına ayrılması gereken kaynakları kısıtlamaktadır. Bununla birlikte gecekondu alanlarında yaşayan insanların eğitim eksiklikleri, toplumsal sorunlara yol açmakta, suç oranlarını artırmaktadır. Özellikle uyuşturucu ve terör gibi suçlar, bu bölgelerde sıkça rastlanan suçlardandır. Ayrıca gecekondu yapımında başlıca etkenin de eğitim seviyesinin düşüklüğü olduğu dikkat çekmektedir.

Dünyadaki gecekondu örneklerine bakıldığında, bu bölgelerin genellikle yerleşime elverişli olmayan alanlarda kurulduğu, bu bölgelerin de kentten tamamen dışlandıkları görülmektedir. Yaşam şartları düşük, sağlıksız, suç oranları yüksek olan bu bölgeler, kamusal hizmetten de yoksun bırakılmışlar, kendi başlarının çaresine bakmaya itilmişlerdir. Elektrik, su, altyapı, ulaşım olanakları bulunmamaktadır. Hükümetler de bu bölgelere temizlenmesi gereken kötü alanlar olarak değerlendirmektedir. Gelişmiş ülkelerde bu tür örnekler araştırıldığında, çok farklı bulgularla karşılaşmaktadır. Gelişmiş ülkelerde gecekondu olgusu bulunmamakta, daha önceden kullanılan ancak mevcutta terkedilmiş büyük ölçekli kamusal yapıların, yoksul halk tarafından işgal edilmesi sonucunda gerçekleşen yasadışı eylem olarak görülmektedir.

Türkiye’de ise çok farklı bir durumla karşılaşmaktadır. Ülkemizde gecekonduların gelişimi ve yayılmasını tetikleyen en önemli unsurlardan biri oy kaygısıdır. Özellikle bu bölgelerde yaşayan insanların oylarını toplamak amacıyla çıkarılan imar afları, insanları daha çok gecekondu yapmaya itmiş; mevcut gecekondu alanlarında yaşayanlar ise ekonomik durumu elverdiğince konutlarını dikeyde geliştirmeye başlamıştır. İmar afları ile birlikte bu gecekondu alanlarına sağlanan ulaşım, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri de bu gelişimi desteklemiştir. Artık barınma ihtiyacını gidermek amaçlı yapılan 1-2 katlı barakalar, 4-5 katlı apartmanlara dönüşmeye başlamıştır. Kente gelen yoğun göç ile beraber, kentin genişlemesiyle bu alanlar kent merkezinde yer almıştır.

Kent merkezlerinde yer alan bu plansız yerleşmeler, planlı gelişen kent tarafından baskı görmeye başlamışlardır. Özellikle yapılan yatırımlar sonrası artan arazi değerleri, gelir durumu yüksek olan kesimin buraya yerleşmesi, büyük ölçekli firmaların merkezleri ve alışveriş merkezleri gibi fonksiyonların bu kesimlerde yer seçmesine yol açmıştır. Giderek artan arazi değerleri sonucunda bu bölgelerden de

rant sağlamak isteyen yerel yönetimler, burada yaşayan halka baskı yapmaktadır. Yıllardan beri bu bölgelerde yaşayan ve “yaşatılan” halk ise bir anda gelen bu baskı karşısında, ellerinde herhangi bir yasal belge bulunmadığından birşey yapamamaktadır. Uzun zamandır oturduğu evini terketmek istemeyen halk ile yerel yönetimler arasında birçok sorun çıkmakta, olaylar güvenlik güçlerine intikal etmektedir.

Gelişmiş ülkelere ayak uydurma çabasında olan Türkiye, sağlıklı kentlere kavuşabilmek için bu tür yasadışı yapılaşmalardan arındırılmalıdır. Yıllardan beri bu alanların gelişmesine ve yaşamasına izin verilmesi, bu alanların giderek kent merkezinde kalması ile sorunun çözümü oldukça zorlaşmıştır. Çözüm yolu bu alanların tamamen yıkılıp temizlenmesi ile karşılanamayacak boyuttadır. Bununla birlikte yerel yönetimlerin, diğer kamu kurumları ve/veya özel sektör ile yapabileceği işbirlikleri ile üretilecek kentsel dönüşüm projeleri, soruna çözüm üretmede en etkili yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca yapılacak planlara halkın da dahil edilmesi, sorunlarının ve çözüm önerilerinin dinlenmesi, yapılacaklar hakkında halkın yeterli seviyede bilinçlendirilmesi, çözümün başarıya ulaşma olasılığını artıracaktır.

4. KARANFİLKÖY VE ZEYTİNBURNU'NDA DÖNÜŞÜM OLGUSU

Bu bölüme kadar hem dünyada, hem de Türkiye’de kentsel dönüşüm ve gecekonduların olguları üzerinde bilgilendirme yapılmıştır. Bu bilgiler ve örnekler ışığında, İstanbul’da iki adet çalışma alanı seçilmiştir. Zeytinburnu, İstanbul tarihinde gecekonduların ilk görülmeye başlandığı ilçe olarak bilinmektedir. Bununla birlikte Karanfilköy’de de yerleşim uzun yıllar önce başlamış, daha sonra gecekondular alanına dönüşmüş ve tüm dış etkenlere rağmen ayakta kalmayı başaramamıştır. Zeytinburnu’nda ise gecekondular büyük ölçüde apartmanlara dönüşmüştür. Bu iki yerleşimin incelenmesi, İstanbul’da ve Türkiye’de gecekonduların ortaya çıkışı, gelişimi, ayakta kalmak için verdikleri mücadeleler ve geldikleri noktalar açısından oldukça önemlidir.

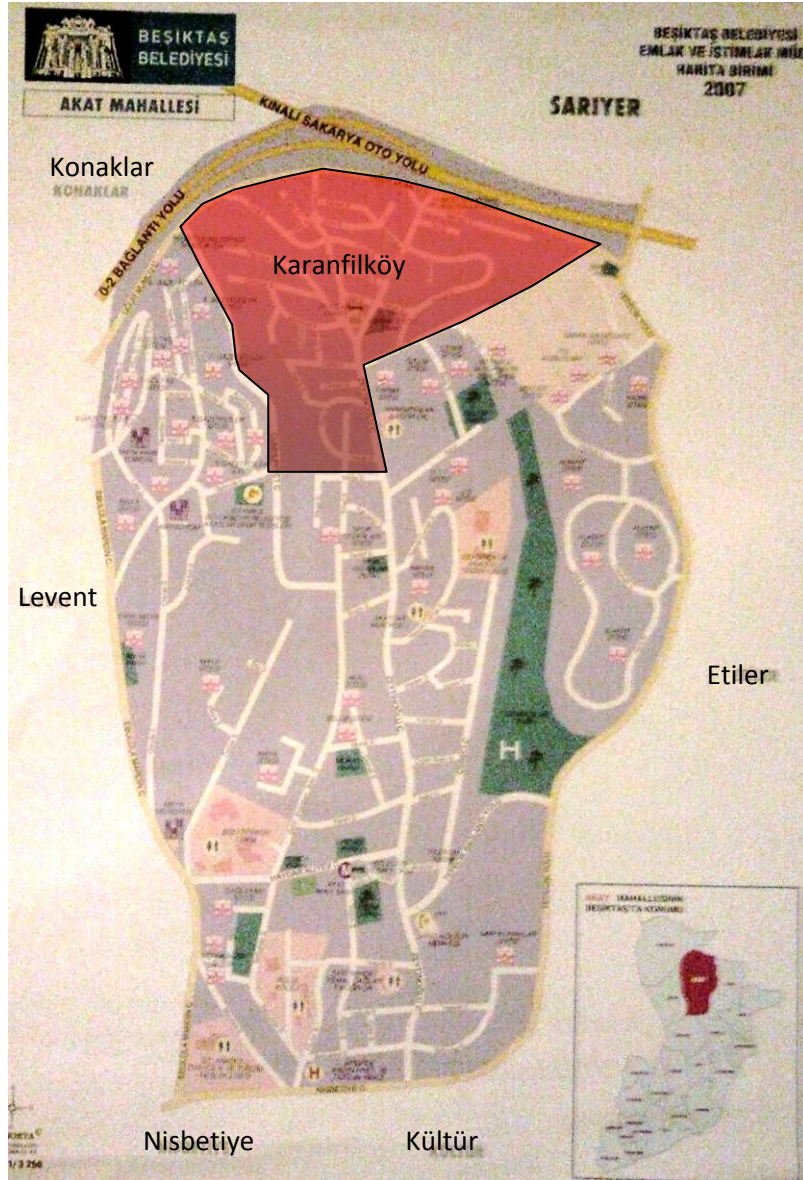
İstanbul içerisindeki gecekondular alanlarında, Karanfilköy’deki gecekondular önemli bir yere sahiptir. 1930’lu yıllardan beri yerleşik bir alan olan Karanfilköy, özellikle 1966 yılındaki 775 sayılı gecekondular yasasından beri ıslah ve dönüşüm çalışmalarına sahne olmuş, ancak bölge halkı eşine az rastlanır bir dayanışma örneği sergilemiş ve kurulan dernek yardımıyla da bütün yıkım girişimlerine engel olmuştur. Bölgede birkaç gecekondular yıkılmış olsa da, Karanfilköy’deki gecekonduların büyük bölümü yapıldığı tarihten beri ayakta durmaktadır.

Zeytinburnu, özellikle merkeze ve işyerlerine yakın olması sebebiyle, 1950’lerden bu yana gecekondular için tercih edilen bir bölge olmuştur. Bölgedeki gecekondular alanları giderek ilçe geneline yayılmıştır. Bu gecekondular alanları için birçok ıslah planları ve dönüşüm projeleri bulunmaktadır. Bu projeler ve müteahhitlerin bölgeye girerek gecekonduları apartmana dönüştürmesi ile birlikte Zeytinburnu’ndaki gecekondular büyük ölçüde apartmanlara dönüşmüştür. Buradaki dönüşümün planlı olarak değil, kendiliğinden gerçekleşmiş olması, bölgeyi gecekondular dönüşümünde ayrı bir yere koymaktadır.

4.1. Karanfilköy’de Dönüşüm Olgusu

4.1.1. Karanfilköy’ün İstanbul’daki konumu ve tarihsel gelişimi

Karanfilköy, semt olarak Beşiktaş ilçesinin Akat Mahallesi’ne bağlı bir yerleşmedir. Beşiktaş ilçesinin kuzeyinde, TEM otoyolunun hemen güneyinde kalmaktadır.



Şekil 4-1: Karanfilköy’ün Konumu (Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü)

Karanfilköy’ün, Cumhuriyet öncesinde vakıflara ait bir çiftlik olduğu düşünülmektedir. 1920’li yıllarda bölge, çilek ve karanfilleri ile ünlüdür. 1930’larda Karadenizli birkaç kardeşin bölgeyi sahiplenmesiyle birlikte, buralar parsellenip satılmaya başlanmıştır. Mahallenin yerleşimi üç büyük parsel üzerindedir (Gül, 1993). 1966 yılındaki 775 sayılı Gecekondu Yasası ile birlikte bu topraklar

“gecekondu önleme bölgesi” olarak ilan edilmiştir. Bölge bedelsiz olarak belediyeye devredilmiş, burada dar gelirli vatandaşlar için ucuz konut yapılması öngörülmüştür. Bununla birlikte bölge, 1986 yılında yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası kapsamına da dahil olmuştur. Bu yasa, yasadışı oluşmuş yapılaşmaların bulunduğu belediyeleri metropoliten nazım plan kuralları dışında tutmuş ve ıslah planı ve uygulama imar planı uygulamalarını başlatmış ve serbest bırakmıştır. Böylece bölge tamamen Beşiktaş Belediyesi yetkisine girmiş ve Büyükşehir Belediyesi’nin burada söz hakkı kalmamıştır. 1973 tarihinde Anıtlar Yüksek Kurulu’nun boğaziçi bölgesini sit alanı ilan etmesiyle birlikte, Karanfilköy, etkilene bölgesinde yer almış; burada gecekondu ıslah çalışması yapılmasının önü kesilmiştir. Ancak bu şekilde burada oturanların tapu alması da mümkün olmamış, sadece tapu tahsis belgesine sahip olabilmışlardır.

1980’li yıllarda Fatih Sultan Mehmet Köprüsü’nün inşası ile birlikte, otoban güzergahındaki gecekondu yıkılmış, otobanın kuzeyi Sarıyer Belediyesi’ne bağlanmıştır. Bölgenin etrafında inşa edilen alışveriş ve iş merkezleri ve lüks semtler bölgeye baskı yapmaya başlamışlardır. Böyle bir ortamda bulunan Karanfilköy’ün değeri 1990’lı yıllarda artmaya başlamıştır. Ocak 1996’da Büyükşehir Belediyesi tarafından bölge, Akatlar-Alkent Yerleşim Projesi adı ile projelendirilmiş, yüksek gelir grubuna hitap eden konut ve iş merkezlerinin yapılması öngörülmüştür. Aynı yılın haziran ayında ise yükseklik 6,50 metreden 15,50 metreye çıkarılmıştır.

Yine 1996 yılının temmuz ve eylül aylarında toplam 53 adet gecekondu Büyükşehir Belediyesi tarafından yıkılmıştır. Bu olaydan sonra halk, önerilen planın yeni yıkımları da beraberinde getireceğini anlamış ve plana karşı çıkmışlardır.

4.1.2. Karanfilköy’ün sosyo-ekonomik yapısı

Karanfilköy’de yaşayan halk, kanalizasyon, elektrik ve su gibi temel altyapı sorunlarının tamamını kendileri çözmüş olup, bu hizmetlere ilişkin vergilerini de ödemektedir. bununla birlikte mahallenin iki yanından akan kanalizasyon derelerinin ıslahını da kendileri yapmışlardır. 1940’lı yıllarda bölgeye bir okul, 1947 yılında ise cami yapılmıştır. Ancak cami daha sonra daha geniş bir alana taşınmıştır.

Akatlar Kültür ve Dayanışma Derneği (AKDER), bölge için oldukça önemli çalışmalar yapmıştır. Okuma-yazma, ingilizce ve matematik kursları düzenlenmiş,

birçok insan okuma-yazma öğrenmiştir. Daha sonra bölgedeki gecekonduların yıkımlarına karşı halk, derneğin etrafında toplanmış, dernek yolu ile sıkıntılarını ve dertlerini yönetimlere aktarmıştır.

Karanfilköy’de komşuluk ilişkilerinin oldukça güçlü olduğu göze çarpmaktadır. Bölge sakinleri dayanışma içinde ranta karşı direnerek, bölgedeki konut yapımında bir araya gelerek oluşturdukları informel kurallara bağlı kalmışlardır. Konutlarını çok katlı beton yapılara dönüştüren komşular ise hoş karşılanmamıştır.

Tamamı tek veya iki katlı olan Karanfilköy evlerinin sakinleri, bahçelerinde sebze ve meyve yetiştirmektedir. Bazı binalar zemin katlarında ticaret fonksiyonları görülmektedir. Binaların büyük kısmı kötü durumda olup, onarım gerektirmektedir.

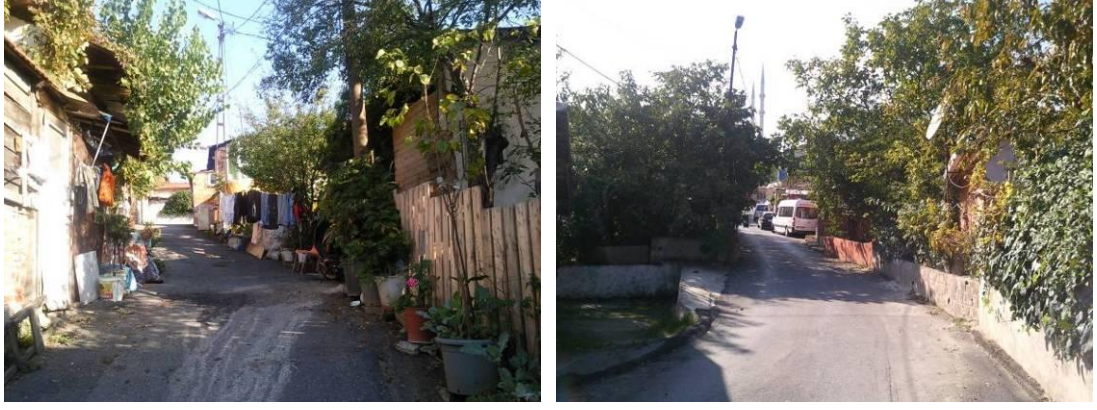
Ortalama hanehalkı büyüklüğünün 5-6 civarında olduğu Karanfilköy’de çocuk sayısı 3-4 civarındadır. Halkın büyük bölümü okuma-yazma bilmekte, eğitim düzeyi ilköğretim ve ortaokul olan kesim çoğunluktadır. Bununla birlikte çocukların büyük bir bölümü üniversite okumakta veya üniversiteye gitmek istemektedir.

Çalışan kesimin faaliyet alanlarına bakıldığında, hizmetler sektörü ve perakende ticaret sektörü ağırlıklı olarak görülmektedir. Bununla birlikte taksicilik yapan, sanayi işçisi olarak çalışan ve güvenlik görevlisi olarak çalışan kesim de göze çarpmaktadır. Kadınların büyük bir kısmı da çevredeki sitelerde gündelikçi ya da kapıcı olarak çalışmaktadır. Ancak yine de yeterli gelir elde edememek, en büyük şikayetlerden biridir.

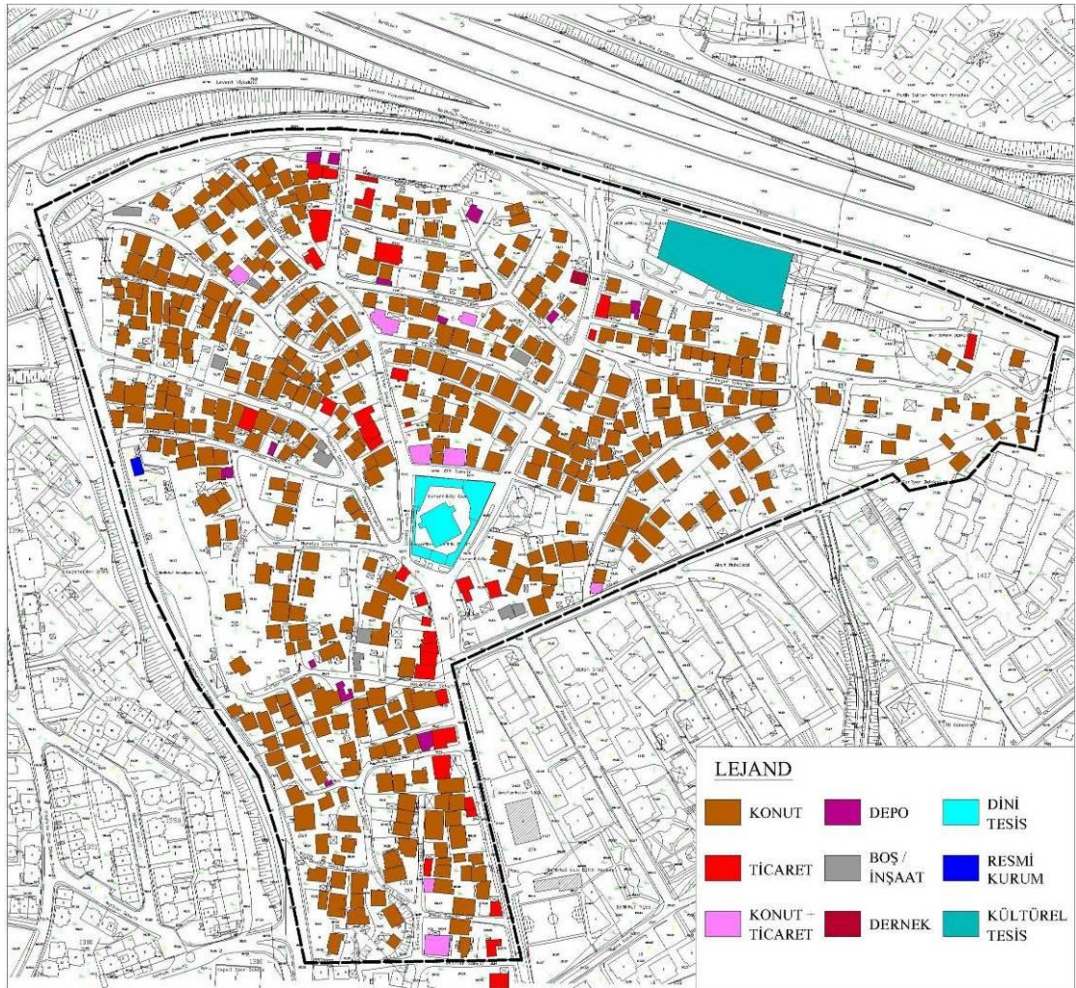
4.1.3. Karanfilköy için önerilen dönüşüm planları

4.1.3.1. Karanfilköy’ün mevcut durumu

Yaklaşık 22 hektarlık çalışma alanı sınırları içerisinde mevcutta 478 adet yapı bulunmaktadır. Çalışma alanında 0,6 hektar kültürel tesis alanı (Mustafa Kemal Kültür Merkezi), 0,3 hektar dini tesis alanı, 0,46 hektar kamusal hizmet alanı bulunmakta olup, geri kalan alanda konut ve ticaret fonksiyonları yer almaktadır. Konutların tamamına yakını tek ve iki katlı yapılardan oluşmaktadır. Birkaç adet 3 katlı yapı bulunmakla birlikte, 3 katın üzerinde yapıya rastlanmamıştır. Alan içerisinde kullanılmayan ya da inşaat halinde olan 9 adet yapı bulunmaktadır.



