

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**YAŞAM KALİTESİNİN ARTTIRILMASINDA
KENTSEL YEŞİL ALANLARIN ÖNEMİ VE
KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLİŞKİLENDİRİLMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Peyzaj Mimarı Ahu CEYLAN**

Anabilim Dalı : PEYZAJ MİMARLIĞI

Programı : PEYZAJ MİMARLIĞI

HAZİRAN 2007

**YAŞAM KALİTESİNİN ARTTIRILMASINDA KENTSEL YEŞİL
ALANLARIN ÖNEMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE
İLİŞKİLENDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Peyzaj Mimarı Ahu CEYLAN
(502041751)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 7 Mayıs 2007
Tezin Savunulduğu Tarih : 5 Haziran 2007

Tez Danışmanı : Yrd. Doç.Dr. Yüksel DEMİR
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Ahmet Cengiz Yıldızcı (İ.T.Ü.)
Prof.Dr. Güzin Konuk (M.S.Ü.)

HAZİRAN 2007

ÖNSÖZ

Bu çalışmada değerli birikimleri ile beni yönlendiren tez danışmanım sayın Yrd.Doç.Dr. Yüksel DEMİR'e teşekkürlerimi sunarım.

Sayın Prof.Dr. Güzin KONUK'a çalışmanın geliştirilmesindeki değerli katkılarından dolayı ve beni yüreklendirdiği için sonsuz teşekkür ederim.

Lisans ve yüksek lisans öğrenimim boyunca desteğini hiç eksik etmeyen sayın hocam Prof.Dr. A. Cengiz Yıldızcı'ya teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Maddi ve manevi yardımları için başta annem Nilgün CEYLAN olmak üzere tüm aileme ve ihtiyacım olduğunda beni yalnız bırakmayan, yüksek lisans programına kayıt olmam konusunda beni yüreklendiren nişanlım, Eray DOĞAN'a sonsuz teşekkürler.

Çalışmam sırasında manevi destekleri ile daima yanımda olan arkadaşlarım Peyzaj Yüksek Mimarı Emel OCAK'a ve Şehir Plancısı Seda GENÇ'e teşekkür ederim.

Haziran, 2007

Ahu CEYLAN

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	x
SUMMARY	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1. Amaç ve Kapsam	1
1.2. Çalışmanın Yöntemi	4
2. KENTSEL YEŞİL ALAN KAVRAMI VE YAŞAM KALİTESİNİ ARTTIRMADAKİ ROLÜ	5
2.1. Yaşam Kalitesi Kavramı ve Kentsel Yaşam Kalitesini Etkileyen Faktörler	5
2.1.1. Yaşam Kalitesi Tanımları ve Göstergeleri	5
2.1.2. Yaşam Kalitesi Esaslı Kuramlar	9
2.1.3. Kentsel Yaşam Kalitesi Etkileyen Faktörler ve "Yeşil Alanlar- Yaşam Kalitesi" İlişkisi	10
2.2. Kent ve Yeşil	13
2.2.1. Kentsel Yeşil Kavramı ve Kentler İçin Yeşil Alanların Önemi	13
2.2.2. Kentsel Yeşil Alanların Kademelenmesi	16
2.2.3. Kentsel Yeşil Alanlara İlişkin Yasal Düzenlemeler ve Standartlar	20
2.2.4. Kentsel Yeşil Alanlarda Duyarlı Bir Çevre Kriterleri	26
2.3. İstanbul'da Konut alanlarının Mevcut Durumu ve Yaşam Kalitesi Açısından Değerlendirilmesi	31
2.3.1. İstanbul'da Konut Alanlarının Mevcut Durumu ve Sorunları	31
2.3.2. AB Müktesebatı'na Uyum Sağlanması Halinde Beklenen Etkiler	35
2.4. Yaşam Kalitesini Arttırmaya Yönelik Yeşil Alanları Konu Alan AB Destekli Çalışmalar	37
2.4.1. Bugs- Kentsel Yeşil Alanların Faydaları	38
2.4.2. Greenscom- Kentsel Büyüme ve Yeşille İletişim	38
2.4.3. Greenspace- Yeşil Alanlar	39
2.4.4. Ruros- Kentsel Yeşil Alanların Yeniden Keşfedilmesi	39
2.4.5. Urge- Kentsel Bölgelerde ve Şehirlerde Yaşam Kalitesini Yükseltmek İçin Kentsel Yeşil Alanların Geliştirilmesi	39
2.5. Bölüm Sonucu	40
3. YAŞAM KALİTESİNİ ARTTIRMAYA YÖNELİK BİR ÇÖZÜM YOLU OLARAK "KENTSEL DÖNÜŞÜM"	41

3.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Ortaya Çıkışı	41
3.1.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı, Temelindeki Prensipler	42
3.1.2. Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Çeşitleri	43
3.1.3. Kentsel Dönüşüm Süreçleri ve Tasarım Projelerinin Elde Edilişi	44
3.1.4. Kentsel Dönüşümün Projelerinden Beklentiler ve Riskler	47
3.1.5. Uygulama Modelleri	50
3.1.6. Yeni Kentler ve Dönüşüm Yasaları	51
3.2. Konuta Yönelik Dönüşüm	52
3.2.1. Mahalle Ölçeğinde Dönüşüm Hedefleri	52
3.2.2. Konut Yenileme Projelerinde Başarı	53
3.2.3. AB' nin Konuyu Ele Alışı	54
3.3. Dünya' da, Türkiye' de ve İstanbul'da Kentsel Dönüşüm	55
3.3.1. Dünya' dan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri	56
3.3.1.1. New Haven Kentsel Dönüşüm Projesi, Connecticut, Amerika	56
3.3.1.2. Docklar Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Londra, İngiltere	58
3.3.1.3. Docklar Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Amsterdam, Hollanda	60
3.3.1.4. Bilbao Kentsel Dönüşüm Projesi, İspanya	62
3.3.1.5. Oatlands Kentsel Dönüşümü Projesi, Glasgow, İskoçya	64
3.3.1.6. Salford Kentsel Dönüşüm Projesi, Manchester, İngiltere	67
3.3.2. Türkiye' den ve İstanbul' dan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri	69
3.3.2.1. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara	69
3.3.2.2. Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi	71
3.3.2.3. Küçükçekmece İç-Dış Kumsal Kentsel Dönüşüm Projesi	74
3.4. Bölüm Sonucu	75
4. ÖRNEK DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	78
4.1. Değerlendirilecek Örnek Projelerin Seçimi	78
4.2. Barselona Olimpiyat Köyü Kentsel Dönüşüm Projesi	79
4.2.1. Genel Bilgiler	79
4.2.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi	85
4.3. Elephant and Castle Kentsel Dönüşüm Projesi	89
4.3.1. Genel Bilgiler	89
4.3.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi	93
4.4. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	96
4.4.1. Genel Bilgiler	96
4.4.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi	100
4.5. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	106
4.5.1. Genel Bilgiler	106
4.5.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi	110
4.6. Zeytinburnu Kentsel dönüşüm Projesi	118
4.6.1. Genel Bilgiler	119

4.6.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi	123
4.7. Bölüm Sonucu	128
5. KÜÇÜKÇEKMECE AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	133
5.1. Genel Bilgiler	134
5.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi	138
7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	147
KAYNAKLAR	150
EKLER	158
ÖZGEÇMİŞ	166

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 2.1 Çeşitli Araştırmalardaki Yaşam Kalitesi ve Değişkenler Arası İlişkiler	12
Tablo 2.2 Yeşil Alanlar Hiyerarşisi	19
Tablo 2.3 Bazı Ülkelerdeki Yeşil Alan Standartlarının Karşılaştırılması	21
Tablo 2.4 1985 Tarihli 3194 Sayılı Yönetmelik ve 2.09.1999 Tarihli Değişiklikler Sonucunda Belirlenen Yeşil Alan Standartlarının Günümüzdeki Durumu.....	22
Tablo 2.5 Yurdumuzdaki Yeşil Alan Standartlarının Tarihsel Süreç İçerisindeki Değişimi	23
Tablo 2.6 İstanbul Genelindeki Kentsel Yeşil Alanların Kullanım Özelliklerine Göre Dağılımı	24
Tablo 2.7 İstanbul Genelindeki Kentsel Pasif Yeşil Alanların Türlerine Göre Dağılımı	25
Tablo 2.8 Konut Yerleşim Alanlarının Anadolu Yakası, Avrupa Yakası ve İstanbul Geneline Dağılımı.....	33
Tablo 4.1 Barcelona Kentsel Dönüşüm Projesi Kalitatif Değerlendirme Tablosu.....	86
Tablo 4.2 Barcelona Kentsel Dönüşüm Projesi Kantitatif Değerlendirme Tablosu.....	87
Tablo 4.3 Elephant Castle Kalitatif Değerlendirme Tablosu.....	93
Tablo 4.4 Elephant Castle Kantitatif Değerlendirme Tablosu.....	94
Tablo 4.5 Çankaya İlçesindeki Parklar.....	97
Tablo 4.6 Portakal Çiçeği Vadisi Projesi Kantitatif Değerlendirme Tablosu..	101
Tablo 4.7 Portakal Çiçeği Vadisi Projesi Kalitatif Değerlendirme Tablosu	103
Tablo 4.8 Dikmen Vadisi Projesi 1. Aşama Kantitatif Değerlendirme Tablosu.....	110
Tablo 4.9 I. Aşama Mülkiyet Dağılımı.....	111
Tablo 4.10 Dikmen Vadisi Projesi Kalitatif Değerlendirme Tablosu.....	114
Tablo 4.11 Zeytinburnu Projesi Nüfus ve Yeşil Alan İlişkisi.....	126
Tablo 4.12 Zeytinburnu Projesi Kantitatif Değerlendirme Tablosu.....	126
Tablo 4.13 Zeytinburnu Projesi Kalitatif Değerlendirme Tablosu.....	127
Tablo 4.14 Projelerin Amaç, Yöntem ve Sonuç Değerlendirilmesi.....	129
Tablo 4.15 Projelerin Kantitatif ve Kalitatif Yönlerden Değerlendirilmesi.....	130
Tablo 4.16 Projelerin Kentsel Dönüşümün İlgilendiği Konular Açısından Değerlendirilmesi.....	131
Tablo 4.17 Projelerin Örgütlenme Şekilleri.....	132
Tablo 5.1 Donatı Alanları.....	139
Tablo 5.2 Nüfus ve Yeşil Alan İlişkisi.....	141
Tablo 5.3 Projenin Kantitatif Yönlerden Değerlendirilmesi.....	141

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 2.1 : Yaşamın bileşenleri modeli.....	8
Şekil 2.2 : Yaşam alanları.....	9
Şekil 2.3 : Yaşam kalitesine etki eden faktörlerin kavramsal modeli	10
Şekil 2.4 : Yeşil Alan ve Yaşam Kalitesinin İlişkilendirilmesi.....	11
Şekil 2.5 : İstanbul Genelindeki Kentsel Yeşil Alanların Kullanım Özelliklerine Göre Dağılımı.....	24
Şekil 2.6 : İstanbul’da Farklı Nitelikli Konut Alanlarının Mekânsal Dağılımı	31
Şekil 2.7 : Genelinde Konut Yerleşme Alanlarının Türleri ve Yüzdesel Dağılımları.....	32
Şekil 2.8 : Doğal Eşikler Üzerindeki Yapılaşmış Alanlar.....	34
Şekil 3.1 : Kentsel dönüşümün ilgilendiği konular.....	42
Şekil 3.2 : Kongre Vadisi Yarışması Birincisi Silüet Çalışması.....	45
Şekil 3.3 : Vadisi Yarışması Birincisi Omurga Diyagramı Çalışması.....	45
Şekil 3.4 : Kadıköy Yarışması İkincisi.....	46
Şekil 3.5 : Uzdere Vadisi Alan Kullanımı Çalışması.....	47
Şekil 3.6 : New Haven Kent Merkezi Arazi Kullanımı.....	56
Şekil 3.7 : New Haven Kent Merkezi Master Planı.....	56
Şekil 3.8 : Genel Görünüm.....	57
Şekil 3.9 : Doklands Hava Fotoğrafı ve Alt Bölge Şeması.....	58
Şekil 3.10 : Doklands Genel Görünüm.....	59
Şekil 3.11 : Kentsel Açık Alanlardan Fotoğraflar.....	59
Şekil 3.12 : Parklar ve Su Kenarları.....	60
Şekil 3.13 : Eski Liman Yapılarının Dönüşüm Sonrası Görünümü.....	61
Şekil 3.14 : Kanal Sokakları ve Bitişik Nizam Apartmanlar.....	61
Şekil 3.15 : Bilbao Kent Merkezinde Proje Alanlarını Gösterir Şema.....	62
Şekil 3.16 : Bilbao Kenti Genel Görünümü.....	62
Şekil 3.17 : Cesar Pelli Tarafından Yapılan Abandoibarra Projesi Master Planı.....	63
Şekil 3.18 : Oatlands, Glasgow Konumu.....	64
Şekil 3.19 : Bett Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı.....	65
Şekil 3.20 : Proje Kapsamında Oluşturulan İç Avlu Bahçeleri.....	66
Şekil 3.21 : Proje Kapsamında Yapılan Üç Boyutlu Çalışmalar.....	66
Şekil 3.22 : Salford Kentsel Dönüşüm Projesi Etapları.....	67
Şekil 3.23 : Pendleton Bölgesi Konutları ve Çevresi.....	68
Şekil 3.24 : Kentsel Vaha Yaratın Ara Sokak Girişleri.....	68
Şekil 3.25 : Proje Sonrasında Alanın Genel Görünümü.....	69
Şekil 3.26 : Vadinin Rekreatif Düzenlemesi.....	70
Şekil 3.27 : Vadi Tabanında Su Elemanının Kullanımı.....	71
Şekil 3.28 : Kullanılan Geometrik Şekillerin Vaziyet Planına Uyarlanması... 72	72

Şekil 3.29	: Projede Uygulanacak Yapı Çalışmaları.....	72
Şekil 3.30	: Zaha Hadid Projesi Maketi.....	73
Şekil 3.31	: Vaziyet planı.....	74
Şekil 3.32	: Ken Yeang Projesi Maketi.....	74
Şekil 4.1	: Barselona Kıyı Kesimi Hava Fotoğrafı.....	79
Şekil 4.2	: Barselona'nın İspanya'daki Konumu.....	79
Şekil 4.3	: Barselona Şehri Bölgeleri.....	80
Şekil 4.4	: Barselona Genel Görünümü.....	81
Şekil 4.5	: La Rambla Caddesi Gündüz ve Gece Görünümü.....	82
Şekil 4.6	: Süper Bloklar Arası Geçişler.....	83
Şekil 4.7	: Gran Via de Les Corts Catalanes Caddesi.....	84
Şekil 4.8	: Rambla de Mar in Port Vell (Eski Liman).....	85
Şekil 4.9	: Kentsel Dönüşümü Gerçekleşen Sanayi Alanları.....	86
Şekil 4.10	: Parc De La Barceloneta Parkı Vaziyet Planı.....	87
Şekil 4.11	: Kentsel Dönüşüm Gerçekleştiği Parsellerin Eski ve Yeni Hava Fotoğrafları.....	88
Şekil 4.12	: Elephant and Castle Hava Fotoğrafı.....	89
Şekil 4.13	: Elephant and Castle'ın İngiltere'deki Konumu.....	89
Şekil 4.14	: 1912 de Elephant and Castle Kent Merkezi.....	90
Şekil 4.15	: Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı.....	91
Şekil 4.16	: Proje Sonrası Kent Merkezinin Genel Görünümü.....	92
Şekil 4.17	: Planda Yapılan Değişikliklerin Kente Yansıması.....	93
Şekil 4.18	: Proje Alan Kullanımı.....	94
Şekil 4.19	: Uygulaması Yapılmış Konut Alanları ve yakın Çevreleri.....	95
Şekil 4.20	: Proje Tasarım Eskizleri.....	95
Şekil 4.21	: Portakal Çiçeği Vadisi Hava Fotoğrafı.....	96
Şekil 4.22	: Kentsel Dönüşüm Projesinden Önce Portakal Çiçeği Vadisi.....	97
Şekil 4.23	: Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı..	98
Şekil 4.24	: Vadinin Üst Kısımından Görünüm.....	98
Şekil 4.25	: Yüksek Gelir Grubuna Ait Konutlar.....	99
Şekil 4.26	: Ansera Kültür ve Ticaret Merkezi.....	99
Şekil 4.27	: Proje alanındaki Gecekondu ve Enkazları.....	100
Şekil 4.28	: Portakal Çiçeği Vadisi için Üretilen Plan.....	101
Şekil 4.29	: Yeşil Alanların Değişik Açılardan Alınmış Fotoğrafları.....	102
Şekil 4.30	: Dönüşüm Projesinin yeşil alan sistematigi.....	103
Şekil 4.31	: Muzaffer Sarıözen ve Palmiye Sokağı Girişleri Eskizleri.....	104
Şekil 4.32	: Kent Merdivenleri.....	104
Şekil 4.33	: Projede Düşünülen İmaj Noktaları.....	105
Şekil 4.34	: Bakımsızlık Problemleri Yaşayan Mekânlar.....	105
Şekil 4.35	: Projede Kullanılan Çocuk Oyun alanı ve Kent mobilyaları.....	105
Şekil 4.36	: Dikmen Vadisi Hava Fotoğrafı.....	106
Şekil 4.37	: Dikmen Vadisi Projesi Konumu.....	106
Şekil 4.38	: Dikmen Vadisinde Yeşil Alanların Değişik Açılardan Alınmış Fotoğrafları.....	107
Şekil 4.39	: Dikmen Vadisi 1. Etap Çevre Düzenleme Projesi.....	108
Şekil 4.40	: Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Hava Fotoğrafı.....	109
Şekil 4.41	: Dönüşüm Projesi Kapsamında Yapılan ve Yapılacak Konutlar...	109
Şekil 4.42	: Dikmen Vadisi Tabanında Yer Alan Cami.....	110
Şekil 4.43	: I. Aşama Mülkiyet Dağılımı Grafiği.....	111

Şekil 4.44	: Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Hazırlanan 1. ve 2. Bölge Revizyon İmar Planları.....	112
Şekil 4.45	: Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Hazırlanan Revizyon İmar Planı.....	113
Şekil 4.46	: Proje alanının Polis evi girişini ve Birinci Aşama Rekreasyon Alanı.....	114
Şekil 4.47	: Konut Kuleleri ve Kültür köprüsü.....	115
Şekil 4.48	: Projede sert ve yumuşak alanların birlikte kullanımına örnek.....	115
Şekil 4.49	: Vadi doğal yapısına uyumlu yükselen teras evler.....	115
Şekil 4.50	: Konut Kuleleri ve Kültür köprüsünün başka bir görünümü.....	115
Şekil 4.51	: Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 2. Etap Süs Havuzu...	116
Şekil 4.52	: Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 2. Aşama Park Vadi Evleri.....	116
Şekil 4.53	: Vadinin Gece Görünümü.....	117
Şekil 4.54	: Ankara'ya Özgü Tiftik Keçisi Heykelleri.....	117
Şekil 4.55	: İstanbul Genelinde Zeytinburnu İlçesi Hava Fotoğrafı.....	118
Şekil 4.56	: Proje Alanı ve Çevresi.....	119
Şekil 4.57	: Ulaşım Ağı Analizi ve Yoğun Alanlar.....	120
Şekil 4.58	: İstanbul-Zeytinburnu Nüfusları ve Artışları Grafiği.....	121
Şekil 4.59	: Doğal Riskler Paftası.....	121
Şekil 4.60	: Yaşam Kalitesi Paftası.....	122
Şekil 4.61	: Yerleşme Strüktürü ve Bütünleştirilmiş Yapı Adaları.....	123
Şekil 4.62	: Riskli Binaların Tespiti ve Sayısal Modelleme Çalışması.....	124
Şekil 4.63	: Yeşil Sistem Ağı.....	125
Şekil 4.64	: Pilot Proje Alanı.....	126
Şekil 4.65	: Pilot Proje Alanı-Vaziyet Planı ve Sayısal Modellemeleri.....	127
Şekil 5.1	: Ayazma Hava Fotoğrafı.....	133
Şekil 5.2	: Küçükçekmece İlçesi'nin İstanbul İli içindeki Konumu.....	134
Şekil 5.3	: Ayazma Doğal ve Yapay Eşikler Paftası.....	135
Şekil 5.4	: Küçükçekmece İlçesi'nin Ulaşım Şeması.....	136
Şekil 5.5	: Arazinin Sayısal Modeli.....	136
Şekil 5.6	: Planlama alanı ve Ayazma Mülkiyet Analizleri.....	137
Şekil 5.7	: Planlama alanı ve Ayazma Arazi Kullanımı.....	138
Şekil 5.8	: İkitelli Köyü ve Çevresi 1\5000 Nazım İmar Planı.....	138
Şekil 5.9	: Üç Boyutlu Modelleme Çalışmaları.....	139
Şekil 5.10	: Vaziyet Planı.....	140
Şekil 5.11	: Bina Yakın Çevresi Yeşil Alanlar ve Park İçin Ayrılmış Alanlar	142
Şekil 5.12	: Aktivite Çeşitliliği ve Kademelenme.....	143
Şekil 5.13	: Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Yaya Sirkülasyonu.....	144
Şekil 5.14	: 3. Mahalle Vaziyet Planı ve Aktivite Çeşitliliği.....	145
Şekil 5.15	: Yeşil Sistem Ağı ve Yaya Hareketi İlişkisi.....	145
Şekil 5.16	: 1. Mahalle Modelleme ve Kesit Çalışmaları.....	146

YAŞAM KALİTESİNİN ARTTIRILMASINDA KENTSEL YEŞİL ALANLARIN ÖNEMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLİŞKİLİNDİRİLMESİ

ÖZET

Çalışmanın konusu özellikle son dönemlerde çokça tartışılan, konuta yönelik kentsel dönüşüm projelerinde, yaşam kalitesinin artırılması noktasında kentsel yeşil alanlarının öneminin ortaya konması; Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesine girdi oluşturacak şekilde, proje ile benzerlik gösteren örnek projelerin incelenmesi ve değerlendirilmesidir. Yaşam kalitesinin artırılmasında kentsel yeşil alanların önemi ve kentsel dönüşüm ile ilişkilendirip, değerlendirildiği çalışma toplam altı bölümden oluşmaktadır. Bu bölümlerin başlıkları “Giriş”, “Kentsel Kavramı ve Yaşam Kalitesini Arttırmadaki Rolü”, “Yaşam Kalitesini Arttırmaya Yönelik Bir Çözüm Olarak Kentsel Dönüşüm”, “Örnek Kentsel Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi”, “Küçükçekmece Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi”, “Sonuç ve Öneriler” dir.

Giriş bölümünde amaç, kapsam ve yöntem tanımlanmıştır. Çalışma, kentsel yeşil alanların yaşam kalitesinin arttırmadaki rolünün ortaya koymayı, kentsel dönüşüm projelerinde oluşturulmak istenen mekanda inşaat alanını maksimum tutarak kentsel yeşil alanlardan ödün verilmemesi gerektiğini göstermeyi, kentsel dönüşüm projelerinde, kentsel yeşil alanlara ilişkin kantitatif standartları aramayı ve kalitatif yönden değerlendirmeler yapmayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda çalışma, yaşam kalitesi kavramı ve göstergeleri incelenmesini, kentsel yaşam kalitesini etkileyen faktörlerin ortaya konmasını, yeşil alanlara ilişkin yasal düzenlemelerin, standartların incelenmesini kapsamaktadır.

Kentsel yaşamın var oluşundan bu yana kentler fonksiyonel ve fiziksel açıdan birçok değişim ve dönüşüme uğramıştır. Maalesef ülkemizde dinamizmin uzun yıllar kontrolsüz oluşu, mekânların fiziksel kalitesi, temiz çevreler, gerekli donatılar kentsel yaşamın istenilen düzeyde gelişmesine yetmemiştir. Hızlı nüfus artışı, göç ve plansız kentleşme, kentte yaşayan insanların fiziksel çevrelerinin bozulmasına, sosyal ekonomik ve çevresel sorunların artmasına, kısaca yaşam kalitesinin düşmesine neden olmaktadır. Kentsel alanda sunulan hizmetlerin, nüfus artış hızının gerisinde kalarak ihtiyaca cevap vermemesi, yaşamın hemen her boyutunda kalitesizliğin insanları mutsuz etmesi ve kentsel yaşamdan hoşnut olmayan bireyler haline getirmesidir. Oysa araştırmalar, yaşam kalitesi yüksek olan mekânlarda yaşayanların, mutlu, üretken, kendine ve topluma faydalı, yaşamdan tat almayı bilen bireyler olabildiğini göstermektedir. Yaşam kalitesi, genel olarak, bireyin gereksinimlerine yanıt veren niteliklere sahip bir çevreyle olan etkileşiminden oluşan algılamalar olarak tanımlanabilmektedir. Tanımdan da anlaşılabilir gibi, yaşam kalitesinin nesnel boyutu yanında öznel boyutu da önem taşımaktadır. Yaşam kalitesi gittikçe artan seviyede kişisel tatmine bağlıdır ve bu tatmin kentsel yaşama ait gereksinimler hiyerarşisinde bir tatmindir.

Yeşil alanlar, insanların rekreasyonel ihtiyaçlarını karşılayan alanlardan oluşmaktadır. Bu donatılar yerleşme alanlarının hem içinde hem dışında yer alan ve fiziki planlamalarda bir fonksiyonel bölge olarak ele alınmaktadır. Yeşil alanlar, yerleşmelerin organik gelişmesinde, nüfus ve yapı yoğunluğunun korunmasında,

yerleşmede arazi kullanım dengesinin sağlanmasında ve yerleşmede spekülasyonların önlenmesinde önemli görevler üstlenmektedir. Yeşil alanlar fonksiyonel, açıdan, konum açısından ve yeşil alan kademelenmesi açısından olmak üzere üç farklı sınıflamaya tabi tutulmaktadır. Fonksiyonel açıdan aktif ve pasif olmak üzere iki gruba ayrılan yeşil alanlar; konum açısından yerleşme içi ve yerleşme dışı olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Yeşil alanlar yeşil sistem kademelenmesi açısından ise konut çevresi çocuk oyun bahçeleri, komşuluk ünitesi parkları, mahalle parkları, semt birimi parkları ve kent parkları olmak üzere beş gruba ayrılmaktadır.

İstanbul genelindeki kentsel yeşil alanların büyüklüğü 3167,4 ha'dır ve İstanbul'un toplam yeşil alan büyüklüğünün sadece %4'ünü oluşturmaktadır. Kent genelinde kişi başına düşen kentsel yeşil alan miktarı 3,4 m² olmaktadır. Bu değer hem imar mevzuatında belirlenen 10m² nin hem de 56,3m² olan Avrupa kentleri ortalamasının altındadır. Yeşil alan durumu genel olarak değerlendirildiğinde ise, kentsel ve doğal yeşil alanların, gerek kullanım açısından gerekse de kent mekânına dağılımları açısından bir bütünlük içerisinde yer almadığı görülmektedir (İBB Donatı Çalışması, 2004).

Özellikle nüfusun yoğun olduğu ve plansız gelişmiş yerleşimlerde, gerek mahalle ve semt düzeyindeki yeşil alan büyüklüğünde, gerekse de kişi başına düşen mahalle ve semt düzeyindeki yeşil alan miktarlarında büyük açık olduğu görülmektedir. Yeşil alanlar ve yaşam kalitesi konulu araştırmalar da göstermektedir ki, kullanıcıların yeşil alan ihtiyaçlarını gidermek üzere tercih ettikleri yeşil alanlar, öncelikle kendi mahallelerindeki yeşil alanlar olmaktadır. Bu sebeple, mahalle ve semt düzeyindeki yeşil alanların, donatı standartlarına uygun olması insanların yaşam kalitesini doğrudan etkilemektedir.

Günümüze kadar geçen sürede sanayi, ticaret, iş merkezleri ve toplu konut alanlarının yer seçimleri geniş kapsamlı planlama ve genel gelişme stratejilerine dayandırılmamıştır. Dolayısıyla arazi kullanım kararları bireysel kararlara bağlı olarak oluşmaktadır. Bu durum mevcut konut alanlarında yeni nüfusu barındırmak amacıyla yoğunlukların artırılmasına, diğer yandan kente yeni göç edenlerin sanayi alanlarının çevresinde gecekondu bölgeleri oluşturmaya sebep olmuştur.

Kentsel Yeşil Alan Kavramı ve Yaşam Kalitesini Arttırmadaki Rolü başlıklı bölümde yaşam kalitesi kavramı ve göstergeleri, kentsel donatıların en önemli türlerinden olan "kentsel yeşil alan" kavramı, kent-yeşil etkileşimi çerçevesinde açıklanmış, belirlenmiş Türkiye ve Avrupa'daki çeşitli standartlar ve yasal düzenlemeler ışığında, İstanbul genelinde bu standartların ne düzeyde uygulandığı ve İstanbul halkının kentsel yeşil alanlardan memnuniyet düzeyleri incelenmiştir. İstanbul'daki mevcut konut alanlarının durumu, bu konut alanlarındaki bozulmalar ve yaşam kalitesi sorunları ile birlikte incelenmiş ve Türkiye'de AB müktesebatı'na uyum sağlanması halinde konut alanlarını bekleyen etkiler ortaya konmuştur.

2000'li yıllarda İstanbul'un konut stoğunun yaklaşık yarısının gecekondu yerleşmelerinden oluştuğu, mevcut planların uygulanamadığı, mekânsal ve toplumsal sorunlara çözüm bulabilme açısından planlamanın yetersiz kaldığı görülmektedir. Planlamanın böyle etkisiz kaldığı bir ortamda, mevcut konut talebini karşılamayı amaçlayan konut üretiminde, büyük eksiklik ve boşluklar görülmektedir. Özetle İstanbul'da gerek konut üretim biçimi, gerek konut alanları için fiziksel çevre koşulları ve yaşam kalitesi bakımından, yeni gelişme ve kentsel dönüşüm stratejilerine ihtiyaç vardır.

Kentin kent oluşu, kuruluşu ile başlayan, yaşamla birlikte devam eden bir süreç olduğuna göre, kuruluşunu oluşturan özellikler süreç içinde tamamen değişebilir, artar veya eksilir. Bir kentin yaşam kalitesini de bu değişen, artan veya eksilen özelliklerin tümü tanımlamaktadır. Dolayısıyla bir kentin yaşam kalitesini arttırmak veya değiştirmek gibi bir olgudan bahsetmek, kent özelliklerine süreç dışında yapılacak müdahalelerden bahsetmek anlamı taşımaktadır. Bu çerçevede mevcut kentsel düzenin iyileştirilmesi ve en önemlisi mahallelerimizin kaliteli ve sürdürülebilir yaşam çevreleri haline getirilebilmesi için yeni bir kentsel düzenin kurulması bunun için ise yenilikçi yaklaşım ve modeller üzerine oturtulmuş kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi gerekmektedir.

Kentsel Dönüşüm, genel olarak, yaşanabilir sağlıklı kentlerin yaratılması genel hedefiyle birlikte; kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesi, doğal afetlerden doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi, kent içinde kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi, kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi, işlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanlarının dönüştürülmesi konularını içerir. Tanımdan da anlaşıldığı üzere kentsel dönüşüm çok değişik gerilimleri ve dinamikleri olan bir kavramdır.

Çalışmanın Yaşam Kalitesini Arttırmaya Yönelik Bir Çözüm Olarak Kentsel Dönüşüm başlıklı üçüncü bölümünde, kentsel dönüşümün kavramının, konut alanlarında mekânsal gelişmeyi ve yaşam kalitesini arttırmaya yönelik tasarım süreci üzerinde durulmuştur. AB ye katılım sürecini yaşamakta olan Türkiye için Kentsel Dönüşüm kavramının önemi irdelenmiş, Dünyanın kentsel dönüşüm deneyiminden Türkiye ve İstanbul özelinde yapılan çalışmalarda nasıl faydalanılabileceği tartışılmıştır. Bu noktada New Haven, Docklands, Amsterdam, Bilbao, Glasgow ve Manchester örnekleri verilmiştir.

Araştırmanın Örnek Kentsel Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi başlıklı dördüncü bölümünde, Dünyadan ve ülkemizden uygulanan ve belirli ölçütlere göre seçilmiş projeler incelenmiştir. Barselona Olimpiyat Köyü-İspanya, Elephant and Castle-İngiltere, Ankara-Portakal Çiçeği Vadisi, Dikmen ve İstanbul Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projeleri için genel bilgiler verilmiş ve önceki bölümlerde ortaya konulan standartlar ışığında ve dönüşüm modellerine bakılarak incelenmiştir.

Çalışmanın beşinci bölümünde ise, İBB, İlçe Belediyesi ve TOKİ tarafından ortaklaşa yürütülmekte olan kentsel tasarım aşaması tamamlanmış ancak uygulamasına henüz başlanılmamış Küçükçekmece Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi incelenmiştir. Dönüşüm sonucu oluşturulacak kentsel mekânda, yaşam kalitesini artırma amacına yönelik olması gereken donatılar ve kentsel yeşil alanlar, standartları karşılama yönü ve başarısı yönünden ve kalitatif açıdan tartışılmıştır.

Özetle bu çalışmada konut alanlarının kentsel dönüşümünde, yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik, bir sosyal donatı unsuru olarak kentsel yeşil alanlar için belirlenmiş standartlar ve nitelikler incelenmiş; bu standartların ve niteliklerin kentsel dönüşüm projelerinde ne ölçüde karşılandığı ve başarı olup olmadığı ortaya konmuştur.

SIGNIFICANCE OF GREEN SPACES ON MAKING INCREASE OF QUALITY OF LIFE IN URBAN REGENERATION PROJECTS

SUMMARY

The subject of this work is to expose the significance of green spaces and its effect on increasing the quality of life, to investigate and to evaluate some projects which have similarities with the Sample Urban Regeneration Project which have recently been abundantly discussed, devoted to residence. The study, which demonstrates and then evaluates the significance of green spaces on increasing quality of life, consists of six parts. These parts are entitled as follows; “Introduction”, “The concept of urban and its role in increasing the quality of life”, “Urban regeneration as a solution for increasing quality of life”, “Evaluation of urban regeneration case studies”, “Küçükçekmece Ayazma Urban Regeneration Project”, “Conclusion and recommendations”.

In the introduction; aim, context and method of the study is determined. Among the purposes of this thesis, we can count exposing the role of urban green spaces on making increase of quality of life, expressing that it is needed not make concessions on urban green spaces by keeping construction areas maximum in the place where urban regeneration projects are formed, and searching quantitative standards related to urban green spaces and making qualitative evaluations in urban regeneration projects. In this manner, concept of quality of life and its indicators are investigated; factors which affect urban quality of life are exposed. After that, legal arrangements and standards related to urban green spaces are examined.

Since the existence of urban life, cities have had many changes and regenerations according to functional and physical point of view. Unfortunately in our country, that dynamism were uncontrolled many years, physical quality of spaces, clean environments and necessary public uses were not enough for development of urban life at desired level. Fast population growth, immigration and unplanned urbanization cause the corruption of physical environments; increase of social, economic and environmental problems. In briefly, it causes decreasing of quality of life. That services on urban spaces can not provide the needs by staying behind the speed of population growth is that the poor quality in every part of the life makes people unhappy and citizens who don't like the urban life. On the other hand, the studies have showed that people, who live in places where quality of life is high, is known to be happy, productive, beneficial to themselves and their society, and to enjoy their lives. In general, the quality of life can be described as the perceptions, which occur because of the interactions between individual and the neighborhood, which provides the requirements of individual and has good quality. The quality of life is strongly related to personal satisfaction in an increasing level. This is a satisfaction which occurs in the hierarchy of requirements belonging to the urban life.

Green spaces are formed by places where people meet their recreational needs. These public uses, which can locate inside or outside of housings, is took up as functional region in physical planning. Green spaces have responsibilities for organic development of housings, protection of population and construction dense, providing the usage balance of ground and prevention of speculative progress in housing. Green spaces can be classified into 3 groups related to functional, locational and green space variety perspectives. Green spaces are divided into 2 groups as active

and passive according to functional perspective while they are separated into 2 groups as inside or outside of housing according to locational perspective. Green spaces are divided into 5 groups as children play gardens, neighbourhood unit parks, district parks, part unit parks and city parks according to green system variety perspective.

It is determined that the size of active urban green spaces in Istanbul is 3167,4 ha. The size of active urban green space per individual in the city is 3,4 m². It is observed that when we consider the condition of green space in general, they don't seem to have integrity because of both usage perspective and their distribution in city place.

It has been observed that there is a big deficit on whether the size of green space or the quantity of green space per person at the level of neighbourhood and district, in the housings where population is dense and have unplanned progress. The researches about green spaces and quality of life show that the green spaces which people generally prefer to meet their green space needs are the green spaces which are located at their districts. Because of this reason, that the green spaces at the level of neighbourhood and district are valid for public uses standards and distributed to city places in balance have direct effects on the quality of life.

Until today, areas for industry, commerce, business centres and social estates were not based on wide extent of planning and general progress strategies. Therefore, decisions on usage of estate are dependent on individual decisions. This situation caused that densities on existing residence areas are increased to shelter new population. On the other hand, this also caused that new immigrant to the city has formed squatters around industry areas.

In the part which is entitled "The concept of urban green area and its importance in increasing the quality of life"; the life quality concept and its indicator's, the concept of urban green areas, which are one of the most important types of urban utility, has been explained with in the context of urban-green interaction. Moreover, various specified standards and legal arrangements in Turkey and Europe, to which level these standards have been applied in Istanbul, and the level of satisfaction of the Istanbul society have been investigated. The current situation of the residential areas in Istanbul has been investigated, with view to deformation and life quality matters, and the possible effects on Turkey's attempts to bring its standards in line with the EU.

It has been investigated that the half of the residence stock in Istanbul was squatters existing plans could not be implemented and planning in the sense of finding solutions to spatial and social problems were insufficient during years of 2000. It is seen that there are big deficiencies and gaps on the production of residence which aims to meet existing residence demand in the environment where the planning is such insufficient. Briefly, it is needed to have new development and urban regeneration strategies in Istanbul in the sense of whether the way of residence production or physical environment conditions for residence areas and quality of life.

It is known that city becomes a city and it starts with its formation and is a process that continues with life. Because of this reason, the characteristics which form its formation can change completely in time; it increases or decreases. The quality of life of a city can be defined as all these characteristics. Therefore, changing the quality of life of a city means the interferences on city characteristics outside of this process. In this frame, a new urban order has to be formed to improve existing urban

order and, the most important, to make our neighbourhood be good quality and sustainable life environments. In order to achieve this, urban regeneration projects based on innovative approach and models have to be developed.

In general, urban regeneration includes issues like regeneration of illegal building areas, regeneration of residences, which are located at places where natural disaster can occur, and other usage areas, regeneration of areas which are inconvenient to use in the city, regeneration of areas which are lacking of quality and unhealthy, and areas which are out of livable city standards, regeneration of historical place which lost their functions and regeneration of protected areas with it general target. It is understood from the definition, urban regeneration is a concept which has many different tensions and dynamics.

When we consider urban regeneration, it is important to expose its main reasons which make regeneration compulsory. Improving conditions of physical space and increasing urban quality are prior among these reasons. In this work, public uses elements and especially urban green spaces, which improve conditions of physical space in the areas which are devoted to residence and increase urban quality, are examined.

In the third part of the study which is entitled “Urban regeneration as a solution for increasing the quality of life” the significance of planning processes in increasing the spatial development and the life quality of urban regeneration has been explained. The importance of urban regeneration has explored in terms of Turkey’s EU access process. With the case studies of New Haven, Docklands, Amsterdam, Bilbao, Glasgow ve Manchester from the World, the study discusses how to utilize the World’s urban regeneration experience in Turkey and Istanbul particularly.

In the forth part of the study which is entitled “Evaluation of urban regeneration case studies” projects which, picked according to specific criteria’s among the projects that have been applied in World and in Turkey, have been examined. After that, general information is provided for the Barselona Olimpiyat Köyü-İspnanya, Elephant and Castle-İngiltere, Ankara-Portakal Çiçeği Vadisi, Dikmen ve Zeytinburnu Urban Regeneration project and the projects evaluated according to standards given in the previously parts.

In the fifth part of the study which is entitled “Küçükçekmece Ayazma Urban Regeneration Project” being developed by İBB, Municipality and TOKİ incorporation and it is in “ownership identification” stage, has been examined. The study discusses the project , which its design stage have been completed however the implication have not started yet, with view to the level of the meeting the standards, the success of the project, utilities and green spaces, which are required in order to increase the quality of life.

In summary, determined standards for green spaces as a social public use element, which are devoted to make increase of quality of life in the urban regeneration of residence areas are investigated. It is exposed how much these standards meet the requirements with urban regeneration projects and whether these standards are successful or not.

1. GİRİŞ

1.1. Amaç ve Kapsam

Geçtiğimiz son 30 yılda insanın yaşamını organize etmesinde birtakım yeni paradigmlar tartışmaya açılmıştır. Yaşam kalitesi tartışmalarını temelde bu kapsamda ele almak uygun olacaktır. Kavramın ortaya çıkışında ekoloji bilimin çok büyük katkısı vardır. Ekoloji sadece doğanın korunması noktasından hızla, kentin yaşam kalitesi üzerine bir düşünceye dönüşmüş ve buradan kentsel ekolojiyi gündeme taşımıştır. Üzerinde akademik tartışmaların halen devam ettiği bu kavram, hızla yayılmış, özellikle kentlerin gelişme dinamiklerinde yeşil alanlar gibi söz sahibi olanlar için önemli yasal çerçeveler çizilmiştir. Bu yeni düzenlemeler sürdürülebilir mekânsal gelişmeyi sağlama yönünde olmaktadır.

Son yıllarda yeşil alanlar, uluslararası kamuoyunu en çok meşgul eden kavramların başında yer almaktadır. Aşırı nüfus artışı, açlık, nükleer felâketler, kentlerin kontrolsüz büyümesi, yağmur ormanlarının giderek yok olması, asit yağmurları, sera etkisi, ozon tabakasının delinmesi, sürüp giden savaşlar gibi konular tüm insanlığın ortak kaygıları haline gelmiştir. İnsan-çevre etkileşiminin en üst düzeyde olduğu mekânı kent olarak tanımlarsak, burada kurgulanan yaşamın, insan-yeşil organizasyonu ile yakından ilişkili olduğu görülebilir. Yeşil alan kavramı, kent içerisindeki yapılaşmış alanlarda yer alan açık alan düzenlemelerinden kent çeperlerinde yer alan doğal alanlara kadar farklı ölçek ve işlevlerdeki açık alanları içermektedir. Ulaşım sistemi üzerindeki en küçük yeşil eleman olan ağaçlardan, kent çevresindeki ormanlara kadar, yeşil örtü ile ilgili her doğa elemanı, yeşil alan tanımı içinde yer almaktadır. Kentsel yeşil alanlar, kent mekânı içinde fiziksel ve sosyal çevrenin niteliğini belirleyen, eğitimsel, kültürel ve rekreasyon amaçlı kullanımlara olanak tanıyan ve toplumun tüm bireylerinin kullanımına açık olan kamu mekânlarıdır (Yuen, 1996).

Hızlı ve plansız büyümenin neden olduğu dar gelirli-kentli kesimin konut sorunu, Türkiye ve gelişmekte olan ülkelerin, uzun yıllardan beri en önemli sorunlarından biridir. Bilindiği gibi, kırsal alanlardan büyük şehirlere olan iç göç hareketi, kentsel alanlarda ciddi konut sıkıntısının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Yasal konut üretim süreçleri ile karşılanamayan bu büyük konut açığı ise gecekondu örtüsünü doğurmuş ve Türkiye'nin en büyük kenti, İstanbul, gecekondu yerleşmeleri ile kuşatılmıştır. Mevcut yasal yapılaşmanın olduğu konut alanlarında ise kent ve yeşil organizasyonunun yetersizliği dikkatleri üzerine çekmektedir.

Bu kapsamda, temel kavramların tanıtıldığı ikinci bölümde, günümüzde çokça tartışılan paradigmalardan biri olan yaşam kalitesi kavramı ve göstergeleri, kentsel donatıların en önemli türlerinden olan “kentsel yeşil alan” kavramı, kent-yeşil etkileşimi çerçevesinde açıklanmış, belirlenmiş Türkiye ve Avrupa'daki çeşitli standartlar ve yasal düzenlemeler ışığında, İstanbul genelinde bu standartların ne düzeyde uygulandığı araştırılmıştır. Daha sonra yeşil alanların başarısını ölçmek için standartların haricinde kalitatif değerlendirmelere ihtiyaç duyulduğu görülüp, duyarlı bir kentsel çevre için kalite kriterleri belirlenmiştir. İstanbul'daki mevcut konut alanlarının durumu, bu konut alanlarındaki bozulmalar ve yaşam kalitesi sorunları ile birlikte incelenmiş ve Türkiye'de AB müktesebatı'na uyum sağlanması halinde konut alanlarını bekleyen etkiler ortaya konmuştur.

Kentlerin ekonomik ve fiziksel çöküntüye uğramış ve sosyal ortaklığı bozulmuş bölgelerinde, kaliteli yaşam olanakları sunarak çevresel problemleri çözmek, ekonomiyi canlandırmak ve sosyal barışı yeniden sağlamak, yanı sıra sosyo-ekonomik ve teknolojik gelişmelerle ortaya çıkan yeni ihtiyaçları karşılamak için yapılan fiziksel müdahalelerin yani “kentsel dönüşüm” projelerinin uygulanması, Türkiye'nin üyelik sürecinde olduğu Avrupa Birliği'nin güçlendirici ve destekleyici yasal düzenlemeleri ile kolaylaştırılabilir (Üskent, 2003).

Dönüşüm projelerinde önemle üzerinde durulması gereken nokta, oluşturulmak istenen kentsel mekânda, maksimum konut üretimi ile maksimum kazanç sağlamak uğruna, dönüşüm öncesi ile aynı ya da benzer özellik gösteren yaşam mekânları üretmemek ve kentsel yaşam kalitesinden ödün vermemek olmalıdır. Zira ortaya çıkacak yeni doku, yeni peyzaj, yeni kimlik öncesi ile aynı ya da daha düşük standartlarda olursa bu, kentsel dönüşümün yaşam kalitesini artırma amacına ters düşer.

Çalışmanın üçüncü bölümünde, çok çeşitli dinamiklere sahip kentsel dönüşümün, konut alanlarında mekânsal gelişmeyi ve yaşam kalitesini attırmaya yönelik tasarım süreci üzerinde durulmuştur. AB ye katılım sürecini yaşamakta olan Türkiye için Kentsel Dönüşüm kavramının önemi irdelenmiş, Dünya'nın kentsel dönüşüm deneyiminden Türkiye ve İstanbul özelinde yapılan çalışmalarda nasıl faydalanılabileceği tartışılmıştır. Bu noktada New Haven, Docklands, Amsterdam, Bilbao, Glasgow ve Manchester örnekleri verilmiştir.

Günümüzde kentlerde geliştirilen dönüşüm projeleri kentlerin gelişim ve ülkelerin genel gelişim stratejileri açısından çok ciddi bir öneme sahiptir. Avrupa Birliğine giriş sürecinde olan ülkemiz için de yeni yapılacak kentsel dönüşüm projelerine örnek teşkil etmesi ve girdi oluşturabilmesi açısından dünyada ve ülkemizde uygulanmış kentsel dönüşüm projelerinden bazıları incelenecektir.

Araştırmanın dördüncü bölümünde, Dünya'da ve ülkemizde uygulanmış veya uygulanmakta olan projeler incelenmiştir. İki grup altında toplanılan yerli ve yabancı projeler; uygulaması tamamlanmış ve üzerinden belli bir süre geçmiş, sonuçları tartışılabilen, uygulandıkları dönemde ve bölgede ilklerden olması yönüyle “öncülük” teşkil eden projeler; henüz proje aşamasında, uygulaması tamamlanmamış, ancak son dönemde içeriği ile gündemde olması özelliğiyle seçilmiştir. Barselona Olimpiyat Köyü Kentsel Dönüşüm Projesi, Elephant and Castle Kentsel Dönüşüm Projesi, Portakal Çiçeği Vadisi, Dikmen ve İstanbul Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projeleri için genel bilgiler verilmiş ve önceki bölümlerde ortaya konulan standartlar ışığında proje sonuçları değerlendirilmiştir.

Çalışmanın beşinci bölümünde ise, İBB, İlçe Belediyesi ve TOKİ tarafından ortaklaşa yürütülen, hâlihazırda hak sahipliliği çalışmaları tamamlanmış olan Küçükçekmece Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi incelenmiştir. Kentsel tasarım aşaması tamamlanmış ancak uygulamasına henüz başlanılmamış bu projede, dönüşüm sonucu oluşturulacak kentsel mekânda, yaşam kalitesini artırma amacına yönelik olması gereken donatılar ve kentsel yeşil alanlar, standartları karşılama yönü ve niteliksel başarıları yönünden tartışılmış, projenin tasarımına ve uygulamasına yönelik öneriler verilmiştir.

1.2. Çalışmanın Yöntemi

Bu çalışma; konut alanlarının kentsel dönüşümünde, yaşam kalitesinin arttırılmasına yönelik, bir sosyal donatı unsuru olarak kentsel yeşil alanların önemini örnekler üzerinden analiz etmeyi ve bununla birlikte dönüşüm projeleri sonucu oluşturulacak kentsel mekândaki yeşil alanların, kentsel dönüşümün yaşam kalitesini arttırma amacını sağlayacak büyüklükte ve nitelikte olup olmadığını incelemektedir. Bu kapsamda dünyada ve ülkemizde kentsel yeşil alan standartları incelenmiş, duyarlı kentsel bir çevrenin oluşturulmasında etkili olan kriterler belirlenmiştir. Seçilen örnek projeler bu standartlar ve kriterler açısından değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler ile, Ayazma dönüşüm projesine girdi oluşturarak, uygulanacak projelerde henüz planlama ve tasarım aşamasında iken yapılacak kontroller ile yapılan herhangi bir yanlışlığın projenin ilerleyen aşamalarında geri dönülmesi imkânsız hatalara çevirmeyi önlemeyi amaçlamaktadır.

Çalışmada kullanılan araştırma teknikleri; konu ile ilgili yayınların incelenmesini (kitap, tez, rapor, makale, kongre, sempozyum, seminer, web sitesi, yasa, yönetmelik vb.), yapılan literatür ve kaynak araştırması çerçevesinde kentsel yeşil alan standartları ve kalite kriterlerinin belirlenmesini, bu standartların ve kriterlerin ulusal ve uluslararası örneklerde projeler üzerinden değerlendirilmesini kapsamaktadır.

2. KENTSEL YEŞİL ALAN KAVRAMI VE YAŞAM KALİTESİNİ ARTTIRMADAKİ ROLÜ

2.1. Yaşam Kalitesi Kavramı ve Kentsel Yaşam Kalitesini Etkileyen Faktörler

Kalite Kavramı:

Günümüzde, kalite kavramı insanların hayatında çok önemli bir yer tutmuş, her sektörde kullanıcıların vazgeçemedikleri arasında yerini almıştır (Türksever N. E, 2001).

Kalite şartlara uygunluk demektir (Crosby, 1996, Türksever, 2001). Teknik bir kavram olarak kalite uygunluk ve güvenilirliktir. Kalite, bir malın ya da hizmetin tüketicisinin isteklerine uygunluk derecesidir (Juran, 1988, Türksever, 2001). Biraz daha formal bir tanım verirse kalite, Uluslararası standardizasyon Teşkilatının tanımına göre, bir ürün ya da hizmetin belirlenen veya olabilecek ihtiyaçları karşılama kabiliyetine dayanan özelliklerin toplamıdır (Türksever, 2001).

2.1.1. Yaşam Kalitesi Tanımları ve Göstergeleri

Yaşam Kalitesi Tanımları:

Yaşam kalitesi kavramı, farklı ilgi alanları tarafından gerçekleştirilen çalışmalarda, farklı yönleri ön plana çıkarılarak ele alınmakta ve tanımlanmaktadır. Bu sebeple, yaşam kalitesi kavramının farklı tanımları vardır.

Yaşam kalitesi, bireyin ve toplumun gelişimini etkileyen, sosyal, sağlık, ekonomik ve çevre koşullarının etkileşimi olarak tanımlamaktadır (Shookner, 1997, Türksever, 2001).

Dünya Sağlık Örgütü'ne göre ise, yaşam kalitesi, bireylerin, hayat içerisindeki durumlarını, ait oldukları kültürel yapı ve değerler sistemi bağlamında, algılama ve değerlendirme biçimidir. Söz konusu değerlendirme, bireylerin beklentileri, hedefleri, hayat standartları ve hayata ilişkin kaygıları ile ilişkili olarak şekillenir.

Dünya Sağlık Örgütü'nün başka bir tanımına göre, yaşam kalitesi, bireyin fiziksel sağlığı, psikolojik durumu, özgürlük seviyesi, sosyal ilişkileri ve yaşadığı çevrenin başlıca özellikleriyle etkileşimleri gibi çok sayıdaki etkenle ilişki içerisinde şekillenen, karmaşık ve geniş bir kavramdır (WHO, QOL, 1995).

Sağlık, güvenlik, memnuniyet, refah ve fiziksel çevre gibi farklı alanlara ilişkin politika geliştirilmesine yönelik araştırmalarda, “yaşam kalitesi” kavramıyla birlikte “çevresel kalite”, “yaşanabilirlik” ve “sürdürülebilirlik” gibi farklı kavramlar da kullanılmaktadır.

Çevresel kalite kavramı, çevrenin, sahip olduğu fiziksel, sosyal ve sembolik özellikleri üzerinden, barındırdığı nüfusa ve kullanıcılarına, huzur, refah ve memnuniyet duygusu verebilme potansiyelini ifade etmektedir (Lansing ve Marans, 1969). Çevresel kalite, kentsel çevre içerisinde, doğal çevrenin kullanılması, tüketim amaçlı olmayan manevi ihtiyaçların giderilmesini sağlayan önemli bir kentsel hizmettir (Chiesura, 2003).

Yaşanabilirlik kavramı ise, Pacione (2003) tarafından, “çevreye ait özellikler ve bireysel özellikler arasındaki etkileşimin davranış temelli bir işlevi” olarak tanımlanmaktadır. Newman (1999), yaşanabilirliğin sağlık, konfor ve hem toplumsal hem de bireysel düzeyde sosyal refah koşullarına ilişkin insani bir ihtiyaç olduğunu belirtmiştir.

Yaşam kalitesiyle ilişkili bir başka kavram ise “sürdürülebilirlik” kavramıdır. Birleşmiş Milletler tanımına göre, sürdürülebilirlik, ekonominin ve yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik gelişme süreçlerinin, doğal kaynaklar üzerindeki olumsuz etkisini en aza indirmeyi amaçlayan küresel ölçekte etkili bir yaklaşımdır. (Newman,1999). Sürdürülebilir gelişme, bugünkü kuşakların ihtiyaçlarının karşılanmasında, gelecek kuşakların ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir dengenin kurulmasını öngören bir gelişme biçimidir (WCED, 1987).

Birçok farklı tanımı bulunmasına karşın tanımların ortak tarafı, yaşam kalitesinin bireyin hayatına ilişkin objektif değişkenlere ve bireyin kendi algılaması doğrultusunda şekillenen sübjektif değişkenlere bağlı olarak gelişen, çok boyutlu bir kavram olduğudur. Yaşam kalitesi araştırmaları, söz konusu objektif ve sübjektif değişkenlerin, toplum refahı üzerindeki bütünleşik etkisini öne çıkarmaktadır.

Yukarıda belirtilen tanımlar birleştirildiğinde yaşam kalitesi ile ilgili aşağıdaki genel görüşler elde edilmektedir. (Dissart, 2000, Türksever, 2001).

- Yaşam kalitesi çok boyutlu, geniş bir kavramdır.
- Yaşam, sosyal, ekonomik, psikolojik ve fiziksel (doğal ve yapılandırılmış çevre) olmak üzere farklı çevrelerden oluşmaktadır. Yaşam kalitesi de bu çevrelerin ayrı ayrı kalitelerinin birbirleriyle etkileşiminden ortaya çıkan bir bileşkedir.
- Genel olarak nesnel ve öznel göstergelerden söz edilebilir. Ancak yaşama ait verilerin algılanması gerekliliği ve bu nedenle öznel değerlendirmelerin yapılması genel kabul görmektedir.
- Yaşam kalitesi bileşenleri kültürden kültüre, ülkeden ülkeye değişebilir. Burada esas olan, temel faktörlerin (sağlık, spor, eğitim, alışveriş, ulaşım ve kültür hizmetleri ile konut ve güvenlik vb) o toplum tarafından nasıl algılandığının ölçülmesidir.

Yaşamlarımızı geçirdiğimiz mekânların kullanıcılara uygun tasarlanabilmesi ve mekânın fiziksel kalitesinin artırılması, kullanıcıların öznel değerlendirmelerini de pozitif yönde etkileyerek yaşam kalitesini artırır.

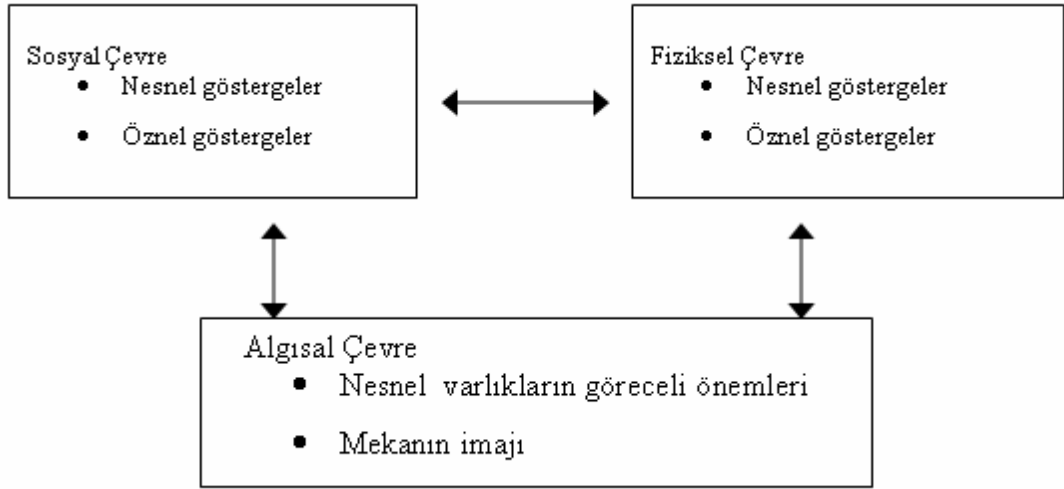
Yaşam Kalitesi Göstergeleri:

Yaşam kalitesinin ölçülmesinde, kentlerde yaşam kalitesini yansıtan ölçütlerin ya da göstergelerin belirlenmesi önem taşımaktadır. Son yirmi beş yılda yapılmış çalışmalar kent, semt ve mahalle düzeyinde yaşam kalitesini yansıtan özellik ve göstergelerin belirlenmesine yönelik olmuştur (Liu, 1975, Dickesron, 1981, Connerly and Marans, 1988, Savageau ve Loftus, 1977). Bu çalışmaların bir bölümü, yerleşmeleri yaşam kalitesine göre sıralamaya yöneliktir. Bu çalışmalar, her bir yerleşme için aynı grup ölçütleri içermektedir. Ölçütler, iklimsel koşullar (hava kirliliği), demografik özellikler, kullanım ve ulaşım (kullanım türü oranları, park alanına uzaklık, alışveriş alanına uzaklık, hastaneye uzaklık, ulaşım hattına ve durağına uzaklık), ekolojik (çevrede yer alan orman, göl, nehir ve deniz gibi doğal kaynakların boyutu, bitki örtüsü), ve kentsel doku özellikleri, gibi ölçütleri içermektedir.

Yaşam kalitesinin ölçümü çalışmalarında kullanılan göstergeler genel olarak iki ayrı kategoride incelenebilmektedir:

Nesnel Göstergeler (objective indicators)

Öznel Göstergeler (subjective indicators)

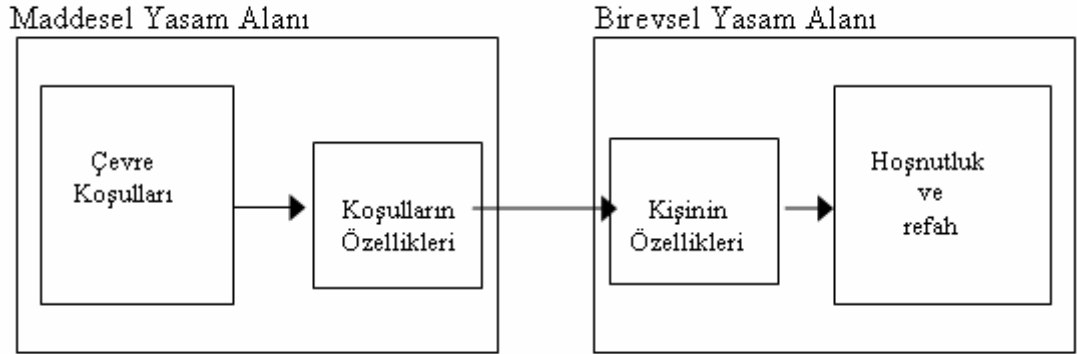


Şekil 2.1. Yaşamın bileşenleri modeli(Cutter, 1985, Türksever, 2001)

Nesnel göstergeler, sayım sonuçları ve genel olarak devletin yayımladığı diğer raporlardan oluşmaktadır. Bu grup göstergeler, insanların içinde bulunduğu, çalıştığı, boş zamanlarını geçirdiği çevrelere ilişkin ölçümler, istatistik veriler ve sayımlar gibi nesnel içerikli bilgilerdir. Bu gruptaki göstergeler yaşam kalitesini ölçmek için kullanılan en güvenilir bilgi kaynaklarıdır. Bu tip kaynaklardan sosyal şartları belirleyen, örneğin; konut, sağlık, gelir gibi somut rakamlar dünyanın pek çok ülkesinde sağlıklı ve periyodik olarak elde edilebilmektedir. Böylece çeşitli sosyal gruplar ve özellikle ülkelerarası nesnel göstergelerin kullanıldığı yaşam kalitesi karşılaştırmaları yapılabilmektedir (Türksever, 2001).

Öznel göstergeler ise, diğer gruptan farklı olarak yaşamla ilgili inceleme raporlarına ve kişilerin hayat şartları hakkındaki öznel değerlendirmeleri ile belirlenmektedir. Öznel göstergeler, kişisel yaşam tecrübelerinin ve yaşam karakteristiklerinin dolaylı olmayan raporlarıdır ve yaşam kalitesinin bireyin yaşam alanı içerisindeki kişisel değerlendirmesini ölçmeye yardımcı olmaktadır. Öznel yaşam kalitesinin, tutkular, beklentiler, mutluluk ve hoşnutsuzluk gibi kişisel yaşamın çeşitli yönleri ile ilişkili olduğu konusunda genel görüş vardır. Öznel yaşam kalitesinin neler olduğu konusunda bir uzlaşım oluşmamıştır. Buna rağmen 1970'lerden itibaren, pek çok araştırmacı öznel yaşam kalitesi konusundaki çalışmalarında, en gerekli göstergenin

hoşnutluk olduğu konusunda hemfikir olmuşlar ve araştırmalarında yaşam kalitesi göstergesi olarak hoşnutluğu ölçmüşlerdir. (Schneider, 1975, 2001).



Şekil 2.2. Yaşam alanları (Rogerson, 1997, Türksever, 2001)

Rogerson, yaptığı araştırmalarında kentsel yaşam kalitesinin hem kentsel verilere hem de öznel verilere bağlı olarak ölçülebileceğini kanıtlamıştır. Rogerson daha sonraki çalışmalarında, Çevresel yaşam kalitesi kavramını geliştirerek, yaşamı maddesel ve kişisel yaşam alanlarına ayırarak değerlendirmektedir (Şekil 2.2).

2.1.2. Yaşam Kalitesi Esaslı Kuramlar

Yaşam kalitesi konusunda üç ana kuramdan bahsedilebilmektedir (Türksever, 2001, Topçu, 2003).

Yaşanabilirlik Kuramı (liveability theory)

Karşılaştırma Kuramı (comparison theory)

Adaptasyon Kuramı (adaptation theory)

Belirtilen kuramlar, yaşam kalitesini iyileştirmek için farklı içeriklere sahiptirler. Yaşanabilirlik kuramında, kişilerin yaşamlarından hoşnutlukları bazı standartlara dayalı olarak değerlendirilmektedir. Bu standartlar kişi başına gayri safi milli hâsıla, sağlık, eğitim, vb.dir. Karşılaştırma kuramında ise, kişilerin değerlendirmeleri görecelidir, başka bir deyişle, kendilerinin ve/veya başkalarının geçmiş deneyimlerini karşılaştırırlar. Adaptasyon kuramı ise, diğer iki kuramın bileşkesi gibidir. Bu kuramda, kişi hem kendi yaşam kalitesi düzeyini hem de yaşam kalitesindeki değişimi değerlendirmektedir. Başka bir ifadeyle, adaptasyon kuramı, belirli bir zaman kesitinde hem nesnel göstergelerin hem de zaman içindeki hoşnutluğu etkilediğini savunmaktadır (Hagerty, 1999, Topçu, 2003).

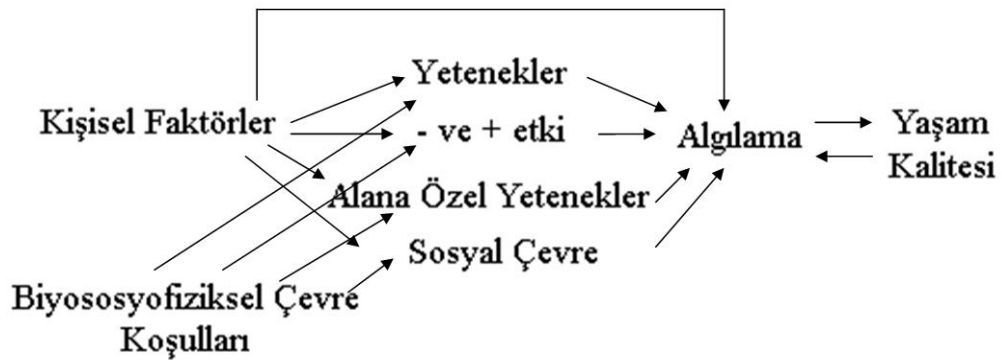
Türksever'in Türkiye'deki Büyük şehirlerde yapmış olduğu çalışma sonuçlarına göre; yaşamdan hoşnutluğa etki eden en önemli parametrelerin genelde çevre ve sağlık ile ilişkili olduğu, bireylerin ihtiyaç duyduğu, eksikliğini hissettiği parklar ve yeşil alanların, sağlık olanaklarının ve gürültüsüz bir ortamın yaşamdan hoşnutluk ile ilişkili olduğu bulunmuştur.

2.1.3. Kentsel Yaşam Kalitesini Etkileyen Faktörler ve “Yeşil Alanlar- Yaşam Kalitesi” İlişkisi

Nüfusça büyüyen, alanca yayılan kentler, özellikle ülkemizde plansız kentleşmenin de bir sonucu olarak, bireylere giderek düşmekte olan bir yaşam standardı sunar hale gelmiştir. Nüfus artışının planlamanın önünde gitmesi, yeterince iş sahası ve konut sunumu yapılamayışı, gecekondulaşma, doğal kaynakların sorumsuzca tüketimi, trafik sorunu, toplumdaki sosyal dengesizliğin giderek artması gibi sorunlar kentsel yaşamı her geçen gün zorlaştırmakta, kentlilere sunulan gündelik yaşamın hemen her boyutundaki kaliteyi düşürmektedir (Kahraman, 2006).

Kentsel yaşam kalitesini etkileyen faktörler de yaşam gibi çok boyutlu bir yapı sergilemektedir. Evans (1994) bu çok boyutlu yapıyı incelemek için kurumsal bir model geliştirmiştir. Modelde yaşam kalitesi boyutları hoşnutluk, yetenekler, sosyal çevre, biososyofiziksel çevre faktörleri olarak tanımlanmaktadır.

Belirlenen bu boyutlarda bireyin yaşam kalitesine etki eden unsurların ilişkilerinin şematik ifadesi Şekil 2.3.' deki gibidir.

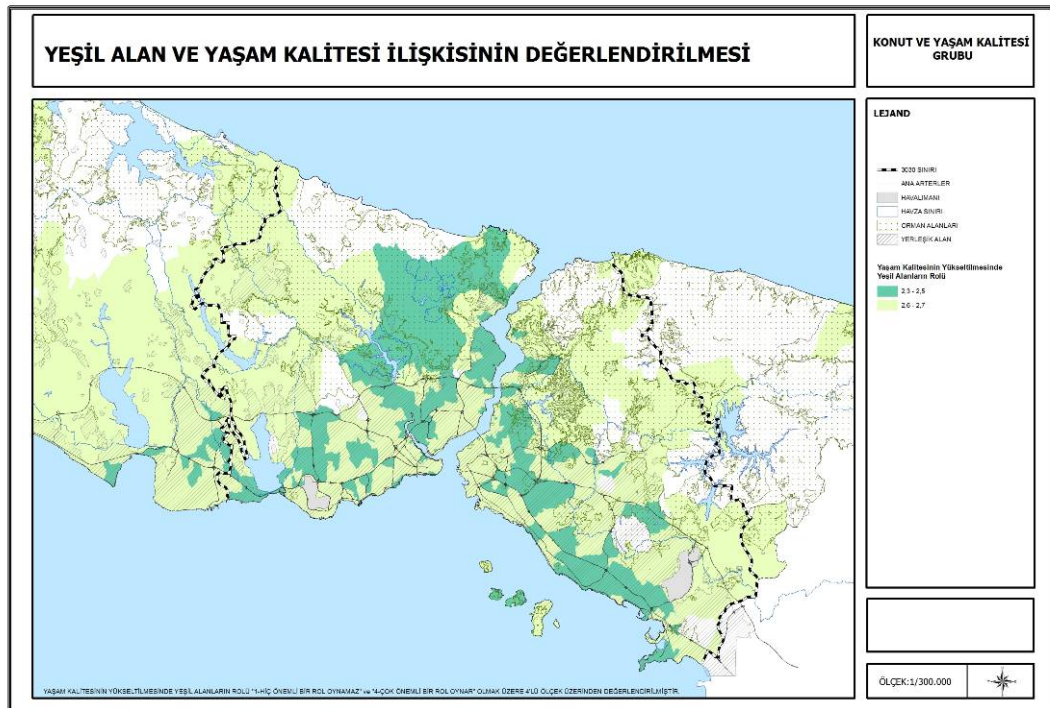


Şekil 2.3. Yaşam kalitesine etki eden faktörlerin kavramsal modeli (Evans, 1994, Topçu, 2003)

Modelin şematik ifadesinde de görüldüğü gibi, bireyin çevresinde gelişen biyolojik, sosyal ve fiziksel faktörler ve kişinin kendisiyle ilgili özellikler algılamaya bağlı olarak sonuçta yaşam kalitesi de durağan, değişkenlik gösterdiği sürece yaşam kalitesi de durağan, değişkenlik gösterdiği sürece de yaşam kalitesi de değişken bir yapı sergilemektedir.

Yaşam kalitesi, hem bireyin özelliklerinden hem de içinde bulunduğu, doğal ve yapılanmış çevreden etkilenmektedir. Bireyin dış dünyadan gelen etkileri algılaması hoşnutluk düzeyini değiştirmektedir. Tablo 2.1’ de çeşitli araştırmacıların farklı değişkenler ile yaşam kalitesi arasındaki ilişkiyi inceledikleri çalışmalarının bulguları yer almaktadır.

Tabloda altı çizilmesi gereken öge Sheets ve Manzer’ın 1991’de yaptıkları araştırmada kentsel yeşil örtünün yaşam kalitesi üzerinde doğrudan etkili olduğu görülmektedir. Araştırma, giderek karmaşılaşan insan eylemlerinin düzenli ve yeşil alanlarca zengin çevre şartlarında yapıldığı sürece huzur ve hoşnutluk oluşturduğu ve buna bağlı olarak da eylemlerin veriminin arttığını bildirmektedir.



Şekil 2.4. Yeşil Alan ve Yaşam Kalitesinin İlişkilendirilmesi (İMP, 2006)

Tablo 2.1. Çeşitli Araştırmalardaki Yaşam Kalitesi ve Değişkenler Arası İlişkiler
(Evans, 1994, Türksever, 2001)

Araştırmacı	Değişken	Yaşam Kalitesi Değişkeni	İlişki
Evans ve Diğ. (1993)	Özsaygı	Yaşam Kalitesi	r:0,53
	Cesaret		r:0,41
	Evlilikten Hoşnutluk		r:0,36
	Gizlilik		r:0,72
	Kendini İfade Edebilme		r:0,59
	İş ile İlgili Hoşnutluk		r:0,51
George (1922)	Maddi Kaynaklar	Öznel Refah	r:0,12-0,43
	Ekonomik Yeterlilik		r:0,14-0,59
Hughey&Bardo (1987)	Toplumdan Hoşnutluk	Yaşam Kalitesi	r:0,31
Leslie ve Anderson (1988)	Evdeki Roller(karı-koca)	Öznel Refah	İlişki yok
	Evdeki Roller	Evlilikten Hoşnutluk	İlişki yok
Parasuraman ve diğ. (1988)	Evlilikte Uyum	Yaşam Kalitesi	r:0,41
	İşinden Hoşnutluk	Yaşam Kalitesi	r:0,52
Polama ve Pendleton (1990)	Dinsel Hoşnutluk	Yaşamdan Hoşnutluk	r:0,33
Retting ve diğ. (1991)	Aile Yaşamı Kalitesi	Yaşam Kalitesi	r:0,64
	Ailenin Genel Refahı		r:0,62
Sheets&Manzer(1991)	Kentsel Yeşil Örtü	Yaşam Kalitesi	İlişki Var

Sonuçta, kentsel yeşil alanların yeterli olduğu alanlarda bireylerin yaşam kalitesinin yüksek, üretken ve verimliliğin yüksek olmasından söz edilebilir. Bu nedenle, şehirlerdeki yaşam kalitesinin ve yeşil alanların kullanıcılar tarafından değerlendirilmesi gerek politikacılar ve gerekse plancılar için büyük önem taşımaktadır (Dökmeci ve diğ., 1996).

2.2. Kent ve Yeşil

2.2.1. Kentsel Yeşil Alan Kavramı ve Kentler İçin Yeşil Alanların Önemi

Uygarlık tarihinin başlangıç noktası olarak kabul edilen kentsel mekânlar, insanların toplu yaşama içgüdüleri veya sosyalleşme eğilimlerinin ortaya koyduğu bir yaşam biçimi ve mekânı olarak karşımıza çıkmaktadır. Geçmişten günümüze kadar değişim geçiren kentler, insanların esas yerleşim amaçları ve varlıklarının sürdürme konusundaki ideallerine göre karakter kazanmışlar ve kazanmaktadırlar. Tüm kentlerde toplumun yaşama, çalışma, eğlenme ve dinlenme etkinliklerine imkân sağlayan bölümler veya mekânlar bulunmaktadır. Bu mekânları işlevlerine göre yerleşim alanları, ticaret ve iş alanları, endüstri alanları, ulaşım alanları, sosyal tesisler, rekreasyonel alanlar ve doğal alanlar şeklinde sınıflandırmak mümkündür.

Ülkemizde kent nüfusunun hızlı artışı, sosyal, ekonomik, politik ve kültürel koşullar sonucu günümüz kentlerinde, özellikle kent merkezinde açık-yeşil alanların yatay ve düşey yönde giderek azalmasına yol açmaktadır. Böyle bir yapıya sahip kentler, insanları doğal ortamdan uzaklaştırmakta, monotonlaştırmakta, fiziksel ve zihinsel açıdan olumsuz etkilemekte, ayrıca kentlilerin yaşam kalitesini düşürmektedir.

Bir kentin genel karakterini, mimari yapılar, açık-yeşil alanlar ve bunların birbirleriyle olan ilişkileri ve bütünlüğü tayin eder. Açık-yeşil alanlar, insan ile doğa arasındaki bozulan ilişkiyi dengelemede ve kentsel yaşam koşullarının iyileştirilmesinde önemli bir konuma sahiptir. Bu nedenle gelişmiş ülkelerde açık-yeşil alanların nitelik ve nicelikleri, medeniyetin ve yaşam kalitesinin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu kapsamda pek çok gelişmiş ülke, insanların zihinsel ve fiziksel ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak insan yaşamı için uygun kent mekânı veya ekolojisini planlama ve oluşturma çabasına yönelmektedirler. (Gül, Kılıç, 2001)

2.2.1.1. Kentsel Yeşil Alanların Tanımlanması

Yeşil alanlar, oluşum özelliklerine göre doğal yeşil alanlar ve kentsel yeşil alanlar olmak üzere iki grup içerisinde incelenmektedir. Doğal yeşil alanlar, barındırdıkları flora ve faunaya ait doğal özellikleri bakımından önem taşıyan, genellikle kent çeperlerinde ve yer yer kent içerisinde yeralan büyük ölçeklerdeki yapılaşmamış alanlardır. Kentsel yeşil alanlar ise, yapılaşmış alanlar içerisinde insanların dinlenmesi, gezinmesi, çeşitli rekreasyon faaliyetlerini gerçekleştirmesi ve doğaya yakınlaşmalarının sağlanması amacıyla düzenlenen ortak kullanım alanlarıdır (Yıldızcı, 1982, Keleş, 1984).

Kentsel yeşil alanlar, kent mekânı içinde fiziksel ve sosyal çevrenin niteliğini belirleyen, eğitimsel, kültürel ve rekreasyon amaçlı kullanımlara olanak tanıyan ve toplumun tüm bireylerinin kullanımına açık olan kamu mekânlarıdır (Yuen, 1996).

Kentsel yeşil alanlar, içerdiği çeşitli işlevler nedeniyle kentsel alan ve kentliler açısından çok önemli doğa parçalarıdır ve mekânsal yapılarına ve işlevsel özelliklerine bağlı olarak kent mekânında fiziksel ve sosyal çevre bakımından faydalar üreten fonksiyon alanlarıdır. Kamu mekânı olma niteliklerinden dolayı sağladıkları faydalar, kamu yararı adına meşrulaştırılan ve uzun dönemde içselleştirilen faydalardır.

2.2.1.2. Kentsel Yeşil Alanların İşlevleri

Kentsel yeşil alanların, kentsel fonksiyon alanlarından biri olmalarına bağlı olarak, kent mekânı içinde ürettikleri birçok faydası vardır. Kentin çevresel kalite standardının belirlenmesinde etkinliği olan ve bir kentsel alt sistemi oluşturan açık ve yeşil alanların fiziksel mekân-sosyal çevre bakımından ürettikleri faydaları ve fiziksel çevre kalitesinin sağlanması, artırılması ve kontrolü bakımından ürettikleri faydaları saymak mümkündür (Alkay ve Ocakçı, 2003).

Kentsel açık-yeşil alanlar, Peyzaj Mimarlığı açısından gerek estetik gerekse işlevsel birçok öneme sahiptir (Gül ve Kılıç, 2001):

- Açık-yeşil alanlarda kullanılan bitkisel ve yapısal materyaller form, ölçü, doku, renk, çizgi gibi özellikleri ile kent mekanına fiziksel ve estetik değer sağlarlar,

- Kentlerin monoton geometrik yapı veya yapı kitlelerinin sert dokularını hafifletir, keskin hatlarını yumuşatır, onlara canlılık verir. İnsan ile çevre, yapı ile yapı, yapı kitleleri ile boşluklar arasında denge sağlar ve organik bir ilişki kurarlar,
- Mikroklimayı kontrol eder ve düzenler. Örneğin kent ortamında havayı temizler, oksijen miktarını artırır, tozu veya havadaki kirli materyalleri tutar, hava sirkülasyonu sağlar, hava akımını ve nemini düzenler, ısı yükselmesini önler, havayı serinletir, rüzgar hızını azaltır ve istenilen istikamete yöneltir,
- Sınır, engel ve perde oluşturur; Araç ve yaya trafiğini yönlendirir, ve kolaylaştırır. Kentiçi sirkülasyonda kolaylık sağlar. Gizlilik ve mahremlik yaratır. Yansıyan veya göz kamaştıran ışığı elemine eder,
- Bireyin ve toplumun aktif ve pasif rekreasyonel ihtiyaçlarının (eğlenme, dinlenme, görme, spor etkinlikleri gibi) karşılanması için imkan oluşturur,
- İnsan psikolojisine olumlu katkı sağlar; Kent ortamı stresinin olumsuz etkilerini azaltır. Kentsel mekanda daha insancıl ölçek imkanı sağlayarak ezikliği azaltır veya hafifletir. Bitkilerin renk, biçim, doku, ölçü gibi özellikleriyle insan psikolojisini rahatlatarak insan yaşamını kolaylaştırır ve anlam kazandırır. Bina ile yakın çevresindeki açık yeşil alanların bir arada ortaya koyduğu en önemli özellik bina kümelerinin insan üzerindeki psikolojik baskısını hafifleterek, insan-plastik unsur ilişkisini ölçü bakımından uygun hale getirir,
- Gürültüyü absorbe eder veya azaltır. İstenmeyen objeleri veya görüntüyü kamufle eder,
- Toprağın üst kısmını örtmek suretiyle toprak ve su korumayı sağlar, toprak verimliliğini artırır,
- Ekonomik yarar sağlar; yaşama sevinci sağlayarak işgücü ve verimi artırır, sağlık yönünden olduğu kadar beslenme ve diğer kullanımlar için ekonomik katkı sağlar, peyzaj amaçlı bitkisel üretim ve pazarlama ile ilgili sektörlerin gelişmesine katkıda bulunur.
- Yeşil alanlar sağlıklı bir yaşam sağlamada ve hastalıkları önlemede yürümek, koşmak ve diğer fiziksel aktiviteler için alanlar sağlayarak önemli bir rol

oynar. Aynı zamanda strese bağı hastalıkları da azaltırlar (Green Places, Better Places,2002).

- Kentin strüktürüne katılan açık yeşil alanlar, karakter bakımından çok farklı bölgeleri birbirinden ayırarak aşırı kontrastları giderir ve fiziksel dengenin kurulmasını sağlar. Yani değişik arazi kullanım bölümleri arasında tampon görevi yaparlar. Ayrıca kentin yapısına organik elemanlar olarak katılan açık yeşil alanlar içten ve dıştan yeşil şeritlerle çeşitli kısımları birbirine bağlayarak çevrenin organik düzeni ile anlaşılabilen bir sistemin meydana gelmesinde rol oynarlar.
- İnsan ilişkilerini olumlu yönde etkileyerek bireylerin sosyalleşmesine yardımcı olur. Doğa ve çevre kavramlarının konusunda bilgilenme ve bilinçlendirmede önemli rol oynar,

Kentsel açık yeşil alanlar, yaşı, cinsiyeti, içinde bulunduğu sosyal sınıf ne olursa olsun tüm kent halkına eğlence ve dinlence sağlayan, çeşitli sportif ve kültürel aktivitelere katılma olanağı sunan rekreasyon işlevlerine sahiptirler. Kentsel açık yeliş alanların bu işlevleri kentlilerin serbest zamanlarını değerlendirmeleri açısından önem taşımaktadır.

2.2.2. Kentsel Yeşil Alanların Kademelenmesi

Yeşil alan kavramı, kent içerisindeki yapılaşmış alanlarda yer alan açık alan düzenlemelerinden kent çeperlerinde yer alan doğal alanlara kadar farklı ölçek ve işlevlerdeki açık alanları içermektedir. Yeşil alanlar, kentsel sistem içerisinde ekolojik, fiziksel ve sosyo-kültürel işlevleriyle değer kazanan arazi kullanımlarıdır (Çetiner, 1979).

Yeşil alanlar, oluşum özelliklerine göre doğal yeşil alanlar ve kentsel yeşil alanlar olmak üzere iki grup içerisinde incelenmektedir. Doğal yeşil alanlar, barındırdıkları flora ve faunaya ait doğal özellikleri bakımından önem taşıyan, genellikle kent çeperlerinde ve yer yer kent içerisinde yeralan büyük ölçeklerdeki yapılaşmamış alanlardır. Kentsel yeşil alanlar ise, yapılaşmış alanlar içerisinde insanların dinlenmesi, gezinmesi, çeşitli rekreasyon faaliyetlerini gerçekleştirmesi ve doğaya yaklaşmalarının sağlanması amacıyla düzenlenen ortak kullanım alanlarıdır (Yıldızcı, 1982, Keleş, 1984).

Kentsel yeşil alanlar, tipleri, büyüklükleri, etki alanları, barındırdıkları donatılar ve cevap verdikleri yeşil alan gereksinimlerine göre, ilköğretim ünitesi düzeyinde, mahalle ünitesi düzeyinde, semt ünitesi düzeyinde ve kent ünitesi düzeyinde olmak üzere dört grup içerisinde yer almakta ve yeşil alanlar kademelenmesini oluşturmaktadır. Bu çalışmada kentsel dönüşüm projelerinde kentsel yeşil alan kullanımını değerlendirmek için altlık oluşturmak üzere, ilköğretim ve mahalle ünitesi düzeyinde kentsel yeşil alanlar üzerinde durulacaktır (İBB-Şehir Planlama Müdürlüğü, 2004).

a) İlköğretim Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar

İlköğretim ünitesi düzeyindeki yeşil alanlar, çocuk bahçeleri ve toplu konut bahçelerinden oluşmaktadır. Bu düzeydeki yeşil alanlar, 5000 kişilik nüfus büyüklüğü için, minimum 15 ha'lık alanı kapsar (Yıldızcı, 1982).

Çocuk Oyun Alanları

Çocuk oyun alanları, çocukların oyun gereksinimlerini doğal ve güvenli bir ortamda karşılamak amacıyla düzenlemiş yeşil alanlardır. Çocuk oyun alanları, oyun etkinliğinin, çocuğun sosyal, psikolojik ve fiziksel gelişimindeki tamamlayıcı rolü açısından önem taşımaktadır (Özgüç, 1998).

Çocuk oyun alanlarının düzenlenmesinde, esneklik ve yaratıcılığa önem verilmeli, çocuğun yaratıcılığını geliştirecek, doğayı tanımasına ve güvenli bir ortamda oyun etkinliğini gerçekleştirmesine olanak verecek düzenlemeler oluşturulmalıdır. Farklı yaş gruplarındaki çocukların oyun becerileri ve eğilimleri farklı olacağından, çocuk oyun alanları bu farklılıklara cevap verecek donatılarla donatılmalı ve düzenlenmelidir (Fanusçu, 1998).

Ülkemizde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın yönetmeliklerle belirlemiş olduğu kişi başına düşen 10 m² yeşil alanın 1,5 m²'sini çocuk oyun alanları oluşturmaktadır (Yıldızcı, 2001).