Şekil 4-2: Karanfilköy'den Görünümler (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

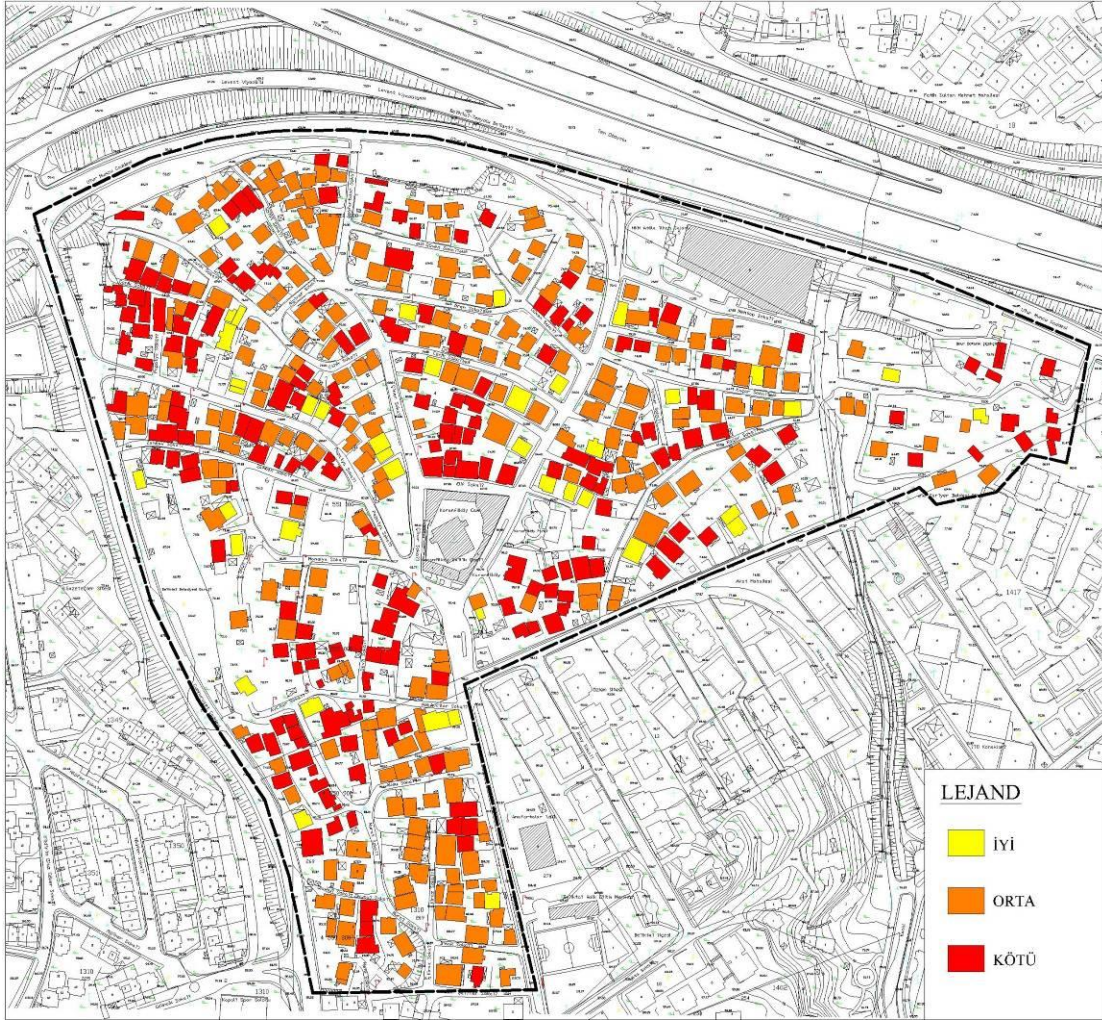


Şekil 4-3: Karanfilköy Çalışma Alanı Bina Fonksiyonları (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

Bina fonksiyonlarına bakıldığında, Karanfilköy’de konutların ağırlıkta olduğu görülmektedir. Ticaret fonksiyonları ise ana akslar üzerinde ya da ana akslara yakın konumda gelişmiştir. Alanın merkezini oluşturan Karanfilköy Camii, bölge halkının toplanma merkezi konumundadır. Caminin önündeki küçük meydan ve meydanın etrafındaki küçük kahve, bölge halkı için odak noktalarıdır.



Şekil 4-4: Karanfilköy'den Görünümler (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)



Şekil 4-5: Karanfilköy Çalışma Alanı Bina Durumları (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

Çalışma alanı içerisinde yer alan yapılar, dış görünümlerine ve fiziksel yapılarına göre iyi, orta ve kötü durumda olarak üç sınıfa ayrılmıştır. İyi durumda olan yapılar hiçbir müdahale gerektirmeyen, orta durumda olanlar ufak çaplı onarım gerektiren, kötü durumda olan yapılar ise taşıyıcı sistemlerinin onarılması gereken yapıları

belirtmektedir. Çalışmadan görüleceği üzere, orta ve kötü durumda olan yapılar çoğunluktadır.

4.1.3.2. İstanbul Büyükşehir Belediyesi planı

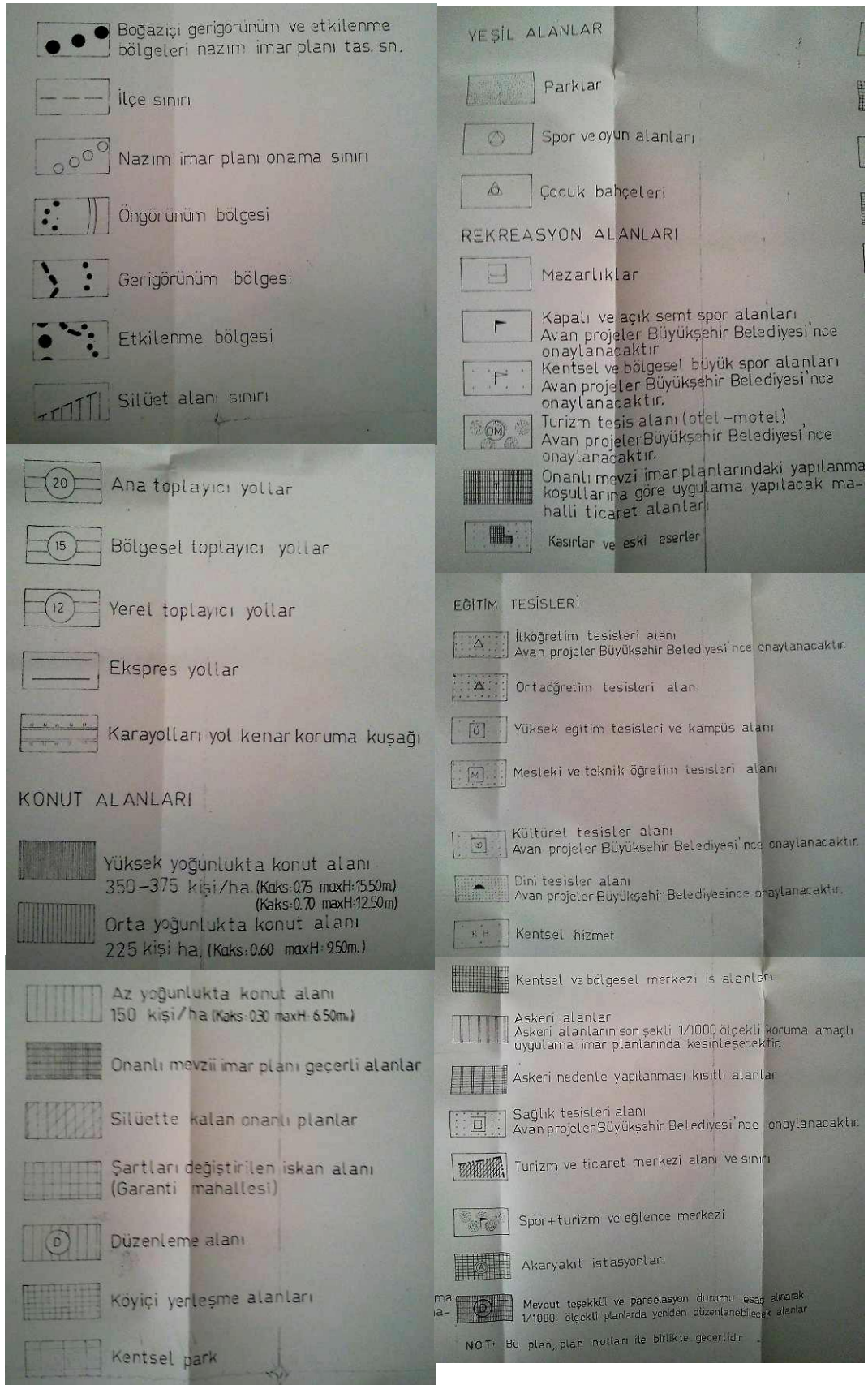
Beşiktaş ilçesi sınırları içerisinde olmasına karşın, Karanfilköy’de 1/1000 uygulama imar planı yapma yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ndedir. Mevcutta Karanfilköy sınırları dahilinde geçerli 18.06.1993 tasdikli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdikli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Ancak bu planlar uygulanamamış, mevcutta imar planları mahkeme kararıyla durdurulmuştur.

Şekil 4.6’da görüldüğü gibi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı’nda, Karanfilköy’ün sınırı tam olarak belli olmamakla birlikte, alan sınırları içerisinde 2 adet ilkokul, 1 adet kültür merkezi ve semt spor alanı yer almaktadır. Alandaki konut alanlarının genelinde geçerli olan yoğunluk 150 kişi/hektar, KAKS 0,30 ve maksimum bina yüksekliği 6,50m’dir. Bununla birlikte özellikle ana akslar üzerinde yoğunluğu 350-375 kişi/hektar olan ve KAKS 0,75, maksimum bina yüksekliği 15,50m olan konut alanları bulunmaktadır. Alanın kuzeydoğusunda yine 350-375 kişi/hektar yoğunluktaki konut alanında TAKS 0,15 olarak belirtilmiştir. Güneyden kuzeye doğru yoğunluğun azaldığı gözlenmektedir.

**4.1.3.2.1. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon
Nazım İmar Planı**



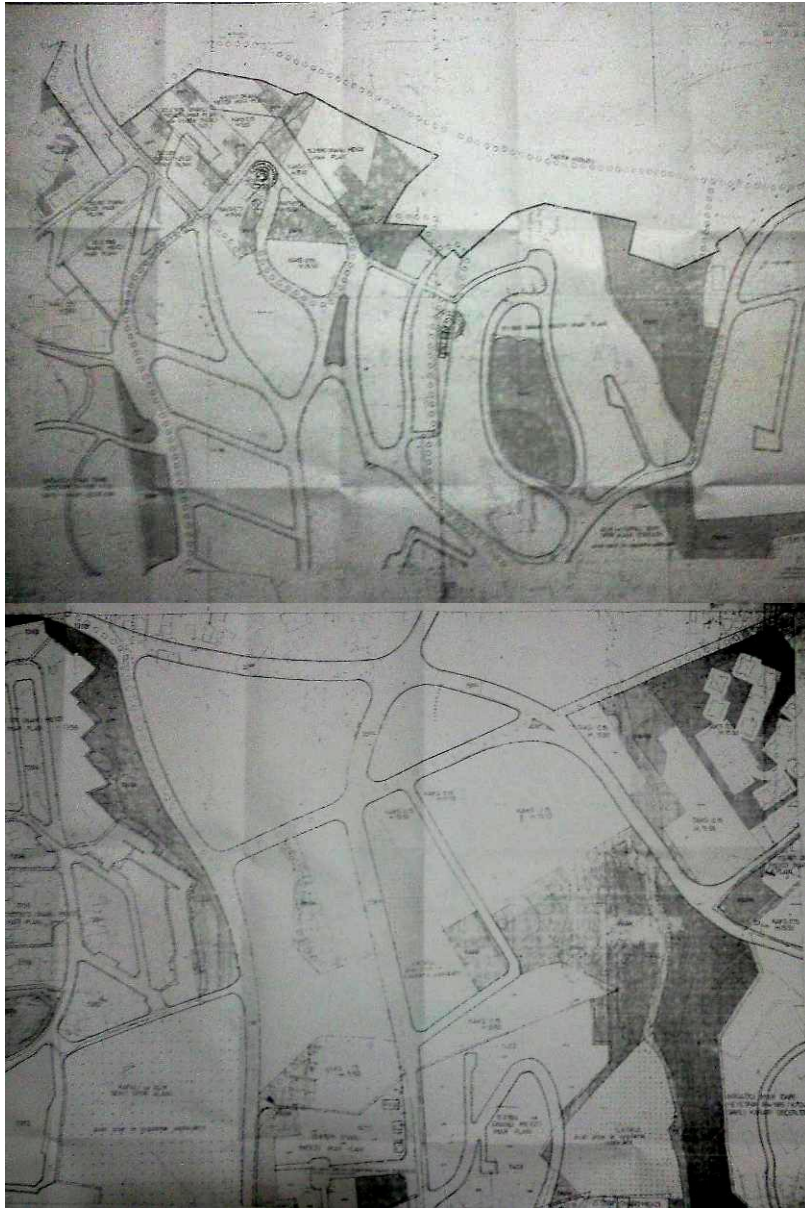
Şekil 4-6: 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı
(İstanbul Büyükşehir Belediyesi)



Şekil 4-7: 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı Lejandı (İstanbul Büyükşehir Belediyesi)

4.1.3.2.2. 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan ve Şekil 4-8’de görülen 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı’na bakıldığında, özellikle dere yataklarının park alanlarına dönüştürüldüğü görülmektedir. İlköğretim alanlarında avan projeler geçerli olup, konut alanlarında 1/5000 ölçekli nazım planda getirilen kararların aynıları geçerlidir. Bazı konut adalarında mevzii imar planları görülmektedir. Mevcut yerleşim büyük ölçüde göz ardı edilerek yeni yollar öngörülmüş, yeni yapı adaları oluşturulmuştur.



Şekil 4-8: 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı (İstanbul Büyükşehir Belediyesi)

4.1.3.2.3. Akatlar Kültür ve Dayanışma Derneği (AKDER) tarafından Beşiktaş Belediyesi ile birlikte hazırlanan öneri imar planı

Karanfilköy'n kurumsal desteği rolündeki AKDER, burada yaşıyan insanların, bölge üzerindeki çözümsüzlüklerin giderilmesi ve bölge sakinlerinin tapuya ve yasal bir yaşıama kavuşabilmeleri için Beşiktaş Belediyesi'nin teknik desteği ile birlikte bir proje düzenlemiştir. Düzenlenen bu proje, sokak bazında düzenlenen proje toplantılarında tartışılmış ve çözüm üzerinde oybirliği ile uzlaşma sağlanmıştır.

Projenin paydaşları olarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Karanfilköy sakinleri ve Beşiktaş Belediyesi belirlenmiştir. Her bir paydaşın bu projeden beklentileri ise şu şekilde sıralanmıştır:

İstanbul Büyükşehir Belediyesi → Kamu arsasının işgalden kurtarılması, kamu arsasının değerlendirilmesi ve sağlıklı yaşıam çevresi yaratılması.

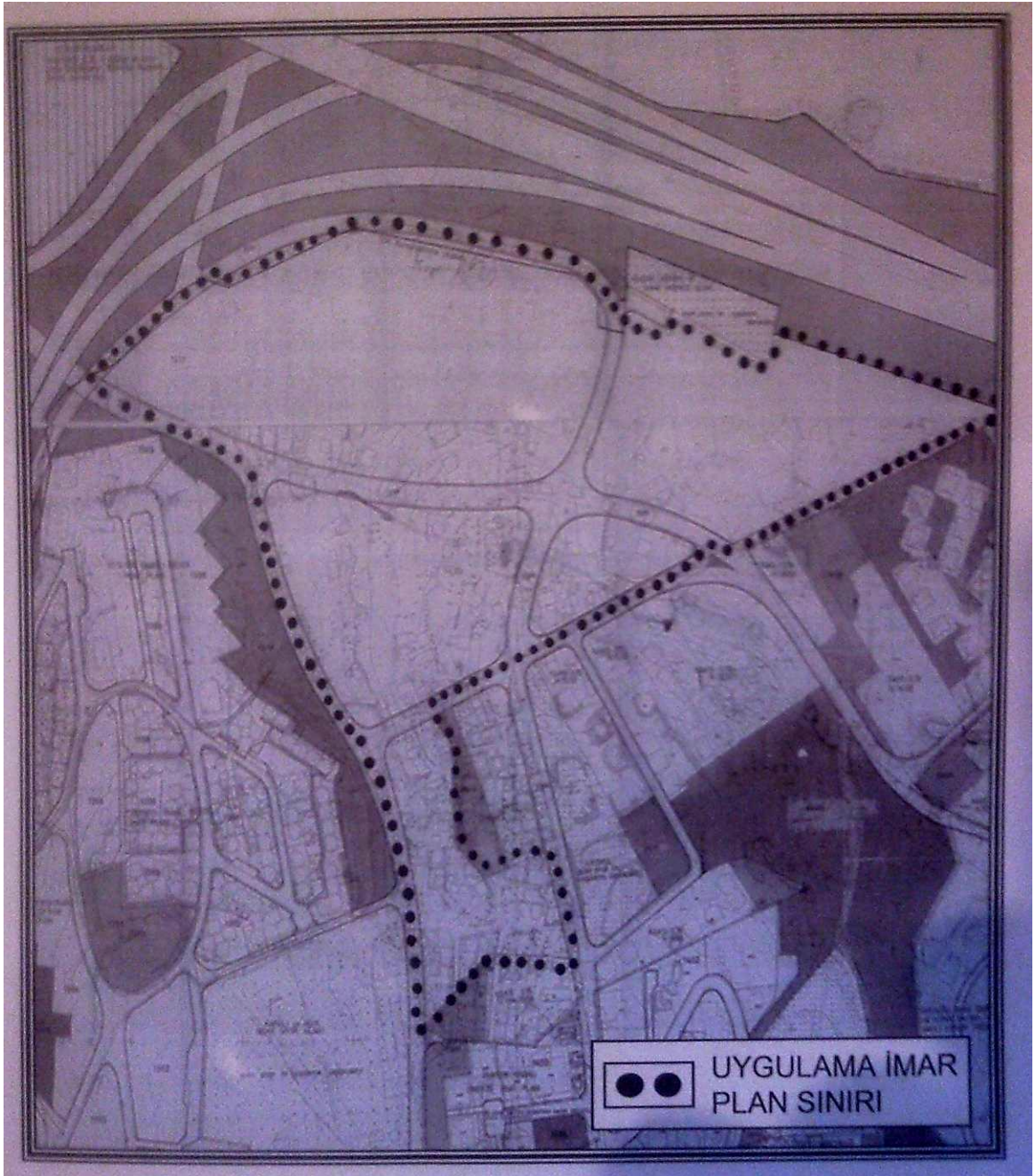
Karanfilköy sakinleri → Hukuki güvenceye sahip olmak, sağlıklı yaşıama çevresine sahip olmak ve sosyal çevreden kopmamak.

Beşiktaş Belediyesi → Sağlıklı yaşıam çevresi yaratmak, toplumsal uzlaşma ve çözüm ve yüksek kentsel standartlar.

Projede genel olarak amaçlanan, çevresi düzenli konut alanları ile çevrili, gelişmiş, yaklaşık 23 hektarlık planlı bir yerleşim alanı yaratmaktır. Bu alanda genelde tek katlı olan yaklaşık 600 konut bulunması öngörülmüştür. Varolan aile sayısından fazla konut yapılmayacağı konusunda uzlaşılmıştır. Maksimum bina yüksekliği 6,50 m, TAKS=0,15 olarak belirlenmiştir. Arsa bedeli İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ödenecek, herkesin olanaklı olduğu ölçüde bulunduğu bölgede konut edinmesini sağlayacak bir yerleşim planlaması yapılacaktır. Bununla birlikte kamuya yaklaşık %40 oranında toplu yeşil alanlar bırakılacaktır.

Projenin uygulanmasında izlenecek yol  bölümde incelenmiştir. Bunlardan birincisi plan ve projelendirmedir. Bu bölümde öngörülen yoğunluk ve konut sayısına uygun yerleşim planı ve ödeme koşullarına uygun büyüklükte konut seçenekleri tasarımı safhası bulunmaktadır. İkinci bölüm olan finansmanda ise, konut kullanıcılarının arsa bedelini ve konut yapım maliyetini karşılayacak finansman

özümü yer almaktadır. Son bölümde ise gecekonduları yıkımı ve konutların tek elden yapımı için talep ve yapım örgütlenmesi öngörülmektedir.



Şekil 4-10: AKDER ve Beşiktaş Belediyesi Tarafından Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Beşiktaş Belediyesi Özel Projeler Müdürlüğü)

Çözüm olarak görülen projenin uygulanması ile birlikte sağlanacak olanaklar ise şu şekilde sıralanmaktadır:

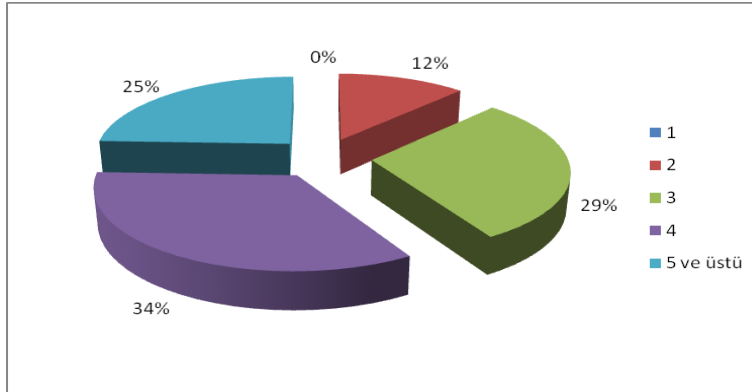
- Kentsel dönüşüm projesi yörede yaşayan insanların gönüllü katılım ve finansal katkılarıyla yaşama geçirilecektir.

- Ülke çapında gecekondü alanlarının dönüşümüne örnek olacak bir model geliştirilmektedir.
- Kamuya toplu yeşil alanlar sağlanmaktadır.

4.1.4. Karanfilköy halkının dönüşüme bakışı

Karanfilköy çalışma alanı sınırları içerisinde mevcut olan 478 adet gecekondudan 41 adediyle anket çalışması yapılmıştır. Örneklem büyüklüğü yaklaşık %8,5'tir. Yapılan anket çalışmasında genel amaç; Karanfilköy halkının Karanfilköy'de ne kadar zamandır yaşamakta olduğu, buradaki memnuniyetleri ve şikayetleri, Karanfilköy için yapılmış plandan haberdar olup olmadığı ve bu plan kararlarından memnuniyeti belirlemektir. Bu amaçla 21 soruluk bir anket hazırlanmıştır (EK A.1).

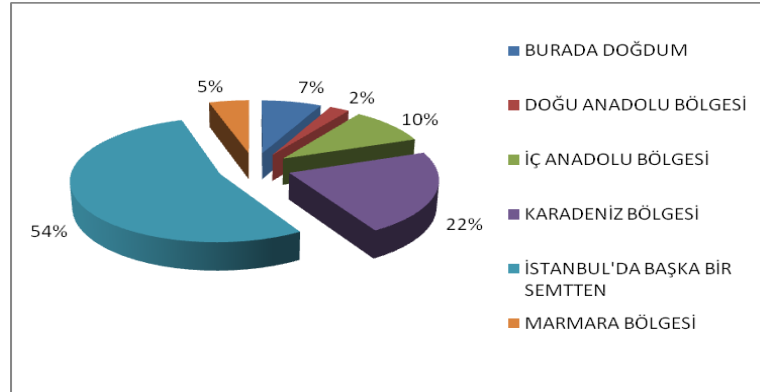
Yapılan anket çalışması sonucunda, %34'lük bir pay ile 4 kişilik ailelerin çoğunlukta olduğu görülmektedir (Şekil 4-11). Bununla birlikte %29'luk bir pay ile 3 kişilik aileler ve %25'lik pay ile 5 ve üzeri kişilik aile yüzdeleri de dikkat çekicidir.



Şekil 4-11: Karanfilköy Çalışma Alanında Hane Büyüklüğü (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

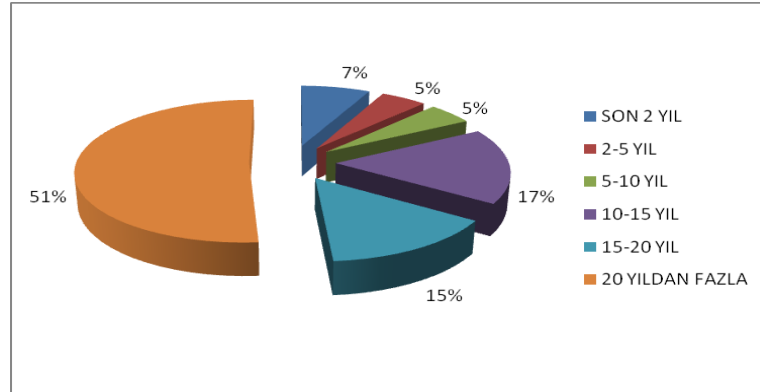
Karanfilköy'de yaşayanların büyük bölümü buraya İstanbul içindeki başka bir semtten gelmiştir. Bu oran %54'tür (Şekil 4-12). Ancak bu insanların büyük çoğunluğu İstanbul'a Karadeniz Bölgesi ya da Sivas'tan gelmiştir. Karadeniz Bölgesi'nden özellikle Samsun, Ordu, Rize ve Giresun'dan İstanbul ve Karanfilköy'e gelen sayısının çokluğu dikkat çekmektedir. Karadeniz Bölgesi'nden sonra Karanfilköy'e en çok göç veren il Sivas olarak görülmektedir. Özellikle ebeveynlerin İstanbul dışındaki illerde doğup sonradan Karanfilköy'e gelerek yerleştikleri, 25 yaşa kadar olan nüfusun büyük bölümünün ise Karanfilköy veya İstanbul doğumlu oldukları göze çarpmaktadır. İstanbul'dan bu bölgeye gelenlerin ise belirli bir semtte

yoğunlaşmadıkları, ancak buradan önce ikamet edilen bölgelerin çoğunluğunun yine gecekondü semtleri olduğu anlaşılmaktadır.

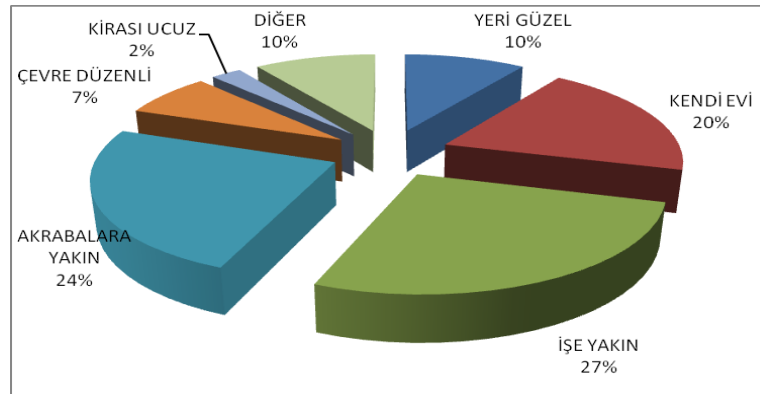


Şekil 4-12: Karanfilköy'e Geline Bölge (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

Şekil 4-13 incelendiğinde, Karanfilköy'de yaşayanların yarısından fazlasının, bölgede 20 yıldan fazla ikamet ettikleri görülmektedir. Genel olarak, Karanfilköy'de yaşayan halkın %83'ü 10 yıldan fazla bir süredir Karanfilköy'de yaşamaktadır.



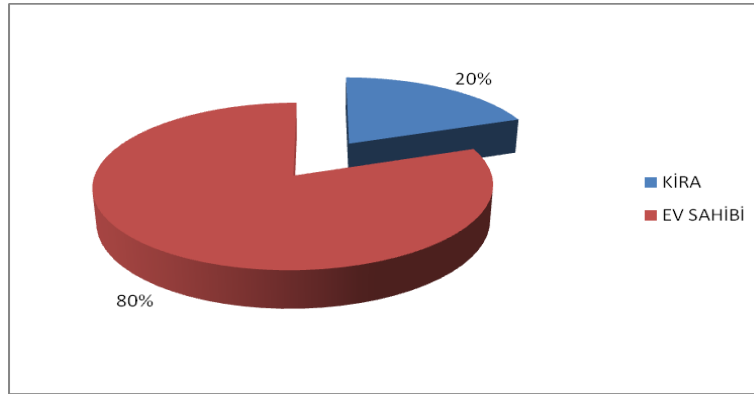
Şekil 4-13: Karanfilköy'de İkamet Süresi (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)



Şekil 4-14: Karanfilköy'ü Tercih Sebebi (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

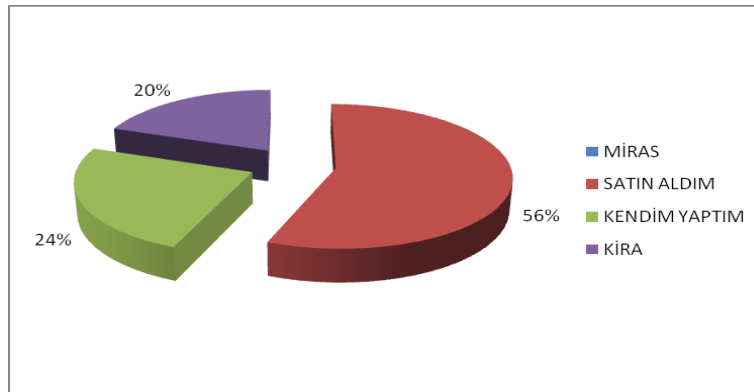
Karanfilköy'ü tercih sebepleri incelendiğinde, halkın %27'lik bir oranla, işine yakın olduğu için burayı tercih ettikleri görülmektedir (Şekil 4-14). Bunu %24'lük oranla akrabalara yakınlık, %20'lik oranla kendi evi olması izlemektedir. Kiracıların ise burayı tercih sebebinin kira fiyatlarının ucuzluğu olduğu görülmektedir.

Karanfilköy'de ev sahipliği oranı da oldukça yüksektir (Şekil 4-15). Bunun başlıca sebebi, burada yaşayan halkın buraya geldikleri zaman kendi konutlarını kendileri yapmasıdır. Bu durum, bölgeye bağlılığı da artırmaktadır.



Şekil 4-15: Karanfilköy'de Konut Sahipliliği (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

Bölgeye gelenlerin büyük çoğunluğu, konutunu satın alarak buraya yerleşmiştir (Şekil 4-16). Bu oran %56'dır. Konutunu kendi yapanların oranı da %24 ile oldukça yüksektir. %20'lik bir oranla da kiralık konutlar göze çarpmaktadır.

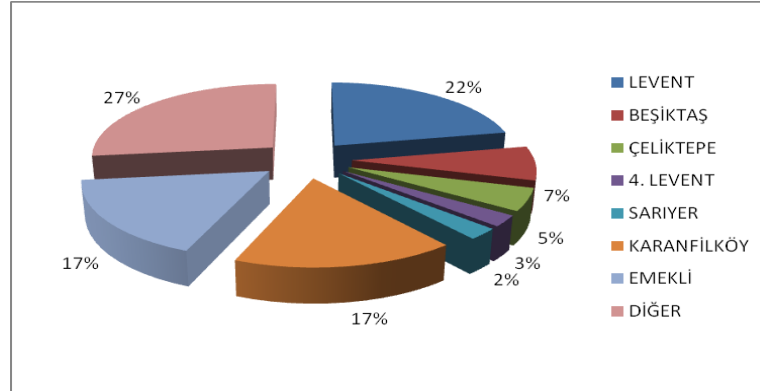


Şekil 4-16: Karanfilköy'de Konut Edinme (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

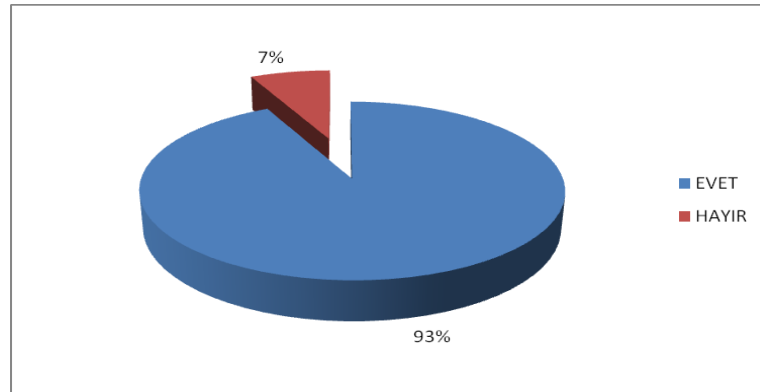
Karanfilköy'de yaşayanların çalıştıkları yerler oldukça farklılık göstermektedir (Şekil 4-17). Genel olarak Beşiktaş, Levent ve Karanfilköy içi olmak üzere, İstanbul'un hemen her yerinde çalışanlara rastlanmıştır. Küçükyalı, Eminönü, Perpa, Yenibosna

ve Fatih'te çalışanlar mevcuttur. %17'lik bir oranla emekli olan kesim de dikkat çekmektedir.

Karanfilköy'de yaşayan halkın neredeyse tamamının, burada yaşamaktan memnun olduğu görülmektedir (Şekil 4-18). Burada yaşamaktan memnun olmayanların ise bölgeye son 5 yıl içerisinde geldikleri ve buradaki yaşam tarzına uyum sağlayamadıkları öğrenilmiştir.



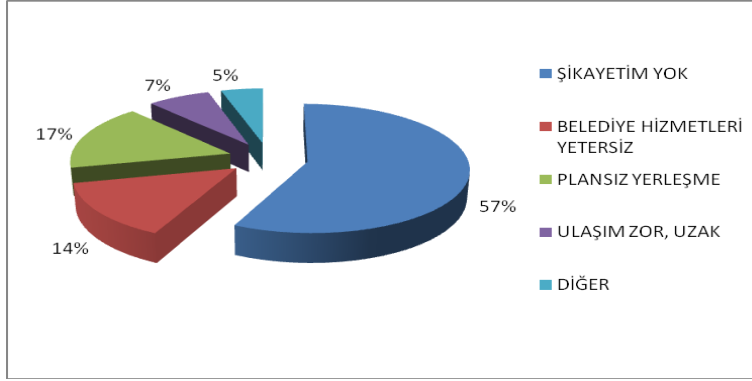
Şekil 4-17: Karanfilköy'de Yaşayanların Çalıştıkları Yerler (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)



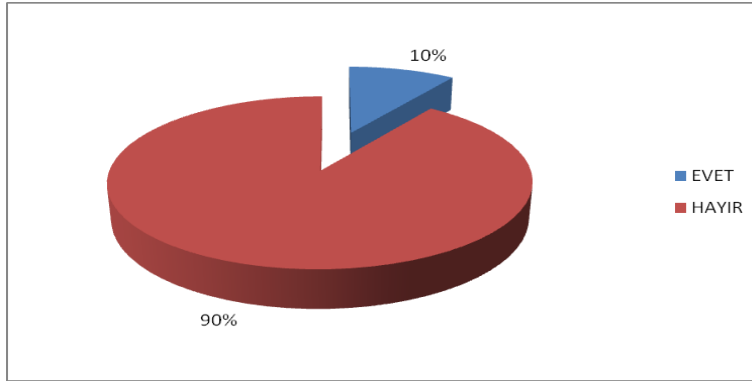
Şekil 4-18: Karanfilköy'de Yaşamaktan Memnun Olma Durumu (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

Karanfilköy'den memnun olma durumu ile doğru orantılı olarak, herhangi bir şikayeti olmayanların oranı oldukça yüksektir (Şekil 4-19). Genel şikayetler ise belediye hizmetlerinin yetersiz olduğu ve Karanfilköy'ün plansız bir yerleşme olduğudur. Küçük bir oranla da olsa ulaşımın zorluğu, belediye otobüslerinin yetersizliği de dile getirilen bir diğer şikayettir. Diğer olarak belirtilen şikayetleri genel olarak tapu olmaması, yasal bir yerleşim bölgesi statüsünde olmaması gibi şikayetler oluşturmaktadır.

Halkın büyük çoğunluğu Karanfilköy’den taşınmayı düşünmemektedir (Şekil 4-20). Bunun başlıca sebepleri olarak uzun süredir burada yaşamının getirdiği bağlılık, alışkanlık görülmekle birlikte, maddi durumunun taşınmaya elvermediğini söyleyenlerin sayısı da oldukça fazladır. Karanfilköy’den taşınmak istediğini belirtenlerin neredeyse tamamının ise memleketlerine dönmek istemeleri dikkat çekicidir.

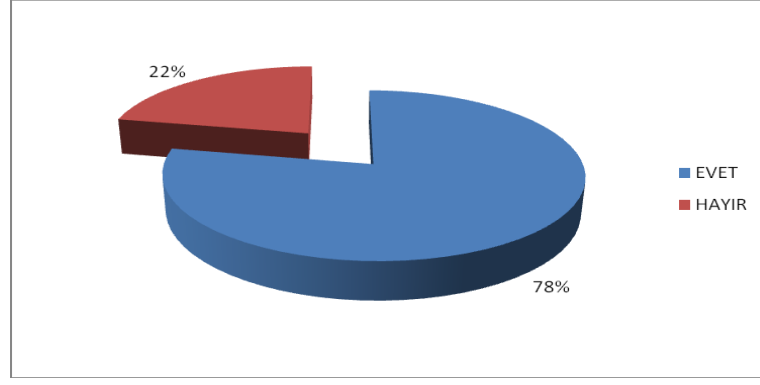


Şekil 4-19: Karanfilköy’de Mevcut Şikayetler (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

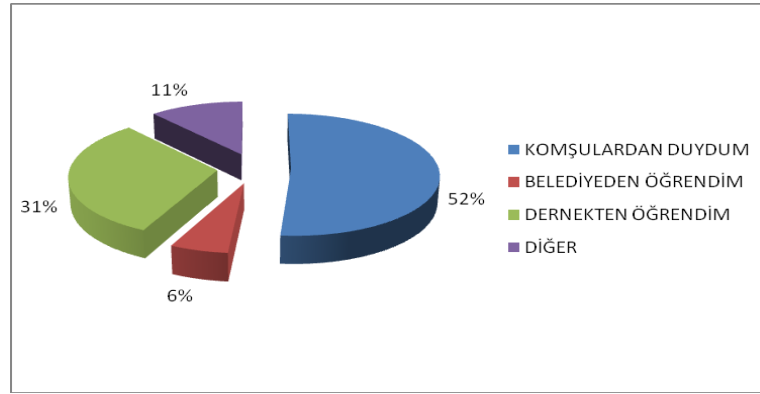


Şekil 4-20: Karanfilköy’den Taşınmak İsteme Durumu (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

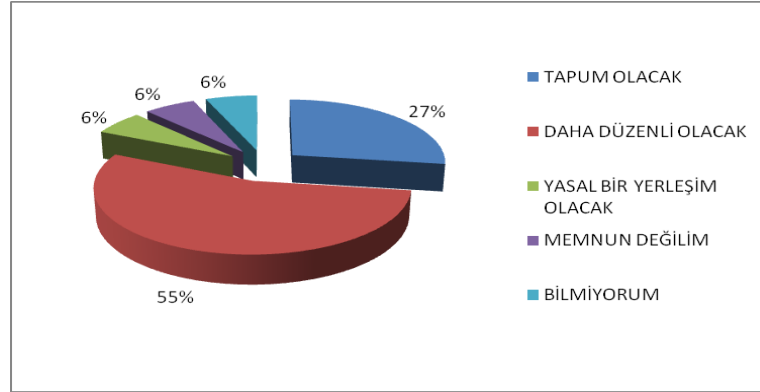
Anketler sonucunda Karanfilköy’de yaşayan halkın büyük bir kısmının, Karanfilköy için hazırlanan plandan haberdar olduğu görülmektedir (Şekil 4-21). “Plandan nasıl haberdar oldunuz” sorusuna verilen yanıtlarda ise “komşulardan duydum” ve “dernekten öğrendim” cevapları çoğunluktadır (Şekil 4-22). Buradan hareketle komşuluk ilişkilerinin güçlü olduğu anlaşılmakla beraber, bölgeyi ilgilendiren konularda bölge halkının edindikleri bilgileri birbirleri ile paylaştıkları, derneğin de halkı bilgilendirme konusunda önemli çalışmalar yaptığı görülmektedir.



Şekil 4-21: Karanfilköy İçin Yapılan Plandan Haberdar Olma Durumu (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)



Şekil 4-22: Karanfilköy İçin Yapılan Plandan Haberdar Olma Şekli (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)



Şekil 4-23: Karanfilköy İçin Yapılan Plan Kararlarından Memnun Olma Durumu ve Sebepleri (Karanfilköy Alan Çalışması, 2009)

Halkın neredeyse tamamı planın getirdiği kararlardan memnun iken, bir kısmı ise planda uyum olmaması, yapılacak villa tarzı konutların zengin kesimi buraya çekeceği gibi sebeplerle memnuniyetsizliğini belirtmiştir (Şekil 4-23). Kararlardan memnun olanların çoğunluğu, Karanfilköy'ün daha düzenli bir yerleşim yeri olmasını memnuniyet sebebi olarak göstermektedir. Bununla birlikte yerleşmenin

yasal statü kazanması ve ev sahiplerinin tapu alacak olması da yüksek oranda memnuniyet sebebi olarak belirtilmiştir.

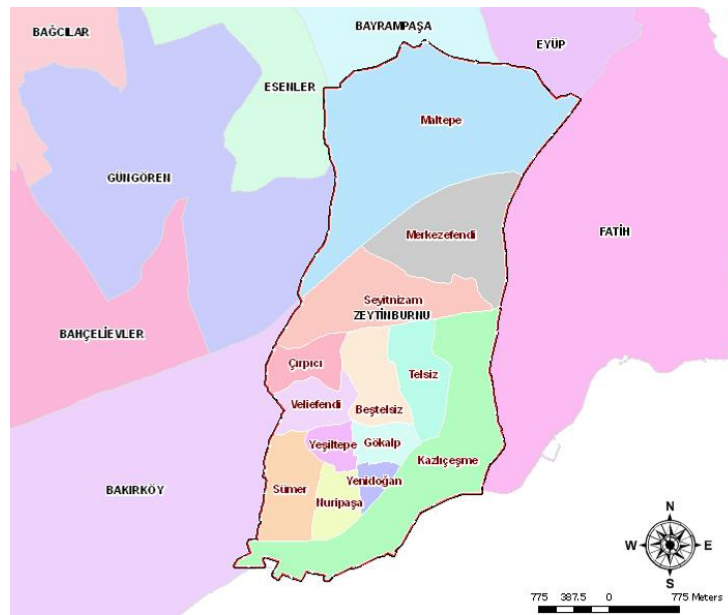
4.2. Zeytinburnu’nda Dönüşüm Olgusu

4.2.1. Zeytinburnu’nun İstanbul’daki konumu ve tarihsel gelişimi

Zeytinburnu ilçesi, İstanbul’un Avrupa yakasında konumlanmıştır. Doğusunda Fatih, kuzeyinde Bayrampaşa, kuzeybatısında Güngören ve Esenler, batısında ise Bakırköy ilçeleri ile çevrilmiştir. Güney sınırını ise Marmara Denizi oluşturmaktadır. 13 adet mahalleye sahip olan ilçenin toplam alanı 11,16 km²’dir.



Şekil 4-24: Zeytinburnu İlçesi'nin Konumu (www.ibb.gov.tr)



Şekil 4-25: Zeytinburnu İlçesi Mahalle Sınırları (www.zeytinburnu.bel.tr)

Zeytinburnu önceleri, İstanbul surlarının hemen dışında, daha ziyade bir gezinti ve dinlenme alanı olarak kullanılmaktaydı. 15. yüzyılın ikinci yarısında, İstanbul'un Türkler tarafından fethini takiben, Fatih Sultan Mehmet tarafından Kazlıçeşme'de tabakhaneler kurdurulmuş, bu tabakhanelerin etrafında küçük bir yerleşim oluşmuştur. Ayrıca bazı Rum papazların buraya yerleştiği ve tarım ile uğraştıkları bilinmektedir.