Toplu Konut Bahçeleri

Toplu konut bahçeleri, her türlü ihtiyacını kendi içinde karşılamayı amaç edinmiş olan toplu konut alanlarında yaşayan halkın yeşil alan ihtiyacını karşılamak üzere düzenlenen yeşil alanlardır.

Toplu konut bahçelerinin düzenlenmesinde, çocuk oyun alanları, bitkisel elemanlarla bütünleşmiş yürüyüş yolları, dinlenme ve toplanma alanları ve spor alanları yer almalıdır.

b) Mahalle Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar

Mahalle parkları ve meydanlardan oluşan mahalle ünitesi düzeyindeki yeşil alanlar, 15000 kişilik nüfus büyüklüğüne hizmet verir ve minimum 45 ha'lık alanı kapsar (Yıldızcı, 1982).

Mahalle Parkları

Mahalle parkları, mahalle birimine hizmet vermek üzere düzenlenmiş, çocuk oyun alanları, dinlenme ve seyir alanları, yürüyüş alanları gibi temel rekreasyon aktivitelerine ve basketbol, voleybol gibi temel spor aktivitelerine olanak tanıyan donatıları barındıran yeşil alanlardır. Kullanıcıların, bir araya gelerek sosyal etkileşim içinde bulundukları alanlar olan mahalle parklarının, sosyal ve psikolojik önemi büyüktür (Yıldızcı, 1982).

Yabancı ülkelerde, mahalle parkının büyüklüğü kişi başına 4-5 m² yeşil alan olarak belirlenmektedir. Ülkemizde ise, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın yönetmeliklerde belirtmiş olduğu kişi başına 10 m² yeşil alanın 2 m²'sini mahalle parkları oluşturmaktadır (Yıldızcı, 2001). Mahalle parkının etki alanı ise, en uzak konuta 800 m mesafe alınarak belirlenebilir.

Meydanlar

Meydanlar, birden fazla yolun kesiştiği noktalarda veya önemli binaların çevresinde oluşturulan, yaya kullanımına olanak tanıyacak şekilde düzenlenmiş açık alanlardır (Keleş, 1984).

Farklı fonksiyonlar taşıyan alanlar arasındaki geçiş noktası vazifesi gören meydanlar, aynı zamanda, odak ve referans noktaları olma özelliğiyle de kentsel mekân içerisinde önem taşımaktadır (Yürekli, 1997). Bu sebeple, meydanlar, kent halkının oturup dinlenmesine, çevresini izlemesine ve bir araya gelerek sosyal ilişkileri kuvvetlendirmesine olanak tanıyacak şekilde düzenlenmeli ve çeşitli işlevlerle zenginleştirilmelidir (Yıldızcı, 1982).

Tablo 2.2. Yeşil Alanlar Hiyerarşisi (Yıldızcı, 1982)

Kentsel Yeşil Alanlar	İlköğretim Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar	Çocuk Bahçeleri
		Toplu Konut Bahçeleri
	Mahalle Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar	Mahalle Parkları
		Meydanlar
	Semt Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar	Semt Parkları
	Kent Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar	Kent Parkları
		Tema Parkları (Hayvanat Bahçeleri, Kültür Parkları, Fuar ve Festival Alanları, Macera ve Oyun Alanları vb.gibi)
		Refüjler ve Yaya Yolları
Doğal Yeşil Alanlar	Orman Alanları	
	Bölge Parkları	
	Koruma Alanları	Milli Parklar
		Tabiat Parkları
		Tabiatı Koruma Alanları
		Tabiat Anıtları
		Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları

2.2.3. Kentsel Yeşil Alanlara İlişkin Yasal Düzenlemeler ve Standartlar

Kentsel yeşil alan standartları, kentin coğrafi konumu, fiziksel dokusu, doğal kaynakları, nüfus büyüklüğü ve nüfus yapısına ilişkin değişkenler doğrultusunda belirlenmektedir. Farklı kentsel aktivitelerin gerçekleştiği arazi kullanımlarında farklı yeşil alan ihtiyaçları olacağından, yeşil alan standartlarının belirlenmesinde, kentsel alanda geçerli olan aktiviteler ve diğer arazi kullanımları da göz önünde bulundurulmaktadır. Yeşil alan standartlarının belirlenmesinde etkili olan bir başka unsur ise, nüfusa ait sosyo-ekonomik özellikler ve yeşil alan kullanım alışkanlıkları olmaktadır (İBB-Şehir Planlama Müdürlüğü, 2004).

Ülkemizde, donatı kavramı ve donatı standartlarıyla ilgili bilimsel araştırmaların başlamasıyla birlikte, kentsel yeşil alanlar için de farklı dönemlerde farklı standartlar önerilmiştir.

2.2.3.1. Bazı Avrupa Ülkelerinde Yeşil Alan Standartları

Avrupa ülkelerinde, Amerika'dakinin aksine, nüfus arttıkça yerleşimlerin doğadan uzaklaşacağı görüşünden yola çıkılarak, kişi başına düşen yeşil alan miktarının da artırılması öngörülmektedir.

Almanya'nın Hannover kentinde yeşil alan standardı 5 m²/kişi'dir. Bu miktarın 1 m²'sini çocuk oyun alanı, 1 m²'sini spor alanı ve 3 m²'sini çok maksatlı açık alanlar oluşturmaktadır.

Hollanda'nın Amsterdam kentinde kişi başına 30 m² kent yakını yeşil zon ve 15,5 m² kentsel yeşil alan önerilmiştir. 15,5 m² kentsel yeşil alanını 9 m²'sini kent parkı, 6,5 m²'sini ise spor alanları oluşturmaktadır.

İsveç'in Stockholm kentinde kişi başına düşen kent yakını yeşil zon miktarı 48,1 m² ve kentsel yeşil alan miktarı ise 39,4 m²'dir. Kentsel yeşil alanın 5,6 m²'sini mahalle ve semt parkları, 10 m²'sini spor alanları, 23,8 m²'sini ise kent parkı oluşturmaktadır.

Roma'da, kişi başına düşen kentsel yeşil alan miktarı 27,8 m²'dir. Bu miktarın 3,2 m²'sini çocuk oyun alanları, 5,5 m²'sini mahalle ve semt parkı, 7,5 m²'sini spor alanları ve 11,6 m²'sini kent parkı oluşturmaktadır.

Tablo 2.3. Bazı Ülkelerdeki Yeşil Alan Standartlarının Karşılaştırılması (Aksoy, 2001)

	AMSTERDAM (m ² /kişi)	STOCKHOLM (m ² /kişi)	LONDRA (m ² /kişi)	PARİS (m ² /kişi)	ROMA (m ² /kişi)	VARŞOVA (m ² /kişi)
Çocuk Oyun Alanları	*	5,6	*	3,5	3,2	*
Mahalle ve Semt Parkları	*		20	4,2	5,5	15
Kent Parkları	9	23,8	40	10	11,6	5,3
Kent Yakını Yeşil Zon	30	48,1	8	10	18	17,5
Spor Alanları	6,5	10	10	8	7,5	7,5
TOPLAM	45,5	87,5	78	35,7	45,8	45,3

2.2.3.2. Ülkemizde Yeşil Alan Standartları ve Değerlendirilmesi

Yeşil alan standartları, ilk olarak 1933 -1936 yılları arasında geçerli olan 2290 sayılı Belediye ve Yapı Yollar Kanunu’nda yer almıştır. Yeşil alanların, koru, çayır, göl ve oyun yerleri olarak tanımlandığı bu kanunda kişi başına önerilen yeşil alan miktarı 4 m²’dir. Yine bu kanun çerçevesinde, şehir genelinde %6,1 oranında yeşil alan oluşturulması hedeflenmiştir. 2290 Sayılı Belediye ve Yapı Yollar Kanunu, ülkemiz planlama tarihinde donatı standartlarına yönelik gerçekleştirilen ilk çalışma olmasına rağmen, donatı alanlarının net olarak tanımlanmadığı, kentsel alanların fiziksel, doğal ve sosyo-ekonomik yapılarından kaynaklanan farklılıkların göz edilmediği ve sağlıklı bir donatı-nüfus-mekân ilişkisi kurulamadığı görülmektedir. (Çetiner, 1991)

3194 Sayılı İmar Mevzuatı 02.09.1999 tarihinde yayınlanan 23804 sayılı “İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik” ile yapılan değişiklik sonucunda, kişi başına 7 m² olan yeşil alan standardı 10 m²’ye çıkarılmış ve bu büyüklüğün nüfus büyüklükleri ve yeşil alan türlerine göre dağılımı belirlenmiştir. Bu değişikliğe göre, 5000 kişilik ilköğretim ünitesi düzeyinde 1,5 m²/kişi büyüklüğünde çocuk bahçesi, 15000 kişilik mahalle ünitesi düzeyinde 2 m²/kişi mahalle parkı ve 2 m²/kişi spor alanı olmak üzere toplam 4 m²/kişi yeşil alan ve 45000 nüfuslu kent ünitesi düzeyinde ise 3,5 m²/kişi büyüklüğünde kent parkı ve 1 m²/kişi büyüklüğünde stadyum olmak üzere toplam 4,5 m²/kişi yeşil alan öngörülmüştür.

Tablo 2.4. 1985 Tarihli 3194 Sayılı Yönetmelik ve 2.09.1999 Tarihli Değişiklikler Sonucunda Belirlenen Yeşil Alan Standartlarının Günümüzdeki Durumu

Çocuk Oyun Alanları	Mahalle ve Semt Parkları	Kent Parkı	Spor Alanları	Toplam
1,5 m ² /kişi	2 m ² /kişi	3,5 m ² /kişi	3 m ² /kişi	10 m ² /kişi

İmar Mevzuatı'nda yer alan yeşil alan büyüklüğünün, yerleşimlerin bölgesel özellikleri dikkate alınmaksızın belirlendiği görülmektedir. Oysa gerek fiziksel dokusu, gerek sosyo-ekonomik yapısı, gerekse de kent içerisindeki konumu açısından farklılıklar gösteren bölgelerin söz konusu olduğu kent genelinde, 10 m² yeşil alan standardının her bölgede ne ölçüde sağlanabileceğine değinilmemektedir. Mevzuat dâhilinde 10 m² olarak belirlenen yeşil alan standardının, çocuk oyun alanından kent parkına uzanan bir kademelenme içerisinde dağılımı yapılmasına rağmen, yeşil alan kademelenmesinde yer alan, özellikle mahalle, semt ve kent parklarının hangi özellikleri taşıması gerektiği tanımlanmamaktadır. Diğer yandan, farklı sosyo-demografik yapılarıdaki ve kentsel yapı içerisinde farklı roller taşıyan bölgelerde, aynı yeşil alan türlerinin aynı miktarlarda sağlanmasının, ihtiyaçlara ne ölçüde cevap vereceğine değinilmemektedir. İmar Mevzuatı'nda belirlenen yeşil alan düzenleme ölçütleri değerlendirildiğinde, farklı düzeylerdeki yerleşim birimleri için gerekli ve yeterli yeşil alan türlerinin tanımlanması ve barındıracakları donatıların ve temel özelliklerinin belirlenmesi gerektiği görülmektedir. Diğer yandan, yerleşimlerin fiziki ve sosyo-ekonomik yapılarının ve kent içerisindeki konumlarının şekillendireceği yeşil alan ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte yeşil alan büyüklüklerinin ve etki alanlarının belirlenmesi gerekmektedir(İBB-Şehir Planlama Müdürlüğü, 2004).

İmar Mevzuatı'nda yeşil alanlarla ilgili açıklığa kavuşturulamamış bir diğer husus ise önerilen yeşil alanlar kademelenmesinde yer alan spor alanlarıdır. Mevzuat dâhilinde, 10 m² yeşil alan standardının 3 m²'si spor alanlarına ayrılmasına rağmen, spor alanlarının içeriği tam olarak tanımlanmamaktadır. Spor aktiviteleri, türlerine özgü bağımsız mekân çözümlmeleri ve yapılar gerektirdiklerinden dolayı, spor alanları standartlarının, yeşil alan standartlarından bağımsız olarak belirlenmesi gerekmektedir.

Tablo 2.5. Yurdumuzdaki Yeşil Alan Standartlarının Tarihsel Süreç İçerisindeki Değişimi (İBB Donatı Çalışması, 2004)

	Tarih	0-5000 Kişi	5000 - 15.000 Kişi	15.000 - 45.000 Kişi	45.000- 100.000 Kişi	100.000 + Kişi	TOPLA M
2290 Sayılı Belediyeler ve Yapı Yollar Kanunu	1933	-	-	-	-	-	4 m ² /kişi
6785 Sayılı İmar Kanunu	1956	-	-	-	-	-	7 m ² /kişi
Ankara Metropolü Nazım Plan Bürosu / “Sosyal ve Teknik Altyapı Standartları”	1973	4 m ² /kişi	4+3 m ² /kişi	7+3 m ² /kişi	7+10 m ² /kişi	7+20 m ² /kişi	-
İmar ve İskan Bakanlığı / “İmar Planı Dışındaki Toplu Konut Alanlarında Teçhizat ve Standartlar”	1975	1,5 m ² /kişi	3 m ² /kişi	2,5 m ² /kişi	-	-	7 m ² /kişi
3194 Sayılı İmar Kanunu	1985		-	-	-	-	7 m ² /kişi
Bayındırlık Ve İskan Bak. ve ODTÜ / “Türkiye’de Kentsel Standartlar”	1988	4 m ² /kişi	7 m ² /kişi	13 m ² /kişi	17 m ² /kişi	17 m ² /kişi	
23804 Sayılı Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik	1999	1,5 m ² /kişi	4 m ² /kişi	-	3,5 m ² /kişi	-	10 m ² /kişi

2.2.3.3. Kentsel Yeşil Alanların İstanbul Genelinde İncelenmesi

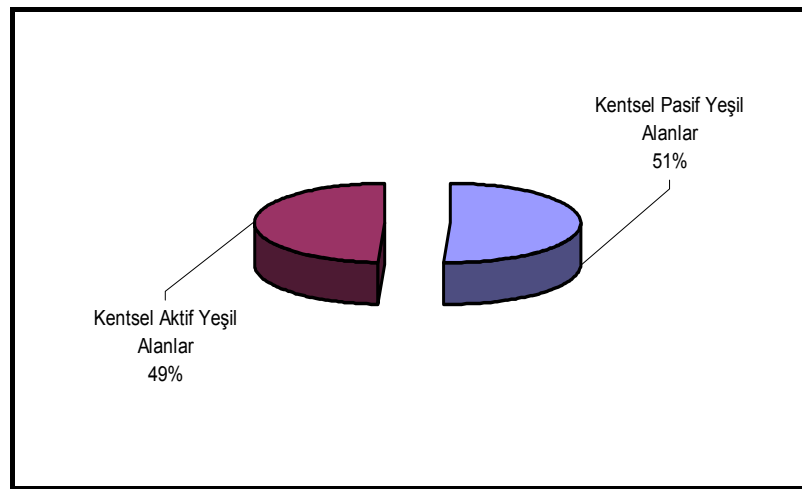
İstanbul genelindeki kentsel yeşil alanların büyüklüğü 3167,4 ha’dır ve İstanbul’un toplam yeşil alan büyüklüğünün sadece %4’ünü oluşturmaktadır. Kent genelinde kişi başına düşen kentsel yeşil alan miktarı 3,4 m² olmaktadır. Kentsel yeşil alanlar da kullanım özelliklerine göre pasif ve aktif yeşil alanlar olmak üzere iki grup içerisinde yer almaktadır. Kentsel pasif yeşil alanlar içerisinde korular, ağaçlandırma alanları ve görsel yeşil alanlar, refüj alanları yer almaktadır ve toplam büyüklükleri 1608,7 ha’dır (Aksoy, 2001).

2002-2003 yılları arasında tespit çalışmalarına göre, İstanbul genelindeki kentsel aktif yeşil alan büyüklüğü 1558,7 ha olarak tespit edilmiştir. Kent genelinde kişi başına düşen kentsel aktif yeşil alan büyüklüğü ise 1,65 m² olmaktadır.

Tablo 2.6. İstanbul Genelindeki Kentsel Yeşil Alanların Kullanım Özelliklerine Göre Dağılımı (İBB-Şehir Planlama Müdürlüğü, 2004)

	Büyüklik (ha)	%
Kentsel Pasif Yeşil Alanlar	1608,7	51
Kentsel Aktif Yeşil Alanlar	1558,7	49
Toplam Kentsel Yeşil Alan	3167,4	100

Kentsel aktif yeşil alanlar, barındırdıkları aktivite türleri, kent içerisindeki konumları ve büyüklükleri gibi özelliklerine göre, mahalle ve semt düzeyindeki ve kent düzeyindeki yeşil alanlar olmak üzere iki grup içerisinde değerlendirilmiştir. Mahalle ve semt düzeyindeki yeşil alanlar, genellikle ilçe veya belde belediyelerinin ilgili müdürlüklerinin yetkisindeki, etki alanları mahalle ve semt düzeyinde olan ve temel rekreasyon ihtiyaçlarına cevap veren yeşil alanlardır. Bu kapsamdaki yeşil alanlar arasında, çocuk oyun alanları, dinlenme alanları, mahalle ve semt parkları yer almaktadır. Mahalle ve semt düzeyindeki kentsel aktif yeşil alanların büyüklüğü 605,2 ha'dır ve toplam 1732 adettir. Kent genelindeki mahalle ve semt düzeyindeki yeşil alanlar için tespit edilen ortalama yeşil alan büyüklüğü 3.494 m²'dir. Mahalle ve semt düzeyindeki yeşil alanlar genel olarak değerlendirildiğinde, mahalle ve semt birimlerine hizmet verecek niteliklerdeki yeşil alanların oldukça yetersiz olduğu söylenebilir (İBB-Şehir Planlama Müdürlüğü, 2004).



Şekil 2.5. İstanbul Genelindeki Kentsel Yeşil Alanların Kullanım Özelliklerine Göre Dağılımı

Tablo 2.7. İstanbul Genelindeki Kentsel Pasif Yeşil Alanların Türlerine Göre Dağılımı (İBB-Şehir Planlama Müdürlüğü, 2004)

Pasif Yeşil Alanlar	Büyükölük (ha)	Kişı Başına Düşen Miktar (m ² /kişı)
Korular	450,2	0,48
Ağaçlandırma Alanları	512,2	0,54
Görsel Yeşil Alanlar, Refüj Alanları	646,3	0,68
Toplam Pasif Kentsel Yeşil Alan	1608,7	1,70

Kent düzeyindeki yeşil alanların toplam büyüklüğü 953,5 ha'dır ve 93 adettir. Kent düzeyindeki yeşil alanlar için tespit edilen ortalama yeşil alan büyüklüğü ise 63.991 m²'dir (İBB-Şehir Planlama Müdürlüğü, 2004).

İBB-Şehir Planlama Müdürlüğü'nün Donatı Çalışması kapsamında yaptırdığı anket sonuçlarına göre, mevcut yeşil alanların, kullanıcıların istek ve eğilimlerine cevap verememesi sonucu yeşil alan memnuniyetinin düşük düzeylerde kalmasıdır.

İstanbul genelindeki yeşil alan durumu genel olarak değerlendirildiğinde, kentsel ve doğal yeşil alanların, gerek kullanım açısından gerekse de kent mekânına dağılımları açısından bir bütünlük içerisinde yer almadığı görülmektedir. Kent genelinde, yeşil alanlar ağının bulunmaması, mevcut yeşil alanların tanımlı bir kademelenme içerisinde yer almamasına ve yeşil alanların kent mekânına dengeli dağılımının sağlanamamasına sebep olmaktadır. Nüfusun yoğun olduğu ve plansız gelişmiş yerleşimlerde, gerek mahalle ve semt düzeyindeki yeşil alan büyüklüğünde, gerekse de kişi başına düşen mahalle ve semt düzeyindeki yeşil alan miktarlarında büyük açık olduğu görülmektedir. Yeşil alan kullanımı üzerine yapılan araştırmalar göstermektedir ki, kullanıcıların yeşil alan ihtiyaçlarını gidermek üzere tercih ettikleri yeşil alanlar, öncelikle kendi mahallelerindeki yeşil alanlar olmaktadır. Bu sebeple, mahalle ve semt düzeyindeki yeşil alanların, dengeli bir şekilde kent mekânına dağılımı önem kazanmaktadır (Kısar, 2004).

2.2.4. Kentsel Yeşil Alanlarda Duyarlı Bir Çevre Oluşturmada Kalite Kriterleri

Kentsel yeşil alanların başarısının ölçülmesinde yasal düzenlemeler ve standartların belirlendiği alansal büyüklüğün yanı sıra etniksel ve niteliksel bazı kavramları da açıklamak gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda oluşturulacak çevre, şüphesiz kullanıcıların çevresel kalite memnuniyetlerini en üst düzeyden sağlayacak fiziksel nitelikleri bünyelerinde barındırmaları ile sağlıklı bir kentleşmeye yardımcı olmaktadır (Kellekci ve Berköz, 2006).

Yıldızci ve Yücel'in kent parklarında kullanıcılar için kaliteli bir yaşam çevresi oluşturmada etkin olan kalite kriterleri aktivite ve kullanımlar (çeşitlilik), ulaşılabilirlik (okunaklılık), konfor ve imaj (güvenlik ve bakım) sosyallik (sahiplik hissi) olarak belirlenmiştir.

Kellekci ve Berköz, konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörlerin, merkeziyet, çevrenin bakımı, rekreasyon alanlarından memnuniyeti, konutun yapısal çevresel güvenliği, komşuluk ilişkilerinin ve toplu konut alanı fiziksel görünümü olarak saptanmıştır.

Şener ve Yıldız ise, binalarla tanımlanmış dış mekânlardaki kullanım değeri üzerinde etkili olabilecek faktörleri; fiziksel nitelikler, tanımlanmışlık, estetik-görsel nitelikler, yaya hareketi, bağlam, planlanmış etkinlikler, zaman aralığı kullanıcı profili olarak belirlemiştir.

Responsive environments: A manual for designers kitabında kentsel yeşil alanlarda duyarlı çevre kriterleri: geçirgenlik, çeşitlilik, okunabilirlik, güçlölük-esneklik, görsel uyum, zenginlik, kişiselleştirme olarak saptanmıştır.

Bu tez çalışmasında ise, yukarıda belirtilen kriterler ve föktörler ışığında kentsel yeşil alanlarda kullanıcılar için kaliteli bir yaşam çevresi oluşturmada etkin olan kalite kriterleri; aktivite ve kullanımlar (çeşitlilik, esneklik), ulaşılabilirlik (okunaklılık, geçirgenlik), estetik ve görsel nitelikler (konfor-imaj, güvenlik-bakım) ve sosyallik (sahiplik hissi-kışiselleştirme) olarak belirlenmiştir.

Aktivite ve Kullanımlar

Aktiviteler mekanların temel yapı taşlarıdır ve insanları yeşil alanlara çeken sebeplerdir. Yeşil alanlara ilgili “aktivite ve kullanımlar” ın değerlendirilmesi

sürecinde aşağıdaki soruların gözönünde tutulması gereklidir (Project for public spaces, 2000):

- Kullanıcılara farklı aktivitelere katılma imkânları verilmiş midir?
- Değişik kullanıcı (çiftler, aileler, arkadaşlar vs.) grupları var mıdır?
- Getirilen aktivitelerin kullanım sıklığı ve kullanım yoğunluğu nekadardır?
- Fonksiyonlar birçok değişik amaç ve aktiviteye olanak sağlayabilecek şekilde güçlü ve esnek tasarlanmış mıdır? yılın farklı zamanlarında ilgi çekici midir?
- Kentsel Yeşil Alanın fiziksel tasarımı ve düzenlemesi gece kullanımını da teşvik etmekte midir?

Aktivite ve kullanımlar kriteri içerisinde “*çeşitlilik*” alt kriterleri sözkonusu olmaktadır. Kentsel Yeşil Alan içerisindeki fiziksel görünümünde, aktivitelerde ve kullanıcılarda çeşitliliğin sağlanması önemlidir (Yıldızcı ve Yücel, 2006). Farklı aktiviteler, biçimler ve insanlar bulundukları mekanda zengin bir kavramsal karışım sağlarlar, farklı kullanıcılar mekanı farklı yollarla yorumlarlar: Mekana farklı anlamlar yüklerler (Bentley ve diğ., 1985).

Çeşitlilik bir alanda kaos yaratmayacak düzeyde olmalıdır. Aktivite ve fonksiyonların sıklığı ve yoğunluğu kullanıcıların mekanı kolayca algılayabileceği ve rahat seçim yapabileceği düzeyde tutulmalıdır. Bir projedeki çeşitlilik derecesi şu üç faktöre bağlıdır:

- Alanda yer alması düşünülen aktivite sayısı; talep
- Getirilecek aktivitelerin konumlandırılması için uygun alanların bulunması;
- Bu iki faktörün birbiri içinde tutarlı olması gerekir.

Bir sonraki adım ise bina ve yakın çevresinin birçok değişik amaç ve aktiviteye olanak sağlayabilecek şekilde güçlü ve esnek tasarlanmasıdır. Dış mekanlar söz konusu olduğunda, iç mekanlardaki gibi her zaman tekrar eden bir etkinlikle ya da hatları çok belirgin bir programla karşılaşmak daha zordur. Ancak burada çevrenin davet edici nitelikleri olarak adlandırılan çevresel destekleyiciler ön plana çıkmaktadır. Örneğin, açık bir mekanın bir çocuk için koşmaya, bir yetişkin için temiz hava almaya, basamakların oturmaya, suyun serinlemeye davet edici nitelikler taşıması gibi. Değişik amaçlar için kullanılabilen açık alanlar, tek bir kullanıma

yönelik tasarlanmış açık alanlara nazaran kullanıcılarına daha fazla aktivite seçeneği sunarak mekâna esneklik özelliğini kazandırmış olur (Şener ve Yıldız, 2006).

Ulaşılabilirlik

Bir mekanın ulaşılabilirliğinden bahsedildiğinde öncelikle dışarıdan rahat ve kolay bir ulaşımın olması, bunun yanında alanının okunaklılığının kolay algılanması da önemlidir. Alan içinde yaya, özel oto, bisiklet veya otobüs gibi değişik ulaşım araçlarıyla ulaşımın sağlanması gerekir (Yıldızcı ve Yücel, 2006).

Ulaşılabilirlikle ilgili ikinci önemli konu; kentsel yeşil alan ve çevresinin nasıl ilişkilendirildiğidir. Ulaşımın kolaylığı yolların bağlanma modelleriyle ilişkilidir (Baljon, 1992). Açık alan çevresi ve içerisindeki bağlantılar arasında fonksiyonel bir birliğin oluşturulmasında önemlidir. Doğru yönlendirme de ulaşılabilirliği artırır ve fırsatları çoğaltır (Lynch, 1984).

Alan ile ilgili “ulaşılabilirlik” kriterlerinin değerlendirilmesi sürecinde aşağıdaki soruların gözönünde tutulması gereklidir (Project for public spaces, 2000):

- Alan kullanıcılar için yeterince açık mıdır?
- Alan içerisinde yer alan parkların, meydanların giriş ve çıkış noktaları açık mıdır?
- Yollar ve patikalar insanları gerçekten gitmek istedikleri yerlere götürmekte midir?
- Güvenlik ve fiziksel kontrol için yaya yolları ve bisiklet yolları birbirinden ayrılmış mıdır?
- İnsanlar açık alanda kolaylıkla yürüyebilmekte midirler?
- Parka araçlarıyla gelen kullanıcılar için yeterli otopark alanı var mıdır?

Ulaşılabilirlik kriteri içerisinde “*okunaklılık*” alt kriterleri sözkonusu olmaktadır. Okunaklılık içinde bulunan yerin planının ne kadar kolay algılanabildiğidir. Okunaklılık, projenin fiziksel planı ve alanda yer alacak kullanım modellerinden etkilenecektir (Bentley vd., 1985). Belirli bir derinlik, iyi tanımlanmış bir mekan, düzgün tekstürler ve mekan boyunca iyi dağıtılmış ayırt edici elemanlar okunaklılığı artıracaktır. Okunaklılık etkili yaya sirkülasyonu için de önemlidir. Okunaklı yaya yolları; kolay ulaşım, açık yönlenme ve iyi tanımlanmış sınırları içerir (Yıldızcı ve Yücel, 2006).

Ulaşılabilirlik kriteri içerisinde bir diğer alt kriter “geçirgenlik” tir. Bir çevrenin duyarlılığının ölçüsü, insanlara sağladığı geçirgenlik miktarına bağlıdır ve bu özellik ‘geçirgenlik’ olarak tanımlanır.

Kentsel yeşil alanlarda özellikle “yaya hareketi” geçirgenliği doğrudan etkiler. Yaya hareketi etkinlik çeşitliliği ve mekanda kalma süresi ile ilişki göstermiştir. Mekan içinden geçen insan sayısı arttıkça kullanıcıların mekanda geçirdikleri süre de artmaktadır (Şener ve Yıldız, 2006).

Tasarımcılar alternatif yollar, farklı güzergâhlar üzerinde çalışarak kullanıcıların hareket özgürlüğünü ve çevrenin duyarlılığını arttırabilirler.

Kamusal ve özel alanlar arasındaki görsel geçirgenlik, kamusal alanı zenginleştirir. Eğer yanlış kullanılırsa kamusal ve özel alanlardaki ayrımın algılanmamasına neden olur. Özel ve kamusal alanlar arasındaki fiziksel geçirgenlik ise, bina yada bahçe girişlerinde ortaya çıkar (Alcock, 1985).

Estetik ve Görsel Nitelikler

Görünüş, insanların mekâna yükledikleri anlamı doğrudan etkiler. Bu yüzden tasarımda görsel işaretlerin ve ipuçlarının kullanımı mekândaki estetik ve görsel uyumu arttırarak algısal anlamda mekâna katkıda bulunur.

Bir kentsel mekânda görsel uyum sağlayan öğeler: Dikey ritim, yatay ritim, silüet, döşeme ve detaylar (malzeme, renk, doku) olabilir (Smith,1985).

Konfor ve imaj ise, insanların bir yeri kullanırken ki bireysel tecrübelerini yansıtır. Güvenlik ve bakım gibi konular park konforu ve imajının şekillenmesinde etkilidir. Herhangi bir parkla ilgili “konfor ve imaj” kriterlerinin değerlendirilmesi sürecinde aşağıdaki soruların gözönünde tutulması gereklidir (Project for public spaces, 2000):

- Alan iyi bir ilk izlenim vermekte midir?
- Alan içerisindeki yapısal tasarımlarda uygun malzemeler seçilmiş midir?
- Aktivite alanları tasarlanırken uluslar arası standartlara dikkat edilmiş midir?
- Oturma mekanları yeterli sayıda mıdır ve uygun yerleştirilmişler midir?
- Alanda su elemanının farklı şekillerde kullanımları var mıdır?
- Bitkisel tasarımlarda çocuklar, yaşlılar ve özürllüler gibi değişik kullanıcı grupları gözünde tutulmuş mudur?

- Kullanıcılara güneş, gölge ve rüzgardan korunma olanakları sunulmuş mudur?
- Alan içerisinde yönetim varlığı veya alanla görevli kimseler var mıdır?
- Alan içindeki mekanlar güvenli hissettirmekte midir?

Sosyallik

Sosyallik her topluluk için önemli bir bileşendir. İnsanlar arkadaşları ile biraraya geldikleri, komşularını gördükleri ve selamladıkları veya yabancılarla bile rahat ilişkiler kurabildikleri yerlerde topluluklarına karşı daha kuvvetli bir mekan hissi veya bağlılık hissi duyarlar. Herhangi bir parkla ilgili “sosyallik” kriteri değerlendirilirken aşağıdaki sorulara dikkat edilmesi gereklidir (Project for public spaces, 2000):

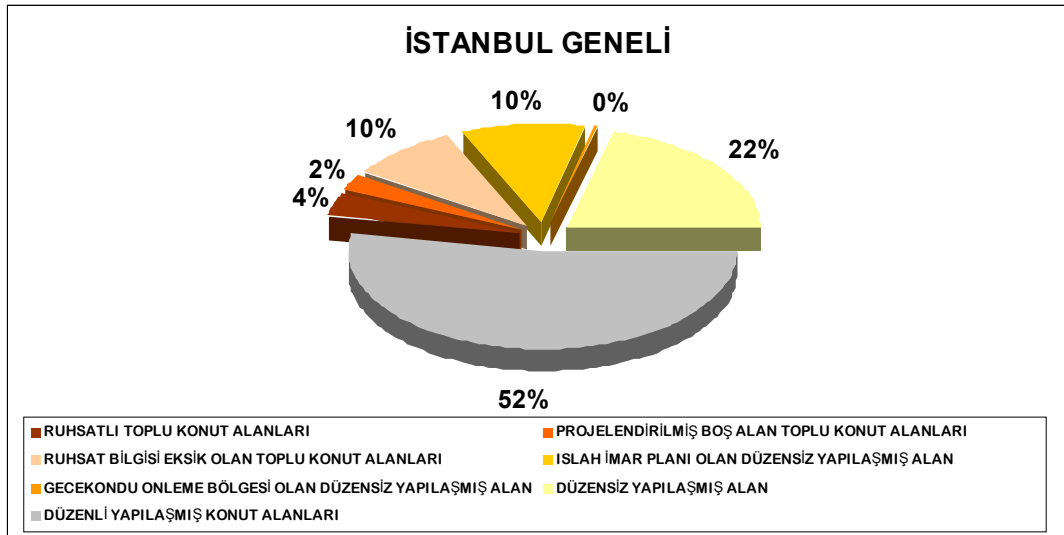
- İnsanların alan içerisinde birbirleri ile itişim kurabilecekleri mekanlar var mı?
- Aktivite alanları insanları içerisine çekebiliyor mu?
- Her aktivite alanında ve girişlerinde oturma yerleri sağlanmış mıdır?
- Alan içerisinde toplanma noktaları oluşturulmuş mudur?

Sosyallik kriteri içerisinde “*sahiplik hissi*” alt kriteri sözkonusu olmaktadır. Kentsel açık yeşil alanlar toplulukların bulundukları yerlere daha güçlü hislerle bağlanmalarını sağlayan sosyal ve kültürel aktiviteler sunarlar. İnsanların rutin olarak bir araya geldikleri, bir yerden başka bir yere düzenli olarak geçtikleri veya rastlantısal karşılaşmalar yaptıkları yerler insanların günlük yaşamları içerisinde önemli yer tutabilirler (Thwaites, 2001). Bu yüzden yeşil alanlar, sahiplik hissine katkıda bulunarak, sosyal izolasyonu azaltmaya ve sosyal bağlılığı artırmaya yardım edebilirler. Sahiplik hissi arttıkça çevrenin kalitesi ile ilgili sorumluluk ve endişeler de artacaktır (Yıldızcı ve Yücel, 2006).

Sahiplik hissini arttıran kişiselleştirme kavramı ise; kullanıcıların yaşadıkları, çalıştıkları, dinlendikleri mekâna kendi işaretlerini koymak konusunda teşvik eder, mekânın kullanıcılar tarafından sahiplenilmesi getirir. Tasarımcılar bu ihtiyacı gözeterek bir kaosa meydan vermeden tasarımlarına kişiselleştirmeyi hem kolaylaştıracak hem de kontrol altında tutacak çözümler getirmelidir (Murrain, 1985).

İstanbul'un konut alanları ile ilgili temel özelliklerden biri hızlı nüfus artışı baskısı altında olmasıdır. 1950'lerde başlayan hızlı şehirleşme sürecinde İstanbul'un nüfusu her yıl yaklaşık %4,5 oranında artmış ve her yıl kente 250.000 – 300.000 kişi eklenmiştir. Devlet İstatistik Enstitüsü verilerine göre 1990'da 7.195.773 olan toplam nüfus 2000 yılında 10.018.735'e çıkmıştır. Ayrıca İstanbul'da ortalama hanehalkı büyüklüğü'nün 1990 yılında 4,14 iken 2000 yılında 2,92'ye düşmesi (DİE Bina İstatistikleri, 2000) de konut talebini arttırıcı bir etken olmuştur. Bu hızlı ve yüksek nüfus artışını barındıracak planlı konut alanlarının üretilmesindeki güçlükler sonucunda kent; plan dışı, parçacı ve düşük maliyetli bir büyüme süreci içine girmiştir.

İlçelerin brüt alanları toplanarak elde edilen sonuca göre; İstanbul genelinde toplu konut alanları içinde 3114,58 ha'lık (%3,89) alan ruhsatlı toplu konutlara aitken, projelendirilmiş toplu konut alanları 2030,95 ha'lık (%2,53) alanı, ruhsat bilgisi eksik olan toplu konut alanları 7839,42 ha'lık (%9,78) alanı kaplamaktadır. Düzensiz yapılaşmış konut alanlarının İstanbul genelindeki dağılımına bakıldığında ise; İslah imar planı bulunan 7991,38 ha'lık (%9,97) alana sahipken, gecekondü önleme bölgeleri 208,27 ha'lık (%0,26) alanı, izinsiz yapılaşmış alanlar ise 17263,12 ha'lık (%21,53) alanı kaplamaktadır. İstanbul genelinde düzenli yapılaşmış konut alanları 41604,39 ha'lık (%51,90) paya sahiptir (İBB,Şehir Planlama Müdürlüğü,1/100000 Çevre Düzeni Planı Raporu, 2006).



Şekil 2.7. İstanbul Genelinde Konut Yerleşme Alanlarının Türleri ve Yüzdesel Dağılımları (İBB,Şehir Planlama Müdürlüğü,1/100000 Çevre Düzeni Planı Raporu, 2006)

Tablo 2.8. Konut Yerleşim Alanlarının Anadolu Yakası, Avrupa Yakası ve İstanbul Geneline Dağılımı (İBB,Şehir Planlama Müdürlüğü,1/100000 Çevre Düzeni Planı Raporu, 2006)

	ANADOLU YAKASI		AVRUPA YAKASI		İSTANBUL TOPLAMI	
	Alan (ha)	%	Alan (ha)	%	Alan (ha)	%
RUHSATLI TOPLU KONUT ALANLARI	1371,77	4,21	1742,81	3,67	3114,58	3,89
PROJELENDİRİLMİŞ BOŞ ALAN TOPLU KONUT ALANLARI	365,55	1,12	1665,4	3,51	2030,95	2,53
RUHSAT BİLGİSİ EKSİK OLAN TOPLU KONUT ALANLARI	2800,27	8,59	5039,15	10,62	7839,42	9,78
İSLAH İMAR PLANI OLAN DÜZENSİZ YAPILAŞMIŞ ALAN	5729,98	17,58	2261,4	4,77	7991,38	9,97
GECEKONDU ONLEME BÖLGESİ OLAN DÜZENSİZ YAPILAŞMIŞ ALAN	208,06	0,64	0,21	0,00	208,27	0,26
DÜZENSİZ YAPILAŞMIŞ ALAN	6454,16	19,80	10808,96	22,78	17263,12	21,53
DÜZENLİ YAPILAŞMIŞ KONUT ALANLARI	15667,68	48,06	25936,71	54,66	41604,39	51,90
TOPLAM	32597,5	100,00	47454,64	100,00	80167,27	100

2.3.1.2. İstanbul’da Konut Alanlarının Sorunları

1950’lerde başlayan hızlı şehirleşme sürecinde nüfusu her yıl yaklaşık % 4.5 oranında artan İstanbul, yüksek nüfus artışını barındıracak planlı konut alanlarının üretilmesindeki güçlükler, gelişigüzel arazi kullanım kararları sonucunda plan dışı, parçacı ve düşük maliyetli bir gelişme göstermiştir. Günümüze kadar geçen sürede geniş kapsamlı planlama ve genel gelişme strateji ve politikalarına dayandırılmayan sanayi, ticaret ve iş merkezleri konut alanlarının yer seçimlerini etkilemiştir. 1980 öncesi dönemde bir yandan mevcut konut alanlarında yeni nüfusu barındırmak amacıyla yoğunluklar artırılırken diğer yandan kente yeni göç edenler sanayi alanlarının çevresinde gecekondu bölgeleri oluşturmuşlardır.

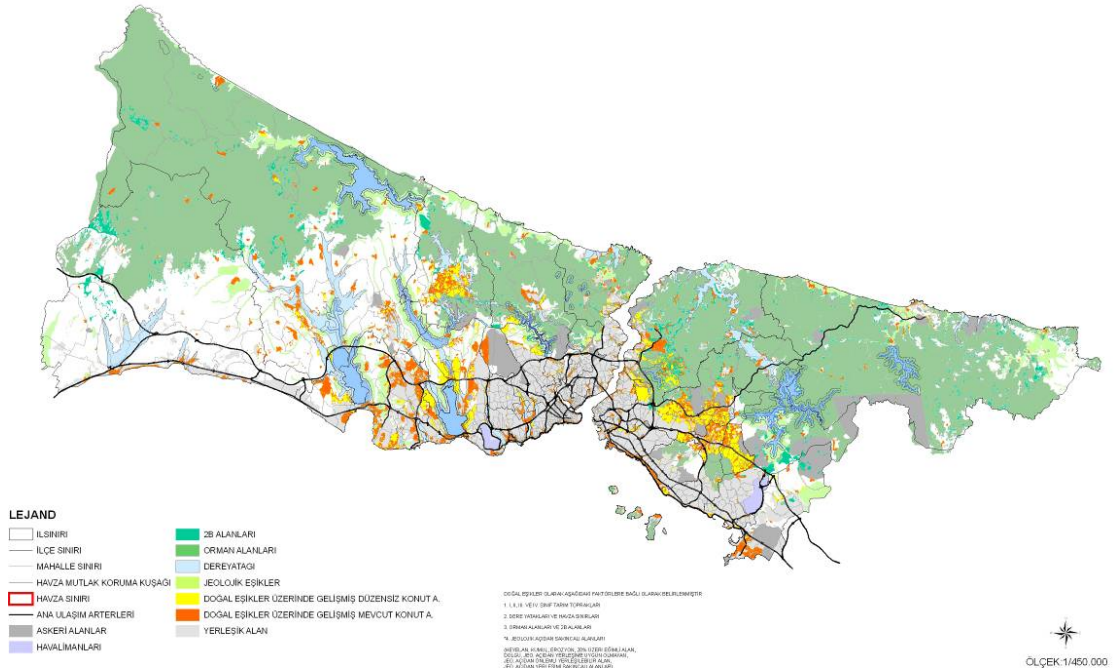
1980 sonrasındaki ekonomik gelişmeler ile Toplu Konut Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu gibi yasal düzenlemeler sonucunda planlı ve plansız konut alanlarında yeni gelişmeler gözlenmiştir. Bu dönemde büyük ölçekli toplu konut projeleri teşvik edilmiş ancak bu alanların yer seçimleri parçacı ve gelişigüzel olmuştur. Arazi değerleri ve kentsel donatı maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle çok katlı, yoğun ve

kimliksiz konut alanları üretilmiştir. Kentte yapılaşmış alanların yaklaşık %60'ı yasa dışı olarak gelişmiştir. (DPT, 2001, Devlet Planlama Teşkilatı. 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı. Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu)

Yerleşmeye Uygun Olmayan Alanlar ve Gecekondu Alanları:

İstanbul'da 25.462,72 ha. düzensiz yapılaşmış konut alanının Islah İmar Planı yapılan ve Gecekondu Önleme Bölgesi olarak gelişen kısımları dışında kalan 16.988,27 ha'lık kısmı hala düzensiz yapılaşma niteliğini devam ettirmektedir ve bu alanlar; toplam konut alanlarının %21,72'sini oluşturmaktadır. Düzensiz yapılaşmış alanların 10.534,12 ha'lık bir kısmı (%62,01) Anadolu Yakası'nda, 6.454,15 ha'lık bir kısmı (%37,99) ise Avrupa Yakası'nda bulunmaktadır ve büyük bir çoğunluğu jeolojik sakıncalı alanlar ile orman, havza ve tarım alanları üzerinde yer almaktadır. (İBB,Şehir Planlama Müdürlüğü,1/100000 Çevre Düzeni Planı Raporu, 2006)

İstanbul'da yerleşmeler için doğal eşikleri oluşturan alanlar; jeolojik açıdan yerleşmeye uygun olmayan alanlar ve doğal değerler olarak iki ana başlık altında inceleyebiliriz. Jeolojik risk taşıyan alanlar üzerinde yer alan düzensiz yapılaşmış konut alanları, İstanbul'daki toplam düzensiz yapılaşmış konut alanları içinde %12,28'lik bir paya sahiptir. Yapım koşulları da dikkate alındığında, bu alanlar yaşamsal risk açısından en büyük sorun alanlarını oluşturmaktadır.