16. yüzyıldan sonra İstanbul yerleşiminin surların dışına taşmasıyla birlikte, Zeytinburnu'ndaki yerleşimler giderek genişlemiştir. Cumhuriyet yıllarına gelindiğinde ise, Zeytinburnu, Bakırköy ilçesine bağlı bulunmaktadır ve Kazlıçeşme, Maltepe ve Merkez Efendi haricindeki yerler neredeyse tamamen boştur. 1947 yılında İstanbul Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından yayımlanan "İstanbul Sanayi Bölgelerine Ait Talimatname"de Zeytinburnu'nun da sanayi bölgesi olarak duyurulması ile birlikte ilçenin kaderi değişmiştir. Talimatname sonrasında bölgede hızla yeni sanayiler inşa edilmiştir. Aynı tarihlerde kırdan kente başlayan yoğun göç sonrasında İstanbul'a gelenler, Zeytinburnu'na yerleşmeye başlamıştır. Bu yerleşimler sonrasında Zeytinburnu hızlı ve düzensiz bir yapılaşmaya maruz kalmıştır.

Bu dönemde göç ile İstanbul'a gelen ailelerin yalnızca küçük bir bölümü eski ve kenar mahallelerde konut bulabilmekte, büyük bir bölümü ise buradaki konutların dahi kirasını karşılayamayacak güçteydi. Bu durum insanları, çalıştıkları yere yakın, başkalarına ait boş araziler üzerinde sağlıksız ve alelacele yapılmış barınaklar inşa etmeye zorlamış; hızla inşa edilmesi sebebiyle "gecekondu" adı verilen yapılar ortaya çıkmıştır (www.zeytinburnu.bel.tr).

İstanbul'daki ilk gecekondu, 1945 yılında Kazlıçeşme'de görülmüştür. 1940'ların sonlarına doğru gecekondu yapımı hız kazanmış, 1949 yılında İstanbul'daki gecekondu sayısı 5 bine ulaşmıştır. Bu gecekonduların 3.218'inin Zeytinburnu'nda olduğu tespit edilmiştir. Bu tarihten sonra çeşitli yıllarda birbiri ardına çıkarılan imar afları ile birlikte gecekondu sayısı giderek artmıştır. 1950'de rakam 8.239'a, 1959'da 61.400'e ve 1963'te 120 bine ulaşmıştır. 1963 tarihinde İstanbul'un nüfusunun %35'i gecekonduarda yaşamaktadır. 1957 yılında Zeytinburnu ilçe statüsü kazanmış, böylece nüfusunun tamamı gecekonduya yaşayan bir ilçe oluşmuştur.

İlçe belediyelerinin oluşturulmasından sonra ise imar ıslah planları ve parselasyon planları yürürlüğe konulmuş, gecekonduların yayılması ve sayılarının artması önlenmiştir. Planların uygulanması ile birlikte gecekondu alanları ıslah edilmiş, günümüzde dek süren çalışmalar sonucunda Zeytinburnu ilçesindeki mevcut gecekondu sayısı 864'e düşmüştür (www.zeytinburnu.bel.tr).

4.2.2. Zeytinburnu'nun demografik yapısı

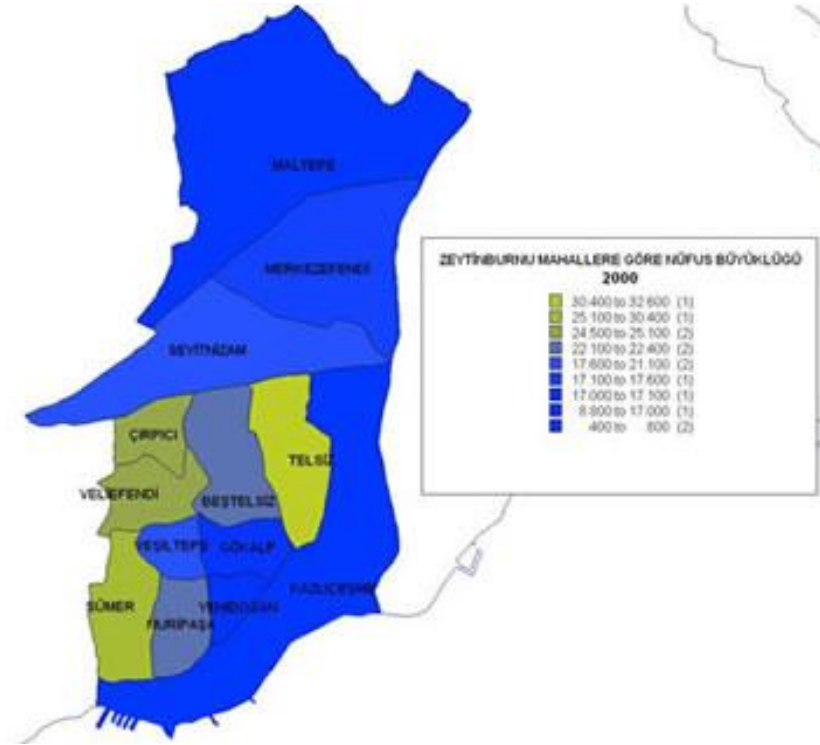
2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile yapılan sayım sonucunda İstanbul'un nüfusu 12.697.164 kişidir. Zeytinburnu'nun nüfusu ise 288.058 kişidir (www.tuik.gov.tr). Buna göre, İstanbul'un yaklaşık %2,27'si Zeytinburnu'nda yaşamaktadır.

1960 yılında Zeytinburnu'nun nüfusu 89.397 olarak tespit edilmiştir. Gecekondulaşmanın etkisi ile ilçe nüfusu sürekli artmış, ancak nüfus artış hızı İstanbul'un nüfus artış hızına oranla geride kalmıştır. 1990 – 2000 yılları arasında ise Zeytinburnu'nun nüfus artış hızı %49,5 ile İstanbul'u geride bırakmış, ilçe nüfusu 2000 yılında 247.669'a ulaşmıştır. 1990 yılından sonraki nüfus artışı gecekondulaşmanın yavaşlaması ve mevcut gayrimenkullerin tapu sorunlarının büyük bölümünün çözülmesi nedeniyle ruhsatlı binaların yapılmasına bağlı olarak yerleşim alanlarının açılmasından kaynaklanmaktadır (www.zeytinburnu.com.tr).

Zeytinburnu nüfusunun tamamını buraya göçle gelenler oluşturmuştur. 1962'de Prof. Hart tarafından yürütülen Zeytinburnu araştırmasında halkın %51,8'inin yurtdışı doğumlulardan, %48,2'sinin ise yurtiçi doğumlulardan oluştuğu belirtilmektedir. Yurtdışı doğumlular ya doğrudan doğruya yabancı bir ülkeden İstanbul'a gelip yerleşmişler, ya da büyük bir kısmının kendileri ya da aileleri yabancı bir ülkeden Türkiye'ye gelmişler; İstanbul'dan başka bir yere devlet tarafından yerleştirilmişler sonradan, çeşitli nedenlerle, iskan yerlerini terkederek İstanbul'a göç etmişlerdir. Yurtdışından gelenler arasında Yugoslavya ve Bulgaristan en yüksek orana sahiptir. Yunanistan ve Romanya bu iki ülkeyi takip etmektedir (Evren, 2003).

Çizelge 4-1: Sayım Dönemlerine Göre İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi Nüfus Gelişimi
(www.tuik.gov.tr)

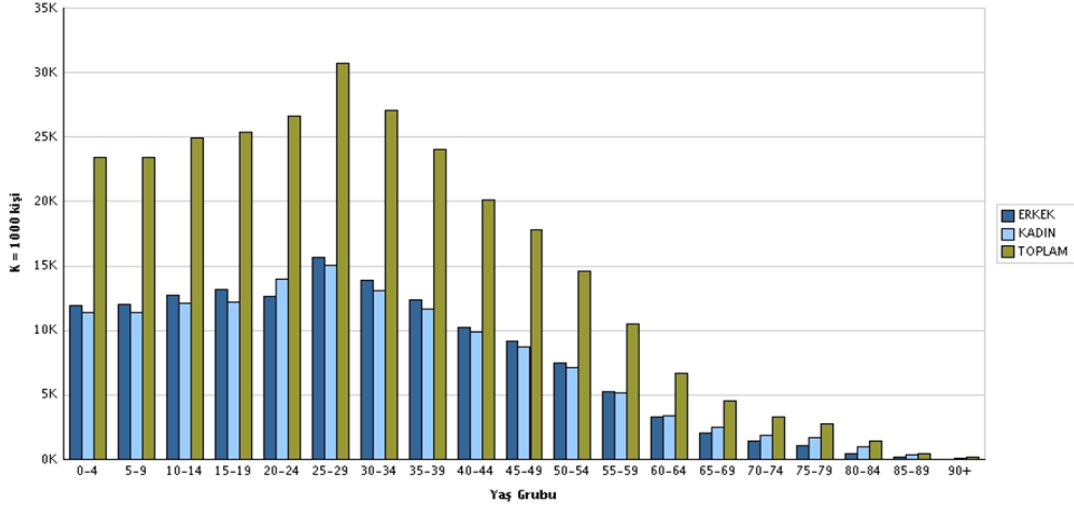
YILLAR	İSTANBUL NÜFUSU	ARTIŞ (%)	ZEYTİNBURNU NÜFUSU	ARTIŞ (%)
1960	1.882.092		89.397	
1965	2.293.823	21,9	100.874	15,1
1970	3.019.032	31,6	117.905	14,6
1975	3.904.588	29,3	122.991	4,3
1980	4.741.890	21,4	126.899	3,2
1985	5.842.985	23,2	147.849	16,5
1990	7.309.190	25,1	165.679	12
2000	10.018.735	37,1	247.669	49,5
2008	12.697.164	26,7	288.058	16,3



Şekil 4-26: Zeytinburnu İlçesi Mahallelerine Göre Nüfus Büyüklükleri (www.zeytinburnu.com.tr)

Yine aynı araştırmada, yurtiçinden gelenler arasında en yüksek oranı (%48,7) Karadeniz bölgesinden gelenler oluşturmaktadır. Karadenizden sonraki en yüksek oran Doğu Anadolu ve Trakya bölgelerindedir. İç Anadolu'dan gelenlerin oranı ise %11,1'dir.

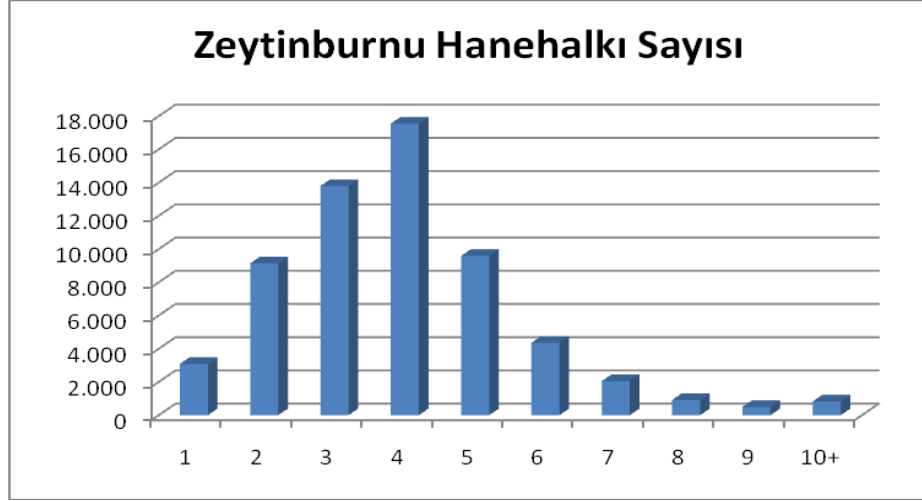
2008 yılı nüfus sayımına göre 0-14 yaş arasında 71.768 kişi (%24,9), 14-65 yaş arasında 203.594 kişi (%70,6), 65 üzeri ise 12.696 kişi (%4,5) bulunmaktadır (www.tuik.gov.tr). Özellikle genç nüfusun yüksek oluşu dikkat çekmektedir.



Şekil 4-27: 2008 Yılında Zeytinburnu'nda Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (www.tuik.gov.tr)

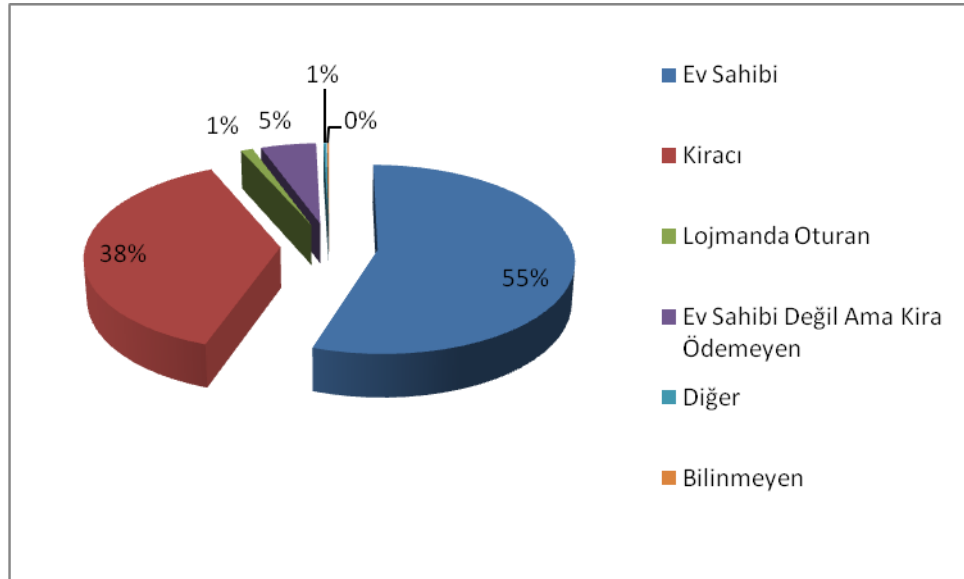
15 yaş üzeri nüfusun (213.809 kişi) 11.667'si okuma yazma bilmiyorken, okuma yazma bilen nüfus 186.449'dur. 15.693 kişiye ait veriye ulaşılammıştır (www.tuik.gov.tr). Buna göre 15 yaş üzerin nüfusun %87'sinin okuma yazma bildiği görülmektedir. Okuma yazma bilen nüfusun 20.092'si herhangi bir okul bitirmemiş, 80.050'si ilkokul, 21.975'i ilköğretim, 13.758'i ortaokul veya dengi okul, 39.761'i lise veya dengi okul, 9.913'ü yüksekokul veya fakülte, 744'ü yüksek lisans, 156'sı doktora mezunudur. İlkokul mezunlarının okumuş nüfus içindeki yüksek oranı dikkat çekmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2005 yılında yaptığı araştırmaya göre, İstanbul'da bulunan toplam hanehalkı sayısı 2.550.607'dir. Bu rakamın 1.476.687'si ev sahibi, 893.427'si ise kiracı konumundadır. 28.100 kişi ise lojmanda ikamet etmektedir. Bununla birlikte 131.662 kişi ev sahibi olmayıp da kira ödememekte, 17.425 kişi diğer barınma şekillerini kullanmaktadır. 3.306 hanehalkına ait veriye ulaşılammıştır (www.tuik.gov.tr).



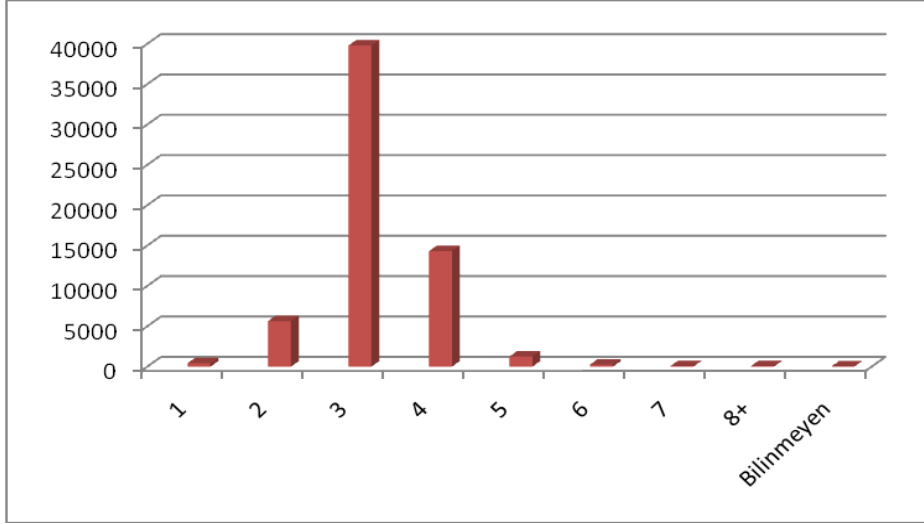
Şekil 4-28: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu Hanehalkı Sayısı (www.tuik.gov.tr)

Zeytinburnu'na bakıldığında ise 2000 yılı verilerine göre toplam 61.813 hanehalkının mevcut olduğu görülmektedir. 3 kişilik ailelerin 13.796 ve 4 kişilik ailelerin 17.549 ile çoğunlukta olduğu göze çarpmaktadır.



Şekil 4-29: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu Hanehalklarının Mülkiyet Durumu (www.tuik.gov.tr)

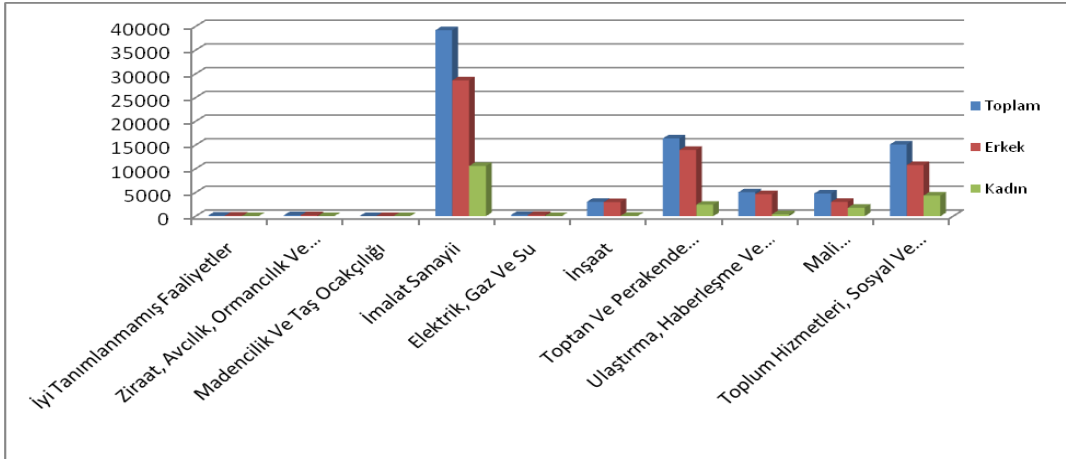
2000 yılı verilerine bakıldığında, Zeytinburnu'nda nüfusun %55'inin ev sahibi olduğu görülmektedir. Bununla birlikte kiracı olan nüfus da %38 ile önemli bir orandadır. Konutların oda sayısına bakıldığında ise 3 odalı konutların büyük bir orana sahip olduğu görülmektedir (Şekil 4-30).



Şekil 4-30: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu Konutun Oda Sayısına Göre Hanehalkı Sayısı (www.tuik.gov.tr)

4.2.3. Zeytinburnu'nun ekonomik yapısı

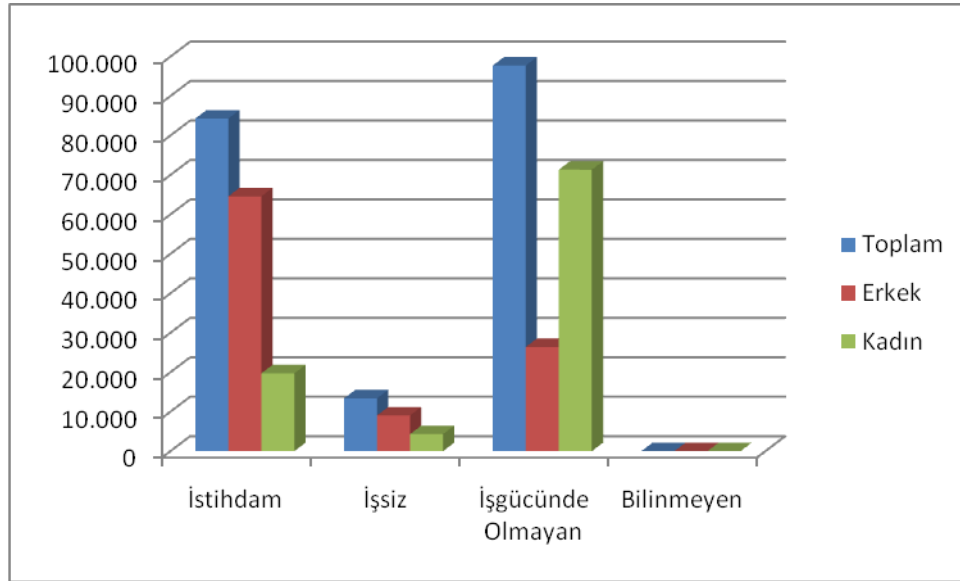
İstanbul genelinde olduğu gibi, Zeytinburnu'nda da erkek ve kadın işgücünün en fazla istihdam ettiği faaliyet alanı imalat sanayidir (Şekil 4-31). İmalat sanayinden sonra erkek işgücünün en fazla istihdam ettiği faaliyet alanları toptan ve perakende ticaret ve hizmetler sektörüdür. Kadınların en çok istihdam ettikleri faaliyet alanı ise hizmetler sektörüdür.



Şekil 4-31: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu Ekonomik Faaliyetler ve Cinsiyete Göre İstihdam (www.tuik.gov.tr)

Zeytinburnu'nda genç nüfusun fazlalığına bağlı olarak, işgücünde olmayan nüfus da fazladır. Bununla birlikte işgücünde olmayan kadınların sayısı erkeklerin sayısına oranla oldukça fazladır. Bu olgu, erkek çocuklarının küçük yaşta kayıtsız olarak çalıştırıldıkları sonucunu gösterebilir. Çalışan nüfustaki erkek yoğunluğu da dikkat

çekmektedir. Kadınların işgücüne yüksek bir oranda katılmadıkları görülmektedir (Şekil 4-32).