Şekil 2.8. Doğal Eşikler Üzerindeki Yapılaşmış Alanlar (İBB,Şehir Planlama Müdürlüğü,1/100000 Çevre Düzeni Planı Raporu, 2006)

2.3.2. AB Müktesebatı'na Uyum Sağlanması Halinde Beklenen Etkiler

AB kentlerinde sürdürülebilir, sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulmasına ilişkin çeşitli çalışmalar ve düzenlemeler yapılmaktadır. 1992 yılında Birleşmiş Milletler-Rio Zirvesi sonrası 1994 yılında sürdürülebilirlik prensiplerinin Avrupa kentlerine adaptasyonu için “Sürdürülebilirliğe Doğru Avrupa Kent ve Kasabaları” ile 1996 yılında Lizbon Eylem Planı hazırlanmıştır. Avrupa Birliği kentleri için öngörülen “bizim vizyonumuz zengin, yaratıcı ve sürdürülebilir kent ve kasabalardır; ve bütün vatandaşlara iyi yaşam kalitesinin sağlanması için onların kentsel yaşamının tüm yönlerine katılımlarını olanaklı kılmaktır” şeklinde tanımlanmıştır (İBB,Şehir Planlama Müdürlüğü,1/100000 Çevre Düzeni Planı Raporu, 2006).

1997 yılında hazırlanan “Avrupa Birliği'nde Kent Gündemine Doğru” başlıklı rapor (COM, 1997), 1996 yılında hazırlanan raporu temel almaktadır. Bu rapor Avrupa Kentlerinin karşılaştığı ekonomik, sosyal, çevresel problemlere odaklanmakta ve AB politikalarının, bu alanda geçerli olacak bir kentsel perspektife ihtiyacı olduğunu ortaya koymaktadır.

1997 Raporu'nu, 1998 yılında hazırlanan “Avrupa Birliği'nde Sürdürülebilir Kentsel Gelişme: Eylem İçin Bir Çerçeve” Raporu takip etmiştir. Bu raporda ise, birbirine bağlı dört politika belirlenmiş ve bu politikalar doğrultusunda; ilk kez, doğru bir sürdürülebilir gelişme yaklaşımı ortaya konulmuştur(COM, 1998).

Bu kapsamda özellikle, kentsel çevrenin iyileştirilmesi için bir dizi politika detaylandırılmış olup,

- Kentsel alanlarda hava kalitesinin iyileştirilmesi, güvenilir ve kaliteli içme suyu temini, yüzey ve yeraltı sularının korunması ve yönetimi, atık miktarının kaynağında azaltılması ve çevresel gürültünün önlenmesi,
- Yapılaşmış çevre ve kültürel mirasın korunması ve iyileştirilmesi, biyolojik çeşitliliğin ve kentsel alanlarda yeşil alanların geliştirilmesi,
- Kentsel yayılmanın ve arsa üretiminin minimize edilerek yerleşim alanının verimli kullanılması,
- Ulaşımın çevresel etkilerinin minimize edilerek, daha az ulaşımı gerektiren kompakt bir ekonomik gelişmeyi ve çevresel sürdürülebilir ulaşım modellerinin kullanımının teşvik edilmesi,

- Tüm sektörlerde iyi çevre yönetiminin sağlanarak yatırımların çevresel performansların iyileştirilmesi,
- Kentsel alanlarda çevresel riskin yönetilmesi ve minimize edilmesi,
- Kentsel alanların yönetimi için bütüncül, sürdürülebilir yaklaşımların ve kent merkezleri ile çevrelerindeki kırsal alanların ilişkisini geliştirmek üzere kent ve kır arasında karşılıklı bağımlılığı temel alan ekosistem yaklaşımlarının teşvik edilmesi, vurgulanmıştır.

Bu politikalar halen geçerliliğini korumakta ve ‘Tematik Strateji’nin temel yapısını oluşturmaktadır. 11 Şubat 2004 ‘de AB Komisyonu “Kentsel Çevrede Bir Tematik Stratejiye Doğru” başlıklı AB politikalarına ilişkin bir belge sunmuştur. Bu belge, Komisyon’un kentsel çevreyi konu alan Tematik Strateji’ye ilişkin fikirlerini ortaya koymaktadır. Hazırlanan Tematik Strateji, çevresel performansın artırılmasını, kentsel alanların kalitesini iyileştirmesini ve Avrupa Kent Vatandaşları için sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulmasını amaçlamaktadır. Strateji, kentsel alanların sürdürülebilir gelişimi için çevre faktörünün desteklenmesini hedeflemektedir. Kentsel Çevreye İlişkin Tematik Strateji, 6. Çevre Eylem Programı çerçevesinde tasarlanan anahtar eylemlerden birini oluşturmaktadır. Tematik Strateji, öncelik taşıyan karmaşık problemlere cevap verecek çevre politikaları geliştirmenin yeni bir yoludur (Working Group on Sustainable Urban Management Final Report, 2004)

Avrupa Birliği kentleri için geliştirilen politika ve stratejilerde kentlerin sürdürülebilirliğinin ve yaşam kalitesinin yükseltilmesinin hedeflendiği görülmektedir. Bu hedefler doğrultusunda İstanbul’da konut alanları değerlendirildiğinde; konut kalitesi, yaşam kalitesi, sürdürülebilirlik ve planlı gelişme konularında ciddi sorunlar yaşanan bölgeler olduğu bilinmektedir.

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu’nda (2001), yerleşim alanları ile ilgili sorunlu yapılaşmalar için ‘kaçak yapılaşma’, ‘ruhsatsız yapılaşma’, ‘farklı nitelikteki kaçak yapılaşmış alanların kentsel dönüşümü’, ‘imar affı yasaları sonrası gelişen yasadışı arsa ve yapılaşma’ gibi tanımlamalar yapılmaktadır. Bu tür sorunlu alanlar, genellikle su havzaları, dere yatakları, orman alanları, jeolojik açıdan sakıncalı yerler gibi doğal eşikler üzerinde yapılaşmış alanlardır. Öncelikli olarak bu tür alanların sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi

gerekmektedir. Söz konusu raporda “kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumunu ve düzenli yapılaşmayı kolaylaştıracak esnek ve etkili yöntemler ile etkin denetim ve yönetim biçim ve araçları geliştirilmelidir” temel stratejisi doğrultusunda, konut ve konut alanları ile ilgili çeşitli politika ve stratejiler belirlenmiştir.

Rapor’da “konut ve çevre kalitesini belirleyen standart, yönetmelik ve diğer mevzuattaki eksiklikler AB mevzuatı ile uyumlu bir yaklaşımla tanımlanmalı, mevcutlar güncelleştirilmeli, kalite kontrolü referans sistemi oluşturulmalı” önerisinde bulunmaktadır. Bu öneri doğrultusunda yapılması gerekenlerden bazıları özetle (DPT, 2001)

- Türk Standartları Enstitüsü’nün yapacağı çalışmalar doğrultusunda Yapı Standartları Kanunu’nun çıkartılması,
- Konutlar için yapısal sağlamlık, yangın, deprem, sel vb. doğal afetlere karşı güvenli, hızlı ve ucuz konut yapımını sağlayacak modellerin geliştirilmesi,
- Toplam kalite kontrolü yönteminin konut yapım sürecinde gerçekleştirilmesi ve etkin bir yapı denetim sisteminin kurulması,
- Konut alanlarının ve kentlerin gelişimini yönlendiren planlara uygun biçimde yer ve yerleşme yoğunluğunun seçilmesi; yer seçimine tüm tasarım disiplinlerinin katılımının sağlanmasıdır.

2.4. Yaşam Kalitesini Arttırmaya Yönelik Yeşil Alanları Konu Alan AB Destekli Çalışmalar

Avrupa Birliği Beşinci Çerçeve Programı kapsamında devam etmekte olan beş araştırma projesi, kentsel çevrede bulunan yeşil alanların işlevlerini değişik perspektiflerden değerlendirmiştir. Greencluster ölçüm programının amacı, Avrupa’da ki kentsel yeşil alanları tasarım, planlama ve yönetimle geliştirmektir. Bu doğrultuda, projeler bütün Avrupa’da otuz araştırma takımını kapsamakta ve kırk şehir bulgusunu kullanmaktadır. Her projenin sonuçlarını parça parça sunmaktansa projeler bir araya gelip sonuçların etkisini arttırmak için eşgüdümlü bir şekilde sunulmak istenmiştir.

2.4.1. Bugs - Kentsel Yeşil Alanların Faydaları

Yeşil alanlar, kentleşmenin ters etkilerini azaltmak, şehirleri yaşamak için daha çekici hale getirmek, gelişigüzel kentselleşmeyi tersine çevirmek ve ulaşım talebini azaltmak gibi bir potansiyele sahiptir. Havayı temizlemeden ayrı olarak, yeşil elemanlar gürültü kirliliğini azaltmak ve uygun mikro iklimsel durumların oluşumuna yardımcı olmak için hizmet eder.

Bugs'ın amacı, kentsel planlama stratejilerinde yeşil alanları ve kentsel morfolojiyi tasarım aracı olarak kullanmaya yönelik bir metodoloji geliştirmektir. Özellikle, bu metodoloji herhangi bir Avrupa şehrinde kentsel yaşam kalitesi ve sosyal refah konusunda yeşil alanların önemini ortaya koyar ve sosyal sürdürülebilirliğin önemini, ekonomik yapılabirliğini formüle eder.

Cadde refüjünden kentsel parka kadar olan derecelendirmede hedef, ağaçların ve diğer bitkilerin hava kalitesi, mikro iklim üzerindeki etkilerini hesaplamak ve doğal gürültü bariyerlerinin, geçirgen gürültü soğuran yüzeylerin yeşil yapılarda birleştirilme yollarını hesaplamaktır.

Çevresel hedeflere ek olarak, çalışmada sosyo ekonomik hedefler de belirlenmiştir. Ekonomik olarak ise hedef, sunulan planlamanın ekonomik etkisinin hesaplanmasıdır.

Sonuç olarak, projedeki anahtar amaç maksimum işlenilebilirliği ve uygulama potansiyelini garanti etmektir. Daha belirgin olarak hedef, yeşil alanlar için bir değerlendirme metodolojisi üretip, Avrupa ağına yaymayı başarmaktır.

2.4.2. Greenscom - Kentsel Büyüme ve Yeşille İletişim

Birden fazla fonksiyonu olan kentsel yeşil alanların sürdürülebilir ekonomi, ekolojik gelişme ve yaşam kalitesi üzerinde önemli katkılar yapabilmektedir. Bu çalışma planlama kavramları ve siyasi araçlar için bir iletişim aracı olacaktır. Şehirlerin projenin en başında projeye katılımı, bu iletişimin pratik uygunluğuna büyük ölçüde katkıda bulunacaktır. Kentsel açık alanlar ile gelişen yapılar arasındaki balansın yönetimi ve karar mekanizmasıyla olan iletişim, yaşam kalitesine ve kentsel peyzaja katkıda bulunmaktadır.

Sonuç olarak projede amaç, kentsel yeşil alanlar için kriterler geliştirmek ve bu kriterleri kavramlar ve stratejik araçlar geliştirmek için kullanmaktır.

2.4.3. Greenspace - Yeşil alanlar

Greenspace projesi parkların değerlerini, görsel ve nicel anket methodları kullanarak değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Projesi özellikle kentsel yeşil alanların yaşam kalitesine katkısını anlama ihtiyacı olmak üzere birçok stratejik durum tarafından yönlendirilmiştir.

Öncelikle insanların ihtiyacı olan yeşil alan tipleri ile diğer kamusal peyzaj alanlarını tanımlanarak, vatandaş katılımının yeşil alanların sürdürülebilir planlaması üzerinde çok önemli olduğu gösterilmiştir. Bu açıdan projenin en büyük getirisi plancılar, karar mekanizmaları ve vatandaşlar tarafından interaktif olarak kullanılabilecek olan “Karar Destek Paketi”dir.

2.4.4. Ruross - Kentsel Yeşil Alanların Yeniden Keşfedilmesi

Günümüzde kentsel yeşil alanlara, kentlerde yaşam kalitesinin artırması ve izolasyon-sosyal dışlamaya karşı olması açısından yoğun bir ilgi vardır. Bu fiziksel (mikro iklim, termal, görsel ve duymusal rahatlık, kentsel morfoloji) ve sosyal çevre ile ilgilidir.

Bu bağlamda proje, bütün Avrupa’da kentsel tasarımcılara, plancılara ve diğer karar mekanizmalarına kentsel yeşil alanların gelişimine katkıda bulunmak için uygun araç olarak kentsel tasarım yöntemi üretmeyi amaçlar.

2.4.5. Urge - Kentsel Bölgelerde ve Şehirlerde Yaşam Kalitesini Yükseltmek için Kentsel Yeşil Alanların Geliştirilmesi

Urge projesinin amacı şehirlerin provizyonlarını kalitatif ve kantitatif olarak yeşil alanlarla arttırmaktır. Bu yolla yaşam kalitesini arttırmak ve Avrupa şehirlerinin sürdürülebilir gelişimine de katkıda bulunulacaktır.

Urge projesinde kentsel yeşil alanlar, şehirlerin sürdürülebilir gelişimi için önemli bir katkı unsuru olarak benimsenerek, araştırma grubu tarafından kentsel yaşam kalitesini geliştiren bir faktör kabul ederler. Proje kapsamında disiplinler arası katalog ve değişik Duplin, Helsinki, Sofia, Zurich, Tirana, İstanbul gibi Avrupa şehirleri temel alınarak ölçülmüş sonuçları içerir. Bu katalog ekolojik, sosyolojik, ekonomik ve planlama meselelerinin kriterlerini kapsar. Birmingham, Budapest, Regione Liguria, Leipzig gibi katılımcı şehirler en iyi uygulama olarak düşündükleri 2 yeşil alan seçecekler. Bunlar kriterlerin uygulanabilirliğini test eden araçlar

açısından durum çalışmaları olacaktır. Sonuçların karşılaştırılması, yeşil alanların kentsel alanlardaki yaşam kalitesine yardımı açısından değerlendirmesine izin verecektir. Bu da ulusal ve bölgesel politika ve bunların uygulanması hakkında sonuçlar çıkartılmasına izin verecektir. Kazanılan bilgiler hali hazırda bulunan yeşil alanların geliştirilmesinde ve Avrupa'daki kentsel yeşil alan politikalarının en iyi şekilde yapılanması için kullanılacaktır.

2.5. Bölüm Sonucu

Yaşam kalitesi kavramı, farklı ilgi alanları tarafından gerçekleştirilen çalışmalarda, farklı yönleri ön plana çıkarılarak ele alınan ve tanımlanan bir kavramdır. Özellikle memnuniyet, refah ve fiziksel evre gibi farklı alanlara ilişkin politika geliştirilmesine yönelik araştırmalarda, “yaşam kalitesi” kavramı ile birlikte “sürdürülebilirlik”, “yaşanabilirlik” ve “evresel kalite” gibi farklı kavramların da bir arada incelenmesi gerekir.

Çevresel kaliteyi yükseltmeye yönelik, bireylerin yaşadığı çevreden hoşnutluğunu direk olarak arttıran kentsel yeşil alanlar, kentsel yaşam kalitesini de olumlu yönde etkileyen önemli bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda Kentsel yeşil alanlara yönelik Türkiye ve Avrupa'daki çeşitli standartlar ve yasal düzenlemeler karşılaştırıldığında, İstanbul'da kentsel yeşil alan standartlarının Avrupa şehirleri ortalamasının oldukça altında olduğu görülmektedir. Ayrıca yaşam kalitesinin arttırılması noktasında kentsel yeşil alanların başarısının sağlanması sadece alansal büyüklük yeterli olmamaktadır. Duyarlı bir evre oluştırmada etkin olan kalite kriterleri insan ve evre arasındaki etkileşimi maksimize ederek dönüşümde başarıyı arttırmaktadır.

AB müktesebatına uyum sağlamakta olan bir ülke olarak AB'nin düzenlemiş olduğu ereve programları kapsamında kentsel yeşil alanları arttırmaya yönelik geliştirilen projeleri yasal dayatması bulunmamasına karşın, incelemek ve değerlendirmek mkteseбата uyum sağlamada ve yaşam kalitesini yükseltmede yardımcı olacaktır.

Bu bilgiler ve öğretiler ışığında, İstanbul'da konut alanlarının sorunlarını ve bireylerin yaşam kalitesi problemlerini çözmeye yönelik bir yöntem olarak “kentsel dönüşümü” önerebiliriz.

3. YAŞAM KALİTESİNİ ARTTIRMAYA YÖNELİK BİR ÇÖZÜM OLARAK “KENTSEL DÖNÜŞÜM”

3.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Ortaya Çıkışı

“Şehirler canlı varlıklara benzer; doğan, büyüyen, üreyen, meyve veren ve bazen de ölen.”. Öyleyse kentsel dönüşüm, farklı sebeplerle ölen şehirlerin reenkarnasyonudur. Artık yaşama şansı olmayan kent parçalarının yeniden canlandırılmasıdır. Bu çerçevede, kentlerin geçmişten miras, geleceğe emanet olan değerleri üzerine kurulan bir yapıyla yeni değerle yaratan ve verimlilik yaratan bir süreçtir. Dolayısıyla kentsel kimliği ve geleceğe yönelik ortak beklentileri sembolize eder (Üskent, 2003).

Endüstri Devrimi ile 1700’lerden itibaren Avrupa’da kentlerin gelişimi hızlanmıştır. Endüstri Devriminin getirdiği ekonomik yapı Avrupa’nın birçok kentinde ve İngiltere’de kentlerin endüstriyel olarak hızla gelişim göstermesine neden olmuş ve birçok kent merkezi, su ve demiryolu ulaşımını kullanan ve ülkelerin dışarıya açılan merkezleri olarak su kenarlarında, limanlarda gelişmiştir (Kahraman, 2006).

1800’lerin sonlarına doğru ise endüstrileşen kentlerde, yaşam koşullarının sağlıksızlaşması, aşırı yoğunlaşma, hava kirliliği gibi sorunlardan ötürü kent merkezlerinden uzaklaşma eğilimi başlamış ve nüfusun önemli bir bölümü daha iyi yaşama koşullarını sağlamasından ötürü ve ulaşım olanaklarının da artışı ile kentin çeperlerinde, banliyölerde gelişen konut alanlarına yerleşmiştir.

Avrupa’da ve buna paralel olarak ABD’de yaşam şekillerindeki, kömüre dayalı üretim yöntemlerinden petrol ve elektrik enerjisi kullanımına geçiş, vb. üretim biçimlerindeki değişimler sonucu endüstrileşme döneminin kent merkezlerinin, üretim merkezleri olarak işlev görmemesine, buna paralel olarak kent merkezlerinin üretim işlevi azalmasına ve merkezlerde yaşayan nüfusun azalmasına sebep olmuştur.

Sanayi işlevi yitirildikçe, bu işlevi barındıran alanlara yeni işlevler getirilmek üzere kent merkezleri dönüşüme uğramış, kentsel dönüşüm çabaları ile kentlerin işlevselliğini koruması sağlanmaya çalışılmıştır. (Soygeniş, 2006)

3.1.1. Kentsel Dönüşüm Tanımı, Temelindeki Prensipler

Bilimsel anlamda dönüşüm, kentlerin ekonomik ve fiziksel çöküntüye uğramış ve sosyal ortaklığı bozulmuş bölgelerinde ekonomiyi canlandırmak ve sosyal barışı yeniden sağlamak için yapılan fiziksel müdahaleler bütünüdür. Kentsel Dönüşüm sürdürülebilir çevrelerde kaliteli yaşam olanakları sunarak çevresel problemleri çözmenin yanı sıra sosyo-ekonomik ve teknolojik gelişmelerle ortaya çıkan yeni ihtiyaçların karşılanmasında önemli rol oynar. (Üskent, 2003)

Kentsel dönüşüm, mekânın sadece kendini yenilemesi değil, ekonomik, sosyal ve fiziksel bir yeniden üretim sürecidir. “Kentsel Yeniden Üretim” (urban regeneration) kavramı yapılaşmış alanlara ilişkin yaklaşımların ve bu alanlara yapılan müdahale biçimlerinin (yenileme, yeniden geliştirme, canlandırma, koruma, iyileştirme, sağlıklaştırma, temizleme) genel bir ifadesidir. Bu bağlamda gecekondü alanları, aşırı yoğunluklu kaçak apartman alanları, doğal afet riski yüksek olan alanlar, kent merkezindeki çöküntü alanları, tarihi kentsel alanlar, ekonomik ömrünü doldurmuş kentsel alanlar kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması gerektiği alanlardır (Kahraman, 2006).

EKONOMİK KONULAR	SOSYAL KONULAR	MEKANSAL-FİZİKSEL KONULAR	ÖRGÜTLENME İLE İLGİLİ KONULAR	YASAL YÖNETSEL KONULAR
•Yerel ekonomik yapı •İşsizlik, iş olanakları, istihdam •Ekonomik ağlar	•Sosyal Çatışma •Fırsat Eşitliği •Sosyal Kapasite •Sosyal alt gruplar	•Kentsel fiziksel kapasite •Özellikli tasarım bölgeleri •Peyzaj Değerleri •Planlama tasarım	•Örgütlenme kapasitesi •Yerel yönetim •Sivil toplum örgütleri, meslek odaları •Aktörler ortaklıklar	•Mevcut sistem ve kısıtları •Yeni yasalar ve yasa tasarıları •Yeni yasal fırsatlar

Şekil 3.1. Kentsel dönüşümün ilgilendiği konular(Özdemir ve diğ., 2004)

3.1.2. Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Çeşitleri

Yirmi birinci yy.'ın başında izlenen ekonomik, politik, toplumsal ve mekânsal dönüşüm süreçleri Dünya ölçeğinde yaşanan yeniden yapılanmanın izdüşümleridir. Bir yandan uluslararası, ulusal ve bölgesel ölçeklerde yaşanan önemli ekonomik, sosyal ve mekânsal dönüşümler, diğer yandan bu değişim süreçleri oldukça karmaşık ve sürekli devinen yeni bir küresel dokunun var olduğunu göstermektedir (Tekeli, 2003).

- Kentin nüfusunun sürekli artması - azalması,
- Kentin ekonomisinin değişmesi, gelişmesi ve dünyaya eklemlenme biçiminin değişmesi,
- Kentin gelişmesi, artan refah, tüketim kalıplarının değişmesi, yollar altyapı çeşitliliğinin artması,
- Kentte yapıların eskimesi, performansın düşmesi,
- Yangın, deprem gibi doğal afetler olması ya da olma riski vb. diğer gerekçeler için sürdürülebilir mahalle yenileşme stratejileri oluşturmak gerekebilir. Kısacası, yukarıdaki nedenlerin oluşturduğu problemin çözümü kentsel dönüşümdür.

Kentsel dönüşüm çeşitlerini belirlerken, ilk sınıflandırılma dönüşümü gerçekleştiren iradenin niteliğine göre yapılabilir. Birinci türü toplumdaki bireylerin ya da mülk sahiplerinin tek tek, verdiği kararların birikmesi sonucunda ortaya çıkan dönüşümlerdir. Örneğin İstanbul'da 1980'li yıllardan beri Kuzguncuk'ta yaşanan dönüşüm bu türde bir dönüşümdür. İkinci türü ise güçlü bir iradenin alanı planlayarak topyekun dönüştürmesidir. Örneğin Ankara'da Dikmen Vadisi Projesi ile bir gecekondu alanı belediye öncülüğünde gelişen büyük bir proje ile prestijli bir konut alanına dönüştürülmüştür.

Bir başka sınıflama dönüşüm talebinin gerçekleşmesinde direnç mekanizmalarının yarattığı sınırlamalar dolayısıyla ortaya çıkan dönüşüm biçimi farklılaşmasına dayanarak geliştirilebilir. Birinci dönüşüm var olanın yıkılıp yeniden yapılmasıdır. Buna "*kentsel yenileme*" de denilebilir. Bir çöküntü alanında alanda yaşam kalitesinin ve dolayısıyla rantların çok düşmesi halinde bu yola başvurmaktan başka çare kalmaz. Özellikle yasal meşruiyeti olmayan, başkalarının mülkleri üzerinde yapılan yapıların bulunduğu alanlarda da yıkım yapılarak yenileme kaçınılmaz olur.

Kentte her zaman dönüşüm taleplerini kentsel yenileme halinde gerçekleştirmek en rasyonel tutum olmaz. Yıkıp yenileme yerine sağlıklılaştırma, imar-ıslah ya da yeniden canlandırma denilen türdeki mevcut yapıları koruyarak gerçekleştirilen dönüşümler daha uygun olur. Bu halde dönüşüme karşı temel direnç dönüşmenin maliyetinin yüksek olması ve bunu ödeyebileceklerin bulunmaması dolayısıyla ortaya çıkmaktadır. Eskimiş, performansı düşmüş, altyapıları yetersiz bir çevrenin performansının sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirmeye çalışılırsa bunu “sağlıklılaştırma” diye adlandırabiliriz. Ancak bu alan ayrıca imar bakımından meşru değilse o alanın meşru hale getirilmesi, o yerlerde yaşayanlara güvence verilmesi ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi söz konusu ise, bu tür bir dönüşüm “imar- ıslah” olarak adlandırılmaktadır. Eğer bir alandaki fiziksel yapının sağlamlaştırılması ve yasal meşruiyetinin gerçekleştirilmesi ile yetinilmiyor ayrıca o alandaki ekonomik yaşamın ve faaliyetlerin canlandırılması isteniyor ise gerçekleşecek dönüşümü “yeniden canlandırma” olarak tanımlamak mümkün olur (Tekeli, 2003)

3.1.3. Kentsel Dönüşüm Süreçleri ve Tasarım Projelerinin Elde Edilişi

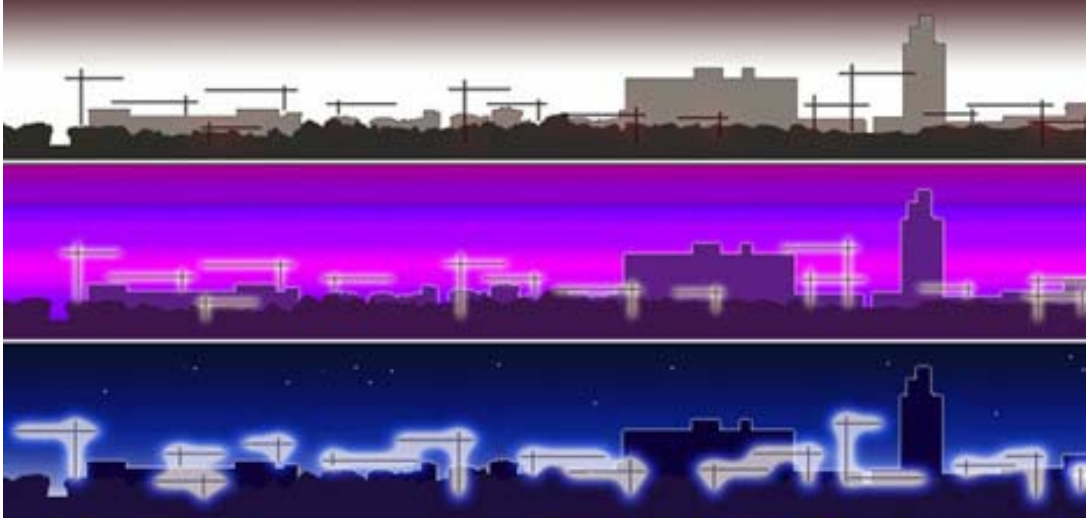
Kentsel Dönüşüm süreci hem Dünyada hem de Türkiye’de, dinamik ve sistematik karaktere sahip periyodik, birbirini takip eden, alt süreçlerden oluşan bir süreçtir. Kentsel alanın tasarımı ve üretimi sürecin ilk aşamasıdır. Kentsel durgunluk semptomu, kentsel bozulma sürecine yol açan kentsel kriz durumuna sebep olur. Kentsel dönüşüm sürecinde başlıca dört durum vardır. Bunlar; kentsel durgunluk, çöküş, yeniden gelişim ve değişimdir (Kahraman, 2006).

Kentsel değişim, ekonomik güçlenmenin ve sosyal hareketlerin kentsel alan üzerine olumlu yansımalarıdır. Kentsel alanın yeniden üretimi ise, kentsel dönüşüm sürecinde hem bir ara aşama hem de birbirini aralıksız izleyen bir alt süreçtir. Ara aşamada kentsel yeniden gelişim durumu, kentsel dönüşüm sürecine yol açan kentsel rönesans durumunun ortaya çıkmasına neden olur. Birbirini aralıksız izleyen alt süreçte, kentsel değişim durumu kentsel dönüşüm sürecinde kentsel alanın yeniden üretimi durumunun ortaya çıkmasına neden olur (Gürle, 2003).

Ülkemizde kentsel dönüşüme ihtiyacı olan mekanlarda kentsel alanın yeniden üretimi için yerel yönetimler, uygulaması yapılacak kentsel tasarım projesini, kendi bünyesinde üreterek, ihaleye çıkartarak, ya da ulusal veya uluslararası yarışmaya açarak elde edebilmektedirler. Alanda en güzel ve en doğru uygulamayı yapmak

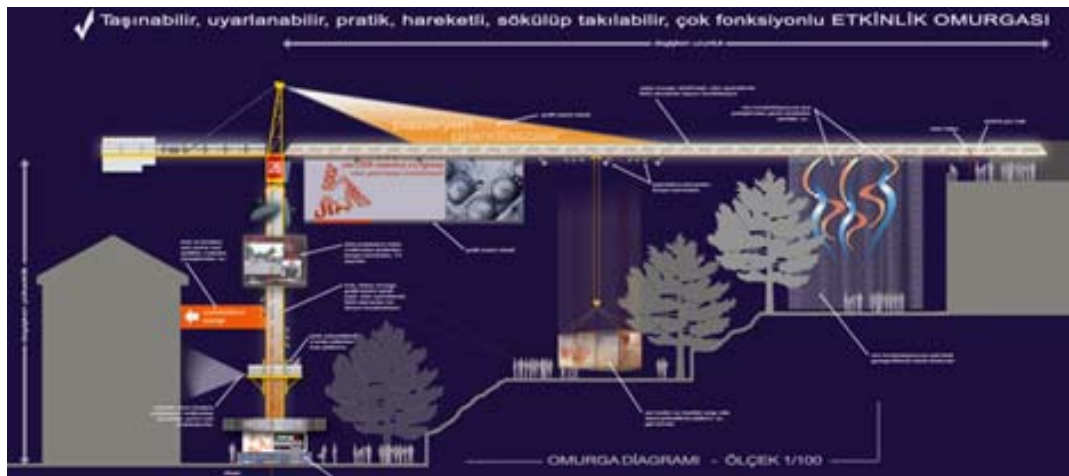
amaç edinildiğinde, projelerin yarışmaya açılması yöntemi diğerlerinin içerisinde en uygunu olmaktadır. Bu kapsamda kentsel dönüşüm projelerinde, kentsel alanın yeniden üretimine yönelik, yarışmalar açılmıştır. Bunlardan bazıları:

- **UIA 2005 İstanbul Kongre Vadisi Tasarım Yarışması**



Şekil 3.2. Kongre Vadisi Yarışması Birincisi Silüet Çalışması (www.arkitera.com)

UIA 2005 İstanbul Kongresi'nin gerçekleştirileceği Kongre Vadisi'nde etkinliklerin yer alacağı serbest bir etkileşim ortamını sağlayacak mekan düzenlemelerinin tasarımı amacıyla açılan Yarışma kapsamında mekansal düzenlemelerden beklenen, gelişmiş iletişim teknolojilerinin desteği ile mimarlar arasında yaratıcı etkileşimi sağlamak, diğer yandan da mimarlığın toplumsal görünümünü güçlendirecek katılımcı bir ortama ulaşılmasıydı.



Şekil 3.3. Kongre Vadisi Yarışması Birincisi Omurga Diyagramı Çalışması (www.arkitera.com)

Ersen Gürsel, Aydan Balamir, Haydar Karabey, Selim Velioglu, Ahmet Özgüner, Emre Arolat ve Bünyamin Derman'dan oluşan asli jürinin seçimiyle birincilik ödülünü Fatih Erduman aldı.

- **Kadıköy Meydanı - Haydarpaşa - Harem Yakın Çevresi Kentsel Tasarım Proje Yarışması**



Şekil 3.4. Kadıköy Yarışması İkincisi (www.arkitera.com)

2001 yılında yapılan Kadıköy Meydanı - Haydarpaşa - Harem Yakın Çevresi Kentsel Tasarım Proje Yarışması'na çevrildi. Büyük ödüllerin dağıtıldığı, mimarlar, şehir plancıları ve peyzaj mimarlarından oluşan çok sayıda ekibin katıldığı yarışmada, Can Kubin, Selami Demiralp, Zeki K. Ülkenli, Oytun Deliktaş, Şuayip Çavuşlar'ın grubu birinciliği kazandı.

- **İzmir Liman Bölgesi Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Yarışması**

İzmir Büyükşehir Belediyesi, kentin yeni bir açılıma gereksinimi olduğu tespitinden hareketle Turan ile Alsancak Limanı gerisinde kalan 550 hektarlık alanının “3. İzmir Merkezi” olarak gelişmesi için planladı. Ayrıca, çarpık yapılaşmaların yoğunlaştığı bölgelerin “sağlıklılaştırması” na yönelik olarak da yarışma açılmasına karara verildi.

Bu yarışmanın amacı, İzmir Liman bölgesindeki kentsel mekan ve mimari karakterin geliştirilmesinde yararlanılacak fikirler elde etmek, kente daha çağdaş bir imaj kazandırmak ve İzmir'in gelişen uluslararası statüsü içinde liman bölgesinde yeni bir kent merkezi oluşturmaktır. Yarışmayı Almanya'dan Jochen Brandi birinciliği kazanmıştır.

- **İzmir Konak Uzundere Rekreasyon Vadisi Proje Yarışması**

İzmir Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'nin işbirliği ile yapılan Konak Uzundere Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Uzundere Vadisi için açılan yarışma serbest, ulusal ve tek kademeli olarak yapılmıştır. Kemal Özgür, Oğuz Ayoğlu, Mustafa Şahin yarışmada birinci olmuşlardır.



Şekil 3.5. Uzundere Vadisi Alan Kullanımı Çalışması (www.arkitera.com)

- **Kartal Alt Merkez ve Kartal-Pendik Kıyı Kesimi Kentsel Dönüşüm Projesi**
- **Küçükçekmece İç-Dış Kumsal Kentsel Tasarım Projesi**

Yukarıda adı geçen yarışmalar “Türkiyeden ve İstanbul’dan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri” başlığı altında açıklanacaktır.

3.1.4. Kentsel Dönüşüm Projelerinden Beklentiler ve Riskler

Günümüzde mekânın üretilen, tüketilen, birikim sağlanan ve imgelerin oluşumunda rol oynayan çok yönlü sosyal bir olgu olduğunun bilincine varılması sonucunda fiziksel mekanla sınırlı geleneksel planlama anlayışının aşıldığı ve planlamanın bir “yerin genel gelişmesinin çeşitli boyutlarıyla bir bütün olarak kontrol edilip yönlendirilmesi olarak görüldüğü çok daha geniş kapsamlı bir anlayışa varılmış bulunuyor (Sökmen, 2004). Ancak bu anlayış, küresel ekonomik baskıların olduğu,

eşitsizliklerin yaşandığı bir dünyada girişimciliğin ön plana çıktığı, kentler arasındaki ekonomik yarışma ortamında kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi yoluyla sağlanmaya çalışılıyor. Söz konusu koşullar altında yerel yönetimlerin, girişimcilerin ve yerel halkın çok çeşitli beklentileri olabiliyor. Kentsel dönüşüm projelerinden yerel düzeydeki beklentileri kısaca şöyle sıralayabiliriz (Sönmez, 2005):

Ekonomik Beklentiler:

- Ekonomiyi çeşitlendirmek
- İşgücünü yeni iş olanakları için eğiterek ya da yeniden eğiterek işsizlik gibi sorunlara çözüm yaratmaya çalışmak.
- Kent mekânında yapılacak yeni düzenlemeler yoluyla bölgenin ekonomik yatırımlar açısından çekici hale gelmesi, dolayısıyla piyasa dinamikleri çerçevesinde başka yatırımları ve iş olanaklarını çekmesini beklemek olarak sayabiliriz.

Sosyo-Mekansal Beklentiler:

- Yerel yönetimlerin özellikle çöküntü bölgesi olarak tanımlayabileceğimiz bölgelerin sorunlarının çözülmesi yoluyla dışlama süreçlerini engellenebileceği gibi beklentisi vardır. Çünkü Bailey'nin (2004) belirttiği üzere Glasgow örneğinde de olduğu gibi araştırmalar fiziksel kalitenin kişilerin mahallelerine bakışları açısından ne kadar önemli olduğunu ortaya koymuştur.
- Konut kalitesinin, alt yapının ve çevrenin iyileştirilmesi beklenebilmektedir.
- Sürdürülebilir kentsel gelişme ilkeleri çerçevesinde doğa koruma hedefleri ile çelişmeyen, katılımcı, sosyal adaletçi geniş kapsamlı bir sosyo-mekânsal gelişim beklenebilmektedir.

Yukarıdaki beklentiler ışığında özellikle 1980 sonrasında pek çok ülkede kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiştir. Uygulamalar, kentsel dönüşüm projelerinden beklenenlerin gerçekleşememe riskinin olduğunu göstermektedir. Bunun nedeni beklenmeyen sonuçlar, sürecin ve katılımcıların iyi tanımlanmamış olması, süreçte yer alan aktörler arasındaki dengenin yeterince sağlanmaması gibi nedenlere bağlanmaktadır. Aşağıda kentsel dönüşüm projelerinin risklerinin bazıları kısaca özetlenmeye çalışılmıştır (Sökmen, 2004).

Sürece ilişkin Riskler:

- Dönüşüm süreçleri risklidir. Başarılı kabul edilmeleri için henüz yeterli kanıt oluşmamıştır. Turok (2004), dönüşüm uygulamasında çok fazla pragmatizm ve deneme bulunduğunu; hangi politikaların etkin olduğu veya olmadığına ilişkin doyurucu göstergelerin son yıllarda elde edilmeye başlandığını bu nedenle de kanıtlanmış bir ilke ve uygulamalar dizisi olmaktan uzak olduğunu belirtmiştir. Dolayısıyla, herhangi bir kentsel dönüşüm projesi model olarak alınıp bir başka kentte uygulandığında aynı başarının elde edilemeyebileceği açıktır.
- Esnek ve hızlı çözüm üretme meşruiyet zeminini kaybetme ile sonuçlanma riski taşımaktadır.
- Birlikte yönetim anlayışı çerçevesinde gerçekleştirilmeyen, katılımcılığı sağlamayan, kapasite artırmayı amaçlamayan projeler uygulama aşamasında farklı kesimlerce engellenme riskini taşımaktadır.
- Aktörler arası iletişimin geç ya da yetersiz olması, kısmî ve tek taraflı sorun tanımlamalarına, dolayısıyla araştırılması gereken çözüm önerileri skalasının dar tutulmasına neden olabilmektedir (Sönmez, 2003).
- Dönüşüm projelerinde başarı çoğu zaman büyüklük ve yaratıcılıkla ölçülmekteyse de her zaman daha yaratıcı bir kent tarafından başarının gölgelenme riski vardır.

Sosyo-Mekansal Riskler:

- Kişilerin sosyo-ekonomik koşullarında değişiklik olmadan bir yerin fiziksel olarak iyileştirilmesi, o bölgede arazi değerlerinin artışına neden olabilir (Turok, 2004). Dolayısıyla, bölgenin kira değerlerini karşılayamayanların yer değiştirmeleri gerekebilir. Soylulaştırma olarak tanımlanan süreç, kentsel dönüşüm projelerinin en önemli risklerindendir. Kentsel dönüşüm öncelikle kişilerin yaşam yeri tercihlerine müdahale etmeyecek süreçler yaratmalıdır(Sökmen, 2004).

Sosyo-Ekonomik Riskler:

- Kentsel dönüşüm süreçleri yerel halk için iş olanakları yaratabilir. Ancak yerel halkın söz konusu iş olanaklarına erişememe gibi bir risk alanı vardır.

Bu nedenle söz konusu risklerin giderilmesi için yerel halkın iş olanaklarına erişebilecek vasıflar için eğitilmeleri gerekmektedir.

- Piyasa temelli kentsel dönüşüm projeleri altyapıya erişim veya bir alanın imajının yeniden düzenlenmesi gibi yollarla kalkınma potansiyeli yaratmaktadır. Ancak piyasa dinamikleri üzerine kurulu bir dönüşüm, düşük gelir gruplarının aldıkları hizmetler ve iş olanaklarını kaybetmeleri riskini de taşımaktadır.
- Yerel ölçekte kurgulanan ve merkezi hükümet desteğini sağlamayan projelerin uzun soluklu bir ekonomik canlandırmayı gerçekleştirmeleri zor görünmektedir.
- Çok aktörün katılımıyla sağlanan kentsel dönüşüm projelerinde beklenti, sürdürülebilir kentleşme hedefleri doğrultusunda sosyal adaleti sağlayabilen projeler ise kamu yararının öne çıkarılması beklenmektedir. Bu durumda yerel yönetimler pazarlık ortamında güçlü olmak ve kamu adına kâr sağlamayı amaçlamak zorundalar, yerel yönetimin pazarlık ortamındaki başarısızlığı ise diğer bir risk alanını oluşturmaktadır.
- Yerelliğin ön plana çıkarılmadığı ve bu bağlamda kurgulanmış üretim biçimlerinin desteklenmediği, sadece tüketim kültürünün taleplerine göre tasarlanmış yeniden canlandırma stratejilerinin ve bu yönde oluşturulmuş projelerin başarı şansı yüksek görünmemektedir (Özdemir, 2003).

3.1.5. Uygulama Modelleri

İmar Hakkı Topplulaştırılması

İmar hakkı toplulaştırılmasında amaç, parsel bazında, klasik anlamda var olan imar haklarının bir proje bazında bir araya getirilerek, toplulaştırılması ve yaratılan değerın kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılmasıdır. Söz konusu model, ülkemizde ilk kez, Ankara’da Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projelerinde uygulanmıştır. Özellikle, son depremde sonra, birtakım alanların boşaltılması, özellikle kent merkezlerinde, dönüşümü zorunlu alanlarda, mülkiyetin toplulaştırılması için gerekli uzlaşmanın sağlanmasında da bu yöntem etkili olacaktır (Sönmez, 2006, Göksu, 2002).