Şekil 4-32: 2000 Yılı Nüfus Sayımına Göre Zeytinburnu İşgücü Durumu (www.tuik.gov.tr)

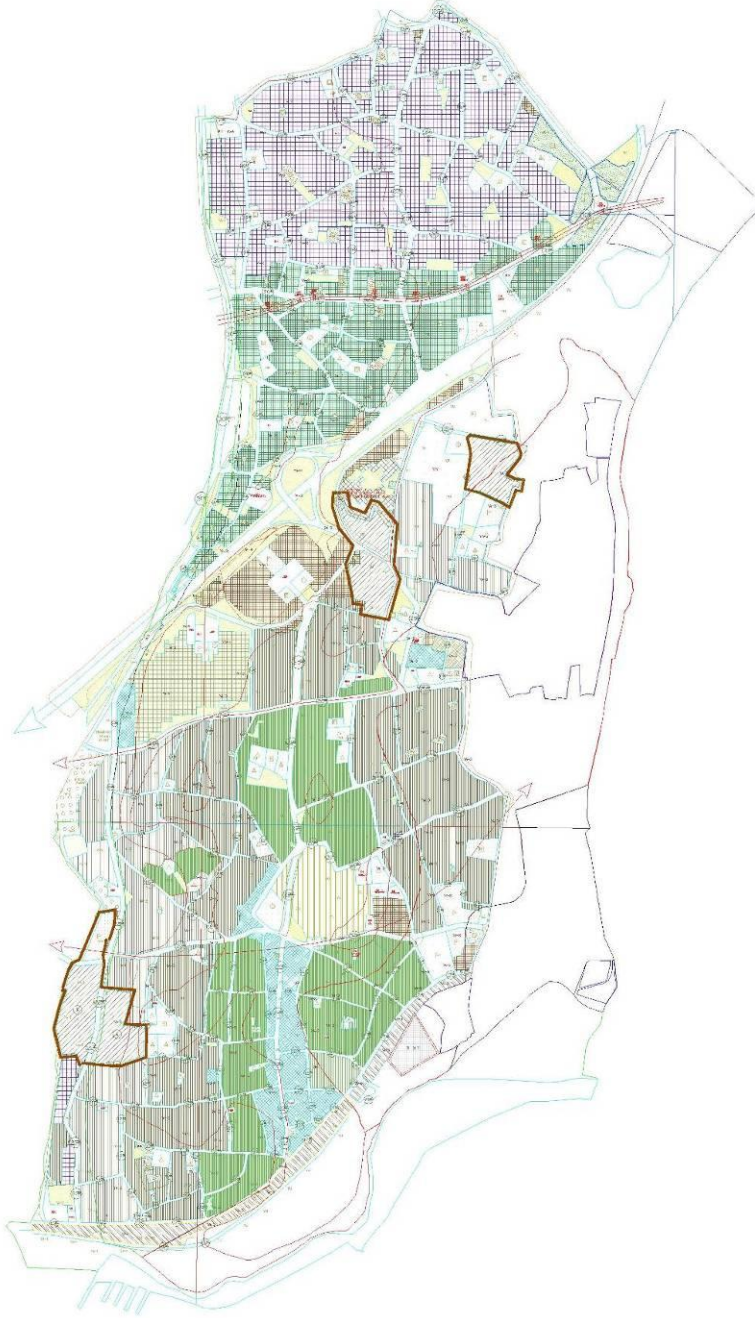
1980-2000 yılları arasında, işsizlik oranları ülke genelinde %3,6'dan %8,9'a, İstanbul genelinde ise %5,5'ten %12,7'ye, Zeytinburnu ilçesinde de %6,1'den %13,7'ye yükselmiştir. 2000 yılı verilerine göre, Türkiye genelindeki yaklaşık her 5 işsizden biri İstanbul'da bulunurken, İstanbul genelindeki her 40 işsizden biri Zeytinburnu'nda yer almaktadır (Aşık, 2007).

Türkiye genelinde sanayi sektöründe istihdam eden işgücünün yaklaşık beşte biri İstanbul'da iken, Zeytinburnu'nun İstanbul içindeki payları toplam işgücünde azalma (%2,5'ten %2,4'e), hizmetler sektöründe artma (%2,1'den %2,2'ye) göstermiş, sanayi sektöründe ise (%3,2) değişmemiştir.

4.2.4. Zeytinburnu için önerilen dönüşüm planları

Zeytinburnu Belediyesi'nin hazırlamış olduğu 21.01.2007 tasdikli 1/5000 ölçekli Zeytinburnu Nazım İmar Planı ve 06.12.2007 tasdikli 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı'nda, Zeytinburnu ilçesi sınırları içerisinde 3 adet kentsel dönüşüm bölgesi belirtilmiştir. Bunlardan biri ilçenin kuzeydoğusunda, Atatürk Öğrenci Yurdu'nun hemen karşısında yer almaktadır. Bu birinci bölge içerisinde İETT Blokları bulunmakta olup, bölgenin kuzeyinde kalan yapıların tamamı yıkılmıştır. İkinci bölge Demirciler Sanayi Sitesi'nin doğusunda, Tercüman Blokları'nın güneyinde yer almaktadır. Kiptaş tarafından bu bölgeye uygulanan

kentsel dönüşüm projesi ile, mevcutta burada Topkapı Merkez Evleri kurulmuştur. Birinci etap tamamlanmış olup, ikinci etap da tamamlanmak üzeredir. Üçüncü bölge, yine Kiptaş tarafından projelendirilen ve Perdeciler Çarşısı'nın hemen girişinde yer alan bölgedir. Bu dönüşüm bölgesinin projesi yapılmış, ancak projenin sunumu henüz gerçekleşmemiştir.

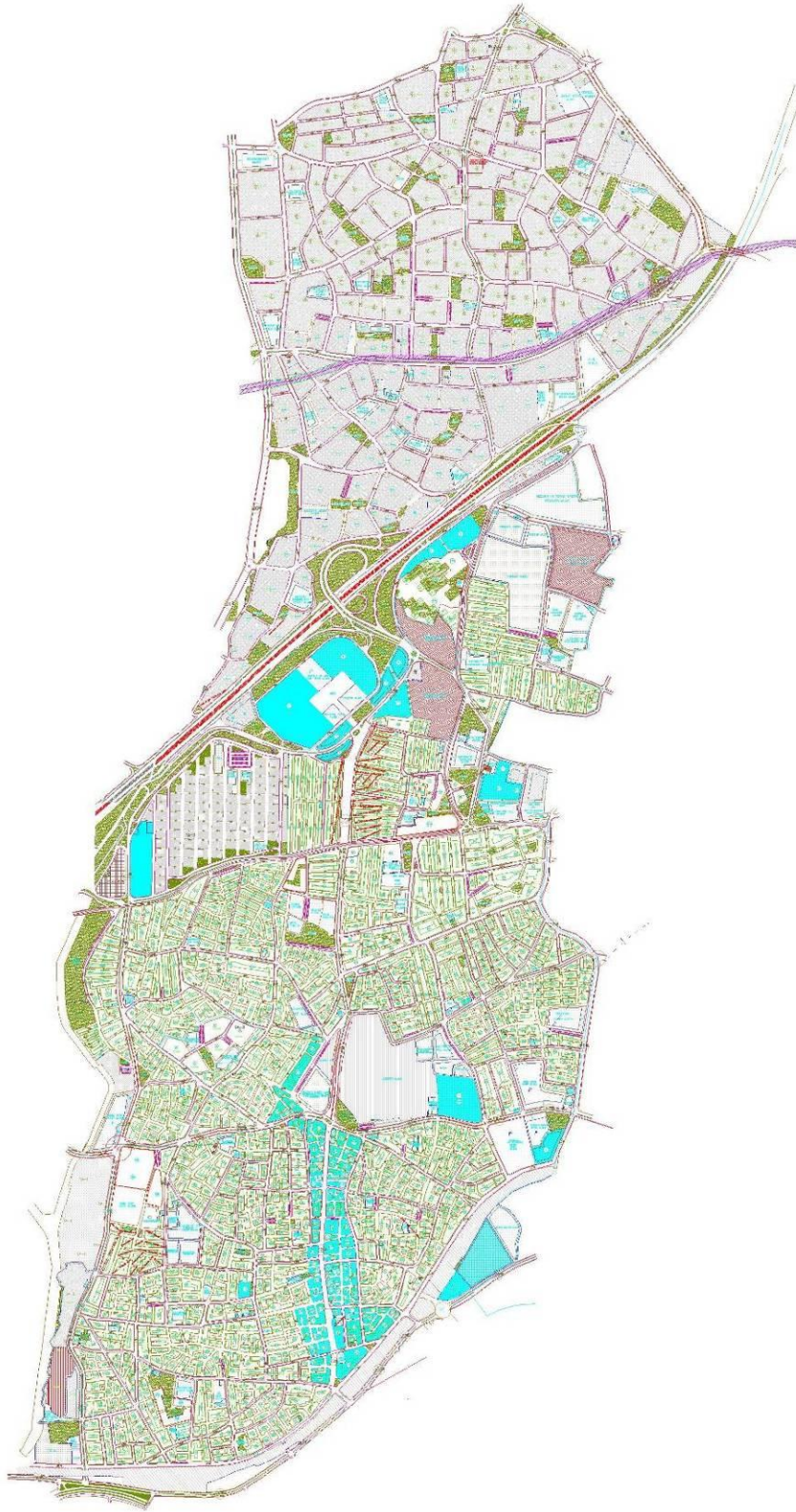


Şekil 4-33: 1/5000 Ölçekli Zeytinburnu Nazım İmar Planı (Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü)

Planda koyu renk sınırlar ile belirtilen bölgeler Zeytinburnu Belediyesi tarafından belirlenen kentsel dönüşüm bölgeleridir. Bu bölgeler ayrıntılı olarak incelenecektir.

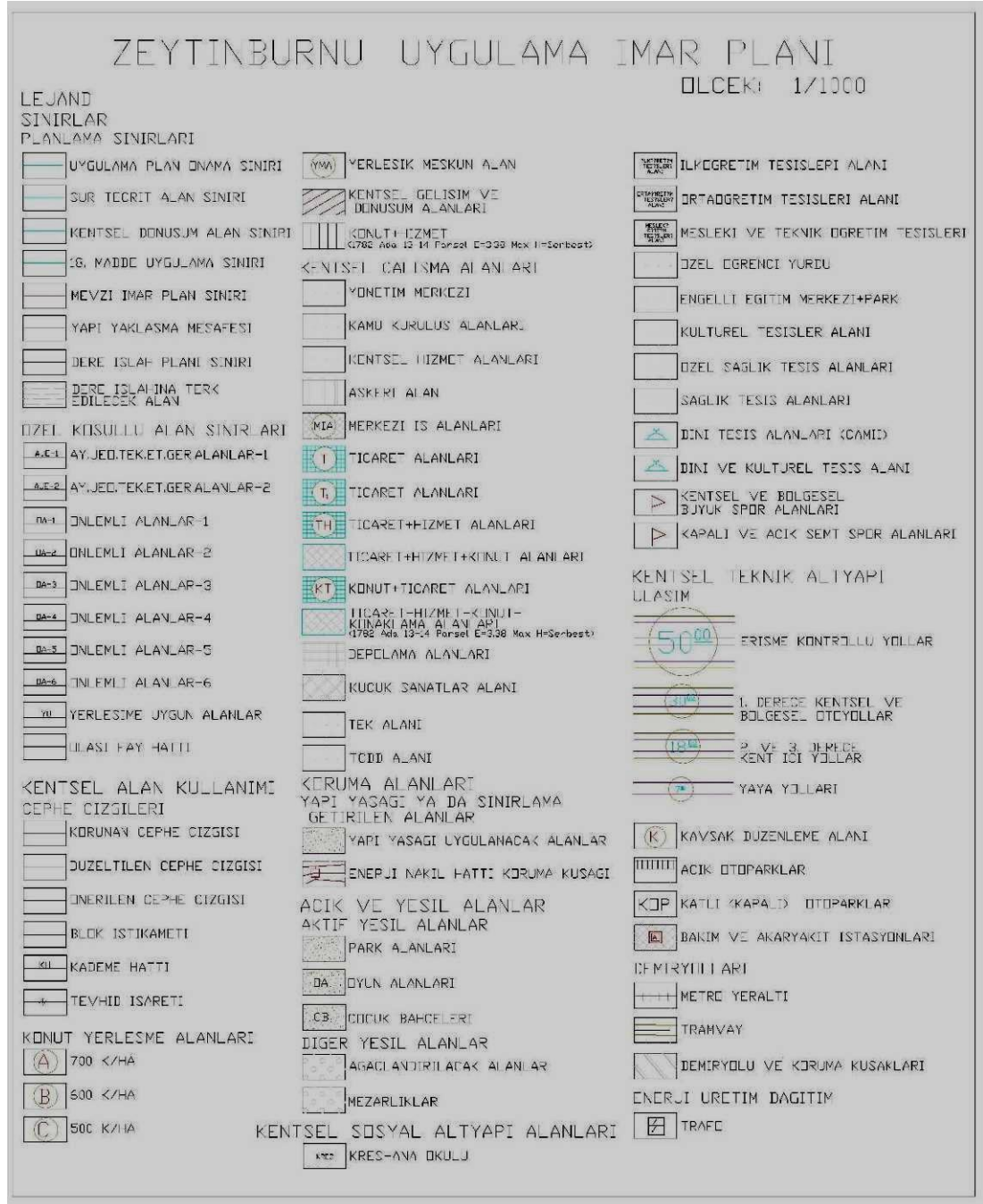
LEJAND		KORUMA ALANLARI	
SINIRLAR		YAPI YASAGI YADA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR	
PLANLAMA SINIRLARI		YAPI YASAGI UYGULANACAK ALANLAR	
	NAZIM İMAR PLANI DİNAMA SINIRI		ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUSAGI
	SJR TEORİT ALAN SINIRI	AKİF VE YESİL ALANLAR	
	KENTSEL DÖNÜŞÜM ALAN SINIRI	AKİF YESİL ALANLAR	
	İB. YAPDE UYGULAMA ALAN SINIRI		PARK ALANLARI
	MEVZİ İMAR PLANI SINIRI		OYUN ALANLARI
	D-100KARAYOLU SERİT DÜZENLEME YAPI PROJESİ NAZİM İMAR PLANI TADİLÂT SINIRI	DİĞER YESİL ALANLAR	
ÖZEL KÖŞÜLLÜ ALAN SINIRLARI			AGACLANDIRILACAK ALANLAR
YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI			MEZARLIKLAR
	AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLAR 1	KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	
	AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLAR 2		KİREZ+ANADKULU ALANI
	DA-1. DİNEPLİ ALANLAR 1		İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI
	DA-2. DİNEPLİ ALANLAR 2		ORTAÖĞRETİM TESİS ALANLARI
	DA-3. DİNEPLİ ALANLAR 3		MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANLARI
	YU. YERLEŞİME UYGUN ALANLAR		ÖZEL ÖĞRENCİ YURDU
	ULASIM FAY HATTI		ENGELLİ EĞİTİM MERKEZİ+PARK
KENTSEL ALAN KULLANIMI			KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
KONUT YERLEŞME ALANLARI			SAGLIK TESİS ALANLARI
	700 KİŞİ/HA		ÖZEL SAGLIK TESİS ALANLARI
	600 KİŞİ/HA		DİNİ TESİS ALANLARI (CAMİ)
	500 KİŞİ/HA		CAMİ+KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
	400 KİŞİ/HA		KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANLARI
	KENTSEL GELİŞİM VE DÖNÜŞÜM ALANLARI		KAPALI VE AKİF SEMT SPOR ALANLARI
	KONUT-HİZMET	KENTSEL TEKNİK ALTYAPI	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		ULASIM	
	YÖNETİM MERKEZİ		ERİŞİME KONTROLLU YOLLAR
	KAY. KURULUŞ ALANLARI		1. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL OTODOLLAR
	KH. KENTSEL HİZMET ALANLARI		2. VE 3. DERECE KENTİCİ YOLLAR
	ASKERİ ALAN		KAVSAK DÜZENLEME ALANI
	MİA		ACIK OTOPARKLAR
	TİCARET ALANLARI		KAPALI OTOPARKLAR
	TİCARET ALANLARI		BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI
	TİCARET-HİZMET-KONUT ALANLARI	TOPLU TAŞINIM AKSLARI	
	KONUT-TİCARET		TRAMVAY
	DEPOLAMA ALANLARI		METRO
	KÖÇÜK SANATLAR		

Şekil 4-34: 1/5000 Ölçekli Zeytinburnu Nazım İmar Planı Lejandı (Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü)



Şekil 4-35: 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı (Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü)

Planda kuzeydoğu tarafında kırmızı lejand ile gösterilmiş bölgeler kentsel dönüşüm bölgeleridir. Güneybatı yönünde kalan dönüşüm bölgesi aynı lejand ile gösterilmemiş, adaların üzerine “kentsel dönüşüm bölgesi” yazılmıştır.



Şekil 4-36: 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı Lejandı (Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü)

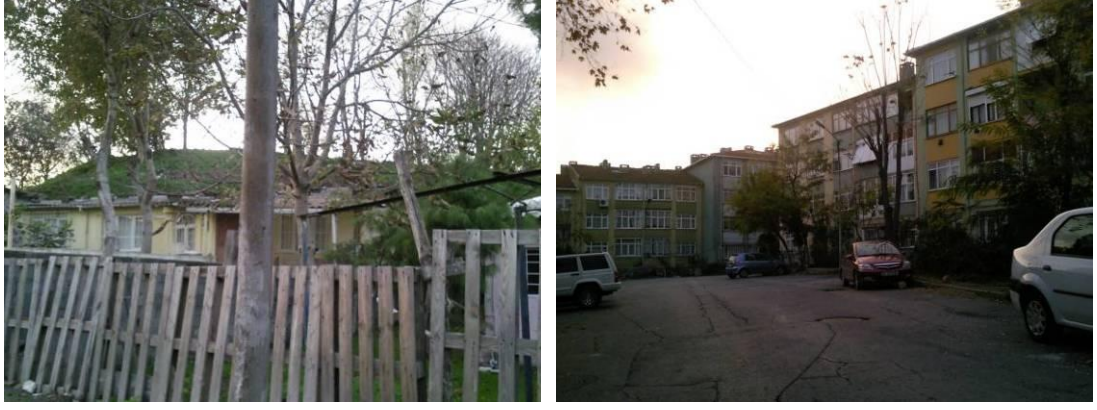
4.2.4.1. Birinci kentsel dönüşüm bölgesi mevcut durum ve önerilen plan

Bu kentsel dönüşüm bölgesi olarak belirlenen alan (502 pafta, 2965 ada, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 parseller), çevreyolunun hemen altında, Atatürk Öğrenci Yurdu'nun karşısında yer almaktadır. Bölgenin neredeyse yarısını İETT Blokları oluşturmaktadır. Kuzeyde yer alan oto tamirhaneleri, mevcutta tamamen yıkılmış durumdadır. Alanın doğusunda ve batısında birkaç adet gecekondu bulunmaktadır. Alan mevcutta atıl durumdadır.

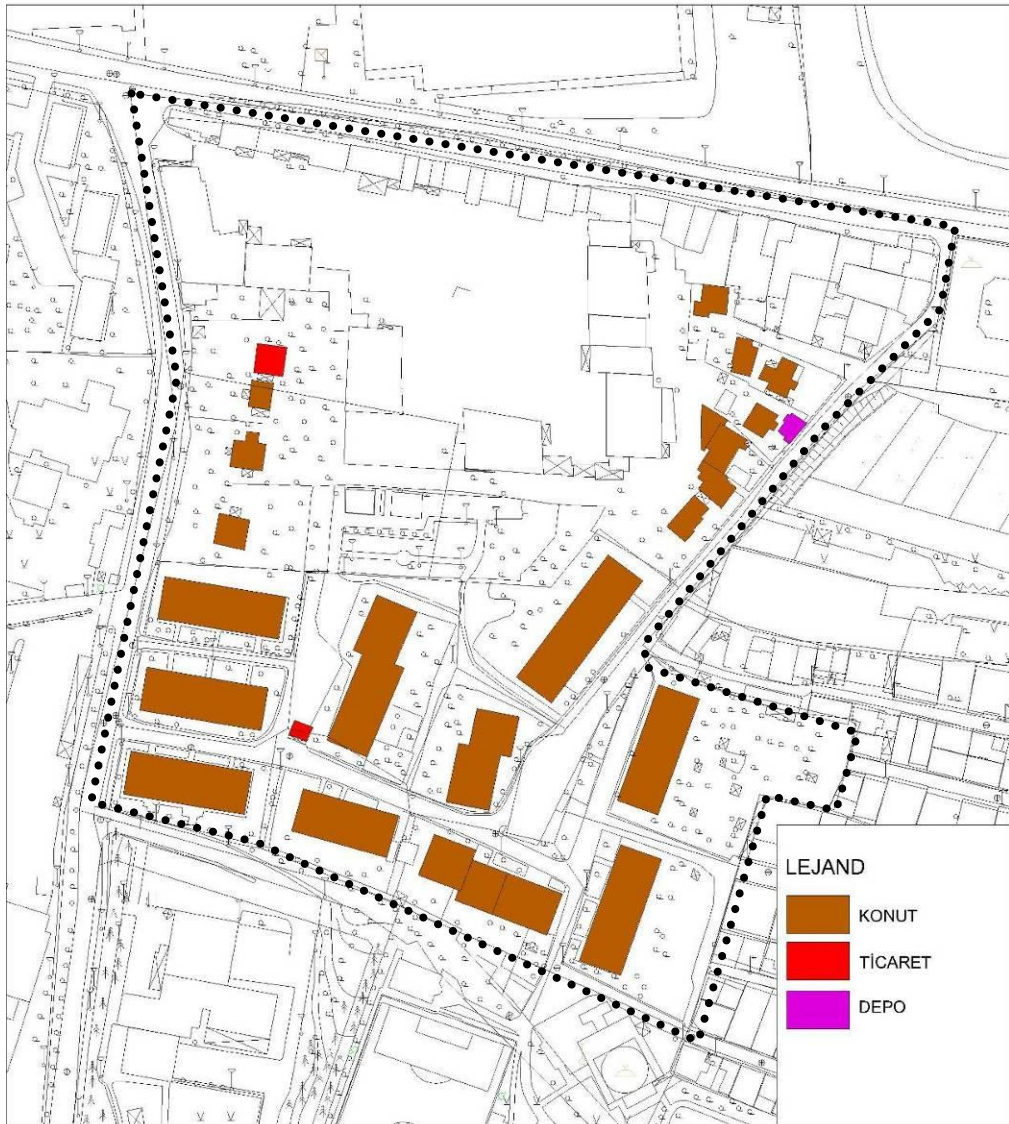


Şekil 4-37: Zeytinburnu 1. Kentsel Dönüşüm Bölgesinden Görünümler (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Hali hazırda alanda 12'si İETT Blokları olmak üzere 26 adet bina bulunmaktadır. Bloklar dörder katlı iken, diğer gecekondular birer katlıdır. Bloklar fiziksel olarak orta durumda, gecekondular ise kötü durumdadır. Bölge Zeytinburnu Belediyesi planlarında kentsel dönüşüm bölgesi olarak işaretlenmiş ve lejandda bu şekilde gösterilmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planı notlarında, bölge konut yoğun olmak üzere çevre halkının günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük ölçekli ticaret birimlerinin yer alacağı konut + ticaret alanı olarak belirlenmiştir. Ticaret alanı toplam alanın %5 ila %10'u arasında olacaktır. Bu alanda, KAKS=1.00, maksimum bina yüksekliği 15,50 m olarak uygulama yapılması öngörülmüştür. Emsalin kadastral parsel üzerinden hesaplanacağı belirtilmiştir.