İmar Hakkı Transferi

İmar hakkı transferlerinde amaç, dönüşümü ve korunması gerekli alanlarda var olan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferini veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanmasıdır.

Söz konusu model, ülkemizde ve birçok ülkede başarılı bir biçimde uygulanmaktadır. Model, özellikle, doğal sit alanlarının ve tarihi çevrelerin imar baskısı altında dayanamayıp, yıkılıp yeni yapılar ve yerleşmelere dönüşmesi yerine, bu alanlarında imar haklarının olması gerektiğinin kabul edilmesi, ancak bu hakkın mülk sahiplerine sertifika yoluyla başka alanlara veya projelere transfer edilerek, kullandırılmasına olanak verilmesidir (Sönmez,2006, Göksu, 2002).

Gayrimenkulün Menkulleştirilmesi

Özellikle konut ve işyeri alanında, bireysel yatırım aracı olan gayrimenkulün menkulleştirilmesi orta ve uzun vadede, kentleşmenin düzgün gelişmesinde ve önemli bir araç olabilir. Bu yöntem ile fizibilitesi yapılmış, arazi ve proje geliştirme mantığı içinde geliştirilmiş ve belli bir finansman büyüklüğündeki projelere, daha küçük yatırımcılarında katılması sağlanabilir. En önemlisi ise, özellikle yap-sat sistemi ile üretilen konut stokunun kayıt altına alınamaması vb benzer sorunların, bu yöntem ile çözülme şansının daha fazla olmasıdır. Ayrıca, bu yöntem, çarpık ve yoğun yapılaşmaya neden olan ‘kıtlık rant’ ını da ortadan kaldıracaktır (Sönmez, 2006, Göksu, 2002).

3.1.6. Yeni Kentler ve Dönüşüm Yasaları

Ülkemizde kentsel dönüşüm ile ilgili sorunların aşılması ve daha önce belirttiğimiz dönüşüm yöntem ve modellerinin gerçekleştirilmesi için mevcut yasalar üzerinde yapılan değişiklikler yerine, özellikle deprem riski, mevcut yapı stoğunun durumu, mülkiyet durumu gibi kavramları dikkate alan yasalar ve uygulamalarına ihtiyaç bulunmaktadır. Bu bağlamda yapılması gereken yasal düzenlemelerin aşağıdaki konuları da ele almasında yarar bulunmaktadır (Uzun, 2006);

- Bina bazındaki karar oranını oy birliği ile belirlenmiş olmalıdır. Bina bazındaki bu gereklilik kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilirliğini ise neredeyse ortadan kaldırmaktadır. Bu sorunun aşılabilmesi yönünde dönüşüm

için proje geliştirme sürecini ve karar alma organlarını belirleyen düzenlemeler gereksinimi duyulmaktadır.

- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmayan yapılar kesinlikle altyapı olanaklarından yararlandırılmamalıdır.
- Kamu özel mülkiyetteki binalarla ilgili riskleri yüklenmemelidir. Tüm yapılara “yeniden kullanma izni” alınması koşulu getirilmelidir.
- Yerel yönetimlere, boş imar parsellerinde 5 yıl içerisinde yapılaşmaya zorlama hakkı sağlanmalıdır. Yerel yönetim 5 yıl sonunda yapılaşmayan parsellere yaptırım uygulayabilmelidir.
- Yerleşik alanlarda yeni imar planı hazırlanması durumunda yoğunluk değerleri mevcut donatı değerleri koşulunda verilmesi gerekmektedir.

Bu noktada, Kentsel Dönüşüm Yasası, üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Zira kent toprağının bu kadar sınırlı ve önemli olduğu metropollerde kentsel dönüşümün rant kapısı haline gelmesini önlemek dönüşüm yasanın doğru şekilde kullanımıyla sağlanabilir.

3.2. Konuta Yönelik Dönüşüm

Çöküntü alanları birçok nedene bağlı olarak çıkabilmekte; devletin refahına ve hizmet sunumu sistemlerine temellenen ekonomik ve sosyal yapılar birbirleri ile zaman zaman çakışabilmektedir. Sonuçta çözüm yollarının karmaşık müdahale biçimleri gerektirdiği ortaya çıkmaktadır. Bu müdahale çerçevesi konut, eğitim, sağlık, güvenlik, ekonomik kalkınma, eleman yetiştirme gibi farklı konuları kapsayabilir ve farklı düzeylerde eyleme geçilmesini gerektirebilir. Bu çalışmada konuta yönelik dönüşüm konusu ele alınmıştır (Bailey, 2004).

3.2.1. Mahalle Ölçeğinde Dönüşüm Hedefleri

Dönüşüm literatüründe elde edilen bulgular, mahallelerde gözlenen çöküntünün, alan sakinlerinin profilinde, mülklerin ekonomik koşullarında ve binaların fiziksel koşullarında eşzamanlı değişimlerin yaşandığı ve kendi kendini sürekli kılan bir sürece dikkat çekmektedirler.

Bir mahalleye göçle gelen düşük gelirli gruplar talebin ve kira sınırlamalarının daha da düşmesine ve sonuçta konut alanlarının bakımına daha az yatırım yapılmasına neden olurlar. Bu uzantısında fiziksel bozulmayı getirirken, gelir düzeyi iyi olan grupların göç etmesi ve düşük gelirli grupların alana yerleşmeleri çöküş sürecini hızlandırır (Andersen, 1995).

Mahalle ölçeğindeki kentsel dönüşüm proje stratejilerini belirlerken, dönüşüm sürecinin uzun vadeli olduğunu, temel amacın, kentsel yaşam ile ilgili olumsuz koşulların iyileştirilmesi olduğunu ve oluşturulacak yeni kentsel mekânın eskisine göre çok daha iyi koşullarda ve kalitede olması gerektiğini ortaya koymak gerekmektedir. İngiltere’de yapılan araştırmalar, fiziksel doku kalitesinin kişilerin mahallelerinin algılama biçimleri açısından ne kadar önemli olduklarını göstermektedir. Bu aşamada mekânın yeni tasarımı; insanların bu mekâna alışmasını, mekânı cazip hale getirmeyi ve sahiplilik bilincinin geri gelmesini sağlamada önemli bir araçtır (Bailey ve Robertson,1997).

3.2.2. Konut Yenileme Projelerinde Başarı

Bu çalışmada çöküş sürecine girmiş mevcut konut alanları için bir çıkış noktası önerilmektedir: Konut alanlarında dönüşüm. Konut yenileme politikaları ilk olarak oldukça dar kapsamlı hedeflerle geliştirilmiş, standardın altında kalan konut alanlarını yok etmenin bir amacı olarak görülmüşlerdir. Sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü içerisindeki alanların problemlerine giderek çok boyutlu yaklaşılmaya başlandıkça, konut alanlarında yenileme eyleminin çöküntü mahallelerinde daha kapsamlı bir dönüşüm gerçekleştirilmesinde önemli rol oynayacağı görüşü öne sürülmüştür. Buradaki ana düşünce konuta yönelik müdahaleler yoluyla birçok şeyin başarılabilceği yönündedir (Kleinman ve Whitehead, 1999).

Ancak dönüşümün başarı koşullarının nasıl belirleyebileceğine ilişkin olarak çok önemli görüş farklılıkları olduğu açıktır (Bailey ve Robertson,1997). Görüşlerden biri, dönüşüme konu olan yere odaklanmakta ve esas olarak mahallenin koşullar itibariyle iyileştirilmesi ile ilgilenmektedir. Konut yenileme girişimleri için “sorun alanları” genellikle standardın altında kalan konut alanlarının yoğun olarak bulunduğu bölgeler olarak görülmekte, böylelikle çözüm bu konut stoğunun ıslahı ya da yerinden kaldırılmasını içerirken, “başarı” da söz konusu konut stoğunun fiziksel

özellikleri temelinde ölçülmektedir. Yaklaşımda yenilemenin öznesi alandır ve başarı ölçütleri alanın özellikleri üzerine odaklanır (Bailey, 1997).

Alternatif bir görüş de bu alanlarda yaşayan insanlar üzerine odaklanmaktadır. Bu bakış açısından bakıldığında, yenilemenin amacı bu insan topluluğunun yaşam koşullarının iyileştirilmesidir. Dönüşüm ya da yenileme düşük gelir gruplarına ait mevcut sosyal ağların ya da toplulukların düzenlerinin bozulmasına yol açmamalıdır. Temizlemeyi hedef alan konut yenileme eylemindeki ilk yaklaşımlar, sosyal açıdan söz konusu grupların yerinden edilmelerine neden oldukları için eleştirilmişlerdir (Young ve Wilmott, 1957).

Konut yenileme eylemine yönelik daha kademeli bir dönüşüm sürecine odaklanan yaklaşımlar, toplulukların bulundukları alanda kalmalarının sağlayabildikleri oranda destek bulmuşlardır. Bu açıdan mevcut topluluğun yenileme süreci yoluyla yerinden edilmemesinin sağlanması çok önemli bir konudur.

Dönüşüm projelerinde önemle üzerinde durulması gereken bir başka nokta, oluşturulmak istenen kentsel mekânda, politik veya ekonomik amaçlarla maksimum konut üretimi ile maksimum kazanç sağlamak uğruna, eski doku ile aynı ya da benzer özellik gösteren yaşam mekânları üretmemek ve kentsel yaşam kalitesinden ödün vermemek olmalıdır. Zira ortaya çıkacak yeni doku, yeni peyzaj, yeni kimlik öncesi ile aynı ya da daha düşük standartlarda olursa bu, kentsel dönüşümün yaşam kalitesini arttırma amacına ters düşer. Bu sebeptendir ki kentsel dönüşüm projeleri özellikle tasarım sürecinde, her aşamada geri beslemeli olarak kontrol edilmelidir. Bu bağlamda uyulması gereken standartlar daha sonraki bölümlerde ayrıntılı olarak incelenmektedir.

3.2.3. AB' nin Konuyu Ele Alışı

1990'ların ortasından itibaren AB, sadece ekonomik anlamdaki birliktelikten öteye geçerek toplumsal ve çevresel boyutları da içeren bir birliktelik oluşturarak küresel ekonomide daha etkin bir konuma ulaşarak yarışabilirliğini arttırmaya karar vermiştir. Büyüme eşitsizlikleri ve toplumsal politikaların, dengeli bölgesel alanlara yönelmemiş olması, bütün otorite ve yönetimlerce dikkate alınacak mekânsal gelişme stratejileri ve politikalarının oluşturulması ihtiyacını doğurmuş, bunun sonucunda AB gündeminde yer alan ve toplumsal politikalarla da desteklenmesi gereken konulardaki politikalarını mekânsal gelişme stratejileriyle birleştirerek

topluluğun bütününde etkin bir mekân kullanımı sağlayarak topluluk bütünündeki büyüme eşitsizliklerini ve dengesizliklerini yok etmeyi amaçladığı Avrupa Mekânsal Gelişme Perspektifini oluşturmuştur (Keskin D. ve diğerleri, 2003). Bu kapsamda AB, “ülke bölge ve kentler arasındaki eşitsizliği gidermede ve sosyal dışlanmışlığın azaltılmasında mahalle yenileşmesini önemli bir araç” olarak tanımlamıştır (Gibson ve Kocabaş, 2001).

Mekânsal gelişme perspektifine göre “kentlerin sürdürülebilir gelişiminde kentlerin fiziksel gelişmesinin kontrol altına alınması, özellikle büyük kentlerdeki sosyal dışlanmışlık tarafından tehdit edilen ve nüfusun büyük çoğunluğunu oluşturan sosyal grupların ve kentsel fonksiyonların karışımı gibi konularında bilgi ve kaynakların korunarak idaresi, çevre dostu ve etkili olan çeşitli ulaşım imkânlarına erişebilirlik ve son olarak da doğal ve kültürel mirasın korunması ve geliştirilmesi yönündeki beş ana unsuru içermesi gerekmektedir” (European Commission, 1999).

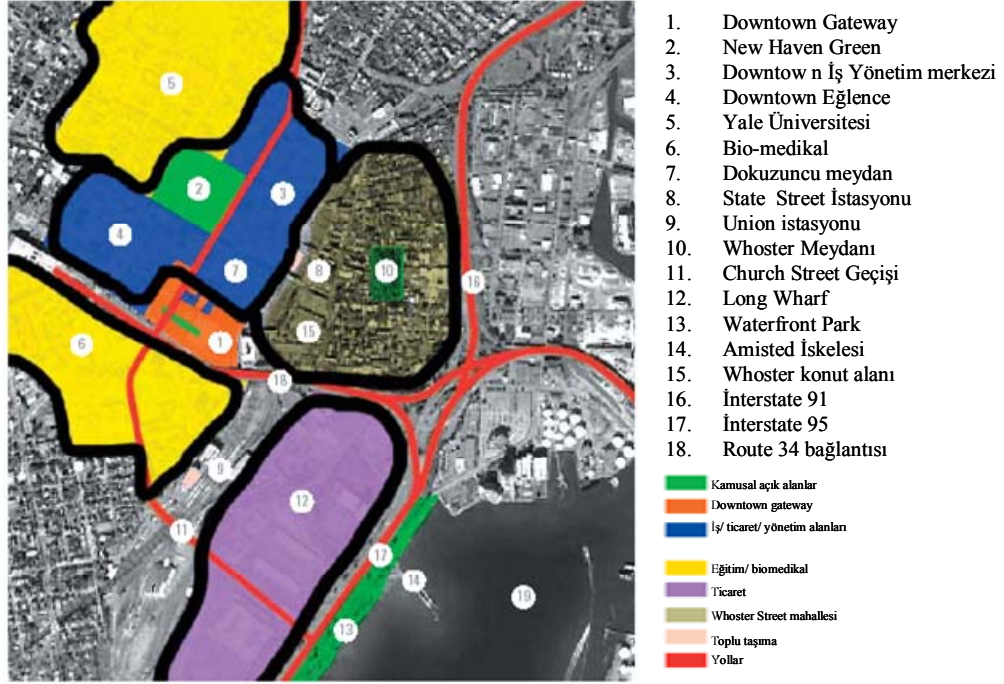
AB’nin düzenlemiş olduğu bu çerçeve programın yasal dayatması bulunmamasına karsın, AB’ye üye ülkelerdeki ve aday ülkelerde geliştirilen projelere fon aktarması bu çerçeve program aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Sonuç olarak AB’nin üye ve aday ülkeler için yenileşme konusunda üst düzey çerçeveleri oluşturduğu ve bu yönde tasarlanmış projelerin geliştirilmesinde özendirici teşvikleri sağlayarak gelişmeleri yönlendirdiğini söylemek mümkündür (Gibson ve Kocabaş, 2002, Keskin D. ve diğ, 2003).

3.3. Dünya’da, Türkiye’de ve İstanbul’da Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm konusunda Dünya ve özellikle önemli bir tarihsel deneyime ve kuramsal altyapıya sahip olan Avrupa örneklerinin başarısının altında, öncelikle kentsel yenileşmenin yönetsel bir politikası olması ve sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin sağlanabilmesi için bir ulusal strateji olarak ele alınması yatmaktadır. Sonuçta gerek Avrupa’da gerekse ülkemizde yenileşme ve dönüşüm projelerinde ana amaç yaşam kalitesini arttırmak, büyüyen ekonomik dengesizlikleri ve küresel baskıları dengelemek, sosyal eşitsizliği ve konut sıkıntısını ortadan kaldırmaktır. Önemli olan Dünya’daki başarısı kanıtlanmış dönüşüm modelinin İstanbul özelinde yapılan çalışmalara nasıl uyarlanacağı ve buradaki çalışmaların hangi şartlarda başarılı olacağının tespitidir. Bu kapsamda, tez çalışmasında, Dünya’dan ve Türkiye’den Başarılı Kentsel Dönüşüm Projeleri’ne yer verilmiştir.

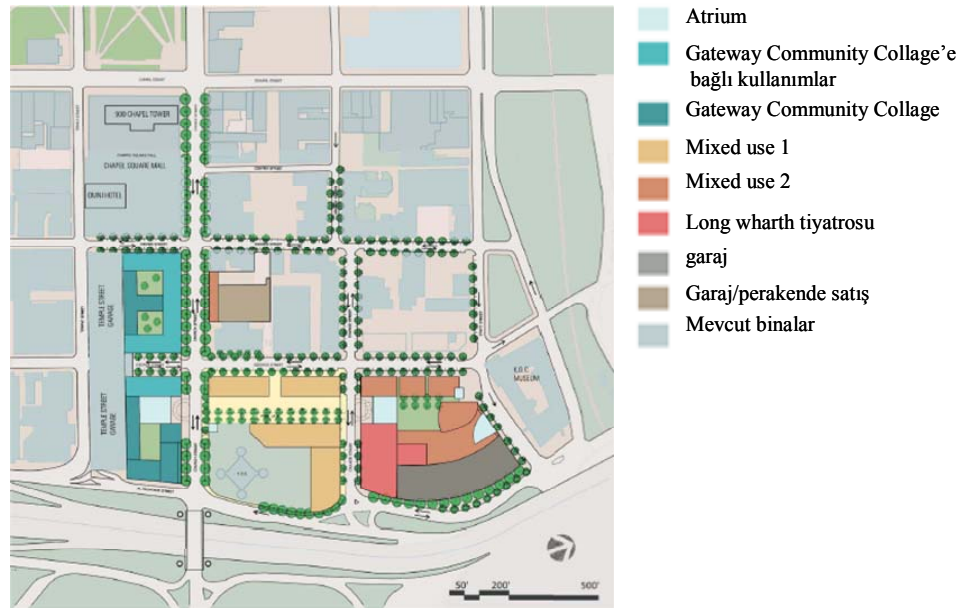
3.3.1. Dünya'dan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri

3.3.1.1. New Haven Kentsel Dönüşüm Projesi, Connecticut, Amerika



Şekil 3.6. New Haven Kent Merkezi Arazi Kullanımı
(www.wikipedia.org/New_Haven)

New Haven 17. yy.da kurulmuş, ızgara plan sistemine göre yerleşilmiş bir liman şehridir. Şehrin en önemli karakteristiği dokuz kareden oluşan şehir merkezi ve limanla merkezi bağlayan geçittir.



Şekil 3.7. New Haven Kent Merkezi Master Planı (www.wikipedia.org/New_Haven)

Kentsel Dönüşüm Projesinin amacı, kent merkezinin çevresi ile bağlantılarını güçlendirmek, kent merkezinin canlılığını artırmak ve kamusal alanların daha çok kişi tarafından kullanılabilir hale getirmektir. Bu fikri gerçekleştirmek için; tren istasyonu, tıp merkezi ve kent merkezi arasındaki yaya ulaşımını güçlendirmeye yönelik düzenlemeler yapılmış, aktif dış mekan yaşantısını destekleyici olarak yeni kamusal açık alanlar yaratılmış ve civardaki konutlarda yaşayanların, çalışanların ve ziyaretçilerin kullanımına yönelik olarak yeni ticaret alanları yaratılmıştır.



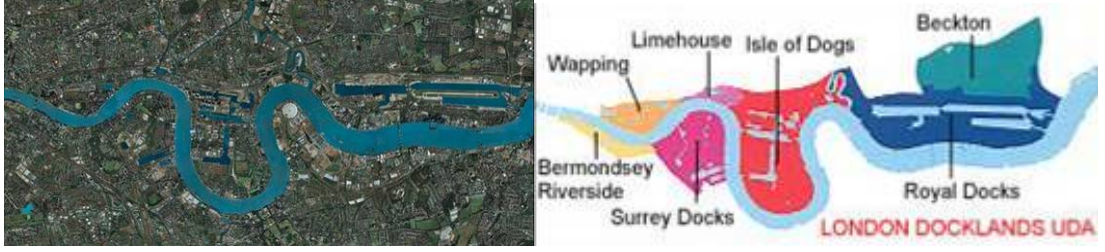
Şekil 3.8. Genel Görünüm (www.wikipedia.org/New_Haven)

New Haven Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde (Andersen, 2004);

- Açık kamusal alanlar projenin esas kısmını oluşturmaktadır. Açık alanların aynı zamanda öğrenciler için bir kampüs olması düşünülmüştür. Park cepleri yapılarak araçların kamusal açık alanlara olabildiğince yaklaşması sağlanmıştır.
- Sokaklar plazalara kadar uzatılarak insanların tiyatro, ofis, restoran, dükkân gibi yerlere daha rahat ulaşması sağlanmıştır.
- Otopark ve altyapı servislerinin geliştirilerek kamusal alanlar ve proje alanındaki hizmet kapasitesi geliştirilmiştir.
- Ofis binaları gündüz aktivitesinin önemli bir kaynağı olarak mix-use ve konut alanları ile entegre edilmiştir.
- Dükkan ve ofislerin üst katlarının apartman olmasına karar verilmiştir.
- İnsanların kültür, eğitim, konut ve diğer aktiviteleri gerçekleştirdiği akslar geliştirilmiş, böylece alanın genelindeki canlılığın artırılması sağlanmıştır.

3.3.1.2. Docklar Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Londra, İngiltere

1980’li yıllarda problemlerin en üst düzeye ulaştığı Londra Docklar Bölgesi’ndeki şirketlerin karlılığını yitirmesiyle 1960’ lı yıllarda eski ekonomik canlılığı çöküntüye uğramaya başlamıştır. Hem ekonomik, hem sosyal, hem fiziksel çöküntü sonucu, Londra Docklar Bölgesi’ndeki yaşayan insanlar bölgeyi terk etmek zorunda kalmışlardır. Bütün bu gelişmeler Londra Docklands’de yapılan fiziksel, ekonomik ve sosyal dönüşümü zorunlu kılmıştır (Kenneth, 2004).



Şekil 3.9. Dokclands Hava Fotoğrafı ve Alt Bölge Şeması
(www.lddc_history.org.uk)

Londra Docklar Bölgesi yaklaşık 1800 hektarı kara,200 hektarı su yüzeyi olmak üzere toplam 2000 ha’ lık bir alandır. 1981 yılında Londra Dockları Geliştirme Ortaklığı (LDDC) faaliyete başlamıştır. Kentsel Geliştirme Ortaklıkları, Çevre Bakalığınca atanan bir yönetim kurulunca idare edilir. Bu şirketin plan, proje, kamulaştırma veya diğer yöntemlerle arazi elde etme, danışmanlık yapma, bazen yerel yönetimlerce kullanılan imar denetim yetkisini alma, altyapı ve diğer donatıları gerçekleştirme, bazı alanların gelişimini sağlama, özel firmaları yatırım yapmaya teşvik etmek amacıyla kredi ve yardımda bulunma gibi görevleri vardır.

Londra Dockları Geliştirme Ortaklığı, çalışmalarını, merkezi bir büronun yanı sıra dört alt bölgede yer alan bürolar kanalıyla yürütülmektedir. Bu dört alt bölge aynı zamanda planlama/yenilemede farklı işlevlerin yer aldığı bölgelerdir. Bunlar, Surrey Docks, Isle of Dogs, Wapping ve Limehouse, Royal Docks’tur (Kenneth, 2004).

Konut İşlevi: Londra Docklands’ da 1981 ve 1993 yılları arasında 15.000 yeni konut inşa edilmiştir. Bugüne kadar 1300 mevcut konut en yüksek standartlarda yenilenmiş ve onarılmış olup 4000 mevcut konut da çevresel ve diğer iyileştirmelerden yararlanmıştır.



Şekil 3.10. Dokclands Genel Görünüm (www.lddc_history.org.uk)

İş olanakları: 1981’de 27.000 olan işgücü, 1990’da 53.000’e ulaşmıştır. LDDC, 2001 yılı için işgücünün 200.000’e ulaşacağını tahmin etmektedir.

Diğer Donatı Alanları: İş olanaklarında beklenen artışlar, öğretim kuruluşlarına çok büyük talep yaratmış, 5000 kişilik öğretim kapasitesi ile desteklenmesini beraberinde getirmiştir. Ayrıca, yerel sağlık örgütleriyle birlikte, toplum sağlığını iyileştirecek yaratıcı yöntemlerin uygulanması ve “Sağlıklı Doğu Londralılar” projesi buna güzel bir örnektir.

Londra Docklands, açık hava sergileri, caz festivalleri ve Uluslararası Sokak Müziği Festivali gibi yüksek kaliteli ve yaratıcı sanat etkinlikleri ile anılan bir bölge haline gelmiştir.



Şekil 3.11. Kentsel Açık Alanlardan Fotoğraflar (www.lddc_history.org.uk)

Spor Olanakları: Spor olanakları arasında bir golf alanı, bir bowling salonu ve bir yapay kayak köyü yapılmıştır. Rekreasyon merkezleri, spor sahaları ve jimnastik, tenis, kriket ve futbol gibi diğer açık hava ve kapalı spor aktivitelerini içermektedir. Bu aktiviteler su örtüsüne ve çevreye renk ve hayat vermekte ve yeniden düzenleme ve canlandırma çalışmaları için arka fon oluşturmaktadır (Kenneth, 2004).

Yeşil Alanlar: Şehirsel düzenleme ve canlandırma alanında 90km kıyı ile çevrilmiş, 160 ha su kaplı alan vardır. Muchdute Çiftliği, Docklands'daki bir çok açık hava rekreasyon alanlarından biridir ve üç adet benzer şehir içi çiftliği vardır. Isla Of Dogs üzerindeki bu 13 ha büyüklüğündeki yeşil cennet, çiftlik ürünlerinin örneklerini ihtiva eden ve binicilik dersleri de alınabilecek olan bir kırsal yaşam örneğidir. Docklands'da, Surrey Docks'da özel ekolojik parkların yaratılmasına, arazinin yeşillendirilmesine özel çaba sarf edilmiştir. Bölgede 130 ha yeşil alan yaratılmış ve 100.000 ağaç dikilmiştir. Proje, peyzaj mimarisi ve koruma konusunda 43 ödül alınmıştır (Kenneth, 2004).



Şekil 3.12. Parklar ve Su Kenarları (www.lddc_history.org.uk)

3.3.1.3. Docklar Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Amsterdam, Hollanda

Amsterdam'ın doğu bölgesindeki limanların oluşumu yirminci yüzyılın başlarına dayanır. Liman bölgesi bir süre çok canlı bir alan olmasına rağmen, bu çok uzun sürmemiştir. Yirminci yüzyılın ikinci yarısında liman Amsterdam'ın batısına taşınmış ve böylece alan konut kullanımı için uygun hale gelmiştir. Geçtiğimiz yüzyılın sonlarında şehir yeni fırsatları ve fonksiyonları içinde barındıran konut alanlarına yönelik yeni bir planın gelişmesi için kendini kentsel tasarımcılara bırakmıştır.

Dönüşüm Projesinin amacı; fiziksel çevreyi geliştirerek insanların yaşam kalitesini arttırmak, girişimcileri buraya çekerek sosyo ekonomik hareket kazandırmak ve bu yolla insanlara yeni iş sahaları oluşturmaktır.

Amsterdam hangi değişimleri geçirirse geçirsin sürekli su ile iç içe olacak bir şehirdir. Uygulanan kentsel dönüşüm projesinde geçmişe saygılı ancak eskisi gibi

olmayan bir bölge oluşturulmaya çalışılmıştır. Böylece, Liman ve çevredeki tarihi binalar korunarak proje tüm Dünya'nın takdirini kazanmıştır.



Şekil 3.13. Eski Liman Yapılarının Dönüşüm Sonrası Görünümü (www.eukn.org)

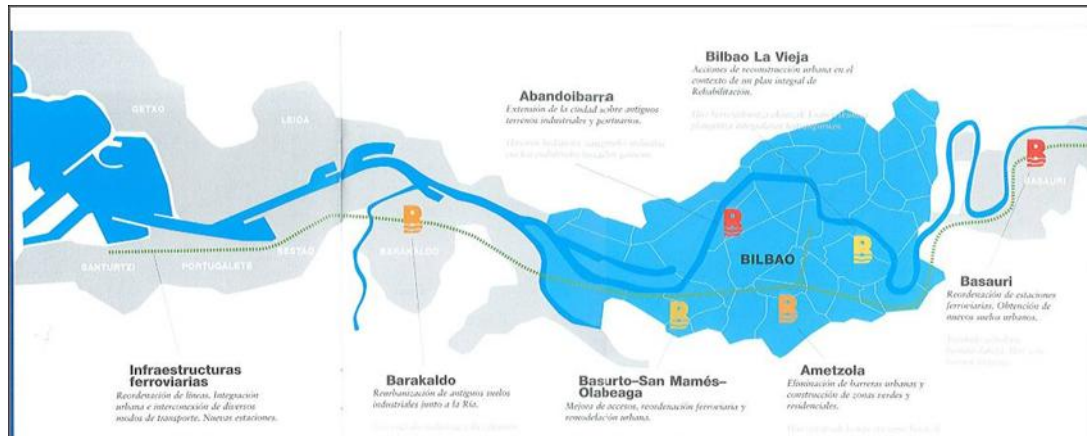
Doğu Docklar Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, alan yedi Alt bölge'ye ayrılmıştır. Bunlar KSNM Island, Java Island, Borneo –Sporenburg, Rietlanden, Cruquius ve Handelskade'dir.



Şekil 3.14. Kanal Sokakları ve Bitişik Nizam Apartmanlar
(www.amsterdamdocklands.com)

Avrupa mimarisinin güzel örneklerinin yerli ve yabancı mimarlarca uygulandığı şehirde, liman barınaklarından esinlenen postmodern yapılara sıkça rastlanmaktadır. Bundan farklı olarak Java alt bölgesi'nde Amsterdam'ın geleneksel yapısına uygun “kanal sokakları” oluşturulmuştur. Bitişik nizam apartmanlar kendinden sonra gelecek olan yapı ile az çok benzerlik ya da farklılık içermektedir.

3.3.1.4. Bilbao Kentsel Dönüşüm Projesi, İspanya



Şekil 3.15. Bilbao Kent Merkezinde Proje Alanlarını Gösterir Şema
(www.wikipedia.org/bilbao)

1987 yılında 1. Genel Kentsel Plan kapsamında Abandoibarra ve Ametzola bölgeleri, kentsel gelişim için fırsat alanları olarak tespit edilmiştir. Sanayisizleşmeden etkilenmesi, Nehir kıyısında ve kentin merkezinde olmasından dolayı dönüşümler ilk olarak Abandoibarra bölgesinde başlamıştır. Barakaldo, Basurto- San Mames-Olabeaga, La Vieja dönüşen diğer bölgelerdir.



Şekil 3.16. Bilbao Kenti Genel Görünümü (www.archpedia.com)

Kentin merkezinde, 1980’e kadar Endüstri ve liman kenti olan Bilbao’nun sembolü olan proje alanı, uzun süre kamuya kapalı halde kalmış eski liman ve sanayi alanlarını içinde bulunduran, proje artık kullanılmayan 350 000 m² alanın dönüşümüdür. Dönüşüm sonrası mekân artık yeniden canlandırılmış, modern kentin sembolü haline gelmiştir (Couch, 2003).



Şekil 3.17. Cesar Pelli Tarafından Yapılan Abandoibarra Projesi Master Planı
(www.guggenheim-bilbao.es)

Kenti yeniden canlandırma stratejileri (Couch, 2003):

- Kent için post-endüstriyel vizyon: Bilbao’yu dünyadaki metropoliten merkezlerden biri haline getirilmesi,
- Kentin “gri” imajının değiştirilmesi, kültür, sanat ve ileri hizmetleri içeren bir imaj haline getirilmesi,
- İmajdaki değişikliğin, kentin fiziksel çevresinin değişimi ve mekan pazarlama kampanyaları kullanılarak gerçekleştirilmesidir.

Kent genelinde gerçekleşen “kültür eksenli dönüşüm” ün özellikleri:

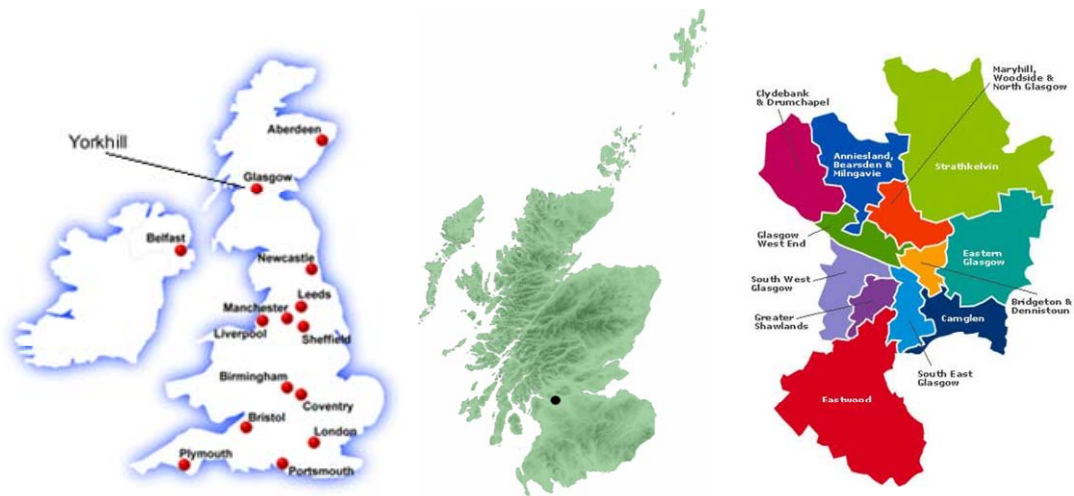
- Kültürel aktivite, dönüşümün katalizörüdür. “Öncü proje” ya da bir etkinliktir ve dönüşümün sembolü haline gelir. (Guggenheim Müzesi)

- Aktivite, yapıların kamusal ya da karma kullanım amaçlı tasarımı ya da mevcut olanın yeniden kullanılması gibi, bir mekânın festivaller ve etkinlikler yolu ile yeniden canlandırılmasını da içerebilir. Abandoibarra Bölgesi (kültür aktiviteleri merkezi: Guggenheim, Euskalduna, Maritime Museum)
- Öncü projenin, imajda ve peyzajda baskın olduğu durumlarda bile, arazi, ulaşım, konut, turizm ve mevcut kültürel ve fiziksel altyapıya yatırım yapılması gerekmektedir. (Modern Sanat Müzesi'nin restorasyonu, Tramvay, Havaalanı vb.)
- Projenin başarılı olabilmesi için; yerel toplulukların aktif desteği gerekmektedir. (Halkın desteği, projenin “başarı” sağlamasının ardından gelmiştir.)

Kent merkezi için yapılan projenin başarısının yanında Bilbao Kentsel Dönüşümü için yapılan eleştirilerden de bahsetmek gerekir. Örneğin proje sonrası gayrimenkul pazarında fiyat artışı yaratmış olması, kar maksimizasyonu mantığına esir düşmüş projeler ortaya çıkarmış olması, sadece kent merkezini dönüştürmesi eğilimi, politikaların genel olarak daha çok fiziksel dönüşüme odaklanması, sosyo-ekonomik boyutun göz ardı edilmesi projelerin eleştirilen yönlerindendir (Couch, 2003).

3.3.1.5. Oatlands Kentsel Dönüşüm Projesi, Glasgow, İskoçya

Glasgow şehri, İskoçya'nın batısında, Clyde Nehri'nin kıyı kesiminde yer almaktadır. Glasgow Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında çalışılan Oatlands bölgesi ise Weybridge yakınlarında Surrey bölgesindedir.



Şekil 3.18. Oatlands, Glasgow Konumu (www.glasgow.gov.uk)

Ağır makine sanayi ve daha özeldi gemi yapımcılığı üzerinde uzmanlaşarak dünyanın önde gelen endüstriyel merkezlerinden biri olduğı için ondokuzuncu yüzyıl boyunca aşırı derecede büyümüştür. Ancak kentsel bölge ölçeğindeki Glasgow 1970’li yıllardan itibaren bir gerileme sürecine girmiştir.



Şekil 3.19. Bett Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı
(www.oatlandsregeneration.co.uk)

Projenin hedefi, Rutherglen Roda sapağı ve ve M74 geliştirme programı bağlamında özel ve toplumsal kiralık yerleşimler geliştirmek (1. Etap), 1062 özel ve 216 sosyal kiralık olmak üzere, 1278 evi kapsayan yüksek kaliteli bir çevre yaratmaktır. Proje uygulaması Bett Evleri tarafından yönetilen ve şimdilerde Gladedale grubunun bir parçası olan bir konsorsiyum tarafından üstlenmiştir. Konsey, projenin geliştirmesi, ana hatlarının, gereksinimlerinin ve planlama uygulamalarının yasalarla örtüşmesini garanti etmektedir. Kamu ve özel sektör işbirliği, Glasgow Şehir Konseyi, Link Yerleşim Derneği, Glasgow Yerleşim Derneği ve yerel topluluk ortaklığı yaklaşımı ile sağlanmaya çalışılmıştır.

Projede tasarlanan ve bir kısmı uygulanan yerleşim alanları, Richmond parkının doğal peyzajıyla yakın bir bütünleşme sağlamıştır. Proje, parkları, ulaşım bağlantılarını, konut ve ticari fonksiyonların yeniden iyileştirilmesini, kafeler ve restoranları dâhil olmak üzere, dükkânları, bir kamu binasını, bahçeleri ve Ricmand Park okulunun geliştirilmesini kapsamaktadır.



Şekil 3.20. Proje Kapsamında Oluşturulan İç Avlu Bahçeleri (www.glasgow.gov.uk)

Page & Park mimarları tarafından hazırlanan master plan, konut alanları ve Richmond Park arasındaki ilişkiye, park alanı üzerinde bulunan radyal sokaklara vurgu yapan öneriler üzerinden takviyede bulunmaktadır. Parka, Oatlands Meydanı'na ve diğer odak merkezi noktalarına bakan yapılar, yüksek katlı binalardır ve River Clyde yukarıdan görmek koşuluyla dört katlı bir apartman formundadır. Yan caddelerde iki ve üç katlı sıra evler, kasaba evleri ve villalar bulunmaktadır (www.oatlandsregeneration.co.uk).



Şekil 3.21. Proje Kapsamında Yapılan Üç Boyutlu Çalışmalar (www.oatlandsregeneration.co.uk)

3.3.1.6. Salford Kentsel Dönüşüm Projesi, Manchester, İngiltere

İngiltere'nin kuzeybatısında Manchester'ın bölgesel merkezinin batısında yer alan Salford 2.000 hektarlık bir alana sahiptir. Nüfusu 72.000 dır.

1975 ve 1985 arasında bölgenin iş kaybı yüzde atmışları bulmuş ve yüzde onüç nüfus kaybı yaşanması konut pazarının çöküşüne ve gayrimenkulleri boşaltma eğilimine sebep olmuştur. Bununla beraber, zayıf altyapı ve çevre, zayıf sağlık koşulları, yüksek suç oranı yükselmiştir. Dönüşüm şirketleri özel olarak proje kapsamında oluşturulmuş özel, yasal yapılardır ve ortak çıkarları arttırmak doğrultusunda, bireysel olarak yapılamayan, radikal bir fiziksel dönüşümü başarmaya yönelik çalışırlar. URC(Urban Regeneration Company) de bu amaç doğrultusunda kurulmuş, yasal bir yapıdır. İngiltere'de çeşitli dönemlerde uygulanan projelere göre gelişmiş ve değişimler göstermiştir (Kenneth, 2004).



Şekil 3.22. Salford Kentsel Dönüşüm Projesi Etapları (www.aidan.co.uk)

Salford Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan dönüşüm belirlenen alt bölgelerle etaplanarak çalışılmıştır. Bunlar; Chapel Caddesi / Crescent- Salford Şehir Merkezi, Merkez İstasyon Alanı, Pendleton Bölgesi ve Alışveriş Merkezi, Liman ve Sukenarı, Irwell Nehir Koridorudur.

Salford'daki Kentsel Dönüşümün temel amacı Central Salford'un dönüşümünü sağlayarak hareketli, modern bir şehir ortaya koymak; ekonomik açıdan karlı, hizmetlerin kalitesi açısından nitelikli ve sürdürülebilir bir yapı oluşturarak Manchester'ı çalışmak ve yaşamak için bir çekim noktasına dönüştürmektir.

Projenin bir ve ikinci etabı tamamlanmış, geriye kalan on senelik dönemde ise bazı hedefler ortaya konmuştur. Nüfusu atmış bin kişiye çıkarmak, 12.500 yeni konut inşa etmek, 7000 mevcut konutu iyileştirmek, 160 ha' lık bir parkı oluşturmak. 100 milyon sterlinlik bir kentsel spor kompleksi yaratmak, 48000 kişilik bir stadyum inşa etmek, 12.000m²' lik küçük ticaret yerleri oluşturmak ve bunları yeni kentsel taşıma sistemi ile entegre etmek bu hedefler arasında bulunmaktadır (Kenneth, 2004).



Şekil 3.23. Pendleton Bölgesi Konutları ve Çevresi (www.aidan.co.uk)

Daha önceki bölümlerde kaliteli yeşil alanların varlığının dönüşüm ve yenileme projelerine ve kentlerin imajının artırılmasına önemli katkıda bulunabileceği belirtilmişti. Salford Dönüşüm projesinde de parkların ve yeşil alanların kaliteli olması, alanda insanların yaşaması için çekici bir alan olup olmadığını gösteren, hızlı ve gözle görülebilir bir göstergedir. Bu doğrultuda, dönüşüm projesi kaliteli yeşil alan üretimini destekleyen ve organize eden yerel bir dernek ile alttan desteklenmiştir.



Şekil 3.24. Kentsel Vaha Yaratan Ara Sokak Girişleri (www.salford.gov.uk)

Salford Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında uygulanan “Urban Oasis” projesi Salford, Pendleton yerleşiminde yer alan çok katlı konut bloklarından oluşan bir konut alanında gerçekleştirilmiştir. Konut alanında, şiddet ve güvenlik sorunlarıyla kendini gösteren bir sosyal köhneme süreci yaşanmaktayken, konut kullanıcıları, yaşadıkları çevrenin fiziksel ve sosyal şartlarını iyileştirmek üzere bir yerel dernek çatısında bir araya gelmiştir. Yerel dernek tarafından, yüksek konut blokları arasında yer alan, yer yer çöp alanı olarak değerlendirilen kullanımsız bir alanın, bir parka dönüştürülmesine karar verilmiştir. Derneğin girişimleri sonucunda, yerel yönetim tarafından derneğe, konut blokları arasında yer alan bu kullanımsız alanı bir park alanına dönüştürme izni verilmiştir. Dernek çatısı altında sağlanan konut kullanıcıları birlikteliğinin, kullanımsız açık alanların rekreasyon alanlarına dönüştürülmesi yönünde faaliyet gösteren bir sivil toplum kuruluşu olan Arid Lands and Sustainable Communities oluşumu önderliğinde organize edilmesi yoluyla, alanın düzenlenmesi için gerekli bütçe, işgücü ve benzeri unsurlar sağlanmıştır (Kenneth, 2004).

3.3.2. Türkiye’den ve İstanbul’dan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri

3.3.2.1. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara

Proje alanı Ankara Esenboğa Havaalanı yolu üzerinde çevre yolu ile Çubuk barajı girişi vadisi arasında kalan bölgedir.