Şekil 4-38: Zeytinburnu 1. Kentsel Dönüşüm Bölgesinden Görünümler (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)



Şekil 4-39: Zeytinburnu 1. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Bina Kullanım Durumu (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)



Şekil 4-40: Zeytinburnu 1. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Bina Fiziksel Durumu (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

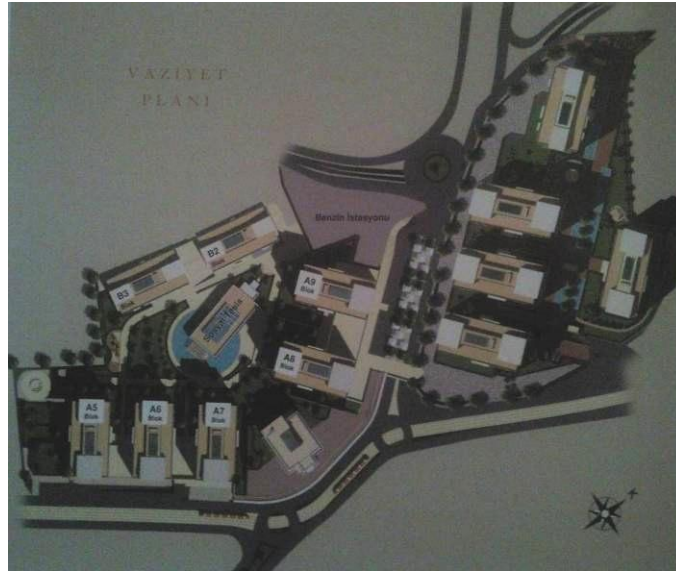
4.2.4.2. İkinci kentsel dönüşüm bölgesi mevcut durum ve önerilen plan

Zeytinburnu Belediyesi tarafından belirlenen bir diğer kentsel dönüşüm alanı (500 pafta, 2969 ada, 29, 34, 71 parseller ve 501 pafta, 3283 ada, 3, 4, 5 parseller), Tercüman Blokları'nın hemen güneyinde, Merkezefendi Metro İstasyonu'nun hemen yanında yer almaktadır. Dönüşüm projesinin hazırlanması işi Kiptaş'a verilmiş olup, hazırlanan proje sonrasında burada Topkapı Merkez Evleri sitesi kurulmuştur. 1. Etap inşaatı tamamlanan sitede, 2. Etap çalışmaları halen devam etmektedir.

1/5000 ölçekli nazım plan notlarında, bölge için konut + ticaret fonksiyonu belirlenmiştir. Blok boyut ve şeklinin serbest bırakıldığı konut alanlarında, kat yüksekliği de KAKS=2,50 olmak üzere serbest bırakılmıştır. Yönetmeliğe bakılmaksızın ifraz yapılabilmesi, çekme mesafesinin zorunlu olmaması, parselde birden çok fonksiyonun kullanılabilmesi gibi hükümler ile, alanda uygulama neredeyse tamamen serbest bırakılmıştır. Ticari birimler genel olarak günübirlik ihtiyaçları karşılamaya yönelik uygulanacak olmakla birlikte, sosyal ve kültürel tesis, kreş, cami, sağlık tesisi, büfe, bankalar ve otellerin de yapılabileceği belirtilmiştir. Avan projenin Zeytinburnu Belediyesi tarafından uygulandıktan sonra uygulanabileceği belirtilmiştir.



Şekil 4-41: Zeytinburnu 2. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Kiptaş Projesi (www.kiptas.com.tr)



Şekil 4-42: Zeytinburnu 2. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Kiptaş Projesi Vaziyet Planı (www.kiptas.com.tr)

Yapılan projenin 1. etabında 5 blok ve toplam 322 daire bulunmaktadır. 2. etapta ise 7 blokta toplam 481 daire bulunmaktadır. 2. etapta 1 sosyal tesis bloğu ve alışveriş merkezi ile spor alanları yer almaktadır. Yaklaşık 3000 nüfusa ev sahipliği yapması beklenmektedir.

4.2.4.3. Üçüncü kentsel dönüşüm bölgesi mevcut durum ve önerilen plan

Zeytinburnu Belediyesi tarafından belirlenen son dönüşüm bölgesi, Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanıdır. Perdeciler Çarşısı'nın girişinde yer alan bölge, mevcutta 142 yapı barındırmaktadır. Tamamının ticaret amaçlı kullanıldığı binalar, genel olarak ana aks olan Prof. Dr. Turan Güneş Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Ancak bölgenin iç kısımlarındaki binaların neredeyse tamamının zemin ve/veya bodrum katları da ticari amaçlı kullanılmaktadır. Zemin üstü katlar genel olarak konut amaçlı kullanılmaktadır.



Şekil 4-43: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Bina Kullanım Durumu (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)



Şekil 4-44: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesinden Görünümler (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Bölgedeki yaklaşık % 98'e varan doluluk oranı ve binaların neredeyse tamamının son 5 yılda yapılmış olması dikkat çekicidir. Bununla birlikte bölge içerisinde birkaç tane gecekondu da bulunmaktadır.



Şekil 4-45: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesinden Görünüm (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Bölge çoğunluğu yeni binalardan oluştuğu için, binaların büyük bölümü fiziksel olarak oldukça iyi durumdadır. Diğerlerine göre daha eski olan yapılar orta durumda, gecekondular ise kötü durumdadır.



Şekil 4-46: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesi Bina Fiziksel Durumu (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Kiptaş'tan alınan bilgiye göre, bu bölgenin dönüşüm projesinin hazırlanması da kendilerine verilmiştir. Projenin çizimleri hazırlanmış, ancak sunum henüz gerçekleşmemiştir. Buna göre, projenin iki etaptan oluşacağı öngörülmektedir. Alanın kuzeyinde bulunan ve hazlihazırda tamamen yıkılmış durumda olan spor tesisleri alanı, projenin 1. etabını oluşturmaktadır. Mevcutta bulunan binaların olduğu bölge ise 2. etabı oluşturmaktadır. Öncelikle 1. etabın tamamlanarak 2. etabın inşa edileceği bölgede yaşayan halkın bu etaptaki konutlara yerleştirilerek 2. etap alanının yıkılması ve inşasına başlanması planlanmaktadır. Zeytinburnu Belediyesi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım plan notlarında, bölge için, 2. dönüşüm bölgesi için geçerli aynı plan notlarının geçerli olması dikkat çekicidir. Yine blok boyut ve şekli serbest bırakılmış, konut, ticaret, dini tesis, sosyal ve kültürel tesis vb. kullanımlar belirlenmiş, KAKS=1,50 ve maksimum bina yüksekliği serbest bırakılmıştır. Bölgede ayrıca kısmen kapalı ve açık spor tesis alanı belirlenmiştir.



Şekil 4-47: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçin Kiptaş'ın Hazırladığı Dönüşüm Projesi (Kiptaş Topkapı Merkez Evleri Satış Ofisi)

Projede 6 adet blok ve 3 adet grup blokta toplam 1536 konut, kapalı otopark, spor alanları ve alışveriş merkezi planlanmıştır. Yaklaşık 6000 nüfusa ev sahipliği yapması beklenmektedir.



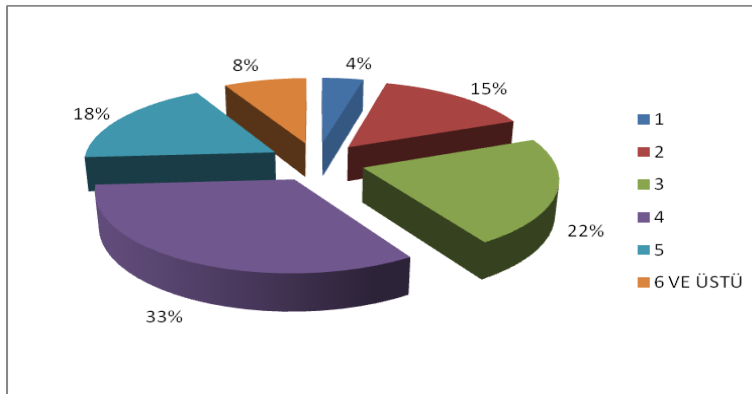
Şekil 4-48: Zeytinburnu 3. Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçin Kiptaş'ın Hazırladığı Dönüşüm Projesi (Kiptaş Topkapı Merkez Evleri Satış Ofisi)

4.2.5. Zeytinburnu halkının dönüşüme bakışı

Zeytinburnu çalışma alanı sınırları içerisinde Zeytinburnu Belediyesi tarafından belirlenmiş 3 adet kentsel dönüşüm alanı bulunmaktadır. Merkezefendi'deki kentsel dönüşüm alanının mevcutta Kiptaş tarafından hazırlanan proje ile dönüşümünün

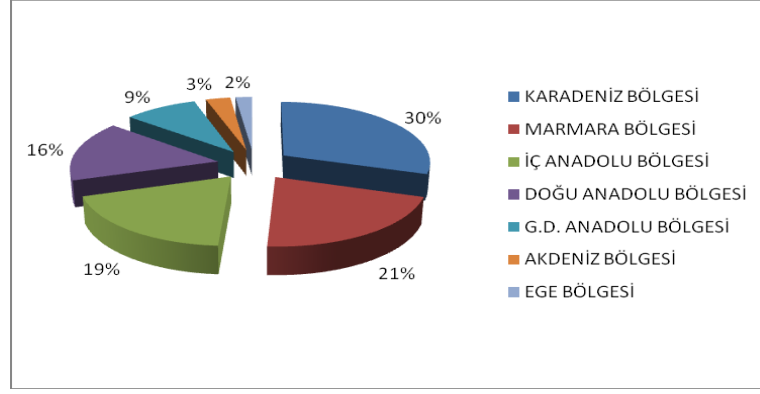
tamamlanması nedeniyle buradaki yeni lüks konutlara yerleşmiş az sayıdaki aile örnekleme katılmamıştır. Diğer iki kentsel dönüşüm alanında toplam olarak 168 adet yapı bulunmaktadır. Bunların büyük bir kısmı apartman şeklinde yapılardır. Bu nedenle ve bölgeler tam bir idari sınır oluşturmadığından dolayı kesin bir nüfus elde edilememektedir. Bu iki bölgede toplam 70 adet anket yapılmıştır. Ancak Atatürk Öğrenci Yurdu karşısında bulunan dönüşüm bölgesinin büyük bölümünü İETT blokları oluşturmaktadır olduğundan, anketlerin büyük bölümü Zeytinburnu Belediyesi tarafından “asıl kentsel dönüşüm bölgesi” olarak adlandırılan Sümer Mahallesi’ndeki bölgede gerçekleştirilmiştir. Örneklem büyüklüğü yaklaşık %8 olarak kabul edilmiştir. Yapılan anket çalışmasında genel amaç; Zeytinburnu halkının Zeytinburnu’nda ne kadar zamandır yaşamakta olduğu, buradaki memnuniyetleri ve şikayetleri, oturdukları alan için yapılmış plandan haberdar olup olmadığı ve bu plan kararlarından memnuniyeti belirlemektir. Bu amaçla 21 soruluk bir anket hazırlanmıştır (EK A.2).

Zeytinburnu’nda yapılan anketler sonucunda, ortalama aile büyüklüğü 4 olarak görülmektedir (Şekil 4-49). Bunun yanı sıra 2, 3 ve 5 kişilik ailelerin de çoğunlukta olduğu dikkat çekmektedir.



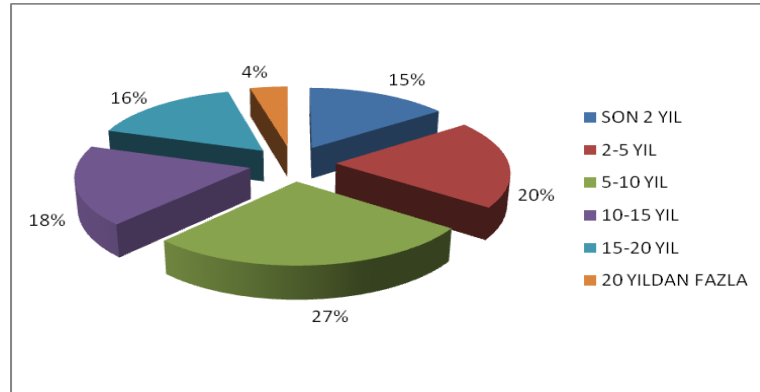
Şekil 4-49: Zeytinburnu Çalışma Alanında Hane Büyüklüğü (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Zeytinburnu’na nereden geldiği incelendiğinde, Karadeniz Bölgesi’nden gelenlerin %30’luk bir oranla çoğunlukta olduğu görülmektedir (Şekil 4-50). Karadeniz Bölgesi’ni %21 ile Marmara Bölgesi, %19 ile İç Anadolu Bölgesi, %16 ile Doğu Anadolu Bölgesi izlemektedir.



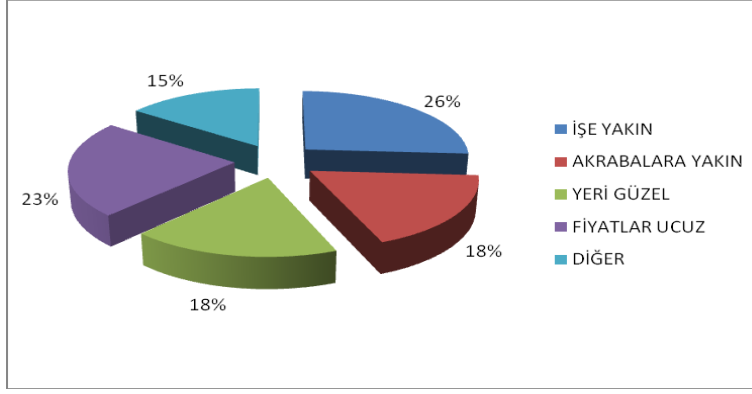
Şekil 4-50: Zeytinburnu'na Geline Bölge (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Zeytinburnu'nda yaşayan halkın ne zamandır burada yaşadıkları incelendiğinde, halkın bölgeye genellikle yeni olduğu görülmektedir (Şekil 4-51). Özellikle %35'lik bir oranın son 5 yıl içerisinde, %27'lik bir oranın ise 5-10 yıl içerisinde Zeytinburnu'na taşındıkları dikkat çekmektedir. Bölgede 15 yıldan fazla yaşayanların oranı ise %20'dir.



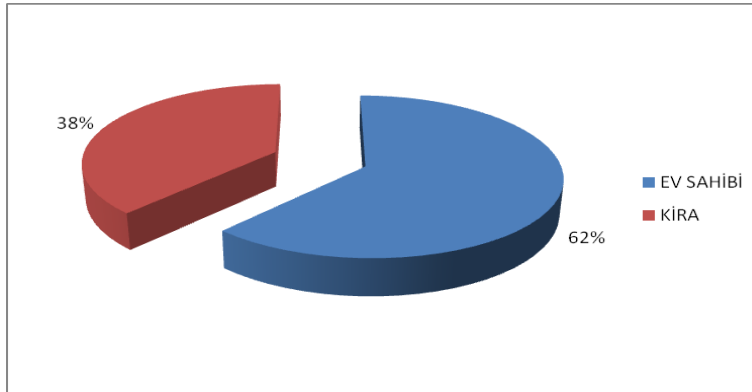
Şekil 4-51: Zeytinburnu'nda İkamet Süresi (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

İnsanların Zeytinburnu'nda yaşamayı tercih etme sebeplerinin başında işyerlerine yakın olması ve ev fiyatlarının ucuz olması gelmektedir (Şekil 4-52). Bununla birlikte akrabalara yakınlık ve yerinin güzel olması sebepleri de yüksek orana sahiptir. Bu 4 sebep dışında ise evlenip Zeytinburnu'na yerleşme, merkezi bir konumda olma, kendi evi olma gibi sebepler diğer sebepler kategorisini oluşturmaktadır.



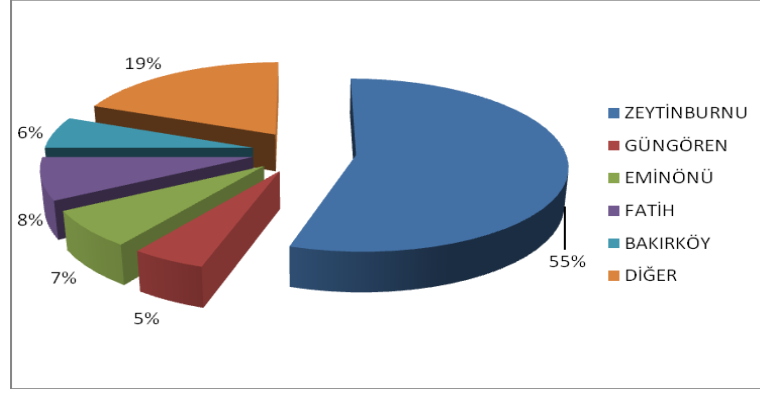
Şekil 4-52: Zeytinburnu'nu Tercih Sebebi (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Ev sahipliliğî oranları incelendiğinde, çalışma alanında yaşıyan insanların %62'lik bir oranla ev sahibi olduğu gör÷lmektedir (Şekil 4-53). %38'lik bir paya sahip olan kiracı olma durumunun, burada yaşıyan insanların son 5 yıl içerisinde buraya gelmiş olması ile açıklanması mümkün olabilir. Bununla birlikte, ev sahibi olanların tamamına yakını, evlerini satın alma yoluyla edinmiştir.



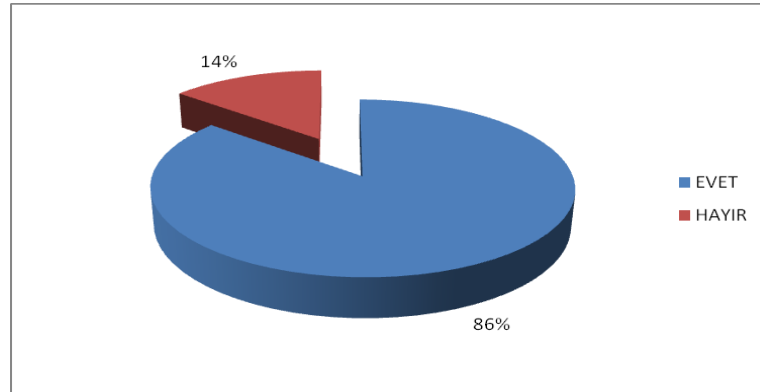
Şekil 4-53: Zeytinburnu'nda Konut Sahipliliğî (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Çalışma alanındaki nüfusun nerelerde çalıştıkları incelendiğinde, genel olarak Zeytinburnu ve çevre ilçeler öne çıkmaktadır (Şekil 4-54). Bakırköy, Eminönü, Fatih ve Güngören bu ilçelere örnektir. Bununla birlikte Anadolu yakasında ve Şişli, Merter gibi diğêr ilçe ve semtlerde çalışanlar da bulunmakta, bunlar diğêr ismiyle kategorilendirilmektedir.

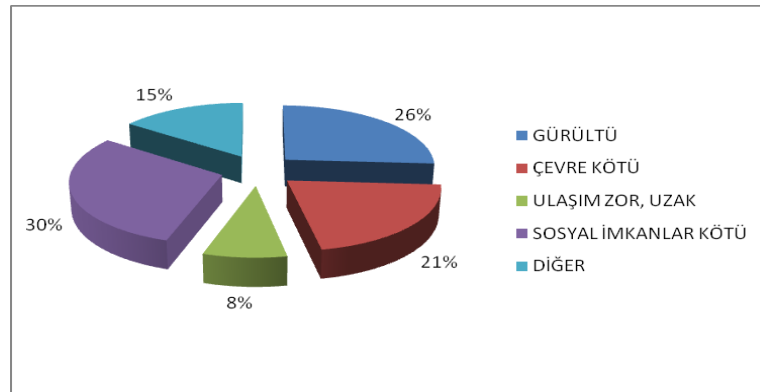


Şekil 4-54: Zeytinburnu'nda Yaşayanların Çalıştıkları Yerler (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Çalışma alanında yaşayanların %86'sının, burada yaşamaktan memnun oldukları görülmektedir (Şekil 4-55). %14'lük bir kısım da bu bölgede yaşamaktan memnun değildir. Burada yaşamaktan memnun olmayanların başlıca şikayetleri arasında sosyal imkanların kötü olması gelmektedir. Bunu gürültü, çevre kirliliği ve ulaşım zorlukları izlemektedir (Şekil 4-56).

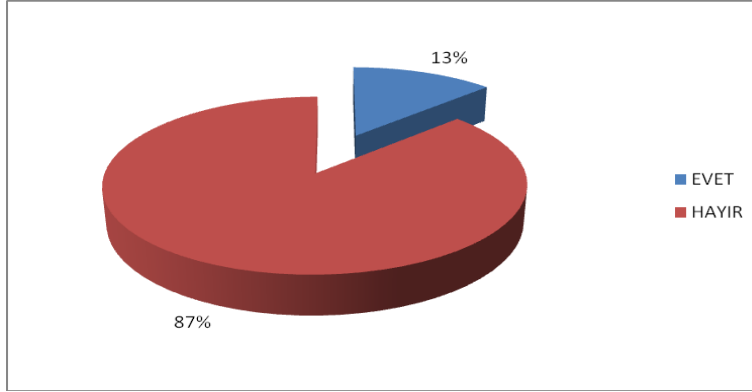


Şekil 4-55: Zeytinburnu'nda Yaşamaktan Memnun Olma Durumu (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)



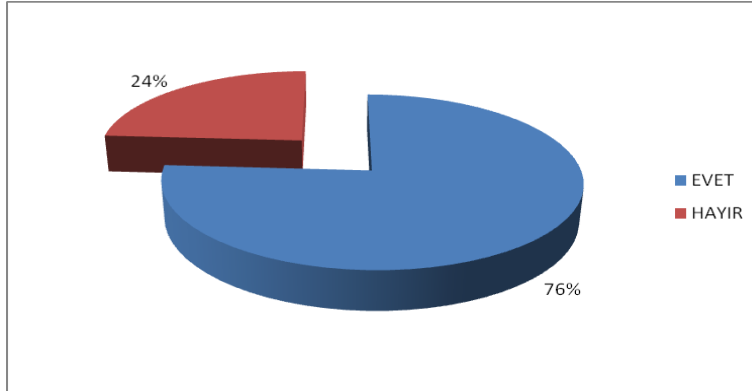
Şekil 4-56: Zeytinburnu'nda Mevcut Şikayetler (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Şikayetlere rağmen, özellikle ev fiyatlarının ucuz olması ve maddi sıkıntılar yüzünden halk buradan taşınmayı düşünmemektedir. Buradan taşınmayı düşünenlerin oranı %13'tür (Şekil 4-57).

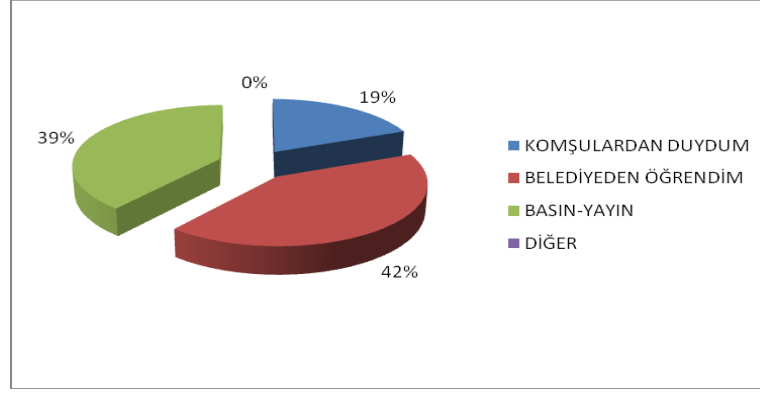


Şekil 4-57: Zeytinburnu'ndan Taşınmak İsteme Durumu (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Çalışma alanında yaşayanların çoğunluğunun, burada yapılacak olan plandan haberdar olduğu görülmektedir (Şekil 4-58). Plandan haberdar olma şeklinin ise genel olarak belediyeden ve basın yayından öğrenme olduğu dikkat çekmektedir (Şekil 4-59). Buna rağmen, halk, özellikle plan yapım aşamasında kendileri ile kimsenin konuşmadığından, kendilerine herhangi birşey sorulmadığından şikayetçidir.

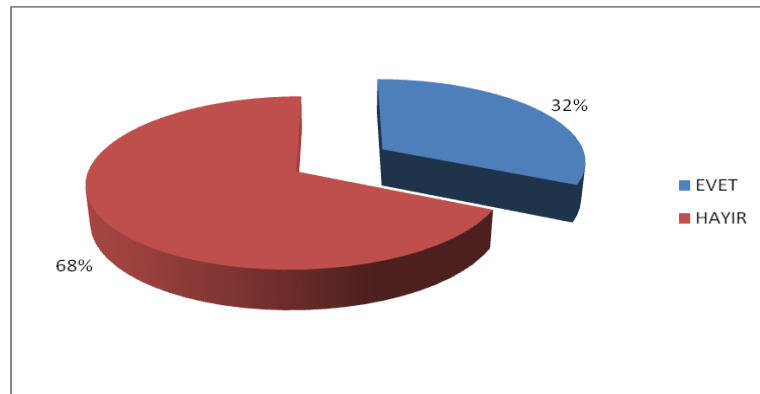


Şekil 4-58: Çalışma Alanı İçin Yapılmış Plandan Haberdar Olma Durumu (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)



Şekil 4-59: Çalışma Alanı İçin Yapılmış Plandan Haberdar Olma Şekilleri (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

Halkın kendilerine danışılmadığına yönelik şikayetleri ile doğru orantılı olarak, halk mevcutta yapılan plandan büyük oranda memnun değildir (Şekil 4-60). Büyükşehir Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi tarafından ortak düzenlenen basın açıklamalarında ve halk buluşmalarında, halk bu duruma tepki göstermiştir. Özellikle bu açıklamalarda duyurulan “100 m² evi olana 75 m² ev ücretsiz verilecektir” sözü, halk tarafından “büyük evim varken daha küçük eve sahip olacağım” şeklinde yorumlanmakta, bu yüzden halk evlerini terk etmeye yanaşmamaktadır. Bununla birlikte, plana yaklaşımda özellikle siyasi görüşün büyük rol oynadığı dikkat çekmektedir. Mevcut yönetim yanlıları projeye sıcak bakarken, yönetimden memnun olmayan ve farklı siyasi görüşe sahip kişilerin plana karşı çıktıkları görülmektedir. Ayrıca yeni yapılacak olan evlerin lüks konut olduğu ve zengin kesimin bu evlere yerleşerek mevcut halkın buradan bir şekilde gönderileceği görüşü hakimdir.



Şekil 4-60: Çalışma Alanı İçin Yapılmış Plandan Memnun Olma Durumu (Zeytinburnu Alan Çalışması, 2009)

4.3. Bölüm Sonucu

İncelemesi yapılan Karanfilköy ve Zeytinburnu bölgelerinde, yapılan plan çalışmalarının farklılığı dikkat çekmektedir. Özellikle iki bölgenin konum olarak birbirlerinden farklı özellikler taşıması, planları yönlendiren en büyük etken olmuştur. Karanfilköy ilçe merkezlerine yakın konumda olmakla birlikte, buradan İstanbul geneline ulaşım çok kolay olmamaktadır. Burada oturanların özellikle Beşiktaş, Levent gibi çevre semtlerde çalıştıkları görülmektedir. Buna karşın Zeytinburnu, konum itibariyle İstanbul'un en merkezi ilçelerinden birisidir. Çevreyolu'na yakınlığı sebebiyle tüm merkezi noktalara rahatça ulaşım sağlanmaktadır.

Bununla birlikte Karanfilköy ve Zeytinburnu arasında yaşam tarzı olarak da farklılıklar bulunmaktadır. Zeytinburnu'nda yaşam genelde apartmanlarda gerçekleşirken, Karanfilköy'de apartman bulunmamaktadır. Buradaki evler bahçe içinde, çoğunluğu tek katlı yapılardır. Bu evlerin büyük bölümünü, oturanların kendileri yaptıkları ve uzun süredir burada yaşadıkları için, halk Karanfilköy'e özel bir bağlılık hissetmektedir. Zeytinburnu'nda yaşayanlar genel olarak son 10 yıl içerisinde buraya taşınmış olup, bölgeye herhangi bir bağlılık hissetmemektedir. Özellikle Zeytinburnu'nda yaşayan yoğun nüfus ve merkezi konumu nedeniyle buraya göç edenlerin sayısı, burada yapılacak planın farklı şekillenmesine yol açmaktadır.

Bu bölümde incelenen Karanfilköy ve Zeytinburnu örneklerinde, çok çarpıcı gerçekler ortaya çıkmaktadır. Karanfilköy örneğinde, halkın dernek ile birlikte gerçekleşen dayanışması, bilgi paylaşımı, halk-dernek-belediye ortak çalışmalarının ne kadar olumlu sonuçlar doğurduğu görülmektedir. Halkın kendi arasında tartışmalar ve toplantılar yaparak, dernek ile paylaşarak bir plan hazırlaması, belediyenin teknik destek sağlaması sonucu ortaya çıkan plandan, halkın neredeyse tamamının memnun olduğu görülmektedir. Özellikle halkın, burada yaşayandan fazla konut yapılmamasını istemesi, rant peşinde olmadıklarını belirtmesi, yapılaşmanın ve çevrenin daha düzenli olmasını istemesi belediye tarafından da olumlu karşılanmıştır. Proje Beşiktaş Belediyesi ve Akder tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuş, Büyükşehir Belediyesi'nden de olumlu yanıt alınmıştır. Halihazırda planın tespit çalışmalarının Büyükşehir Belediyesi'nce yapılması beklenmektedir.

Zeytinburnu'nda yapılan plan ise farklı şekillenmiştir. Bu alanda proje hazırlanması görevi KİPTAŞ'a verilmiş, proje etaplandırılarak mevcut halkın yeni yapılacak konutlarda ev sahibi olması için çeşitli ödeme planları çıkarılmıştır. Halkın plandaki en büyük şikayeti, plan oluşturma sürecinde kendilerine danışılmamasıdır. Projenin getireceği kararlar ve sonuçlar üzerinde çok farklı yorumların yapılması, yerel yönetim ve proje sorumlularınca halkın yeterince bilinçlendirilmediğini de ortaya koymaktadır. Ayrıca halkın itirazları da gerektiği şekilde değerlendirilmemekte, bu nedenle de yerel yönetim ve halk sıklıkla proje konusunda karşı karşıya gelmektedir.

Bu iki örnekten de anlaşılmaktadır ki; özellikle üzerinde yaşayanların bulunduğu bir bölgede kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken, bölge halkının da plan sürecine dahil edilmesi, planın uygulanabilirliği ve verimliliği açısından büyük önem taşımaktadır. Halkın istekleri, düşünceleri, itirazları gerektiği şekilde değerlendirilerek, dönüşüm planına yön verilmelidir. Aksi takdirde bölge halkı ile yerel yönetimler karşı karşıya gelecek, planın uygulanması sırasında birçok sorunla karşılaşılacaktır.

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Gecekondular, 20. yüzyılın ikinci yarısından beri gelişmemiş ve gelişmekte olan ülkelerde ortaya çıkmıştır. Genel olarak, bir başka şahısa ait bir arazi üzerinde, çok çabuk şekilde inşa edilmesi sebebiyle “gecekondu” adını almışlardır. İş bulma umuduyla kırsal kesimden büyük kentlere göç eden halk, kentte konut edinmesine imkan vermeyen maddi durumları nedeniyle bu tarz konutlar inşa etmeye başlamıştır. Gerek politik nedenler, gerekse de bu bölgelerde oluşan yasadışı örgütlenmeler nedeniyle müdahale edilmeyen bu alanlar, günümüzde de varlığını sürdürmektedir.

Gelişmemiş dünya ülkelerinde gecekondu incelendiğinde, genel olarak derme çatma ve tek katlı barakalar halinde inşa edildikleri görülmektedir. Bu bölgeler kent tarafından dışlanmakta, yerel ve merkezi yönetimler tarafından hizmet götürülmemektedir. Bu bölgelerde yaşayanlar kimi zaman kendi imkanları ile yaşadıkları bölgelere hizmet götürmekte, kimi zaman da hizmet almadan sağlıklı bir şekilde yaşamlarını sürdürmektedir. Özellikle Afrika ülkelerindeki gecekondu alanlarında çeteler, uyuşturucu satıcıları gibi yasadışı örgütler hüküm sürmektedir. Sağıksız yaşam koşulları ve çete savaşları içerisinde kalan bu bölgelerde insan ömrü de oldukça kısadır. Birçok gecekondu bölgesine bu sebeplerden ötürü müdahale edilemezken, bir diğer kısmına da politik nedenler ve oy kaygısı ile dokunulmamaktadır.

Türkiye’de ise durumun biraz daha farklı olduğu görülmektedir. Özellikle 1950’li yıllarda ilk gecekonduların görülmeye başladığı Türkiye, hızlı bir gelişme ve sanayileşme sürecine girmiştir. Bu hızlı gelişme, kırsal kesimde makineleşmeye yol açmış, iş olanakları giderek azalmaya başlamıştır. Bununla birlikte büyük kentlerde gelişen sanayi, kırsal kesimde yaşayan insanları, yeni iş imkanları ile cezbetmiştir. Bunun sonucunda kırdan kente yoğun bir göç yaşanmış, ancak kentte kendilerine ev alamayan göçmenler, kendi evlerini kendileri inşa etmeye başlamıştır. Özellikle merkezi iş bölgelerine yakın konumda, büyük boş araziler üzerinde yasadışı bir yapılaşma başlamıştır. İlk olarak, bu gelişme, hızla büyüyen sanayiye bir istihdam sağlayacağı düşüncesiyle desteklenmiştir. Ancak daha sonra göçün ve yasadışı

yapılaşmanın önüne geçilemeyeceği görülmüş, çeşitli yasalar ve müdahaleler ile bu oluşum engellenmeye çalışılmıştır. Fakat bu çabalar sonuçsuz kalmıştır. Aksine gecekondular giderek kent geneline yayılmaya başlamıştır.

Bu gecekondular gelişmelerinin görüldüğü kentlerden başlıcaları İstanbul, Ankara ve İzmir'dir. Kent merkezlerine yakın konumda gelişen gecekondular alanları, kentlerin hızla büyümesi ile kent merkezi içerisinde kalmış, bu alanlara müdahale edilmesi giderek zorlaşmıştır. Bununla birlikte bu alanlarda ciddi bir nüfusun barınması, siyasi partileri cezbetmiş, burada yaşayan halkın oyunu alabilmek amacıyla çeşitli vaatlerde bulunulmuştur. Böylece bu alanlar giderek mevcut haliyle yasallaştırılmış, kent merkezlerinde köhne alanlar oluşmuştur. Yasallaşması ile birlikte bu bölgelere hizmet götürülmesi sonucu, halk eline geçen parayı konutuna yatırmış, gecekondular giderek 4-5 katlı apartmanlara dönüşmeye başlamıştır. Birbiri ardında çıkarılan imar afları, bu gelişmeyi desteklemiş, gecekondular giderek mahallelere, sonrasında ilçelere dönüşmüştür.

Gecekondulaşmanın en yoğun yaşandığı illerin başında gelen İstanbul'da da bir günümüzde birçok gecekondular alanı bulunmaktadır. İstanbul'da ilk gecekondulaşma, 1950'li yılların başında Zeytinburnu'nda görülmüştür. Kent merkezine yakın bu bölgede inşa edilen gecekondular, yukarıda belirtilen sebeplerle giderek yayılmıştır. Sonraları çıkarılan imar afları nedeniyle bölge yasallaşmış, gecekondular giderek apartmanlara dönüşmüştür. Günümüzde mahalle aralarında birkaç adet gecekondular kalmıştır. Ancak ilçenin neredeyse tamamı müteahhitler tarafından yapılan apartmanlara dönüşmüştür.

Gecekondular alanlarından göze çarpan bir diğer örnek ise Karanfilköy'dür. Beşiktaş ilçesinin kuzeyinde, TEM otoyolunun hemen güneyinde kalan bölgede, karanfil tarlaları arasında oluşan bu yerleşim, yerel ve merkezi yönetim tarafından pek çok müdahale ile karşılaşmıştır. Ancak bölge halkı eşine az rastlanır bir dayanışma örneği göstermiş, kurdukları dayanışma derneği ile tüm yıkımlara karşı durmayı ve evlerini korumayı başarmışlardır. Günümüzde de genellikle tek katlı ve bahçeli konutlardan oluşan Karanfilköy, varlığını sürdürmektedir.

Bu iki örnekte yapılan planlar incelendiğinde, bölgelerin konumları dolayısıyla farklı yaklaşımlar görülmektedir. Plan yapma yetkisi Büyükşehir Belediyesi'nde olan Karanfilköy için yapılan plan, 3 katlı bahçeli evlerin bulunduğu, düşük emsalli bir

plandır. Ancak bu plan uygulamaya konamamış, buna karşın, Karanfilköy halkı dernek yardımı ve Beşiktaş Belediyesi desteğiyle yeni bir plan hazırlamıştır. İki katlı bahçeli evlerin bulunduğu yeni plan, hem Beşiktaş Belediyesi, hem de Büyükşehir Belediyesi tarafından olumlu karşılanmıştır. Bölge halkının plan yapım aşamasında etkin rol oynaması, planın tüm halk tarafından kabul edilmesi ve verimliliği açısından oldukça önemlidir. Günümüzde Büyükşehir Belediyesi tarafından tespit çalışmalarının yapılması beklenmektedir.

Zeytinburnu için yapılan plan biraz daha farklıdır. Merkezi bir konumda bulunması ve deprem tehlikesini en çok yaşayan ilçelerden biri olması sebebiyle Zeytinburnu için yapılan plan farklı özellikler taşımaktadır. Özellikle burada bulunan yapıların büyük bölümünün depreme dayanıklı olmaması, olası bir depremde çok büyük zararlara yol açacaktır. Bununla birlikte merkezi bir konumda olması sebebiyle arazi oldukça değerlidir. Araziden mümkün olduğunca yararlanmak kaygısı, planı şekillendirmektedir. Zira buranın planının hazırlanması görevi Büyükşehir Belediyesi'nin bir kurumu olan KİPTAŞ'a verilmiştir. Plan hazırlandıktan sonra halka sunulmuş, ödeme planları ve imkanlar anlatılmıştır. Ancak bazı kararlar halk tarafından olumlu karşılanmamıştır. Halkın büyük kesiminin itirazı, mevcut hallerinin planın uygulanmasından sonrakine kıyasla daha iyi olduğu ve plan yapım aşamasında kendilerine hiçbir konuda danışılmamasıdır. Bu sebeple plan henüz uygulamaya konmadan yerel yönetim ve halk arasında tartışmalar giderek şiddetlenmektedir. Özellikle burada inşa edilecek konutların lüks konut sınıfına girmesi ve bu yeni konutlara yüksek gelir grubundan insanların yerleşmesi, dolayısıyla da kendilerinin bir şekilde bölgeyi terketmeye zorlanması, bölge halkının en büyük kaygısıdır.

Zeytinburnu'nda genel olarak soylulaştırma ve siyasal görüşlerin şekillendirdiği bir dönüşüm karşımıza çıkmaktadır. Gerek ilçenin konumu, gerekse sahip olduğu potansiyeller değerlendirildiğinde, dönüşüm planlarında burada yaşayan halkın genel anlamda başka bir yere gönderilmesi anlayışı hakimdir. Karanfilköy'de halkın Beşiktaş Belediyesi ile birlikte yaptığı plan halkın katılımı konusunda önemli bir adım olsa da, dönüşüm, Karanfilköy'ün konumu da er ya da geç halkı buradan göndererek bölgenin soylulaştırılması şeklinde gerçekleşecektir.

Örnekler birlikte, aşağıdaki tablodaki gibi özetlenerek değerlendirilebilir:

Çizelge 5-1: Karanfilköy ve Zeytinburnu arasındaki benzerlik ve farklar

	Karanfilköy	Zeytinburnu
Yerleşim Profili	Çoğunlukla Karadeniz bölgesinden gelmekle birlikte, İç Anadolu ve Doğu Anadolu Bölgesi'nden gelenler de azımsanamayacak çoğunlukta'dır. Kendi memleketlerinde kırsal alanda yaşayan ve geldikleri yerde de aynı yaşam tarzını korumaya çalışan bir anlayış hakimdir. Yaşadıkları konutların büyük bölümünü kendileri inşa etmiştir. Neredeyse tamamı ev sahibidir.	Genellikle Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi'nin diğer şehirleri ve İç Anadolu Bölgesi'nden gelenler yerleşmiştir. Burada yaşayanlar kent hayatına daha alışkındır. Merkezi konum ile birlikte kent hayatına mümkün olduğunca ayak uydurulmuştur. Ev sahipliği oranı fazla da olsa kiracıların oranı Karanfilköy'e oranla daha yüksektir. Neredeyse tamamı apartman tarzı yapılardan oluşmaktadır.
Sorunlar	Halkın çözmek istediği sorunların başında tapu sahipliği gelmektedir. Yerleşimde yalnızca birkaç kişinin Tapu Tahsis belgesi bulunmaktadır. Halk, tapu alacakları için planın bir an önce uygulanmasını istemektedir. Önemli bir diğer şikayet de, yerleşmenin düzensizliğidir. Halkın bir kısmı da yerleşmenin yasal olmaması nedeniyle belediyenin buraya yeterince hizmet götürmediğini düşünmektedir.	Başlıca şikayetler arasında gürültü, çevrenin temiz olmaması ve sosyal imkanların kötü olması bulunmaktadır. Merkezi konum ve kalabalık nüfusla birlikte işyerlerinin de yoğun olarak bulunduğu bölge, hem gürültü kirliliğinden, hem de çevre kirliliğinden zarar görmektedir. Ayrıca halk çevrede boş zamanlarını değerlendirebileceği bir sinema, tiyatro, aktivite alanları gibi sosyal imkanların bulunmamasından yakınmaktadır.