Şekil 3.25. Proje Sonrasında Alanın Genel Görünümü (Tobaş, 2007)

Bu proje ile Esenboğa Havaalanı'ndan başlayarak kent merkezine kadar uzanan bir bulvar ve çevresinde yaşayan insanların yaşam kalitelerini yükseltmek amacıyla, TOKİ ile işbirliği içerisinde yeni konut ve rekreasyon alanları yapılması planlanmaktadır. Bu bölgede yaşayan nüfusun büyük bölümünün kentsel altyapıdan, yaşam çevre kalitesinden yoksun durumda olduğu tespitiyle belediye, 1. ve 2. etapta ele alınacak 3 milyon 600 bin metrekare alanda 18.000 konutu inşa etmeyi ve 6.760 adet konutu bölgedeki "hak sahipleri"ne vermeyi planlamaktadır. Bu etaplarda 470 bin metrekare rekreasyon alanı, 180 bin metrekare gölet alanı, 2 adet beş yıldızlı otel, kongre merkezi, ilk ve orta öğretim okulları, hanımlara yönelik lokaller, gençlik merkezleri ve alışveriş merkezleri ile 3 kilometrelik güzergahta yol, tünel, 1 viyadük ve 10 adet altgeçitin yapılması düşünülmektedir. Bu proje kapsamında Keçiören tarafının ağaçlandırılacağı ve "heykellerle donatılacağı", yolun karşı tarafında ise, önde az katlı yapılaşma, arka tarafta ise çok katlı konut blokları tasarlanmaktadır.



Şekil 3.26. Vadinin Rekreatif Düzenlemesi (Tobaş, 2007)

I. Etap proje tasarımı, öncelikle 1/5000 onaylı Nazım plan esaslarına uygun olarak geliştirilmiştir. Bu alanda iki temel yerleşim bölgesi oluşturulmuştur (Amil ve Çeşmecioğlu, 2006):

- 1- Hak sahiplerine verilecek konutlar ile ortak kullanım yapıları,
- 2- Giderler için Finansman sağlayan konutlar ile ortak kullanım yapıları.



Şekil 3.27. Vadi Tabanında Su Elemanının Kullanımı (Tobaş, 2007)

Hak sahiplerine verilecek konutlar Keçiören bölgesinin vadiler ile ayrılmış Güney ve Kuzeybatı bölgelerinde, giderler için finansman sağlayan konutlar ise, alanın Kuzeydoğu bölgesinde planlanmıştır.

I. Etapta yer alan tüm yapılar alan metrekare farklılıkları hariç, teknik, estetik ve yapı kalitesi açısından birbirlerinden farklı değildir ve bir bütünlük içinde ele alınmışlardır (Amil ve Çeşmecioğlu, 2006).

3.3.2.2. Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi

1950’li yıllarda bir sanayi bölgesi olarak gelişen Kartal’da teknolojisinin eskimesi ve bölgenin günümüzde fazlasıyla merkezi konumda kalması nedeniyle sanayiden hizmetler sektörüne dönüşüm zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Kartal Kentsel dönüşüm projesi, bu dönüşümü gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Bir zamanlar kıyı yerleşmesi olan Kartal ve Pendik sahilini günümüzde denizle kopuk olan ilişkisinin tekrar oluşturulmasının hedeflenmektedir. Burada oluşturulacak rekreasyon ve turizm alanları Doğu yakasında yaşayanların tümüne hizmet verecektir. Kartal ve Pendik İlçeleri sınırları içinde yer alan toplam 555 ha. alana yapılacak proje ile Kartal alt merkezi ve Pendik sahil bölgesi; ticaret, turizm, konut, kültür, yönetim ve rekreasyon fonksiyonlarının yer alacağı önemli bir merkez haline dönüştürülecektir (Ergül, 2006).

Zaha Hadid’in hazırladığı Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi, Kartal ve Pendik için geometrik şekillerden meydana gelen yeni bir mimari ağ ortaya koymaktadır. Projede iş ve konut kuleler yer almaktadır.

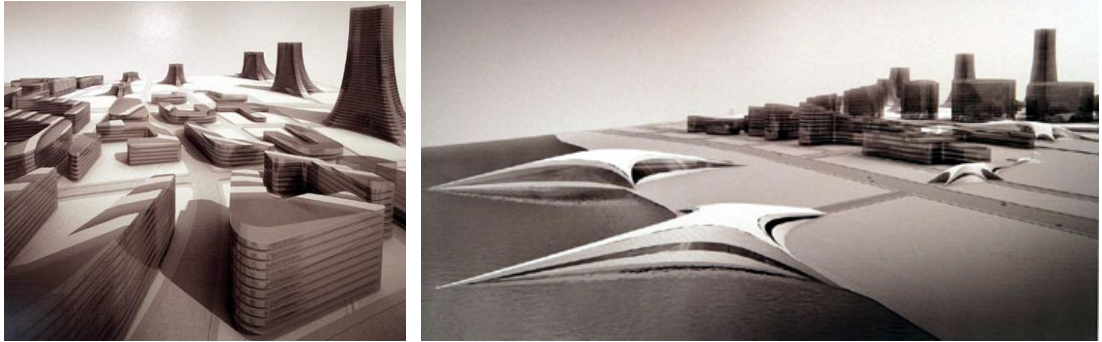
Bu proje ile Taksim, Levent, Maslak vb. merkezi iş alanlarına alternatif yaratılması hedeflenmektedir. Metropoliten alanı; doğal yapısı sonucu, İstanbul Boğazı ile Doğu ve Batı yakası olmak üzere iki bölgeye ayrılmaktadır. Bu iki yaka arasında ticaret,

sanayi, kültür, yönetim, konut ve rekreasyon alanlarında büyük farklılıklar ve dengesizlikler gözlenmektedir.



Şekil 3.28. Kullanılan Geometrik Şekillerin Vaziyet Planına Uyarlanması (Kişisel Çekim)

Kentsel Dönüşüm Projesi, İstanbul'un iki yakası arasındaki yukarıda bahsedilen olumsuzluğu gidermek ve alternatif bir merkez oluşturmak amacı ile planlanmaktadır. (Ergül, 2006)



Şekil 3.29. Projede Uygulanacak Yapı Çalışmaları (Kişisel Çekim)

2 bin 500 m² den 25 bin m² büyüklüğüne kadar parseller olacak, karşılıklı büyük kuleler yapılacaktır. Kenarlarda boş alanlar bırakılarak parklar yer alacak, küçük binalardan büyük binalara doğru giden bir yapılanma olacaktır. Geometrik şekillerden oluşan değişik mimari parçalar birbiri ile birleşecektir. Ağırlıklı iş kuleleri az miktarda da konutlar olacaktır. Bununla birlikte kültürel alan, opera evi, park, oteller, restoranlar, yat limanı ve marina da yer alacaktır.



Şekil 3.30. Zaha Hadid Projesi Maketi (Kişisel Çekim)

Projenin Özellikleri:

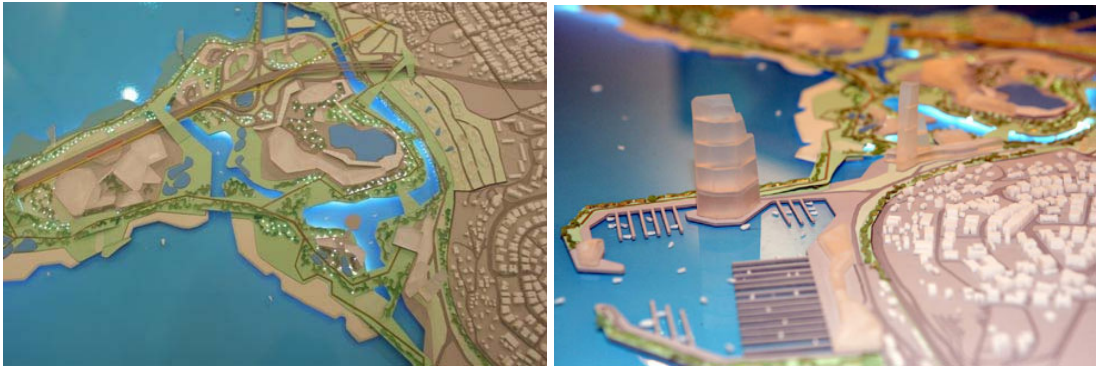
- Projenin organize fikirleri ile biçimsel sunumu arasındaki güçlü ve özgün ilişkisi,
- Projenin önerdiği düzenleyici ağın esnekliği ve gevşek bir ızgara sisteminin, proje alanını çevredeki yapılaşma ile ve şartlarla bağlayacak şekilde başarı ile uygulanması,
- Kullanımların ve yoğunlukların, kentsel ve mantıksal olarak, alan üzerine başarılı olarak dağıtılması,
- Uyum sağlayabilecek, düzenleyici bir çerçevenin, projenin gelecekteki gelişimi için bir donanım yaratacağı fikri olması,
- Projenin, etaplama ve parselizasyonu kolaylaştırma potansiyeli olması,
- Bu projenin geleneksel planlama elemanlarıyla ilişkisinin pratikliğinin vurgulanması (Blok yapılaşması, değişik büyüklüklerde ve şekillerdeki parseller, yoğunluk düzenlemeleri gibi),
- Projenin dikkatli bir seviyedeki soyutlama anlayışı ve değerlendirme kurulunun bu soyutlamanın gelecekteki münazaralar için uygun koşullar sağlayacağı fikrinde olması projenin özellikleri arasında sayılabilir.

3.3.2.3. Küçükçekmece İç-Dış Kumsal Kentsel Dönüşüm Projesi



Şekil 3.31. Vaziyet planı (Kişisel Çekim)

Ken Yeang ve Ekibinin hazırladığı Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi ile ekoloji ile şehir hayatı arasında denge kurarak, ekosisteme zarar vermeden bir şehir ortamı yaratılması hedeflenmektedir. Trafik ekosistemin dışında tutulmakta, daha fazla geçirgen yaya geçişlerinin ön görüldüğü sakin bir şehir hayatı planlanmaktadır. Projede parklar ve servis yolları ağırlıkta olacaktır. Karayolları gizlenecektir. Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi doğaya ve yayaya değer vermektedir. Yeşil donatı alanları, otopark, park alanları, marina, yedi yıldızlı bir otel ve aqua park yer alacaktır. (Ergül, 2006)



Şekil 3.32. Ken Yeang Projesi Maketi (Kişisel Çekim)

Projenin başlıca amaçları arasında; deprem riski altında bulunan konut alanlarının yenilenmesi, yaşanabilir çevrenin yaratılması, turizm ve kültür endüstrileri yoluyla bir zamanlar tatil alanı olan yerleşmenin bir çöküntü bölgesine dönüşmesinin engellenmesi ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasını sayabiliriz.

Projenin Özellikleri:

- Projenin, içinde bulunduğu ve önemli bir rol oynadığı büyük ölçekteki ekosisteme ve arazinin kendi mikroekolojisine karşı duyarlılığı,
- Programın yeşil tematiği, proje içerisinde yeşil alan kullanımlarının önceliği ve baskınlığı, mimarinin peyzajın içine beraber var olmaya dayalı bir ilişki ile entegre edilmesi,
- E-5 karayolunun ikiye böldüğü arazi parçalarının dikkatli bir şekilde birleştirilmesi ve marinanın iyi konumlandırılması
- Sahil dolgularının kamusal kullanımlar ve uygun ekolojiler yaratma adına düzeltilmesi,
- Kamusal kullanımların önceliği, bunların zekice yapılmış karışımı ve iyi organize edilmiş dolaşım sistemi,
- Arazi ve çevresindeki mevcut ve yeni öğelerin sinerjik ilişkiler kuracak şekilde geliştirilmesine yönelik güçlü çaba projenin özellikleri arasında sayılabilir.

3.4. Bölüm Sonucu

Kentsel dönüşüm, mekânsal, ekonomik, sosyal ve fiziksel bir yeniden üretim sürecidir. Bu bağlamda gecekondulu alanları, doğal afet riski yüksek olan alanlar, kent merkezindeki çöküntü alanları, ekonomik ömrünü doldurmuş kentsel alanlar kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması gerektiği alanlar olarak sayılabilir. Bu bölgelerde çözüm yollarının karmaşık müdahale biçimleri gerektirdiği ortaya çıkmaktadır. Bu müdahale çerçevesi konut, eğitim, sağlık, güvenlik, ekonomik kalkınma, eleman yetiştirme gibi farklı konuları kapsayabilir ve farklı düzeylerde eyleme geçilmesini gerektirebilir. (Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu, 2006)

Kentlerde gerçekleştirilen dönüşüm projeleri kentlerin gelişimi ve ülkelerin genel gelişim stratejileri açısından çok ciddi bir öneme sahiptir. Bu çalışmanın temelini oluşturan konuta yönelik, mahalle ölçeğinde dönüşüm hedefleri belirlenirken asıl

amaç kentsel yaşamdaki olumsuz koşulların iyileştirilmesi ve oluşturulacak yeni mekânın eskisine göre çok daha iyi koşullarda ve kalitede olması gerektiğidir.

Dünya geneli incelendiğinde kentsel dönüşüm projeleri içinde en önemlilerinin, deneyimi ve başarısı dolayısıyla günümüzdeki projelere örnek olduğunu görmekteyiz. Özellikle New Haven, Docklands, Amsterdam, Bilbao, Glasgow ve Manchester’da uygulanan başarılı kentsel dönüşüm projelerinin incelenmesi “dönüşüm yasası”nı çıkarmaya hazırlanan ülkemizde gerçekleştirilecek projelere yol göstererek katkıda bulunacaktır.

Bu amaçla dünya örnekleri ile karşılaştırıldığında yapılacak dönüşüm projesinin tasarımına dönük fikirler aşağıdaki gibidir:

- Avrupa’da ve Amerika’daki kentsel dönüşüm geçiren alanlara ve kentlere bakıldığında hemen hemen tüm örneklerde dönüşüme uğrayan alanın dönüşüm öncesinde kentsel çöküş içinde olduğu, işlevini yitirip köhne bölgeler haline dönüştüğü ya da aşırı yüklemekten ötürü işlevini yerine getirmede zorlanan, sağlıklı bölgeler oldukları görülmektedir. Bu açıdan bakıldığında Ayazma bölgesi de benzer özellikler göstermektedir.
- Dünya örneklerine bakıldığında kentsel dönüşüm projelerinin alt bölgelere ayrılarak gerçekleştirildiklerini görmekteyiz. Londra-Docklands, Amsterdam-Liman bölgesi, Salford vb. Biz de planlama ve uygulama da kolaylık sağlaması açısından çalışma bölgesi alt bölgelere ayrılmalıdır.
- Dünya örneklerine bakıldığında kent merkezlerinin dönüşümünün plan ve uygulama sürecinin min. 5-10 yıl gibi geniş bir zaman diliminde gerçekleştiğini görmekteyiz. Bu bağlamda bakıldığında başarılı dünya örneklerinin proje ve uygulamalarının hiç de kısa bir sürede olmadığını görmekteyiz.
- Dünya örneklerine bakıldığında kuruluş yapılanmalarının çok kuvvetli olduklarını görmekteyiz. Ülkemizde yeni olan dönüşüm projeleri için de daha güçlü kuruluş yapılanmaları gerekmektedir. Proje alanını çekim noktası haline getirebilmek için yatırımcıları bu bölgeye çekmekte ise yine bu kuruluşlara görev düşmektedir.
- Dünyadaki pek çok örnekte karma fonksiyonların (mixed use) kullanıldığını görmekteyiz. New Haven, Londra ve Amsterdam’daki liman Bölgeleri vb. Üzerinde çalışılan Ayazma Projesinde ise konut, ticaret, ofis, alışveriş, restoran,

kafe, dinlenme ve rekreasyon alanları ile kültürel ve sosyal faaliyetleri içeren çeşitli, esnek ve zengin aktiviteler ile halka hizmet veren merkezleri içeren alanları, spor alanları, meydanları, yeni yaya yollarını, otopark alanlarını, açık kamusal alanları ve nirengi noktalarını içeren alanın çekim gücünü arttırarak, bölgeye yatırımcıları da çekecek, böylece hem katılımı hem de uygulanırlığı kolaylaştıracaktır.

- Londra- Docklands ve Amsterdam Liman Bölgesi Dönüşüm Projelerinde yüksek katlı blokları görmekteyiz. Bu yüksek katlı binalar: konut, ticaret gibi karma fonksiyonları barındırmaktadır. Ayazma'da da konut fonksiyonunu yer yer yüksek katlı bloklarda toplayarak sert yapı yayılmasına engel olup zeminde ticaret, hizmet, kültür, sanat, rekreasyon gibi alanlara yer açabiliriz.
- Çalışma alanının, Glasgow-Oatlands örneğinde görüldüğü üzere: kıyı bölgesi gibi dinlenme-eğlenme fonksiyonlarını içeren yapılar, Connecticut-New Haven gibi: proje alanını canlandıracak bir alışveriş aksı İspanya-Bilbao gibi: kültürel amaçlı mekânların olduğu alanların planlanması gerekmektedir.
- Tasarım projelerinde tek tip konut yerine çeşitli kentsel tipolojilere sahip projelere yer verilmiştir. Örneğin Amsterdam Liman Bölgesi, İngiltere-Salford vb. Bu bağlamda Ayazma Projesi'nde de farklı tipte konutlar geliştirilmelidir.
- Dünyadaki İngiltere-Salford gibi örneklerde mevcut otoyollarla parçalanmış şehir: ağaçlandırılmış bulvarlar, yaya yolları ağı ve yeşil alanlarla yeniden birleştirilmiştir. Yayalaştırma da bu bağlamda önem kazanmaktadır. Alanın ulaşılabilirliği ve geçirgenliği bu yollarla arttırılmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde sokaklar plazalara kadar uzatılmakta; insanların tiyatro, ofis, alışveriş, restoran gibi kullanımlara daha rahat ulaşması sağlanmaktadır.
- Kentsel dönüşüm projelerinde seçilen bir bölgenin iyileşmesi yakın çevreyi de etkilemekte, geliştirmekte ve böylece projenin yakın çevresinde de bir yenileme sürecini başlatmaktadır. Bilbao da tüm şehir dönüşümden etkilenmiştir. Bu bağlamda düşündüğünde çalışma alanında gerçekleşecek kentsel dönüşüm projesi çevresinde aynı kentsel dokuya sahip olan diğer bölgeleri de etkileyecek ve zaman içinde bu alanların da değişip gelişmesinde neden olacaktır.

4. ÖRNEK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerlendirilecek Örnek Projelerin Seçimi

Kentsel dönüşüm projelerinin geçtiğimiz 20-30 yıl öncesinin kentsel yenileme ya da yeniden canlandırma projelerinden farkı çok çeşitli aktörlerin katılımının sağlandığı, yerel kamu desteğinin azalmasına karşın, uluslararası düzeyde dahi çok çeşitli finansman kaynaklarının bulunabildiği, çok çeşitli içeriklere sahip projeler olmasıdır. Uygulanan kentsel dönüşüm projeleri kentlerin küresel ekonomik sistem içindeki konumlarında belirleyici olabilmektedir.

Günümüzde kentlerde geliştirilen dönüşüm projeleri kentlerin gelişim ve ülkelerin genel gelişim stratejileri açısından çok ciddi bir öneme sahiptir. Avrupa Birliğine giriş sürecinde olan ülkemiz için de yeni yapılacak kentsel dönüşüm projelerine örnek teşkil etmesi ve girdi oluşturabilmesi açısından dünyada ve ülkemizde uygulanmış kentsel dönüşüm projelerinden bazıları incelenecektir.

Tez çalışmasında örnek olarak ele alınan yerli ve yabancı projeler iki grup altında toplanmaktadır. Birinci grup örnekler uygulaması tamamlanmış ve üzerinden belli bir süre geçmiş, sonuçları tartışılabilen, uygulandıkları dönemde ve bölgede ilklerden olması yönüyle “öncülük” teşkil eden projeler; ikinci grup ise, henüz proje aşamasında, uygulaması tamamlanmamış, ancak son dönemde içeriği ile gündemde olan örneklerdir. Bu kapsamda ilk grup projeler Barselona, Dikmen ve Portakal Çiçeği Kentsel Dönüşüm Projeleri, ikinci grup projeler, Elephant and Castle, Zeytinburunu Kentsel Dönüşüm Projeleri olarak belirlenmiştir.

Seçilen örnek projelerin proje aşamasında olan Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi ile benzerlik göstermesi, gerek fiziksel yapısı, gerek projenin fonksiyonel içeriği, gerekse projenin içinde bulunduğu aşamalar itibari ile projeye doğru girdiler oluşturulması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda aşağıdaki kentsel dönüşüm projeleri ayrıntılı olarak incelenecektir:

- Barselona Olimpiyat Köyü Kentsel Dönüşüm Projesi
- Elephant and Castle Kentsel Dönüşüm Projesi
- Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi
- Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi
- Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi

4.2. Barselona Olimpiyat Köyü Kentsel Dönüşüm Projesi

Barselona'nın kendini bir dünya kentine dönüştürmedeki başarısı oldukça iyi bilinmektedir. Günümüzde halen kent kendini gelecek için büyük planlarla geliştirmeye devam etmektedir. Bir kent olarak geniş kamu yatırımlarını çekmede, kentin yeni imajını ifade etmede ve algılanışı değiştirmede, Barselona'nın neler sunabileceğini gösterme açısından 1992 Yaz Olimpiyatları önemli bir rol oynamıştır (Demirtaş ve Esgin, 2006).



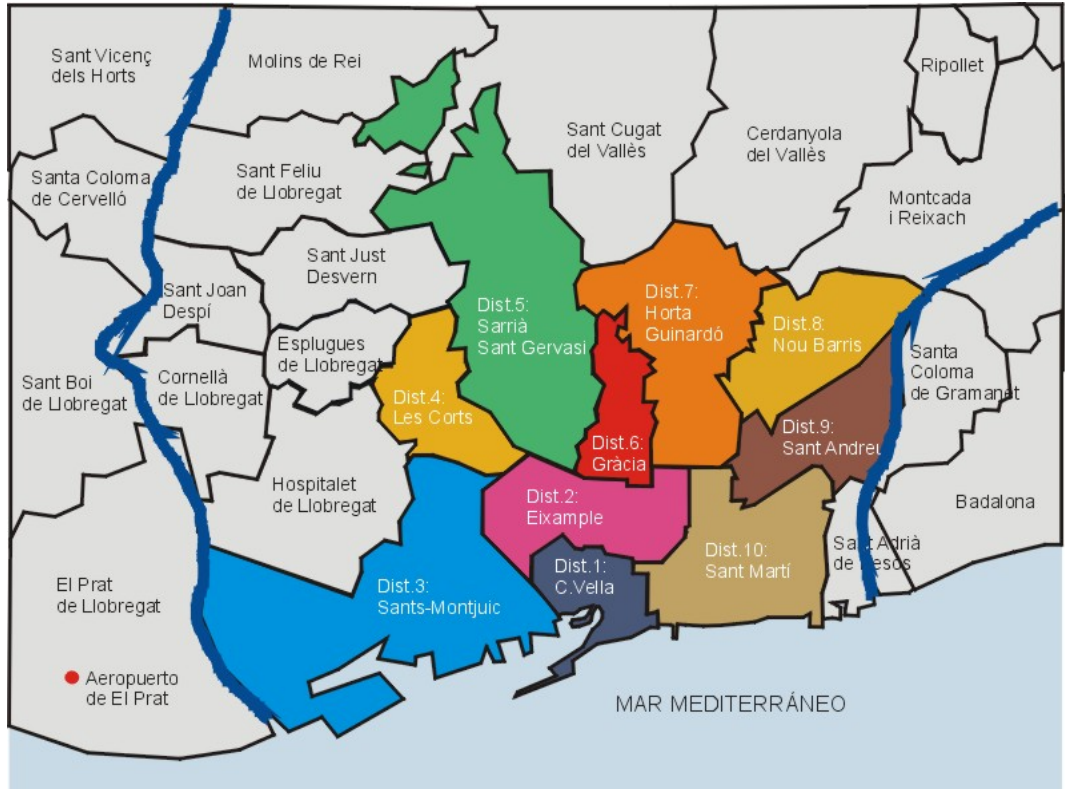
Şekil 4.1. Barselona Kıyı Kesimi Hava Fotoğrafı (www.eaue.de)

4.2.1. Genel Bilgiler

Barselona, İspanya'nın en gelişmiş bölgesi olan Katalonya Bölgesi'nin başkentidir. Şehir, İspanya'nın kuzeydoğusunda yer alır ve Akdeniz kıyısında, Fransa sınırında konumlanmaktadır. Kuzeydeki Avrupa ülkeleri ile İspanya'nın diğer şehirlerine göre daha çok etkileşim halinde bulunan şehir, aynı zamanda ülkenin ilk önce gelişen şehri olma özelliğini taşımaktadır.



Şekil 4.2. Barcelona'nın İspanya'daki Konumu (www.wikipedia.org/barcelona)



Şekil 4.3. Barcelona Şehri Bölgeleri (www.wikipedia.org/barcelona)

Barcelona dışındaki diğer tüm olimpiyat köylerini içeren şehirlerde görüldüğü gibi, bu şehrin 1992 Olimpiyat'larının organizasyonu için seçilmesinden sonra yeni şehir plan önerileri ortaya çıkmıştır. Böylece şehir kendini hızlı bir değişim içinde bulmuştur. Amaç, Barcelona'da yeni bir alan yaratmak ve bunun etkisini tüm çevreye taşımaktır (Demirtaş ve Esgin, 2006).

Barcelona'da önce Olimpiyat köyüne yönelik daha sonra kentin bütününe yönelik uygulanan kentsel dönüşüm, yok olmaya yüz tutmuş, eski endüstriyel alanlardan ticaret, kültür, rekreasyon ve konut alanlarını kapsar.



Şekil 4.4. Barselona Genel Görünümü (www.eaue.de)

Gelişim Barselona'nın 1992 Olimpiyatlarına resmi adaylığından önce başlamıştır. İlgili taraflar merkezi ve yerel yönetim, özel sektör, yerel halktır. Aralık 1986 da, oluşturulan VOSA isimli %100 kamusal şirketin belediye bütçesinden bağımsız bir bütçesi vardı. VOSA iki yıl boyunca (Demirtaş ve Esgin, 2006):

- Arsa temini,
- Yıkım çalışmaları,
- Drenaj sistemleri,
- Kıyı koruma gibi işleri üstlenmiştir. Bu çalışmalar için toplam bütçe 80.000 milyon Pesetastır.

1989 da VOSA özel sektörü de projeye dahil etmek için, %40'ı VOSA %40 özel sektör, %20'si bankalardan oluşan NİSA ya dönüştürüldü. Projede kamu özel sektör iş birliği ile yapılmış çalışmalar dönüşümün başarısında doğrudan etkili olmuştur.



Şekil 4.5. La Rambla Caddesi Gündüz ve Gece Görünümü
(www.wikipedia.org/barselona)

Barselona’da gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları Olimpiyat köyü ile başlamış, daha sonra tüm şehre yayılmıştır. Uygulamanın en dikkat çekici özelliği dönüşüm alanlarını proje bazında tekil olarak değil, tüm şehri bir bütün olarak ele almasıdır (Demirtaş ve Esgin, 2006).

Olimpiyat köyünün toplam alanı 130ha. Olup, bunun 45ha’ı köyün kapladığı alandır.

Değeri düşük şehir yapılarına sahip olan bu kullanılmayan endüstri alanı çeşitli temel altyapı bariyerleriyle şehirden ayrılarak şehir ile deniz ilişkisini yok etmektedir. Alandaki Bogatell Nehri, nehir ağzı, küçük bir plaj ve kıyıdaki demiryolu önemli bariyerlerdir. Batıda ise büyük bir zon olarak Ciutadella Parkı göze çarpar. Bu zon ile şehir merkezini ikinci bir demiryolu ayırmaktadır. Bu alandaki kötü durumdaki yapılar kolayca restore edilebilir özelliktedir. Alandaki her iki demiryolu da şehir yapısını, caddeleri, endüstri ve yerleşim alanlarını kesen yapıdadırlar. Caddeler ise şehrin hiçbir özel kimliğini taşımayan basit ve açık, net trafik yolları şeklindedir.

Tüm proje alanında yapılmış ve yapılması planlanan kullanımlar şunlardır (Demirtaş ve Esgin, 2006).

İmkânlar ve Servisler:

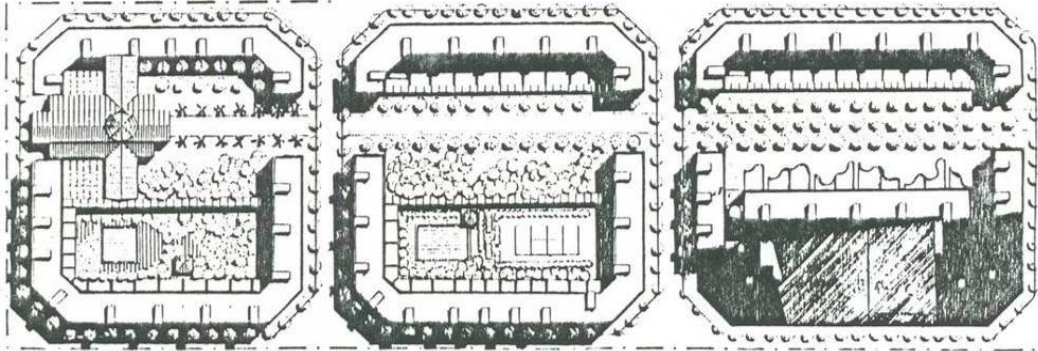
Mevcut ve Yeni İmkânlar: Proje alanında mevcut iki okul korunmuştur. Ayrıca proje Avinguda da Icària’da bir okul ve The Avinguda del Bogatell yanına spor alanı, konferans salonu, kültürel ve sosyal faaliyetleri içerecek halka hizmet veren bir merkez önerilmektedir. Bu yeni önerilen işlevler sonucunda proje alanının Olimpiyat köyünün gerektirdiği kullanımlar haricinde getirdiği zengin ve esnek aktivite olanakları ile şehir daha çekici hale getirilmiştir.

Eski Binaların Canlandırılması: Tarihsel ve estetik önemliliği ve ekonomik değerliliği nedeniyle bütün eski yapılar tekrar alana kazandırılmalı ve tekrar kullanılmalıdır. Bu amaçla eskiden kadın hapisanesi olan yapı yaşlı insanların ve sosyal problemlili insanların barınacağı sosyal servis binasına dönüştürülmüştür. Bir diğör örnek de Ciutadella Parkı ortasındaki su deposuna müze işlevi verilmesidir.

Ticaret ve Servisler: Alandaki yapıların her biri konut, ticaret, sağlık, din, kültür, ofis ve ayrıca park gibi kullanımlarda olacaktır. Binaların giriş katı cadde ile binanın sınırı olmakta ve genellikle süper blokların bu katı ticaret amaçlı kullanılmaktadır.

Sokaklar ve Bloklar:

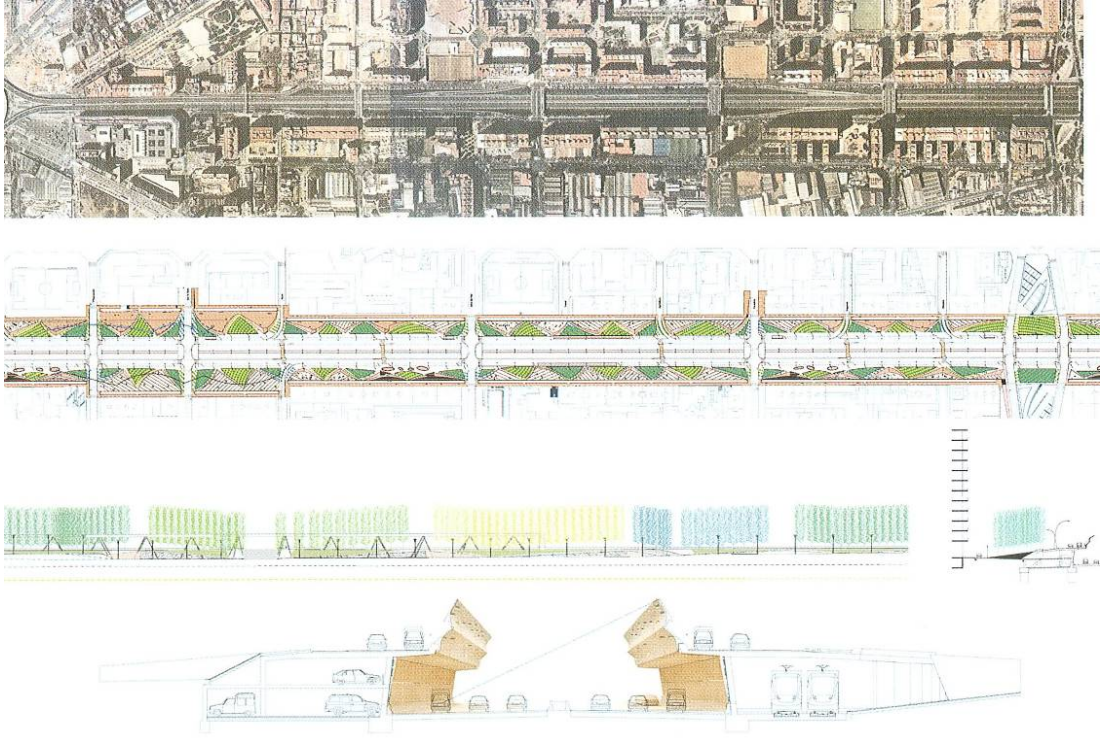
Olimpiyat Köyü’ndeki kapalı şehir blokları ve koridor caddeleri de bugünün gerçek şehirsell dokusuna (ızgara sisteme) uygundur. Kullanılan “Süper blok yapısı”, sadece merkez kesiminde Olimpiyat Köyü’nün kapladığı alanı bulunmakta ve caddeler boyunca devamlı olarak organize edilip, yine caddeler tarafından sınırlandırılarak temel grid sistemleri oluşturmaktadır.



Şekil 4.6. Süper Bloklar Arası Geçişler

Fonksiyonel ve görsel temel network sistemleri olarak yollar bir hiyerarşi içinde yer almışlardır. Süper bloklar yollar tarafından binaların dış duvarlarındaki bahçe kapılarına doğru bölünmektedirler. Araba ve yayalar için ise özel alanlar süper blokların girişinde yer almaktadırlar. Süper bloklarda her kata güneş girmekte ve her üniteye eğlence ve spor alanları sağlamaktadır. Bu geleneksel şehir bloklarında her ünitenin ortasında bahçesi vardır. Süper bloklar ve arasındaki geçişler okunaklı mekanlar yaratılmasında ve geçirgenliğin sağlanmasında etkilidirler.

Şehir genelinde, geniş ana yollarda, yeşil kolidorlar oluşturmaya çalışılmıştır. Bu yeşil kolidorlar ile insanların sahile ulaşması amaçlanmıştır.



Şekil 4.7. Gran Via de Les Corts Catalanes Caddesi (Barselona in Progress, 2004)

Plajlar ve Dalgakıranlar:

Projede plajların ve etrafındaki aktivitelerle ilgili olan kullanım alanlarının en iyi şekilde değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaçtan hareketle proje ile plajların stabil ve güvenilir olması, tabiatın bozulmaması, şehrin denize daha açık olması ve ekonomik olması sağlanmıştır. Bu nedenle iki tane yarım ay şeklinde plaj ve dalgakıran yapılması düşünülmüştür. Ayrıca eski ticaret limanı yenilenmiş ve geçici konaklamaları sağlayan ufak bir liman yapılmıştır. Passeig de Carles tüm metropoliten alana hizmet verecek olan kültürel olaylar ve bir konferans merkezi için kullanılacak kompleksin bulunacağı alandır. Passeig de Carles ekseninde bir işaret noktası olan 100m. yüksekliğinde iki otel bloğu da bulunmaktadır. Bu binalarda yöresel mimari malzemenin kullanımı yanında; yöresel mimariyle modern yapıların özelliklerini bir arada tutma amacı güdülmüştür. Bu sayede estetik ve görsel tasarımlar yaratılması sağlanmıştır.



Şekil 4.8. Rambla de Mar in Port Vell (Eski Liman) (www.wikipedia.org/barselona)

Olimpiyat Alanı:

1992 oyunları için Olimpiyat Köyü'nün alanı olan alan 29.7 ha'dır. Buna ek olarak alan; The Aviguda del Litoral'ın merkezindeki parkı ve denize açılan 18ha'lık rekreasyon alanını da içerir. Ayrıca alanda köyün ihtiyacı olacak servisler için kullanılabilecek özel bahçeler ve iskan bloklarının zemin katlarında servis yapıları bulunmaktadır. Proje kapsamında yapılan düzenlemeler ile proje alanı ve çevresi yaklaşık olarak 100 ha olmuştur (Demirtaş ve Esgin, 2006).

4.2.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi

Proje kapsamında yapılan plan çalışmasını Barselona'nın başarılı plancılarından Oriol Bohigas ve ekibi üstlenmiştir. Planda alınan ilk karar, olimpiyat köyünün şehrin içindeki bir alanda yapılmasıydı. Böylece Barselona'nın merkezinde Montjuic, Diagonal, Vall d'Hebron, Poble Nou bölgeleri seçilmiştir.

Plan yapılırken proje alanında yer alan sanayi kuruluşlarının çoğu alanı terk etmiş, eski balık pazarı, askeri kışla, kadın hapisanesi ve çöplük haline gelmiş sahil kaldırılmıştır (Demirtaş ve Esgin, 2006).



Şekil 4.9. Kentsel Dönüşümü Gerçekleşen Sanayi Alanları (Barselona in Progress, 2004)

Öncelikli olarak Olimpiyat köyü ve sonrasında tüm Barselona'nın planlanmasında başlangıç noktası oyunlarla iyi entegre olmuş normal bir yerleşim oluşturmaktır. Bu kapsamda projede (Barselona in Progress, 2004),

- Altyapı: 4km'lik sahil şeridinde ve yeni ulaşım sistemlerinin düzenlenmesiyle 18 ha sahil ve 50 ha yeşil alan kazandırmıştır.
- Morfoloji: şehrin dokusunun, sokakların, meydanların, blokların devamlılığı grid sistemiyle sağlanmıştır.
- Farklı kullanımlar: sadece konut alanları değil, geniş ticaret alanları, dükkanlar, ofisler, rekreasyon alanları (57 ha) planlanmıştır.

Tablo 4.1. Barselona Kentsel Dönüşüm Projesi Kalitatif Değerlendirme Tablosu

PROJE	KALİTATİF DEĞERLENDİRME							
	Aktivite ve Kullanımlar			Ulaşılabilirlik			Sosyallik	Estetik ve Görsel Nitelikler
	Çeşitlilik	Esneklik	Zenginlik	Okunaklılık	Geçirgenlik	Yaya Hareketi	Komşuluk İlişkileri-Sahiplik Hissi	Çekicilik
BARCELONA OLİMPİYAT KÖYÜ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	+	+	+	+	+	+	+	+

Eskinin üzerine yeniden inşanın söz konusu olduğu bu projede (Barselona in Progress, 2004):

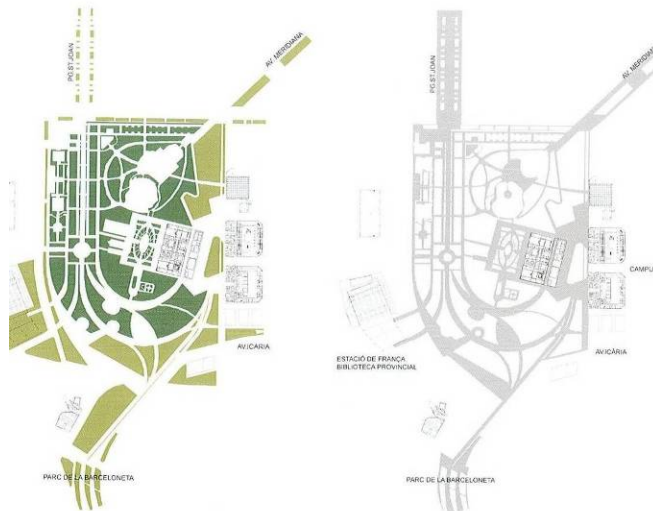
- Şehrin bir parçasını tekrar yaratırken fiziksel ve sosyal açıdan çevre ile max uyum sağlamak (sosyallik),

- Sahil ile şehri yeniden kavuşturmak (estetik ve görsellik),
- Ulaşım sistemini bariyer teşkil etmeyecek şekilde iyileştirmek ve geliştirmek, bu yolla geçirgenliği arttırmak (ulaşılabilirlik-geçirgenlik),
- Alanı çevresi ile entegre edip gelecekte de uygun kullanımlara sunmak ve okunabilir bir alan yaratmak (okunabilirlik),
- Barselona Olimpiyat Meydanı ile Olimpiyat Köyü arasındaki bağlantıyı deniz cephesindeki saha ile sağlamak (Olimpiyat Halkası'nda bulunacak olan birimler stadyum-Gregotti, Correa, Mila, Buxade-Margarit, kapalı spor merkezleri-İsozaki, basın merkezi-Bofill) Uygulanan mimari projeler ile zengin ve Barselonaya özgü kişiselleştirilmiş bir mekân oluşturulması başarılmıştır (zenginlik).

Tablo 4.2. Barselona Kentsel Dönüşüm Projesi Kantitatif Değerlendirme Tablosu

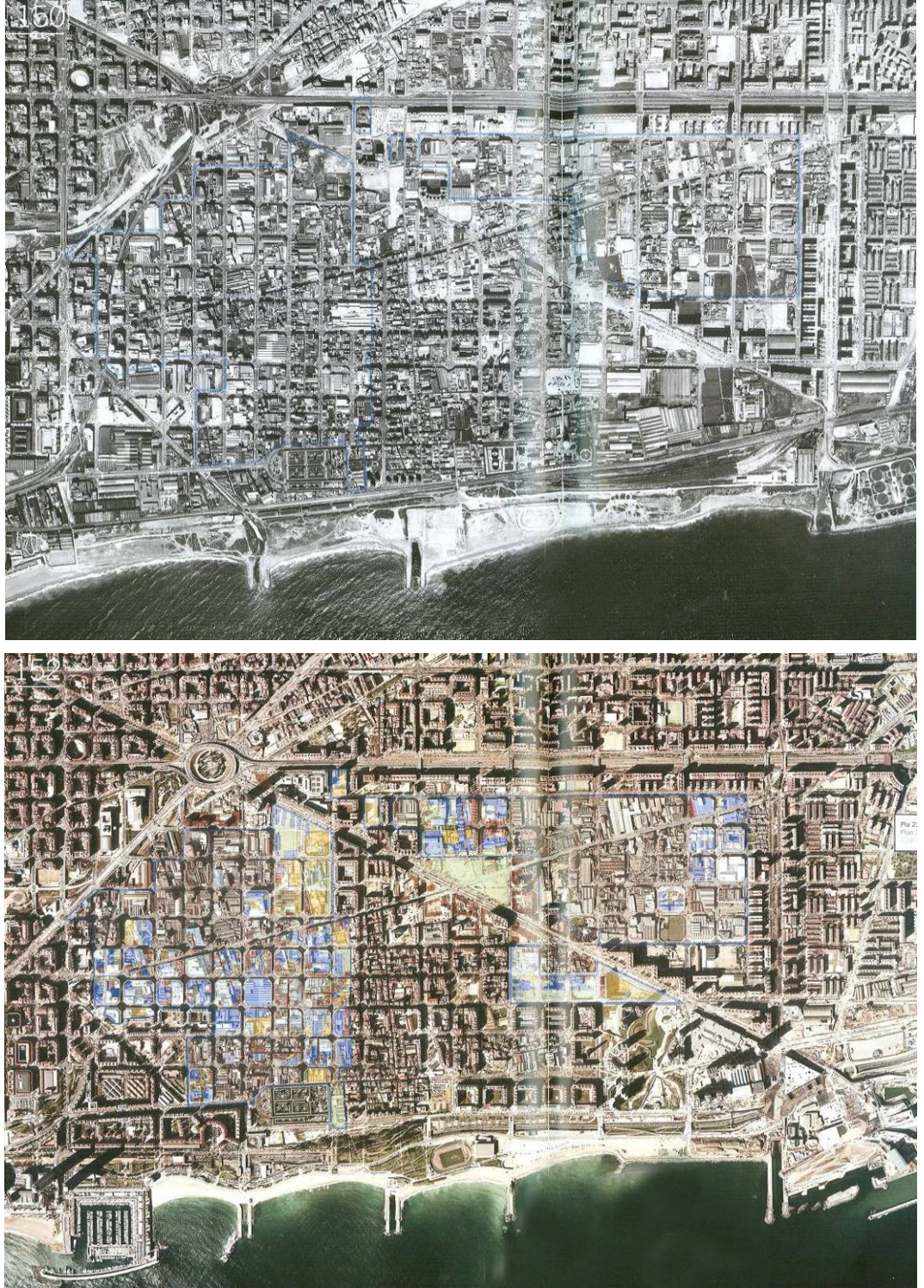
PROJE	KANTİTATİF DEĞERLENDİRME		
	Alan Büyüklüğü	Yeşil Alan Büyüklüğü	Yüzde
BARCELONA OLİMPİYAT KÖYÜ	130ha	57 ha	%44

Son yıllarda şehir planlama yaklaşımı değişmesiyle tüm bölgelerde yeşil alanların kullanımlardaki oranı ve yoğunluğu artırılmıştır. Dönüşüm sonrası şehre birçok yeşil alan kazandırılmıştır. Şehirde grid sistemleri oluşturan blok içlerinde birçok bahçe ve küçük parklar bulunmaktadır (Barselona in Progress, 2004).



Şekil 4.10. Parc De La Barceloneta Parkı Vaziyet Planı (Barselona in Progress, 2004)

Planlama anlayışında yeşil alanlar parçacıl değil şehrin biçimde bir bütünlük oluşturacak şekilde düşünülmüştür. Şehrin içinde rehabilite edilen yeşil alanlar sayesinde eski şehir merkezi ve olimpiyat köyü birbirin bağlanır (Barselona in Progress, 2004).



Şekil 4.11. Kentsel Dönüşüm Gerçekleştiği Parsellerin Eski ve Yeni Hava Fotoğrafları (Barselona in Progress, 2004)

4.3. Elephant and Castle Kentsel Dönüşüm Projesi



Şekil 4.12. Elephant and Castle Hava Fotoğrafı (Google_earth)

4.3.1. Genel Bilgiler

Elephant & Castle, merkezi Londra'nın güneyinde bulunan ve kent merkezinin gelişiminin bağlı olarak ofis ve alışveriş merkezlerinin karşılanması talepleri doğrultusunda altyapı ve emlak piyasasının yarattığı artan baskılardan en çok etkilenen bölgelerden biri konumundadır. Dönüşüm projesi gerçekleştirilmesinde öncelik kazandıran en temel özelliği; kuzeyi güneye bağlayan ana yol ağında olması ve kamu ulaşımındaki temel bağlantı noktalarına sahip olmasından kaynaklanan ayrıcalığıdır.



Şekil 4.13. Elephant and Castle'in İngiltere'deki Konumu (www.wikipedia.org)

Bölge “19. yy’da tersane ve tersanenin etrafında bulunan sanayilerde çalışan işçilerin barınması amacıyla oluşturulmuştur. 1960’larda ilçe yönetimi 19. yy döneminin köhneleşmiş konutlarını satın alarak bu alanı yeniden geliştirmişse de günümüzde bu bölge, yüksek oranda sosyal yoksulluğun ve trafikten kaynaklanan hava kirliliğinin yoğun olarak görüldüğü ve kötüleşen belediye konutlarıyla çevrelenmiş gerileyen bir ticaret merkezi konumundadır.” Fiziksel ve ekonomik gerileme beraberinde, işsizlik, düşük gelir, artan suç oranı gibi toplumlar üzerinde büyük etkileri olan sosyal sorunları da beraberinde getirmiştir (Keskin ve diğ., 2003).



Şekil 4.14. 1912 de Elephant and Castle Kent Merkezi (www.wikipedia.org)

Bu bölge için oluşturulan dönüşüm projesi Avrupa’nın konuya yaklaşımının değerlendirilebileceği en iyi örnek niteliğini taşımaktadır. Bunun başlıca nedeni olarak, projenin temelinde yer alan sağlam ortaklık stratejisini ve ‘Bugünkü planlama yaklaşımı ve kentsel yenileşme hareketi doğrultusunda, Elephant & Castle’ı düşük gelir grubunu yerinden etmeden, bölgeyi bir merkez haline getirmeyi amaçlamasını’ göstermek mümkündür (Keskin ve diğ., 2003).

Projenin amaçları:

- Araba merkezli ulaşımdan toplu taşımacılık merkezli ulaşım,
- Yerel ekonomik durgunluktan yerel başarıya,
- Sosyal olarak dışarıda bırakılmış insanlar ve mahallelerden güçlü sosyal bütünleşmeye,
- “Kaçınılan bir yer”ken kentsel yeşil alanları arttırılması yoluyla “olmak istenen bir yer”e ulaşmak şeklinde sıralanmıştır.

İç-içe geçmiş kentsel sorunların çözülmesinde ve kaynakların verimli kullanımında, yerel halkın katılımıyla desteklenen güçlü bir ortaklığın oluşturulmasının büyük bir

önemi bulunmaktadır. Bu doğrultuda Elephant & Castle yenileşme projesi de projenin temelini; mahalle sakinleri, yerel işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, toplum ve gönüllü kuruluşlar, ziyaretçiler ve alanda çalışan insanları içeren geniş bir toplumsal katılımı desteklenmiş güçlü bir ortaklığa dayandırmaktadır(Keskin ve diğ., 2003).

Elephant & Castle yenileşme projesi ve Master plan süreçlerinin entegre şekilde yürütülmesiyle gerçekleştirilecek bir projedir. Dönüşüm süreci, hükümetin 1999 yılında bölgeye tahsis ettiği fon çerçevesinde gerçekleştirilen ve ağırlığı sosyal konulara veren ve ilk 7 yıl içerisinde uygulanacak bir süreçken, master plan süreci bölgenin ekonomik kalkınması için özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilen ve dönüşüm süreciyle desteklenen süreçtir.



Şekil 4.15. Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı (www.elephantandcastle.org.uk)

Dönüşüm fonu (SRB), bölgenin çevresel iyileştirme ya da yeni ve yenilikçi sosyal altyapının geliştirilmesini kolaylaştırmak için ulaşım bağlantılarının yeniden oluşturması gibi büyük yatırımları gerektirecek konuların yenileşme sürecine kritik bağlantılarını yaparak sosyal, ekonomik ve çevresel bozulmanın yaratmış olduğu kısır döngüyü kırmada kullanılmaktadır (Keskin ve diğ., 2003).



Şekil 4.16. Proje Sonrası Kent Merkezinin Genel Görünümü
(www.elephantandcastle.org.uk)

Yukarıda bahsedilen eylemler doğrultusunda, ulusal, bölgesel ve yerel politika ve programları Elephant & Castle Yenileşme Projesine bağlayacakları 5 program alanı tespit edilmiştir. Bu alanlar:

Sürdürülebilir Şehir Bağlantısı; ticari ve boş zaman gelişimi için alan ortaya çıkarmak ve yüksek kaliteli ve iyileştirilmiş kentsel yeşil alanlarla merkezi Londra'ya çekici, yeni bir mahalle yaratmak (aktivite çeşitliliği, zenginlik, çekicilik)

Ulaşım Bağlantısı; bölgesel giriş özelliğiyle Elephant & Castle'ı kilit ulaşım odağı olarak öne çıkarmak (ulaşılabilirlik, geçirgenlik),

Girişim Bağlantısı; Sürdürülebilir yerel ekonomik aktiviteleri desteklemek ve yerel insanlar için istihdam imkânları sağlamak,

Toplum Bağlantısı; alanın yenileşmesine ortak olarak yardım edebilmelerine imkân verebilecek biçimde yerel grupları ve ağları güçlendirmek (sosyal mekanlar yaratmak),

Bireysel Bağlantı; sosyal dışlanmışlıktan zarar gören insanların alanının dönüşümünden yararlanabilmesi için amaçları ve programları koordine etmek olarak tanımlanmıştır.

Tablo 4.3. Elephant Castle Kalitatif Değerlendirme Tablosu

PROJE	KALİTATİF DEĞERLENDİRME							
	Aktivite ve Kullanımlar			Ulaşılabilirlik			Sosyallık	Estetik ve Görsel Nitelikler
	Çeşitlilik	Esneklik	Zenginlik	Okunaklılık	Geçirgenlik	Yaya Hareketi	Komşuluk İlişkileri-Sahiplik Hissi	Çekicilik
ELEPHANT CASTLE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	+	+	+	+	+	+	+	+

4.3.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi

Projenin geliştirilmesi ve uygulanması, ‘Ortaklık Kurulu’na verilmiştir. Grupların, organizasyonların ve bireylerin bu ortaklığa katılması, Ortaklık Kurulunda yer alan ve çeşitli konularda faaliyet gösteren alt gruplar yoluyla gerçekleşmektedir. Bu gruplar ve faaliyet alanları ilk etapta;

Çevre ve Yaşam Kalitesi Grubu; Elephant Castle’ın bütün çevresini ve yaşam kalitesini iyileştirilmesine yol gösterecek olan projelerle ilgilenmektedir. (örneğin daha az kirlilik, daha fazla açık yeşil alan, daha iyi sağlık koşulları, daha az suç)

Eğitim ve Öğretim Grubu; eğitim, öğretim ve istihdama daha iyi erişebilirlik sağlama yoluyla yerel insanların fırsatlarını iyileştirmeyi amaçlamaktadır.

Yerel İş Konsorsiyumu Grubu; yenileşme projesinin özellikle yerel iş sektörüne etkileri ve sunduğu fırsatları inceler (Keskin ve diğ., 2003).



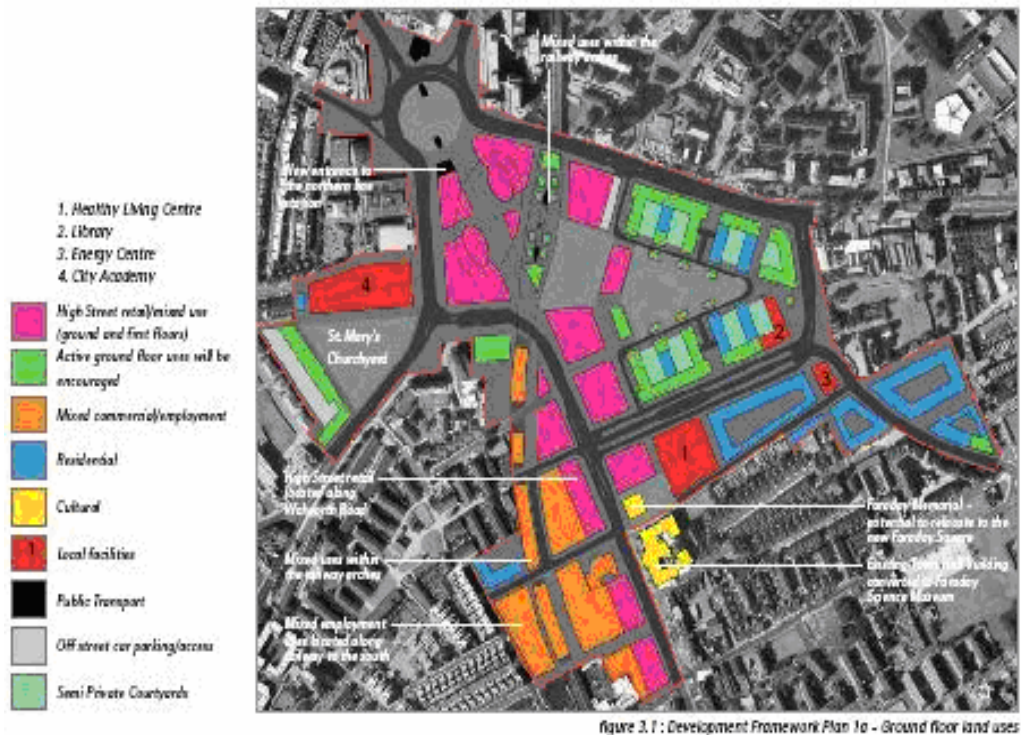
Şekil 4.17. Planda Yapılan Değişikliklerin Kente Yansıması
(www.elephantandcastle.org.uk)

Alt gruplara ek olarak grupların temsilcilerinden oluşan ve alanın fiziksel yenilenmesi konularıyla ilgilenen ‘Çalışmayı Geliştirme Grubu’ ve yaklaşık 40 yerel grubun katılımıyla gerçekleştirilen bağımsız ‘Elephant & Castle Forumu’ tanımlanmış daha sonra bu alt gruplara ‘Siyah ve Etnik Azınlık Grubu’ ve ‘Proje Değerlendirme Panelleri’ de eklenerek günümüzdeki yapısına kavuşturulmuştur.

Tablo 4.4. Elephant Castle Kantitatif Değerlendirme Tablosu

PROJE	KANTİTATİF DEĞERLENDİRME		
	Alan Büyüklüğü	Yeşil Alan Büyüklüğü	Yüzde
ELEPHANT AND CASTLE	65 ha	17 ha	%26

Foster & Partners'ın yaptığı master planda 65 ha'lık alanda, konut alanları, mağazalar, restoranlar, kafeler, ofisler, yeni kamu binaları, bir şehir akademisi, eğlence merkezi ve kütüphaneyi kapsayan bir karma kullanım alanları oluşturmuştur. Aktarma noktaları geliştirilmiştir.



Şekil 4.18. Proje Alan Kullanımı (www.tibbalds.co.uk)



Şekil 4.19. Uygulaması Yapılmış Konut Alanları ve yakın Çevreleri
(www.elephantandcastle.org.uk)

Projede: 1.5 milyar sterlinlik gelişim projesi, 170.000 m² açık alan, 75.000m² ticaret alanı, 5300 yeni konut, 5 park(yaklaşık 100.000m²), 2 tramvay hattı, yeni pazar meydanı, nirengi binaları, yeni şehir akademisi, Southwark merkezi tasarlanmıştır.



Şekil 4.20. Proje Tasarım Eskizleri (www.elephantandcastle.org.uk)

4.4. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gerek vadinin %80 lik bölümünü oluşturan yeşil alan büyüklüğü ve kullanımı ile gerekse inşaat emsalinin yaşam kalitesini arttırmaya yönelik 3/4 oranında azaltılması ile Türkiye’de yapılan başarılı kentsel dönüşüm çalışmalarının biridir. Proje, bu özellikleriyle diğer dönüşüm çalışmalarına ışık tutabilmesi açısından tez çalışmasında incelenip, açık alan kullanımları kalitatif ve kantitatif yönlerden değerlendirilecektir.



Şekil 4.21. Portakal Çiçeği Vadisi Hava Fotoğrafı (Google_earth)

4.4.1. Genel Bilgiler

Plan stratejilerinin belirlenmesi ve hedeflere ulaşılabilmesi için proje alanı içindeki veriler ile vadi çevresi verilerinin de dikkatle göz önüne alınması gereklidir. Bunlardan en önemlisi, proje alanının bölge içindeki konumu ve yakın çevre ile olan ilişkisidir.

Portakal Çiçeği Vadisi, Çankaya ve Ayrancı mahalleleri arasında yer almaktadır. Alanın kuzey sınırı Kuzgun Sokak, güneyi Hoşdere caddesi ile Cinnah caddesinin kesiştiği kavşak, batı sınırı Portakal Çiçeği sokağının bir bölümü ve mevcut yapılar ile doğusu Piyade ve Platin sokaklarla sınırlanmaktadır. Ayrıca, vadi, bir taraftan,

Ankara'nın önemli projelerinden olan Dikmen vadisi ile bağlanmakta, diğer taraftan ise Ankara'nın simgesi Atakule'nin de yer aldığı Botanik bahçesi ve Seymenler parkı ile de yakın konumda bulunmaktadır. Vadi, alan büyüklüğü olarak, Dikmen vadisi hariç diğer iki vadi parklarından büyüktür.

Tablo 4.5. Çankaya İlçesindeki Parklar

İsim	Alan(ha)	%
Dikmen Vadisi	156	0,87
Portakal Çiçeği	11	0,06
Seymenler Parkı	6	1,09
Botanik Bahçesi	5,5	0,03
TOPLAM	178,5	

Portakal Çiçeği Vadisi Projesi'nin amaçları, Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir vadi kazandırılması, kendini finanse edebilen bir projenin gerçekleştirilmesi ve arsa sahiplerinin sahip oldukları imar haldan karşılığında projede yaratılacak değerlerden pay almalarının sağlanması olarak özetlenebilir. İlgili taraflar, arsa sahipleri, POR-TAŞ Portakal Çiçeği Vadisi Proje Geliştirme, İşletme ve Ticaret A.Ş., belediye, girişimciler, gecekondü sahipleridir (Baykan, 1993).

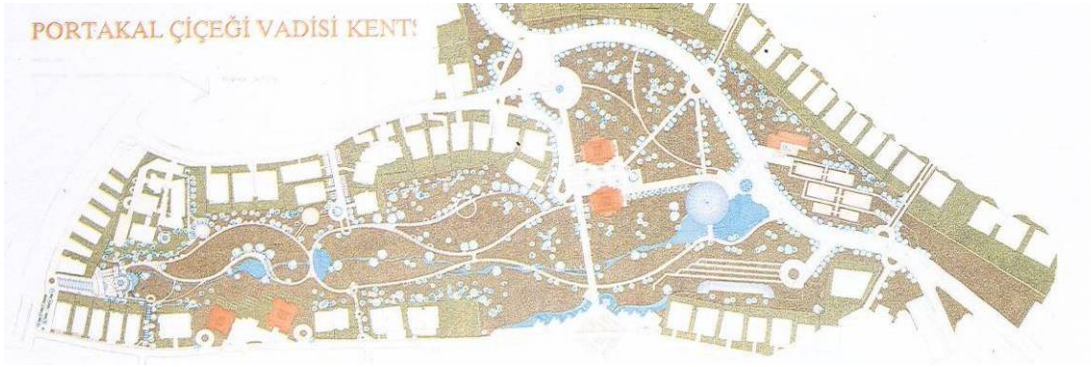


Şekil 4.22. Kentsel Dönüşüm Projesinden Önce Portakal Çiçeği Vadisi(Göksu, 1993)

Projenin uygulanması amacıyla 1991 yılında, yönetiminde ve denetiminde belediye ve şahısların birlikte yer aldığı POR-TAŞ kurulmuştur. Bu şekilde şahısların projeye katılımlarının ve kamu ve özel sektörün işbirliğinin sağlanması amaçlanmıştır. Şirket yapısı, arsa sahiplerine söz verilen tüm haklar yerine getirildikten sonra aynı anlayış çerçevesinde kamu şirketi yapısına dönüşmüştür. Proje alanı içinde imar hakları bulunan arsa sahiplerine takas, inşaat anlaşması ve satın alma gibi seçenekler sunulmuştur (Çevik, 2002).

Kamu ve özel mülkiyetteki alanlarda gecekondu sahiplerine Altındağ İlçesi, Karapürçek Gecekondu Önleme Bölgesi'nde altyapısı hazır arsalar on yıllık süre içerisinde taksitlendirme yolu ile satılmıştır. Gecekondu sahiplerine enkaz bedelleri ödenmiş veya isterlerse konutlarını kendileri yıkarak enkazları almalarına izin verilmiştir.

Arsa sahiplerine sunulan seçenekler doğrultusunda dokuz arsa sahibinin arsaları Ankara'nın başka bir alanındaki belediye arsaları ile takas edilmiş, beş hissedarın hisseleri satın alınmış ve geriye kalan 28 hissedar da projede gerçekleştirilecek değerlerden pay alınışlardır. Birinci etap inşaatlar 1994 yılı sonunda, ikinci etap inşaatlar ise 1997 yılında bitirilmiştir(Çevik, 2002).



Şekil 4.23. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı (Göksu, 1993)

Projede yer alması planlanan kullanımlar şunlardır:

Yeşil alanlar: Alanın yaklaşık % 70'lik bir bölümü (80.000 m²) çocuk oyun alanları, seyir terasları, gölet, spor sahaları, kır kahvesi gibi kullanımların yer aldığı bir yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Ancak uygulamada bunların bazıları uygulanmıştır.



Şekil 4.24. Vadinin Üst Kısımından Görünüm (Kişisel Çekim)

Konut: Projeye katılan arsa sahipleri ile yatırımcılara ait toplam 220 konut yapılması planlanmıştır. İnşaat alanı 54.000 m² 'dir. Birinci aşama konut alanında, büyüklükleri 70 ile 400 m² arasında değişen, toplam 26.5000 m² büyüklüğünde 68 adet, ikinci aşamada ise farklı büyüklüklerde olmak üzere toplam 20.000 m² büyüklüğünde 112 adet konut birimi yer almaktadır. Her bir konut bloğunun altında, yüzme havuzu, squash, kapalı garaj yer almaktadır.



Şekil 4.25. Yüksek Gelir Grubuna Ait Konutlar (Kişisel Çekim)

Ansera Kültür ve Ticaret Merkezi: Bir cam kubbe olarak tasarlanan ancak uygulaması kubbe şeklinde yapılmayan merkezde, market, kafe, restoran, tiyatro, sinema, sergi, bilardo, bowling salonları, dükkânlar ve bürolar gibi kullanımlar yer almaktadır. Yaklaşık 10.500 m² büyüklüğünde olan Ansera yatırımına, 1995 yılında başlanmış ve 2000 yılında bitirilmiştir.



Şekil 4.26. Ansera Kültür ve Ticaret Merkezi (Kişisel Çekim)

4.4.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi

Portakal Çiçeği Vadisi, yıllar önce mülkiyetin büyük bir bölümü, kamunun elinde olan; ancak belli bir bölümü yeşil, diğer bölümü ise iskâna müsait olmayan bir kentsel alan kullanımında iken, çeşitli yönetimlerce getirilen planlama kararları sonucunda, birtakım imar hakları olarak kentsel arsaya dönüşmüştür. Dönüşüm sürecinde, şahıs mülkiyeti gittikçe artmıştır. Şahıs mülkiyetinin artışına paralel olarak, inşaat emsali de artmaya başlamıştır. 1985 yılında, zamanın İmar İdare Heyeti tüm vadi için yeşil alan kullanımı kararı almıştır. Ancak, plan 5 yıl süre içinde çeşitli gerekçelerle uygulanmamıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi, 1991 yılı imar plan notu ile Meclis tarafından kendisine verilen yetki çerçevesinde, inşaat emsalini 0.60 ve emsal karşılığı olan inşaat alanını 67.000 m² ye düşürülmüştür.

Proje öncesi, vadinin yaklaşık %52 si belediye, %48 i şahıs mülkiyetinde iken, bugün yürütülen model çerçevesinde, yaklaşık %80 lik alan anlaşma yolu ile projeye dâhil edilmiştir. Proje başlamadan önce vadide 67 adet gecekondü ve yapı kalitesi açısından kötü durumda bir mescit bulunmaktadır. Gecekonduda yaşayan halk 774 sayılı yasaya dayanarak bedelini vadeli şekilde ödeyecek şekilde, Altındağ ilçesi, Karapürçek gecekondü önleme bölgesinde altyapısı tamamlanmış arsa verilmiştir.



Şekil 4.27. Proje alanındaki Gecekondular ve Enkazları (Por-taş)

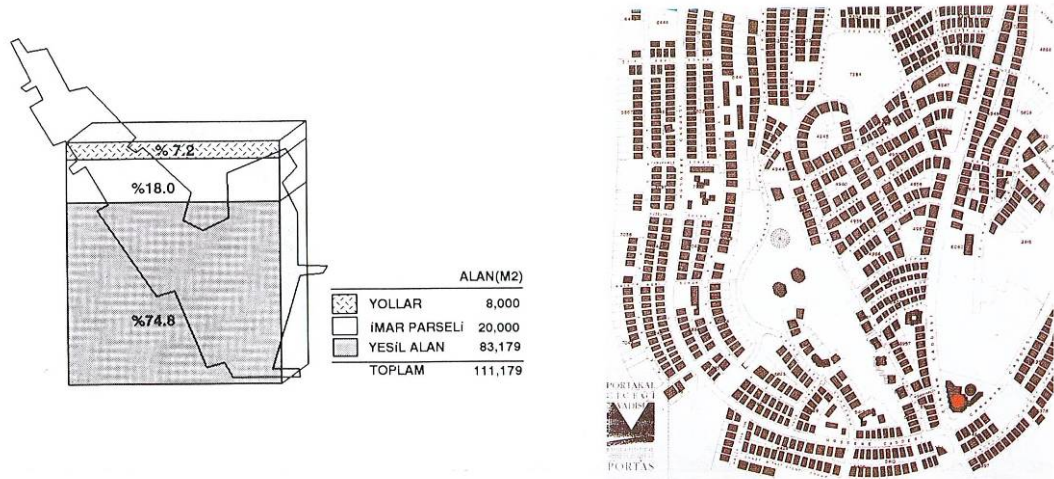
İmar haklarının ve parsellerin toplulaştırılması için arsa sahiplerine, takas, inşaat anlaşması ve satın alma gibi seçenekler sunulmuştur. Uzlaşma süreci sonunda, dokuz hissedarın arsaları Ankara'nın diğer bölgelerindeki belediye arsaları ile takas edilmiş ve beş hissedarın arsaları ise satın alınmıştır. Geri kalan yirmisekiz hissedar ise vadide gerçekleştirilecek projeden değer almayı tercih etmişlerdir.

Tablo 4.6. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi Kantitatif Değerlendirme Tablosu

PROJE	KANTİTATİF DEĞERLENDİRME		
	Alan Büyüklüğü	Yeşil Alan Büyüklüğü	Yüzde
PORTAKAL ÇİÇEĞİ VADİSİ	11 ha	8,3 ha	%75

Dönüşüm modelinde;

- Ankara’ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması,
- Belediye’nin kaynak ayırmadan, ”kendi kaynağını kendi yaratan “ bir proje gerçekleştirmesi,
- Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değerden pay alması amaçlanmıştır.



Şekil 4.28. Portakal Çiçeği Vadisi için Üretilen Plan (Göksu, 1993)

Model, proje amaçları ve uzlaşmanın sağlanabilmesi için belirlenen ilkeler, arsa sahipleri ile yapılan toplantılarda tartışılmıştır. Tartışmalar sonucunda varılan uzlaşmanın temel ilke ve konuları şunlardır(Göksu, 1993):

- Vadi içinde yer alan tüm parsellerin, gerek konum, gerekse geçmişte verilen imar hakları yönünden, aynı değerde kabul edilmesi, yani, eşitlik ilkesi,
- Geçmiş yıllarda, vadi içinde verilmiş olan imar haklarının (inşaat emsalinin $\frac{3}{4}$ oranda) düşürülmesi, ancak, yaratılacak kentsel standardı yüksek çevre ve yaşam kalitesi sayesinde arsa sahiplerinin mağdur edilmemesi,

- Vadinin, %80'inin yeşil alan olarak düzenlenmesi, belediyenin, vadide yaratılacak değerden, proje yatırımları dışında pay almaması, böylelikle, vadide yaratılacak yeşil alanda, kentin kullanımına açık rekreatif işlevlerin daha fazla olması,
- Projedeki yatırımların gerçekleşmesi için arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahısların kaynak ayırmamaları sağlanmıştır.

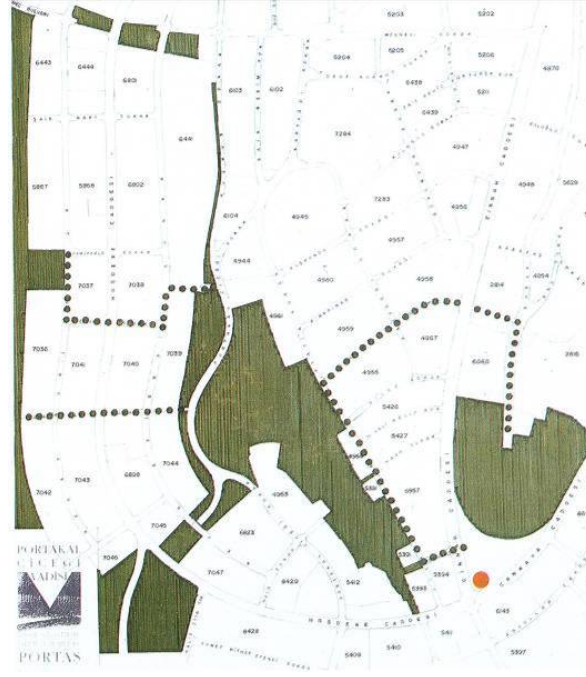
Kentsel tasarım projesinde, planlama stratejileri, hedefler ve gerek vadi içi, gerekse vadi yakın çevresi verileri değerlendirilerek ve hukuk süreci dikkate alınarak, belli bir zaman içinde, birtakım seçenekler üretilmiştir. Seçeneklerin belirlenmesinde, özellikle hukuk mühendisliği ve genel kentsel tasarım ilkeleri dikkate alınmıştır.

Seçenekler, iki kategoride üretilmiştir. Birincisi, özellikle vadi çevresindeki mevcut yapı dokusunu temel alan 'yatay yapılaşma', ikincisi ise, 'dikey yapılaşma' seçeneğidir. Yatay yapılaşma seçeneğinin varyasyonlarında, mevcut doku temel alınırken, kentsel tasarım ilkelerinin planlama boyutu ön plana çıkarılmıştır. Başka bir deyişle, mülkiyet düzeni ve finansman yöntemleri çok fazla ön plana çıkarılmamıştır. Dikey yapılaşma varyasyonlarında ise mülkiyet, finans ve uygulama yöntemleri ön planda tutulurken, daha fazla yeşil alan elde edilmesi de hedeflenmiştir.



Şekil 4.29. Yeşil Alanların Değişik Açılardan Alınmış Fotoğrafları (Kişisel Çekim)

Portakal Çiçeği Vadisi Projesi'nin en önemli ve büyük yatırımı yeşil alandır. Vadi içi ve çevresi bitkisel düzenleme çalışmalarında, Ankara ikliminde yetişebilecek, ancak, şu ana kadar çeşitli sebeplerle kullanılmayan ve tanınmayan odunsu bitkilerin de dâhil edilmesiyle bir Arboretum oluşturulmaya çalışılmıştır.



Şekil 4.30. Dönüşüm Projesinin yeşil alan sistematığı (Göksu, 1993)

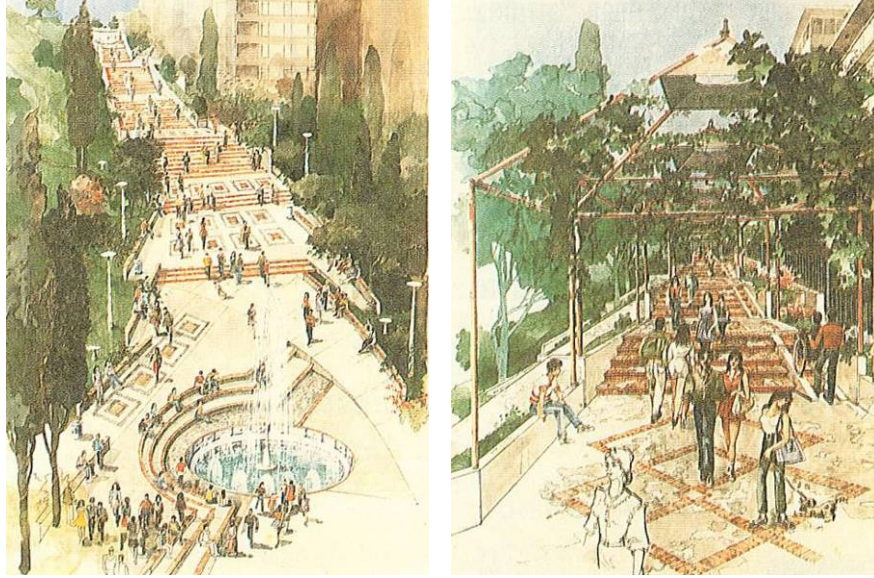
Ayrıca, vadinin bir bölümünde, Ankara'nın kaybolmaya yüz tutmuş, özellikle meyve ağaçlarının (armut, dut, ayva, ceviz alıç vb gibi) bulunduğu 'Ankara ağaçları' alanı da yer almaktadır. Vadide 1080 birinci etapta, 11.400 adedi ikinci etapta olmak üzere 12.500 adet ibrelili ve yapraklı ağaç ile herdem yeşil, yaprak döken, sarılıcı ve tırmanıcı çalılar da dikilmiştir.

Proje öncesi, Çankaya ve Ayrancı mahalleleri daha çok taşıt trafiği ile birbirlerine bağlanırken, mevcut proje ile vadi içi yaya yolları, vadi çevresi ise taşıt trafiği akıcı bir şekilde sağlanmaktadır. Portakal Çiçeği Vadisinin kuzey sınırından geçen Kuzgun Sokak, güneyinde geçen Hoşdere caddesi ile Cinnah caddesi, batı sınırında Portakal Çiçeği sokağı ile doğusunda Piyade ve Platin sokakları alanın ulaşılabilirliğini sağlamaktadır.

Tablo 4.7. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi Kalitatif Değerlendirme Tablosu

PROJE	KALİTATİF DEĞERLENDİRME							
	Aktivite ve Kullanımlar			Ulaşılabilirlik			Sosyallik	Estetik ve Görsel Nitelikler
	Çeşitlilik	Esneklik	Zenginlik	Okunaklılık	Geçirgenlik	Yaya Hareketi	Komşuluk İlişkileri-Sahiplik Hissi	Çekicilik
PORTAKAL ÇİÇEĞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	-	-	-	+	+	+	-	-

Kentsel tasarım projesinde de vadiye dokuz adet giriş planlanmıştır. Yaya trafiğinin çevre ile ilişkisi daha çok vadiye giriş, çıkış ve yaya köprüleri ile sağlanmıştır. Bunların en önemlileri, Palmiye, Sarısözen, Hava, Kuzgun sokak girişleridir. Diğer giriş ise, kent merkezi olarak adlandırılan Piyade sokak girişidir. Alanın geçirgenliğini arttıran bu geçişlerde günümüzde maalesef bakımsızlık problemleri yaşanmaktadır.



Şekil 4.31. Muzaffer Sarısözen ve Palmiye Sokağı Girişleri Eskizleri (Por-taş)

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesini, getirilen fonksiyonlar açısından incelersek, projede sadece konut kullanımına olmasa da, ticaret ve rekreatif faaliyet alanları çok fazla çeşitli değildir. Proje alanının uygulamada genel olarak konut alanı ve farklı kotlar arasında ulaşılabilirliği ve geçirgenliği kuvvetli bir geçiş mekânı olarak kullanıldığını görülmektedir.



Şekil 4.32. Kent Merdivenleri (Kişisel Çekim)



Şekil 4.33. Projede Düşünülen İmaj Noktaları (Kişisel Çekim)



Şekil 4.34. Bakımsızlık Problemleri Yaşayan Mekânlar

Proje alanı için üretilmiş kentsel tasarım çalışması kapsamında düşünülmüş sokak girişleri, seyir terasları, vadiden aşağı inen kent merdivenleri, seyir terasları ve kullanılan kent mobilyaları proje alanına işlevsellik sağlamakla beraber, çevre konutlarda yaşayan insanlar için komşuluk ve sahiplik hissini artırma yolunda pozitif değerler taşımaktadır. Ancak proje alanı genelinde görülen bütünlük roblemi alana bu açıdan negatif değer katmaktadır. Dolayısı ile proje estetik ve görsel nitelikler açısından eleştirilebilir.



Şekil 4.35. Projede Kullanılan Çocuk Oyun alanı ve Kent mobilyaları (Kişisel Çekim)

4.5. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

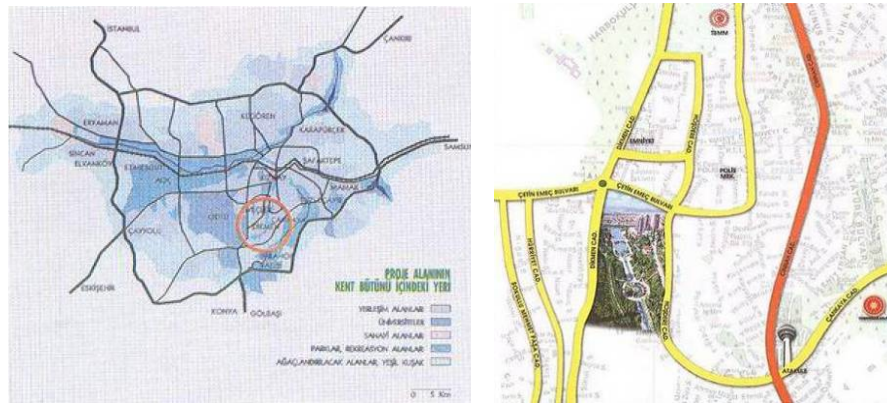
Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gerek örgütlenme, yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama gerekse Ankara'ya kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı sunması açısından önemli bir kentsel dönüşüm projesidir. Tez çalışması kapsamında proje diğer kentsel dönüşüm çalışmalarına örnek oluşturması açısından incelenecek, yeşil alan kullanımları kalitatif ve kantitatif yönlerden değerlendirilecektir.



Şekil 4.36. Dikmen Vadisi Hava Fotoğrafı (Google_earth)

4.5.1. Genel Bilgiler

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 1989 yılında yapılması planlanmış bir gecekondu bölgesi yenileme projesidir. Dikmen Vadisi, Ankara'nın prestij mekanları sayılabilecek; Meclis, Çankaya, Parlemonter Lojmanları, Diplomatik site, Oran ile Çalıdağı ve Dikmen arasında özel bir konumda bulunmaktadır.



Şekil 4.37. Dikmen Vadisi Projesi Konumu (Göksu, 1993)

Projenin amacı kısaca yaklaşık 4000 gecekondunun bulunduğu vadi alanının, gecekondulara aynı alanda çağdaş konutlar ve düzenli bir çevre sunarak, gecekondulardan temizlenmesi ve alanın kentin ekolojisine ve iklimasına uygun bir şekilde kente hizmet eden planlı bir yeşil alana dönüştürülmesi olarak özetlenebilir. Projede ayrıca vadinin yeşil alanlar ve konutlarla birlikte sosyal ve kültürel hizmetlerin sunulması ve altyapının geliştirilmesi de amaçlanmaktadır. Projede ilgili taraflar, Gecekondular Sahipleri, Belediye, Metropol İmar A.Ş. ve özel girişimcilerdir (Çevik, 2002).



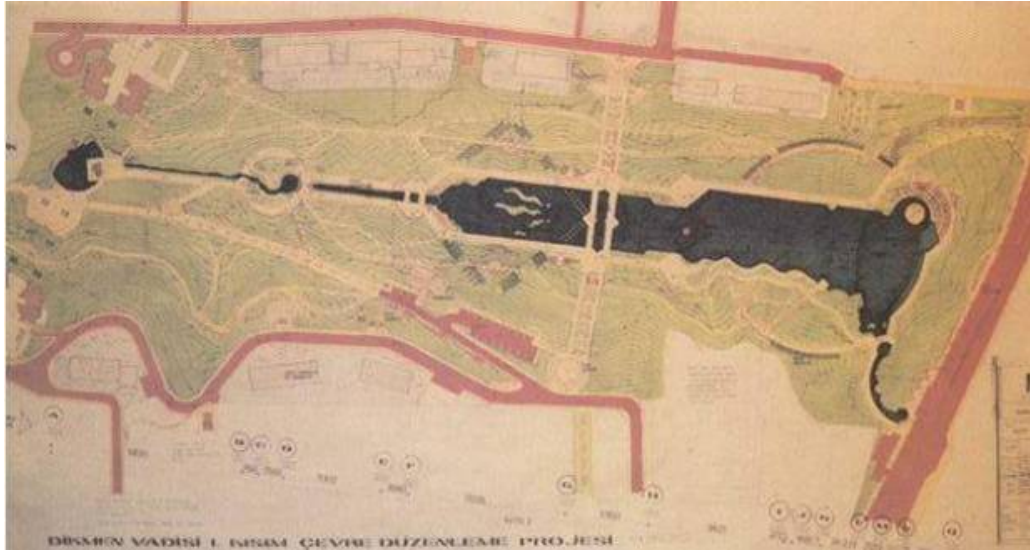
Şekil 4.38. Dikmen Vadisinde Yeşil Alanların Değişik Açılardan Alınmış Fotoğrafları (Kişisel Çekim)

Projede tapu tahsis belgeli gecekondular sahipleri arsa ve gecekondularını belediyeye terk etmek ve konut anlaşması imzalamak suretiyle vadiye yapılacak olan konutlarda hak sahibi olabilmektedirler. Vadi belediye tarafından 1942 sayılı yasaya göre kamulaştırılmış ve konut, kültürel, sağlık, eğitim, ticaret ve rekreasyon alanı gibi kullanımlara açılmıştır. Alanda yapılan inşaatlar ihale yoluyla çeşitli inşaat şirketlerine yaptırılmıştır (Çevik, 2002).

Projenin yapımı etaplar halinde planlanmıştır. Projenin birinci aşamasının birinci ve ikinci etaplarında üzerinde gecekondusu olmayan arsa sahiplerinin arsaları kamulaştırılmış ancak bu kişiler hak sahibi olamamışlardır. Projede gecekondular

sahiplerinin hakları korunurken, gerçek arsa sahiplerinin projede hak sahibi olamayışı projenin en çok eleştirilen yönlerindendir. Daha sonraki aşamalarda yasa değişikliği ile bu etaplardan sonra yapılan uygulamalarda arsa sahiplerinin de konut sahibi olması mümkün kılınmıştır. Gecekondu ve arsa sahipleri, sahip oldukları taşınmazın değerinin yapılan yeni konutların bedelinden düşüldükten sonra kalan bedeli belediyeye taksitler halinde ödemektedirler. Projede dikkat çeken bir uygulama da, proje döneminde gecekonduları yıkılan hak sahiplerine, yeni konutlarını teslim alana dek kira yardımı yapıyor olmasıdır (Göksu, 1998).

Projede yaklaşık 4000 aileye konut sağlanmaktadır. 1990 yılında planları tamamlanarak uygulamaya başlanan proje hala devam etmektedir. I. Aşama ve II. Aşama olarak ayrılan ve etaplanan proje alanının I. Aşama I. ve II. Etap uygulaması tamamlanmıştır. I. Aşamanın III., IV. ve V. etaplarıyla birleştirilerek uygulamaya konan II. Aşama' da ise kamulaştırma ve konut sözleşmelerinin yapımı tamamlanmış, alan gecekonduardan temizlenmiş ve yeşil alan olarak planlanan alanın inşaatına başlanmıştır.



Şekil 4.39. Dikmen Vadisi 1. Etap Çevre Düzenleme Projesi (Metropol İmar AŞ.)

Projenin I. Etap' ında 404 konut yapılmıştır. Yaklaşık 19 hektar olan alanın 11 hektarı (% 58) yeşil alan kullanımına ayrılmıştır. Yaklaşık 290 ha'lık alanı kapsayan Dikmen Vadisi Proje çalışmalarında Ekim 1989'da başlanılmıştır. Uygulama çalışmaları biten yaklaşık 148 ha'lık I. Aşama Proje alanında 103 ha büyüklüğünde yeşil alan, 23 ha büyüklüğünde konut alanı, 12 ha büyüklüğünde ticaret, kültür ve sosyal donatı alanları ile kalan alanlarda yol, altyapı tesisleri yapılmıştır (Göksu, 1998).