	Karanfildköy	Zeytinburnu
Halkın Beklentileri	Karanfildköy halkı, yapılan anket çalışmalarında, yalnızca evlerinin artık yasal olmasını ve tapu almak istediklerini belirtmiştir. Yaşayan sayısından fazla konut yapılmamasını istediklerini özellikle belirtmişlerdir. Maksimum 2 katlı, bahçe içinde konutlar istediklerini ve ranta kesinlikle karşı olduklarını vurgulamışlardır. Bu amaçla oluşturdukları planın ise hem Beşiktaş Belediyesi, hem de Büyükşehir Belediyesi tarafından beğenildiğini belirtmekte, ancak Büyükşehir Belediyesi'nin 2 yıldır plana ilişkin herhangi bir çalışma yapmadığından yakınmaktadır.	Zeytinburnu'nda yaşayanlar, bölgeleri için yapılan plandan haberdar olmakla birlikte, planın getirdiği kararlardan genel olarak memnun değildir. Dönüşüme çok sıcak bakmamakla birlikte, koşulların farklı şekillerde iyileştirilmesini beklemektedirler. Konutlarının çok yeni olduğunu, bu sebeple yıkılmalarına gerek olmadığını, yasallaştırmanın kendi konutları için yapılmasını istemektedirler. Plan kapsamında yapılacak konutların lüks kesime hitap ettiğini ve konut edindirme koşullarında haksızlık yapıldığını düşünmektedirler.
Planlanan Projeler	Karanfildköy için gündemdeki plan, AKDER tarafından Beşiktaş Belediyesi'nin teknik desteğiyle hazırlanmıştır. AKDER, mahalle sakinleri ile birlikte, mahallenin ve mahallelinin sorunlarına çözüm getirecek şekilde bir plan hazırlamış, dolayısı ile plan hem yerel halk tarafından, hem de yerel yönetimler tarafından olumlu şekilde karşılanmıştır.	Zeytinburnu için gündemdeki plan, Zeytinburnu Belediyesi tarafından K�PTAş'a yaptırılmıştır. Proje tamamen K�PTAş tarafından hazırlanmış, yerel halk ile plan konusunda herhangi bir iletişime geçilmemiş, plan hakkında bilgilendirme yapılmamıştır. Dolayısı ile planın uygulama aşamasına gelindiğinde, yerel halk ile yerel yönetim arasında anlaşmazlıklar yaşanmaktadır.

Örneklerden de anlaşılacağı gibi, gecekondü alanlarının dönüşümü, oldukça kapsamlı bir konudur. Öncelikle planın kime hitap ettiği çok iyi bir şekilde belirlenmelidir. Dönüşüm yapıldıktan sonra bölge halkı korunacak mı, başka bir alana mı taşınacak, alanın yeni kullanıcıları kimler olacak kararının kesin bir şekilde verilmesi gerekmektedir. Halk bu şekilde bilinçlendirilmeli, eğer yaşadıkları yerden gönderilmeleri söz konusu ise, mağduriyeti mümkün olan en az seviyeye indirerek bunun gerçekleştirilmesi gereklidir. Ancak halk mevcut alanda korunacaksa, halkı planın her aşamasına dahil etmek, gerektiği şekilde bilinçlendirmek büyük önem taşımaktadır. Sonuç olarak planlar, insanlar için yapılmaktadır. İnsanların sorunları, istekleri ve şikayetleri dinlenmeden, plana bu istekleri kaşılayacak, şikayetleri giderecek şekilde yön verilmeden planın başarıya ulaşması beklenmemelidir.

KAYNAKLAR

- Aaen, S.**, 1999. National Strategies For Urban Renewal And Housing Rehabilitation in Norway, Ed: Andersen H. S. And Leather P., *Housing Renewal in Europe*, The Policy Press, Great Britain, 203-216
- Acaroğlu, İ.**, 1974. *Conditions of Socio-Economic and Spatial Change in the Gecekondu (Squatter) Areas Around Turkish Cities*, Ekistics, v. 38, n. 224.
- Alterman, R. and Cars, G.**, 1991. *Neighborhood Regeneration: An International Evaluation*, London: Mansell.
- Andersen H. S.**, 1999. *Housing Rehabilitation and Urban Renewal in Europe: A Cross-National Analysis of Problems and Policies, in the Housing Renewal in Europe*, eds: Andersen H. S. And Leather P., The Policy Press, Great Britain, 241 – 277
- Andersen, H. S.**, 2004. Konut Alanlarında Bozulma ve Konut Alanları Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimleri, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul.
- Arıkanlı, M.**, 1999. *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Gerilimler, Dinamikler ve Karanfilköy*, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul.
- Aşık, R.**, 2007. *Kentsel Dönüşüm Aktörlerin Bakışı: Zeytinburnu Pilot Projesi Örneği*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul.
- Atalık, G. ve diğ.**, 1985. *Şehircilik*, İTÜ Matbaası, İstanbul
- Balamir, M.**, 2005. *UIA 2005 İstanbul'a Doğru Bir Kent Buluşması*, Ataköy Olimpiyat Evi, İstanbul, 12 Şubat 2005, s. 49-66.
- Bayav, Ö. ve Akacan, P.**, 1999. *Gecekondulardaki Yoksulluk Kültürü*, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, *Yüksek Lisans Tezi*, Gebze.
- Bayraktar, E.**, 2006. *Gecekondu ve Kentsel Yenileme*, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara.
- Bayram, A. M.**, *Kentsel Dönüşüm Sorunu Hakkında*
http://www.yayed.org/resimler/ekler/45117b0e0a11a24_ek.doc?tipi=7&turu=X&=0
- Centre of Excellence for Sustainable Development**, 2001. *Land Use Planning Strategies, Brownfield Redevelopment, Energy Efficiency and Renewable Energy*, Network & U.S. Department of Energy, U.S.

- Clay, P. L.,** 1979. *Neighbourhood Renewal*, Lexington Books, Toronto.
- Cömert Ç. ve Bostancı H. T.,** 1999. Kentsel Gelişme Projeleri İçin Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Önemi: Trabzon Zağnos Dere Havzası Örneği, *Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu*, KTÜ, Trabzon.
- Çetiner, A.,** 1981. Şehir Yenilemenin ve Korumanın Prensipleri, *İstanbul Sempozyumu*, 20-21 Kasım 1981, SİSAV Yayınları, İstanbul.
- Çubuk, M.,** 1998. Çağdaş Kentsel Kültür Mirası, *Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu, Sunuşlar-Sonuçlar ve Bir Değerlendirme*, İstanbul
- Davey, P.,** 1998. *Potsdamer Preview*, Architectural Review, 20-28.
- Davis, M.,** 2006. *Planet of Slums*, Verso, USA.
- DeGiovanni,** 1984. *An Examination of Selected Consequences of Revitalization in Six US Cities*, Urban Studies (2).
- Diacon, D.,** 1991. *Deterioration of the Public Sector Housing Stock*, Gower Publishing Comp. Ltd., England
- Doğan, M. C.,** 1990. *Türkiye’de Gecekondu Meselesi ve Ümraniye M. K. Paşa Gecekondu Bölgesinde Bir Saha Çalışması*, Doktora Tezi.
- Domicelj, S.,** 1994. Kent Bazlı Bölgecilik, *Kentsel Koruma ve Yenileme Uygulamalar Kolokiyumu*, İstanbul.
- Drakakis-Smith, D.,** 1987. *The Third World City*, Methuen & CO., London
- Drewe, P.,** 2000. *European Experiences, Urban Regeneration: A Handbook*, ed. by Roberts P. and Syke H., Sage Publications, London.
- Dündar, Ö.,** 2003. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, YTÜ, İstanbul, 11-13 Haziran, s. 65-74
- Erbay, Y. ve Yener, Z.,** 1999. *Avrupa Konseyi Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi*, WALD Yayınları, İstanbul
- Evren, B.,** 2003. *Surların Öte Yanı: Zeytinburnu*, Zeytinburnu Belediye Başkanlığı, İstanbul.
- Fen İşleri Daire Başkanlığı,** 1999. *Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu*, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara.
- Gibson, M. Ve Langstaff, M.,** 1982. *An Introduction to Urban Renewal*, pp.12, GB, Hutchinson
- Gittell, R.,** 1992. *Renewing Cities*, Princeton University Press, New Jersey

- Gökbulut, Ö.**, 1996. Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları, *Planlama Dergisi*, Sayı:14, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara, 34-38.
- Gökçe, B.**, 1971. *Gecekondu Gençliği*, Ankara
- Gül, B.**, 1998. Kent, Rant, Sanat ve Saha Çılaşması Olarak Karanfilköy, *Asosyoloji*, Sayı 2, s. 22-26.
- Güzer, C. A.**, 2009. Bir Planlama Anlayışı Olarak Kentsel Dönüşüm, *TOL Dergisi*, Sayı: 7, s. 15-17.
- Hall, P.**, 1997. Regeneration Policies for Peripheral Housing Estates: Inward and Outward-Looking Approaches, *Urban Studies*, 34, 873-891.
- Hall, P.**, 1998. *Cities in Civilization: Culture, Technology and Urban Order*, Weidenfeld & Nicholson, London.
- Hasol, D.**, 1998. *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*, YEM Yayınları, İstanbul
- Hoyle, B.S. and Pinder, D.A.**, 1981. *Cityport Industrialization and Regional Development*, Pergamon Press, Oxford.
- Kalkan, S., Çetiz, S. ve Akay, Z.**, 2004. İstanbul Metropolitan Alanı ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişim, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü* 28. *Kolokyumu*, ODTÜ, Ankara, 8-10 Kasım, Cilt 2, s. 795-811.
- Kartal, K.**, 1982. Kırdan Ketne Göç Edenlerin Kır ile Şehir Arasında Yaratıkları Kaynak Akımları ve Gecekondu, *Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi, Dünya Şehircilik Günü*, 6-7-8 Kasım 1981, Ankara, 267-294
- Keleş, R.**, 1980. *Kent Bilimleri Terimleri Sözlüğü*, TDK Yayınları, Ankara
- Keleş, R.**, 2004. Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı, *Mimarist Dergisi*, 12, 73
- Keleş, R.**, 2004a. *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi.
- Kennedy, M. and Leonard, P.**, 2001. *Dealing With Neighborhood Change: A Primer Gentrification and Policy Choises*, A Discussion Paper Prepared for the Brockings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, US.
- Kocabaş, A.**, 2006. *Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler*, s.10, Literatür Yayıncılık, İstanbul
- Kurokawa, T.**, 2001. Japanese Experience in Urbanization, *World Bank Seminar*, Tokyo, July 28.
- Kurtuluş, H.**, 2005. *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, Boylam Yayıncılık, İstanbul.
- Marshall, T.**, 2004. *Transforming Barcelona*, Routledge, London.
- Millspaugh, M. L.**, 2001. Waterfronts as catalysts for city renewal, in R. Marshall (Ed), *Waterfronts in Post-Industrial Cities*, London.

- Mukul, İ.,** 2009. Yapısı Mekanın Yeniden Üretimi: Kentsel Dönüşüm, *TOL Dergisi*, Sayı: 7, s. 18-23.
- Nelson, K. P.,** 1988. *Gentrification and Distressed Cities*, Madison Wisconsin, University of Wisconsin Press.
- Özden, P. P.,** 2008. *Kentsel Yenileme: Yasal-Yönetmel Boyut, Planlama ve Uygulama*, İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul
- Püsküllüoğlu, A.,** 1979. *Öz Türkçe Sözlük*, Bilgi Yayınevi, Ankara, s. 178
- Roberts P.,** 2000. The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, *Urban Regeneration A Handbook*, ed. by Roberts P. and Sykes H., Sage Publications, London, s. 9-36
- Roberts, P. Ve Sykes, H.,** 2000. *Urban Regeneration: A Handbook*, Sage, London
- Smith, N. ve Williams, P.,** (eds) 1986 *Gentrification of the City*, Boston: Allen and Unwin.
- Şenyapılı T. ve Türel, A.,** 1996. *Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu*, Batıbirlik Yayınları, Ankara.
- Tekeli, İ.,** 1971. Gecekondu Planlama Sorunları ve Yolları, *ODTÜ Gelişme Dergisi*, Sayı 2/1971'den ayrı basım, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara.
- Tekeli, İ.,** 2003. Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, YTÜ, İstanbul, 11-13 Haziran, s. 3-7
- Tekeli, İ.,** 2004. Yerleşme Birimleri İçin Öngörüler, *TÜBA Raporu*, Ankara, s.69
- TMMOB,** 1973. *Kent Toprakları Sorunu*, Gün Matbaası, İstanbul.
- Url-1** <<http://www.bbc.co.uk>> Erişim tarihi: 05.10.2009
- Url-2** <<http://www.dharavi.org>> Erişim tarihi: 05.10.2009
- Url-3** <www.tuik.gov.tr> Erişim tarihi: 08.10.2009
- Url-4** <<http://www.wikipedia.com>> Erişim tarihi: 13.10.2009
- Url-5** <www.zeytinburnu.bel.tr> Erişim tarihi: 20.10.2009
- Url-6** <www.zeytinburnu.com.tr> Erişim tarihi: 20.10.2009
- Wilson, W.J.,** 1996. *When Work Dissappears*, Alfred a Knopf Inc., US.

EKLER

EK A.1 – Karanfilköy Anket Formu

EK A.2 – Zeytinburnu Anket Formu

EK A.1

KARANFİLKÖY TEZ ÇALIŞMASI ANKET SORULARI

1-Hanehalkı: (Ankete cevap veren kişinin yanına **X** işareti konulacak)

Ailedeki yeri Cinsiyeti Yaşı Doğum Yeri Eğitimi Medeni Durumu İşi

- a).....
b).....
c).....
d).....
e).....
f).....
g).....
h).....

2- Karanfilköy'e nereden geldiniz?

3- Ne zaman geldiniz?

Son 2 yıl ☐ 5-10 yıl ☐ 15-20 yıl ☐
2-5 yıl ☐ 10-15 yıl ☐ 20 yıldan fazla ☐

4- Neden Karanfilköy'e geldiniz?

Yeri güzel ☐ Kendi evi ☐ İşe yakın ☐ Ulaşım kolay ☐
Akrabalara yakın ☐ Çevre düzenli ☐ Kirası ucuz ☐ Baba evi ☐
Diğer ☐.....

5- İstanbul'da bundan önce oturduğunuz evlerin semti Taşınma Yılı Taşınma Nedeni

- *
*
*
*
*

6- Eviniz kira mı, kendinizin mi? Kira ☐ Kendimizin ☐ Lojman ☐ Diğer ☐.....

7-Eviniz kendinizinse hangi yolla edindiniz? Miras ☐ Satın alma ☐ Diğer ☐.....

8-Binanız kaç yılında yapılmıştır?

9-Binanıza müdahale etmek istiyor musunuz? Evet ☐ Hayır ☐

10- Binanıza nasıl bir müdahale yapmak istiyorsunuz?

İlave yapmak ☐ Yıkıp yeniden yapmak ☐ İşlev değiştirmek ☐ Diğer ☐
.....

11- Binayı kim yaptı? Kendim ☐ Usta ☐ Müteahhit ☐ Diğer ☐.....

12- Binanın açıkta filizi var mı? Evet ☐ Hayır ☐

13- Hangi semtte çalışıyorsunuz?

14- Yaşadığınız yer ve çevreden memnun musunuz? Evet ☐ Hayır ☐

15- Varsa şikayetleriniz nedir?

Komşular kötü ☐ Ulaşım zor, uzak ☐ Plansız yerleşme ☐ Belediye hizmetleri yetersiz ☐
Çevre kötü ☐ Çarşı-Pazar kötü ☐ Sosyal imkanlar kötü ☐
Diğer ☐.....

16-Bu şikayetlerinizi herhangi birine ilettiniz mi?

.....

17- Sementinizde sizi rahatsız eden çevre sorunları var mı?

Hava kirliliği ☐ Çöp ☐ Gürültü ☐ Koku ☐
Diğer ☐.....

18- Komşuluk ilişkileri nasıldır?

İsimlerini ya da yüzlerini tanımıyor ☐
Görse tanır, sadece selamlaşıyor ☐
Yolda durup konuşuyor ☐
Evlerde nadiren karşılıklı ziyaret ediyorlar ☐
Evlerde sık sık karşılıklı ziyaret ediyorlar ☐

19- Nasıl bir çevrede yaşamak isterdiniz?

.....

20- Karanfilköy'den taşınmayı düşünüyor musunuz?

Evet ☐ Neden? Hayır ☐ Neden?

21- Nereye taşınmayı düşünüyorsunuz?

Aynı semtte başka bir eve ☐ Başka bir semte ☐.....Neresi?
Başka bir şehre ☐ Neresi? Geldiğim şehre ☐..... Neresi?
.

22-Yaşadığınız alan üzerine yapılmış plandan haberdar mısınız?

Evet ☐ Hayır ☐

23-Haberdarsanız ne şekilde haberiniz oldu? (komşulardan duydum - muhtardan duydum - belediyeden öğrendim vb.)

Komşulardan duydum ☐ Muhtardan duydum ☐ Belediyeden öğrendim ☐
Dernekten öğrendim ☐ Diğer ☐.....

24- Planın getirdiği kararlardan memnun musunuz?

Evet ☐ Neden?
Hayır ☐ Neden?

ZEYTİNBURNU TEZ ÇALIŞMASI ANKET SORULARI

1-Hanehalkı: (Ankete cevap veren kişinin yanına X işareti konulacak)

Ailedeki yeri Cinsiyeti Yaşı Doğum Yeri Eğitimi Medeni Durumu İşi

- a).....
 b).....
 c).....
 d).....
 e).....
 f).....
 g).....
 h).....

2- Zeytinburnu'na nereden geldiniz?

3- Ne zaman geldiniz?

Son 2 yıl ☐ 5-10 yıl ☐ 15-20 yıl ☐
 2-5 yıl ☐ 10-15 yıl ☐ 20 yıldan fazla ☐

4- Neden Zeytinburnu'na geldiniz?

Yeri güzel ☐ Kendi evi ☐ İşe yakın ☐ Ulaşım kolay ☐
 Akrabalara yakın ☐ Çevre düzenli ☐ Kirası ucuz ☐ Baba evi ☐
 Diğer ☐.....

5- İstanbul'da bundan önce oturduğunuz evlerin semti Taşınma Yılı Taşınma Nedeni

- *
 *
 *
 *
 *

6- Eviniz kira mı, kendinizin mi? Kira ☐ Kendimizin ☐ Lojman ☐ Diğer ☐.....7-Eviniz kendinizinse hangi yolla edindiniz? Miras ☐ Satın alma ☐ Diğer ☐.....

8-Binanız kaç yılında yapılmıştır?

9-Binanıza müdahale etmek istiyor musunuz? Evet ☐ Hayır ☐

10- Binanıza nasıl bir müdahale yapmak istiyorsunuz?

İlave yapmak ☐ Yıkıp yeniden yapmak ☐ İşlev değiştirmek ☐ Diğer ☐11- Binayı kim yaptı? Kendim ☐ Usta ☐ Müteahhit ☐ Diğer ☐.....12- Binanın açıkta filizi var mı? Evet ☐ Hayır ☐

13- Hangi semtte çalışıyorsunuz?

14- Yaşadığınız yer ve çevreden memnun musunuz? Evet ☐ Hayır ☐

15- Varsa şikayetleriniz nedir?

Komşular kötü ☐ Ulaşım zor, uzak ☐ Plansız yerleşme ☐ Belediye hizmetleri yetersiz ☐
 Çevre kötü ☐ Çarşı-Pazar kötü ☐ Sosyal imkanlar kötü ☐
 Diğer ☐.....

16-Bu şikayetlerinizi herhangi birine ilettiniz mi?

.....

17- Sementinizde sizi rahatsız eden çevre sorunları var mı?

Hava kirliliği ☐ Çöp ☐ Gürültü ☐ Koku ☐
Diğer ☐.....

18- Komşuluk ilişkileri nasıldır?

İsimlerini ya da yüzlerini tanımıyor ☐
Görse tanır, sadece selamlaşıyor ☐
Yolda durup konuşuyor ☐
Evlerde nadiren karşılıklı ziyaret ediyorlar ☐
Evlerde sık sık karşılıklı ziyaret ediyorlar ☐

19- Nasıl bir çevrede yaşamak isterdiniz?

.....

20- Zeytinburnu'ndan taşınmayı düşünüyor musunuz?

Evet ☐ Neden? Hayır ☐ Neden?

21- Nereye taşınmayı düşünüyorsunuz?

Aynı semtte başka bir eve ☐ Başka bir semte ☐.....Neresi?
Başka bir şehre ☐ Neresi? Geldiğim şehre ☐..... Neresi?

22-Yaşadığınız alan üzerine yapılmış plandan haberdar mısınız?

Evet ☐ Hayır ☐

23-Haberdarsanız ne şekilde haberiniz oldu? (komşulardan duydum - muhtardan duydum - belediyeden öğrendim vb.)

Komşulardan duydum ☐ Muhtardan duydum ☐ Belediyeden öğrendim ☐
Basın-yayın ☐ Diğer ☐.....

24- Planın getirdiği kararlardan memnun musunuz?

Evet ☐ Neden?

Hayır ☐ Neden?

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Tolga KAYACAN

Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul / 29.10.1983

Adres: Kartaltepe Mahallesi Limonçiçeği Sokak No:19

Çiğdem Apt. D:16 Bakırköy / İstanbul

Lisans: Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şubat 2006

İş Tecrübeleri:

2007-2008 **Harmoni Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

2006-2007 **Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

2006 **Reel Gayrimenkul Değerleme**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

2005 **İlke Planlama Ltd. Şti.**

Part-Time Arazi (Tespit) Çalışması – Gaziosmanpaşa

Part-Time Trafik Sayımı Çalışması - Ataköy

META Peyzaj Planlama

Part-Time Arazi (Tespit) Çalışması – Edirne Koruma Amaçlı
İmar Planı

Yabancı Dil: - İngilizce (Okuma: 9 Yazma:9 Konuşma:9)

- Almanca (Okuma: 7 Yazma:7 Konuşma:6)

Bilgisayar Bilgileri Office Programları (Word, Excel, Power Point...), Photoshop
CS2, AutoCAD, Sketch Up

Sigara Kullanımı: Kullanmıyorum