Tüm proje alanında yapılmış ve yapılması planlanan kullanımlar şunlardır:

Kültür parkı: Vadinin büyük kısmını oluşturan bu alanda sosyal, kültür, eğlence ve dinlenme alanları yer alacaktır.



Şekil 4.40. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Hava Fotoğrafı (Kişisel Çekim)

Konut: Hak sahibi konutlarının yanı sıra lüks konutlar da yer almaktadır (Teras evler, konut kuleleri vs.)



Şekil 4.41. Dönüşüm Projesi Kapsamında Yapılan ve Yapılacak Konutlar (Kişisel Çekim)

Sosyal donatılar ve Belediye hizmet alanları: Vadi ve çevresinde kreş, anaokulu ve ilköğretim tesisleri, sağlık alanı, kültürel tesisler ve diğer gerekli belediye hizmetlerinin sunulacağı bu alanlardır.



Şekil 4.42. Dikmen Vadisi Tabanında Yer Alan Cami (Kişisel Çekim)

4.5.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi

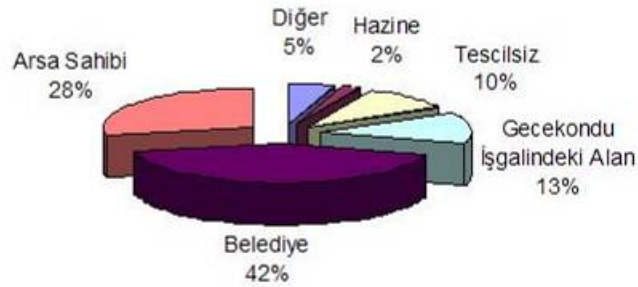
Dikmen Vadisi Projesi I. Aşama Alanı: 148 ha., II. Aşama Alanı: 40 ha. ve Yıldız - Oran Aksı Alanı yaklaşık: 55 ha. 'dır.

I. Aşama alanına giren Ayrancı, Güzeltepe, İlkadım, Metin Akkuş ve İlker mahallelerinde 1989 yılı belirlemelerine göre yaklaşık 2000 gecekondü yer almakta ve toplam 10350 kişi yaşamaktadır. 1993 yılında I. Aşama'nın III. , IV. ve V. etaplarında yapılan arazi çalışmasına göre gecekondü sayısı 2500 olarak belirlenmiştir. Aile büyüklüğü 4,5 olarak kabul edilmiş ve alanda 11,250 kişinin yaşadığı varsayılmıştır. II. Aşama Alanı'nda gecekondü sayısı yaklaşık 1400, Yıldız - Oran Aksı 'nda 1100 olarak belirlenmiştir. Bu verilere göre Dikmen Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin kapsamına giren I. ve II. aşamalarda bulunan gecekondü sayısı 3900'dür (Metropol İmar A.Ş., 1993).

Tablo 4.8. Dikmen Vadisi Projesi 1. Aşama Kantitatif Değerlendirme Tablosu

PROJE	KANTİTATİF DEĞERLENDİRME		
	Alan Büyüklüğü	Yeşil Alan Büyüklüğü	Yüzde
DİKMEN VADİSİ	148 ha	103 ha	%70

I. Aşama olarak belirlenen 148 ha.'lık alan beş ayrı uygulama alanına bölünmüştür. Projede aftan yararlanarak arsa sahibi olan ve arsalarının üzerinde gecekondusu bulunanlara hak sahibi denmektedir. Gecekondusu sayısının hak sahibi sayısından fazla olmasının nedeni aftan yararlanamayan gecekonducuların hak sahibi olarak tanımlanmaması ve bir arsa sahibinin (hak sahibi) birden fazla gecekondusunun olmasıdır. Proje alanında belirlenen mülkiyet dağılımı Tablo 4.9. ve Şekil 4.42.' de verilmiştir (Amil ve Çeşmecioğlu, 2006). Ancak bu noktada, gecekonducuların tapu tahsis gibi yollarla projede arsa sahibi statüsü kazanmış olmaları ve toplam 1.345.884 m² içinde 174. 573 gibi %10 un biraz üstünde bir orana sahipken haksız yere haksahibi olarak projede odak noktası olarak sunulmalarındaki çelişki ve siyasi niyet eleştirilebilir.



Şekil 4.43. I. Aşama Mülkiyet Dağılımı Grafiği (Göksu F., 1998)

Tablo 4.9. I. Aşama Mülkiyet Dağılımı (Göksu F., 1998)

Etap No	Hak Sahibi Sayısı	Gecekondusu Sayısı	Arsa Sahibi Alanı (m ²)	Gecekondusu İşgalindeki Alan (m ²)	Belediye (m ²)	Hazine (m ²)	Diğer (m ²)	Tescilsiz (m ²)	Toplam (m ²)
1	333	396	36.813	2.715	124.495	-	21.133	-	185.156
2	757	901	123.460	111.467	115.821	-	43.205	-	393.953
3	201	307	70.911	41.797	62.756	-	-	-	175.464
4	109	137	51.738	13.522	77.689	-	2.360	-	145.309
5	406	791	96.930	5.252	177.060	27.530	-	139.230	446.002
Toplam	1.806	2.532	379.852	174.753	557.821	27.530	66.698	139.230	1.345.884

1/5000 ve 1/ 1000 nazım ve uygulama imar planları 1990 yılında belediye tarafından onanmıştır. 1/5000 ölçekli plan Dikmen Vadisi I. ve II. Aşama ve Yıldız-Oran Aksı Revizyon Nazım İmar Planı olmak üzere üç bölgeden oluşmaktadır. I. Aşamada uygulamada ortaya çıkan nedenlerden dolayı 1992 yılında 1/5000 ve 1/ 1000 ölçekli planlar yeniden hazırlanmıştır.



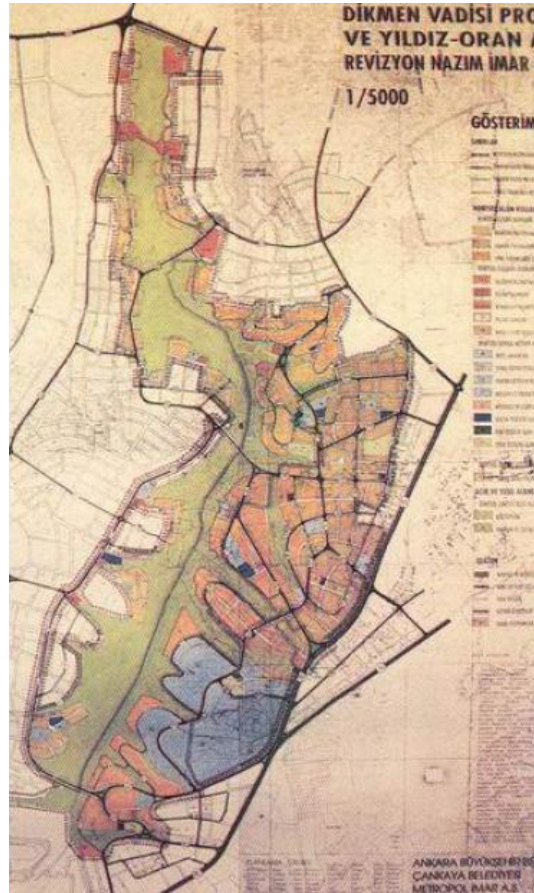
Şekil 4.44. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Hazırlanan 1. ve 2. Bölge Revizyon İmar Planları (Metropol İmar AŞ.)

Proje alanı kuzeyde çetin Emeç Bulvarı, doğuda Çankaya ve Ayrancı' nın imarlı kesimleri ile Turan Güneş Bulvarı, batıda Dikmen Bölgesi' nin imarlı kesimi, güneyde TBMM sitesi ile sınırlanmıştır. Dikmen Vadisi Projesinin getirdiği kararlar doğrultusunda getirdikleri 1/5000 revizyon İmar Planı Raporu'nda şu şekilde özetlenebilir (Çevik, 2002):

- Kent merkezinden güneye doğru yaklaşık 5 km. uzunluğunda bir rekreasyon alanı yaratılması ve bu alanın Portakal Çiçeği Vadisi, Çaldağı, İmrahor Vadisi ve yeşil kuşak proje alanları ile bütünleştirilmesi,
- Vadini doğal bütünlüğünün korunarak, yeşil ve açık alanların yaratılması ve bu şekilde şehrin ekolojik dengesinin ve ikliminin olumlu şekilde etkileneceği bir rüzgâr koridorunun yapılması,
- Çevredeki düzenli kent alanlarıyla plansız yapılaşmış bulunan vadinin

arasındaki fiziksel, sosyal, kültürel, ulaşım ve donanım gibi eksikliklerin giderilmesi,

- Plansız, denetimsiz ve sağlıksız çevrede bulunan kötü durumdaki konutların yenileme programı ile sağlıklı ve düzenli bir çevrede yeniden yapılaşması ve altyapının iyileştirilmesi,
- Dikmen Vadisi deresinin temizlenerek akıtılması, doğal bitki örtüsünün zenginleştirilmesi, sel ve heyelan tehlikelerinin önlenmesi,
- Maliyetin düşürülebileceği, altyapı ve diğer yatırımların en iyi şekilde kullanılarak sermayenin geri dönüş süresinin kısılacağı, kısa sürede hayata geçirilebilecek bir projenin gerçekleştirilmesi,
- Halen vadi de yaşamakta olan gecekondulu hak sahiplerine finanse edebilecekleri yöntemlerle yüksek nitelikli konutlar ile iyileştirilmiş ve düzeyi yükseltilmiş kentsel teknik ve sosyal altyapı donanımlarının sunulması (Metropol İmar A.Ş., 1993).



Şekil 4.45. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Hazırlanan Revizyon İmar Planı (Metropol İmar A.Ş.)

Proje alanının kuzey sınırından geçen Çetin Emeç Bulvarı, batısından geçen Dikmen Caddesi doğusundan geçen Hoşdere Caddesi alanın ulaşımını sağlamaktadır. Alanı kuzey-güney doğrultusunda ikiye bölen ve Oran Yolu trafik yükünü hafifleten, alanın ulaşım omurgası niteliğinde yirmi metrelik bir taşıt yolu mevcuttur. Batı yakası sınırları içinde sırtlarda yer alan konut alanları, bu yola bağlanan ikinci derece yollardan servis almaktadır.



Şekil 4.46. Proje alanının Polis evi girişini ve Birinci Aşama Rekreasyon Alanı (Park Vadi Evleri Satış Ofisi)

Dikmen Vadisinde konut ve ofisten oluşan iki büyük kule ile kuleleri birbirine bağlayan ve içinde kültür aktiviteleri bulunan bir kültür köprüsünün ve kent ölçeğinde büyük bir göleti bulunan park alanı ile vadi yamaçlarında gecekonduların hak sahiplerinin oturduğu dört beş katlı ve yüksek katlı yapıları görmek mümkündür. (Amil ve Çeşmecioğlu, 2006).

Tablo 4.10. Dikmen Vadisi Projesi Kalitatif Değerlendirme Tablosu

PROJE	KALİTATİF DEĞERLENDİRME							
	Aktivite ve Kullanımlar			Ulaşılabilirlik			Sosyallik	Estetik ve Görsel Nitelikler
	Çeşitlilik	Esneklik	Zenginlik	Okunaklılık	Geçirgenlik	Yaya Hareketi	Komşuluk İlişkileri-Sahiplik Hissi	Çekicilik
DİKMEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	+	+	+	+	+	+	+	+

Proje alanını Polis evi girişindeki iki yüksek kule ve bunları birbirine bağlayan kültür köprüsü proje için bir çekim noktasıdır. Ayrıca park içerisinde gölet çevresi, vadi çeperinde bulunan yapay şelale ve açık gösteri alanı projede çekim noktaları ve merkezleri oluşturmaktadır. Proje alanı aktivite açısından zengin, çeşitli ve esnek özelliklere sahiptir.



Şekil 4.47. Konut Kuleleri ve Kültür köprüsü (Kişisel Çekim)

Şekil 4.48. Projede sert ve yumuşak alanların birlikte kullanımına örnek (Kişisel Çekim)

Projede yüksek katlı yapıların çevredeki konut dokusuna göre oldukça yoğun olan bu yapılaşma vadinin silüetini bir anda değiştirmesi ve özellikle Kültür Köprüsü'nün üzerindeki iki kule ve caddenin kenarındaki çok yüksek katlı blok çevredeki konut dokusundan çok farklı bir karakter çizmesi eleştirilen yönlerdendir. (Amil ve Çeşmecioğlu, 2006).



Şekil 4.49. Vadi doğal yapısına uyumlu yükselen teras evler (Kişisel Çekim)

Şekil 4.50. Konut Kuleleri ve Kültür köprüsünün başka bir görünümü (Kişisel Çekim)

Proje alanının ikinci aşaması için üretilmiş konut Projesi ise Park Vadi Evleri'dir. Şekil 4.58. de vaziyet planını gösterilen proje göre dokuz yüksek katlı blok ve teras evlerden oluşmaktadır. Ayrıca vadi tabanında ve çevresinde de rekreasyon, sosyal, kültür, eğlence ve dinlence koridoru devam etmektedir.



Şekil 4.51. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 2. Etap Süs Havuzu (Kişisel Çekim)



Şekil 4.52. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 2. Aşama Park Vadi Evleri (Satış Ofisi)

Bu noktada projeye yapılan eleştirilerden biri de rekreasyon vadisinin bütününün bir arada düşünülmemiş olmamasıdır. Vadi konut etaplamalarına paralel olarak ayrı ayrı parçalar halinde tasarlanmıştır. Proje alanında bütüncül bir tasarımın eksikliği

hissedilmektedir (Amil ve Çeşmecioğlu, 2006). Tasarımda kullanılan heykeller ve plastik objeler kişselleştirmeyi artırıp, sahiplik hissini kullanıcılarda pekiştirmektedir.



Şekil 4.53. Vadinin Gece Görünümü (www.wowturkey.com)



Şekil 4.54. Ankara'ya Özgü Tiftik Keçisi Heykelleri (Kişisel Çekim)

4.6. Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi

Zeytinburnu İlçesi, standartlar ve zemin koşulları dikkate alınmadan inşa edilmiş sorunlu yapı stokuyla ciddi bir deprem riski altındadır. Çarpık yapılaşma, yetersiz sosyal donatı alanları, açık alan eksikliği, dar yollar gibi düşük kentsel standartların yanı sıra kentsel yoksulluk ve mahalleler arası fiziksel ve sosyal farklılık gibi sorunlar Zeytinburnu’nda sorunu ve riski daha da derinleştirmekte, dolayısıyla kapsamlı bir çözümün gerekliliğine işaret etmektedir (İmamoğlu, 2005).



Şekil 4.55. İstanbul Geneline Zeytinburnu İlçesi Hava Fotoğrafı (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Bu yüksek lisans çalışmasında değerlendirmek üzere İBB. Metropoliten Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi, Kentsel Tasarım Grubu tarafından yürütülmekte olan Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi seçilmiştir.

4.6.1. Genel Bilgiler

Zeytinburnu İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu ve Yakın Çevre Analizi ile Bakırköy, Topkapı ve Yenikapı merkezlerinin oluşturduğu üçgen içerisinde yer

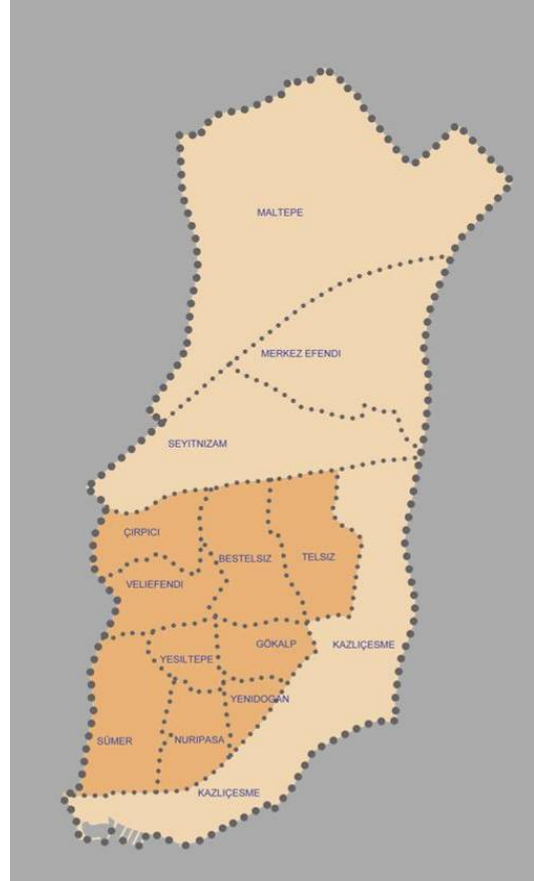
almasının ve ilçenin bu merkezler ve Tarihi Yarımada ile ilişkisinin önemi vurgulanmaktadır. Zeytinburnu mevcut konut dokusu, kuzeyde sanayiden dönüşümlü MİA; doğuda Tarihi Yarımada, mezarlık alanları ve mahalle parkları; güneyde Marmara Denizi ve kıyı şeridi rekreasyon alanları; batıda ise hipodrom alanı ile sınırlanmaktadır.



Şekil 4.56. Proje Alanı ve Çevresi (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Zeytinburnu, Tarihi Yarımada'yı sınırlayan surların hemen batısında yer almakta ve 1.132 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Zeytinburnu'nun doğusu, tarihi surlar dolayısıyla koruma altına alınmıştır. Geçmişten gelen üretim yapılarıyla sanayi; İskele ve liman kullanımı ile ticaret; Bağ, bahçe ve çayırların mesire yeri olarak kullanımı ile rekreasyon; Vakıf arazilerinde kurulan hastaneleri ile sağlık birimlerini içinde barındıran bir yerleşim olarak bilinir. Günümüzde bu işlevlerinden sanayi, ticaret, sağlık işlevleri devam etmektedir ve bununla birlikte göçün de etkisi ile İstanbul'un önemli konut bölgelerinden birisi haline gelmiştir (Zeytinburnu Risk Öncelikli Strateji ve Eylem Planı, BİMTAŞ).

Zeytinburnu İlçesinin kuzeyinden geçen E-5 karayolu ile güney kıyısından geçen sahil yolu, hafif metro, tramvay ve banliyö treni ulaşım sistemlerinin varlığı, ulaşımında çeşitliliği sağlamaktadır. Hazırlanmış olan ulaşım ağı analizi paftasında; karayolu kademelenmesi, raylı sistemler, kavşak noktaları, toplu taşıma hareket noktaları ve ana toplu taşıma durakları vurgulanmaktadır.



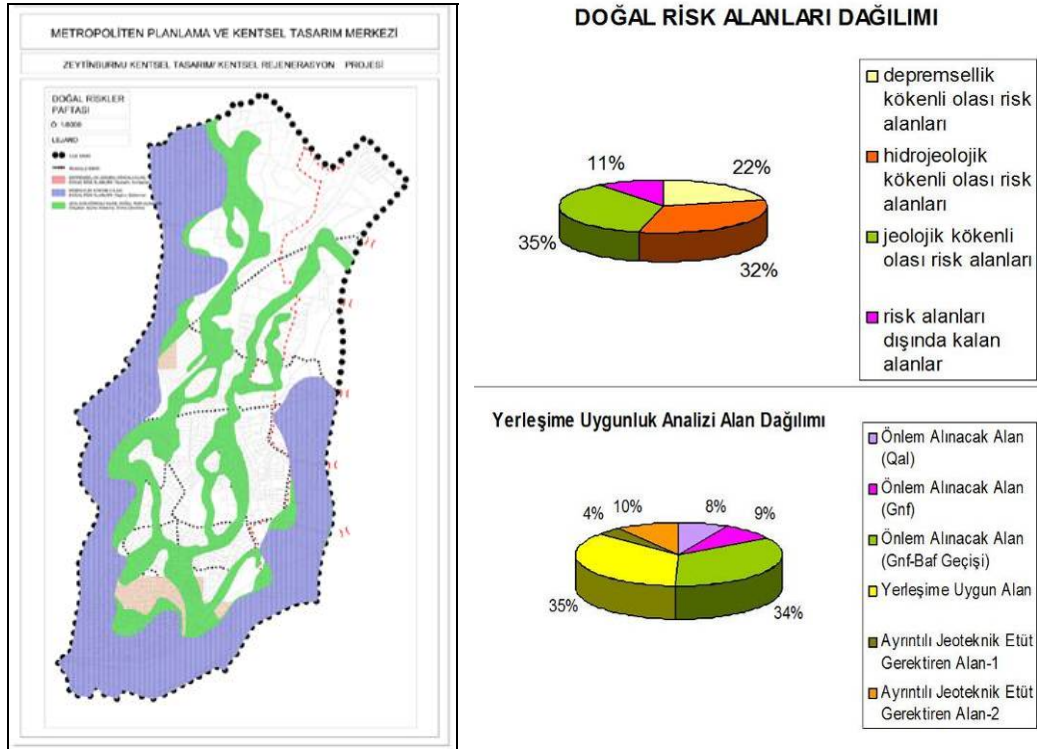
Şekil 4.57. Ulaşım Ağı Analizi ve Yoğun Alanlar (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Kentsel Alan Kullanım bazında ilçe alanı içinde %23,8’lik pay ile en büyük alanı “Konut Adaları”nın aldığı görülmektedir. Konutlar, Sumer, Veliefendi, Telsiz, Beştelsiz, Gökalp, Yenidoğan, Nuripaşa, Yeşiltepe ve Çırpıcı mahallelerinde yoğunlaşmaktadır. Zeytinburnu konut alanlarının ortalama net yoğunluğu 921 kişi/hektar’dır. Bu yüksek yoğunluk oranı açık alan eksikliği ile birlikte, sağlıklı bir şehirselleşme için gerekli olan kentsel donatı ihtiyaçlarına cevap verilememektedir.

Yapılaşmış alanlarda ortalama net bina yoğunluğu ise %59’dur. Zeytinburnu’nda konut yapılaşmalarının büyük bir bölümü bitişik nizam olup, konut dokusu içinde yollar veya otoparklar dışında açık alanlara rastlamak güçleşmektedir (Zeytinburnu Risk Öncelikli Strateji ve Eylem Planı, BİMTAŞ).

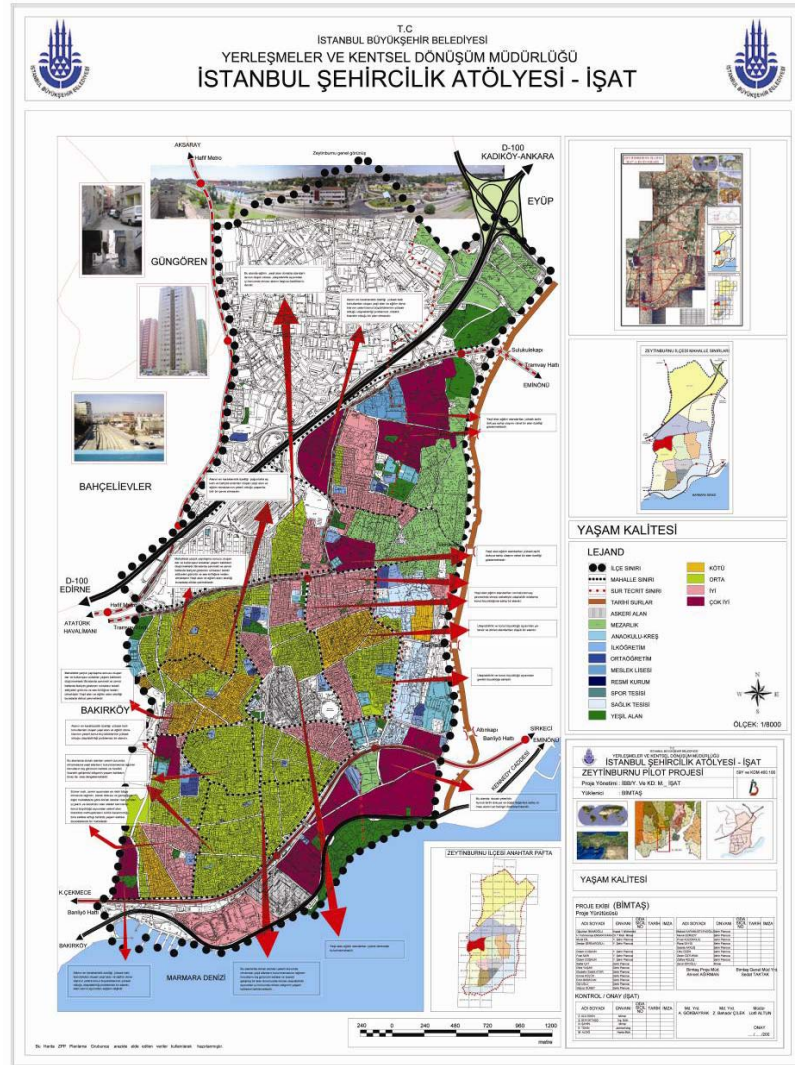
Şekil 4.58. İstanbul-Zeytinburnu Nüfusları ve Artışları Grafiği (Bimtaş Planlama Grubu)

1950’lerdeki kırdan kente göçlerin artışı, İstanbul’daki gecekondu yapılaşmalarının hızla yayılmasına neden olmuştur. Bu yayılma sırasında kurulan ilçelerden biri de Zeytinburnu’dur. 1960’daki ilk nüfus sayımında, Zeytinburnu’nun nüfusu 89.397 olarak tespit edilmiştir. 2000 yılındaki nüfus sayımlarına göre ise Zeytinburnu’nun 247.669 olarak hesaplanmıştır ve nüfus artış hızı İstanbul toplam nüfusuna oranla 1997–2000 yılları arasında yaklaşık %10’luk bir artış göstermektedir.



Şekil 4.59. Doğal Riskler Paftası (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Zeytinburnu İlçesi Doğal Risk Analizine bakıldığında alanın %35'inin jeolojik, %32'sinin sismik, %22'sinin hidrojeolojik kökenli risk taşıyan alanlar olduğu kalan %11'lik kısmının ise bu alanların dışında kalan alanlardan oluştuğu görülmektedir. Zeytinburnu ilçesi genelinde önlem alınarak yerleşilebilecek alanlar toplamı 569,4 ha; ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar toplamı 153,7 ha; yerleşime uygun alanlar toplamı ise 401 ha'dır. Bimtaş ZPP Mühendislik Grubu 1. kademe çalışmasına göre 11.859 adet konut risk altında bulunmakta olup bu da yaklaşık 45.000 kişilik bir nüfusa işaret etmektedir. Bu değerler, daha detaylı çalışılmış olan 2. kademe değerlendirmesinde 13.694 konuta çıkmıştır ve yaklaşık 52.000 nüfusu risk altında tutmaktadır (Zeytinburnu Risk Öncelikli Strateji ve Eylem Planı, BİMTAŞ).



Şekil 4.60. Yaşam Kalitesi Paftası (İŞAT,İBB)

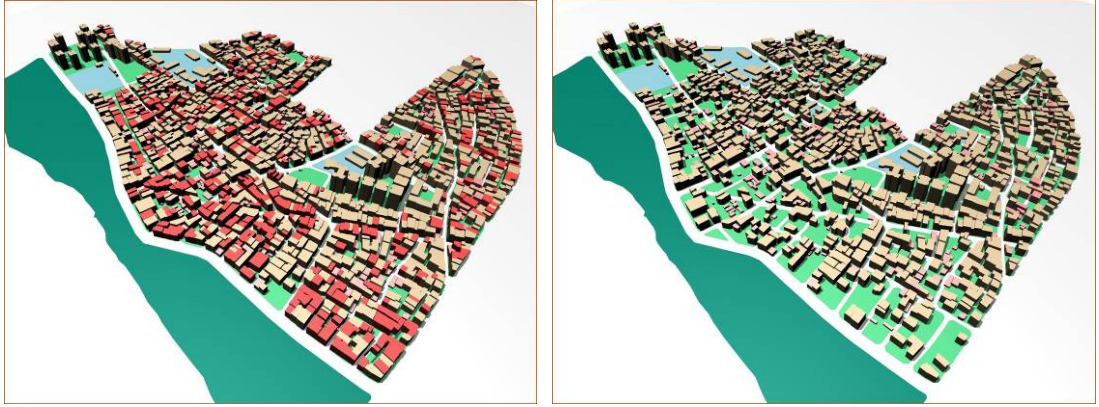
Konutlarda gelişen çarpık yapılaşma ile bugün yaşam alanları, çok yoğun, birbiri içine girmiş, yoğun nüfusu barındıran ve başka bir yaşam donatısına yer bırakmayan ve sağlıklı bir yapı sergilemektedir. Konut ve işyerlerinin iç içe geçmesi nedeni ile ciddi bir çevre sorunu yaşanmaktadır. Çevre kirliliği, gürültü kirliliği, ticari faaliyetlerden kaynaklanan yüksek ve sürekli trafik yoğunluğu başlıca çevre sorunlarıdır ve bu faktörler nüfusun yaşam kalitesinin düşmesine sebep olmaktadır.

4.6.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi

Prof. Dr. Güzin Konuk yönetiminde İMP Kentsel Tasarım Grubu tarafından yürütülen Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi'ndeki vizyon; İstanbul metropoliten alan bütününde büyük bir problem haline gelen çarpık kentleşme sorununa alternatif olarak, yaşam standartları yüksek, yaşanılabilir, sürdürülebilir, yenilikçi, canlı ve estetik kentsel mekanların üretilmesidir. Model Zeytinburnu Mekânsal Gelişme Dinamiklerini içeren üst ölçek yönlendirici ve sınırlandırıcılar ile konut/yapı adası bazında dönüşümü içeren alt ölçek çalışmaları bütünleştirmeyi hedeflemektedir.

- Ekonomik, sosyal ve mekânsal ilişkilerin birlikte ele alınması.
- Üst ölçekte oluşturulacak ticaret aksı ile Zeytinburnu'na yeni bir kimlik yüklenmesi ve kentsel dönüşüm için tetikleyici projelerin oluşturulması,
- Modeli oluşturacak bütünleştirilmiş yapı adalarının tanımlanması ve kademeli yeşil sistemin oluşturulması
- Yapı adaları içinde çok işlevli yapının oluşturulması ve ortak yeşil mekân, otoparklar ve çocuk oyun alanlarının oluşturulması

Şekil 4.61. Yerleşme Strüktürü ve Bütünleştirilmiş Yapı Adaları (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)



Şekil 4.62. Riskli Binaların Tespiti ve Sayısal Modelleme Çalışması (İŞAT,İBB)

Zeytinburnu kentsel tasarım / kentsel dönüşüm projesi kapsamında hazırlanan sentez çalışmasında, bina kat adetleri paftası ile bina durumları paftası karşılaştırılmıştır. Bu paftada bina kat adetleri, 1-2 katlı binalar; 3-4 katlı binalar; 5-9 katlı binalar ve 10-20 katlı binalar olarak gruplandırılmış, bu sayede az katlı ve kötü durumda olan binalar (kentsel dönüşüm modeline göre ayıklanacak binalar) diğerlerinden ayrılmıştır. Burada amaç düşük katlı ve depreme yönelik yüksek risk içeren binaların ayıklanması ile kentsel tasarım/kentsel dönüşüm modelinin uygulanacağı öncelikli alanları belirlemektir.

Kentsel dönüşümü yönlendirecek kentsel tasarım modeli içinde tanımlanan mahalle birimleri için yerleşme strüktürü etüt edilmiştir. Burada hedefler:

- Bütünleşmiş yapı adalarını yeniden irdelemek,
- Alt merkezleri belirlemek,
- Üst ölçek yönlendiricileri (yeşil sistem) irdelemek,
- Yapı adası / çevreye açılım ile (deniz) ilişki kurmaktır.

Bu çalışmanın diğer bir hedefi Zeytinburnu için gerekli olan yeşil sistemi oluşturmaktır. Bu hem hava kanalları yaratacak hem de tek düze yerleşmeyi alt birimler ile okunabilir kılacaktır. Bu hedef doğrultusunda yeşil alan potansiyelleri kıyı ilişkileri ile de bütünleştirilerek bir sistem şemasına dönüştürülmüştür. Bu şema ile kentsel yaşamı yönlendiren donatı alanları, merkez ve ticaret ilişkileri ve alan potansiyellerine yol açacak kararlar eklenmiştir, erişilebilirlik ve açık alan sistemi kurulmuştur (Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu, İMP).

Bu çalışmada ilçeye ait mevcut açık yeşil alan durumu, imar planındaki yeşil alan durumu incelenmiş, mevcut aktif yeşil alanlar niteliksel açıdan irdelenmiş, yeşil alan kullanımı ve gereksinimi üzerine yapılan anket çalışmaları değerlendirilmiş, yeşil alan sistemini etkileyen faktörler irdelenerek, yeşil sistem ve yeşil koridor oluşturulmuştur. Bu çalışma genel olarak, Zeytinburnu'ndaki konut alanları ile bu konut alanlarını çevreleyen donatı alanları arasında mekansal açıdan bağlantı ve devamlılık sağlayacak yeşil sistemin oluşturulmasında, afet sonrası kullanılacak alanların belirlenmesinde veri olarak değerlendirilmiştir (Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu, İMP).



Şekil 4.63. Yeşil Sistem Ağı (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Bu çalışmada ilçeye ait mevcut açık yeşil alan durumu, imar planındaki yeşil alan durumu incelenmiş, mevcut aktif yeşil alanlar niteliksel açıdan irdelenmiş, yeşil alan kullanımı ve gereksinimi üzerine yapılan anket çalışmaları değerlendirilmiş, yeşil alan sistemini etkileyen faktörler irdelenerek, yeşil sistem ve yeşil koridor oluşturulmuştur. Bu çalışma genel olarak, Zeytinburnu'ndaki konut alanları ile bu konut alanlarını çevreleyen donatı alanları arasında mekânsal açıdan bağlantı ve devamlılık sağlayacak yeşil sistemin oluşturulmasında, afet sonrası kullanılacak alanların belirlenmesinde veri olarak değerlendirilmiştir (Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu, İMP).

Tablo 4.11. Zeytinburnu Projesi Nüfus ve Yeşil Alan İlişkisi

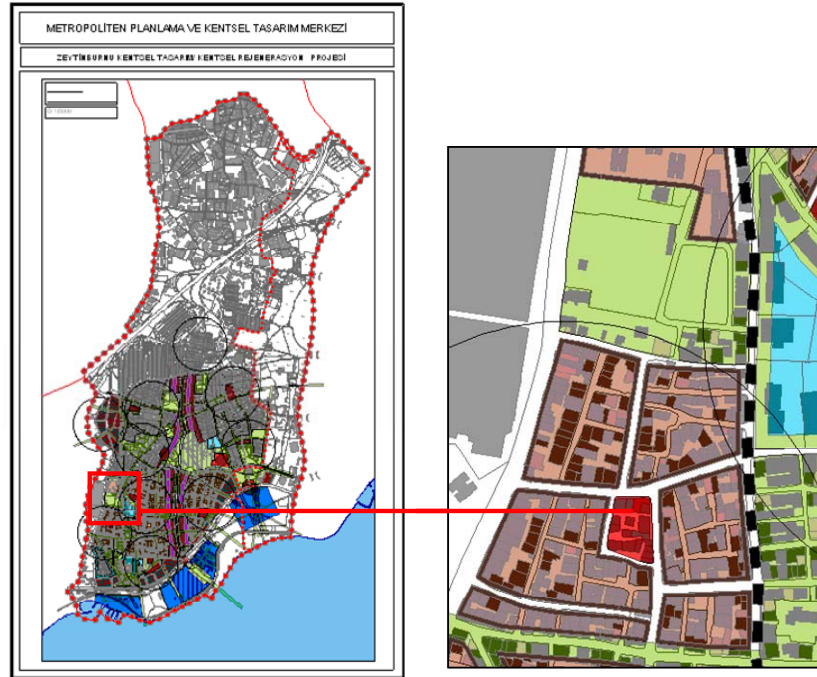
Nüfus	Yeşil Alan(ha)	Kişi Başına Düşen Yeşil Alan Miktarı(m ² /kişi)
248.193	260	10.47

Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesinde 260 ha. aktif yeşil alan önerilmektedir. Proje kapsamında hesaplanan 248.193 kişilik nüfus göz önüne alındığında kişi başına düşen yeşil alan miktarı 10.47 m² olmaktadır. Önceki bölümlerde, imar mevzuatında yer alan yeşil alan standartlarının bölgenin bu aşırı nüfus yoğunluğu ile dahi sağlanması projenin bu açıdan başarılı bulunmasını sağlamaktadır.

Tablo 4.12. Zeytinburnu Projesi Kantitatif Değerlendirme Tablosu

PROJE	KANTİTATİF DEĞERLENDİRME		
	Alan Büyüklüğü	Yeşil Alan Büyüklüğü	Yüzde
ZEYTİNBURNU	556 ha	260 ha	%47

Kentsel dönüşüm modelinin örnek uygulaması yapılmak üzere ilçe belediyesi ile mutabakata varılıp tip çözümleme yapılan yapı adalarından Sümer Mahallesi'nde yer alan 3 no.lu yapı adası genişletilerek seçilmiştir. Pilot proje alanı 5.1 ha ve nüfusu 6 bin kişidir.



Şekil 4.64. Pilot Proje Alanı (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Tablo 4.13. Zeytinburnu Projesi Kalitatif Değerlendirme Tablosu

PROJE	KALİTATİF DEĞERLENDİRME							
	Aktivite ve Kullanımlar			Ulaşılabilirlik			Sosyallık	Estetik ve Görsel Nitelikler
	Çeşitlilik	Esneklik	Zenginlik	Okunaklılık	Geçirgenlik	Yaya Hareketi	Komşuluk İlişkileri-Sahiplik Hissi	Çekicilik
ZEYTİNBURNU KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	+	+	+	+	+	+	+	+

Teorik bölümlerde belirlenen kentsel yeşil alan standartları ve kalite kriterleri bakımından başarılı bulunan Zeytinburnu Kentsel dönüşüm Projesinin haksahipliliği çalışmaları devam etmektedir. İstanbul'un içinde bulunduğu deprem riski göz önüne alındığında projenin olabildiğince hızlı hayata geçirilmesi gerekmektedir.



Şekil 4.65. Pilot Proje Alanı-Vaziyet Planı ve Sayısal Modellemeleri (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

4.7. Bölüm Sonucu

1970'lerden sonra Batı ülkeleri farklı bir gelişme süreci içine girmişlerdir. Pek çok kent sanayisizleşme sürecini yaşamaya başladı ve kent merkezleri eski canlı özelliklerini yitirmiştir. Geçmiş dönemin politikalarının yerini ekonomik ve kültür odaklı politikalar aldı. Söz konusu yapısal değişimler ve kentlerin içinde bulunduğu yarıma ortamı sonucunda kentlere eski canlılıklarını geri kazandırmak, ekonomik aktivite yaratmak, işsizlik gibi toplumsal ekonomik ve mekânsal sorunları çözümleyebilmek ve kentlerin içinde bulundukları küresel ağ sistemi içinde bir yer edinmeleri amacıyla çeşitli kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmeye başlandı. Bu projeler içerisinde seçilen Barselona, Dikmen ve Portakal Çiçeği Kentsel Dönüşüm Projeleri örnek teşkil etmesi açısından, Elephant and Castle ve Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi ise uygulaması devam etmekte olan gündemdeki başarılı projeler olması açısından, planlama stratejileri, özellikle yeşil alan kullanımları ve tasarımı açısından değerlendirilmiştir.

Barselona ve Elephant and Castle Kentsel Dönüşüm Proje'lerinde ortak amaç, proje alanını çevreyle bütünleşmiş uygun kullanımlara sunarak, ulaşım sisteminde ve arazi kullanımında yapılan düzenlemeler ile yeni açık alanlar elde ederek, dışlanmış bir çevreden, çekim noktası haline gelmiş bir merkez oluşturmaktır.

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinde ise belirlenen temel amaç, yeşil alan olarak planlanan alanın kamu ve özel sektör işbirliği ile kente vadi kazandırmak olarak belirlenmiştir. Proje, bir gecekondu dönüşüm projesi olmaktan çok konut, ticaret gibi kullanımların yer aldığı bir yeşil alan projesi olarak değerlendirilebilir.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin ana hedefi daha öncede belirtildiği gibi yeşil ve açık alan karakteri içinde yaklaşık 5 km. uzunluğunda bir sosyal, kültür, eğlence ve dinlence koridoru oluşturmaktır. Kent, projeyle içinde birçok kullanımın yer aldığı bir rekreasyon alanına kavuşmuştur. Vadinin gecekondularından temizlenerek yeşil bir alana dönüştürülmesi ve rekreatif faaliyetlerin geliştirilmesi kent açısından olumlu birçok özellik taşımaktadır.

Zeytinburnu Kentsel dönüşüm Projesinde ise temel amaç çarpık yapılaşma ile birbiri içine girmiş, aşırı yoğun bir nüfus barındıran alanda, yaşam donatılarına yer vererek yeşil sistem oluşturmak, bu yolla insanların yaşam kalitesini yükseltmek ve deprem odaklı bir dönüşümü gerçekleştirmektir.

Tablo 4.14. Projelerin Amaç, Yöntem ve Sonuç Değerlendirilmesi

Proje	Amaç	Yöntem	Sonuç
PORTAKAL ÇİÇEĞİ VADİSİ 1991	•Kente çağdaş ve yüksek standartlı bir vadi kazandırmak •Arsa sahiplerinin sahip oldukları imar hakları karşılığında projede yaratılacak değerden pay almasını sağlanması •Alanın gecekondularından temizlenmesi	•Gecekonduların yıkılarak gecekonducuların kentin başka bir alanına taşınması •Gecekonducuların G.Ö.B. 'ndeki arsalarla taksitlendirme ile sahip olmalarının sağlanması •Arsa sahipleri, belediye ve özel girişimcinin katılımıyla oluşturulacak şirketle (PORTAŞ) yönetim, denetim ve uygulamanın sağlanması	•Gecekonducular alandan taşınımlar ve gecekondu yıkılmıştır. •Vadi alanı yeşil alan olarak planlanmış ve vadi kenarlarında konut, ticaret ve kültürel faaliyetler geliştirilmiştir. •Çevre yapılaşmayla uyuşmayan bir yapılaşma getirilmiştir. •Ticaret ve yeşil alanların yapımı tamamlanmış, konut alanı inşaatı devam etmektedir.
DİKMEN VADİSİ 1990	•Gecekonduların yıkılarak gecekonducuların aynı alanda yapılacak yeni konutlara yerleştirilmesi •Alanın rekreatif, kültürel, sosyal ve ticaret ve benzeri kullanımlara açılması	•Proje alanının kamulaştırılması ve yeni kullanımlara açılması •Gecekonduların hak sahiplerinin arsa ve gecekondu alanını belediyeye terk ederek yapılacak yeni konutlara yerleşmesi •İnşaatların ihale yoluyla çeşitli inşaat şirketlerine yaptırılması	•Alan gecekondularından temizlenerek yenilenmiştir. •Gecekonducular yeni ve çağdaş konut ve çevre olanaklarına kavuşmuşlardır. •Alana çevre dokusuyla uyuşmayan yüksek yoğunlukta yapılaşma getirilmiştir. •Yerinde korunması amaçlanan gecekonducular zamanla alanı terk ederek kentin başka alanlarına taşınmaktadır. Bu da kullanıcı profilini değiştirmektedir. •Proje ile konut ve arsa değerleri yükselmiştir.
ZEYTİNBURNU 2006	•Ekonomik, sosyal ve mekânsal ilişkilerin birlikte ele alınması. •Üst ölçekte oluşturulacak ticaret aksı ile Zeytinburnu'na yeni bir kimlik yüklenmesi ve kentsel dönüşüm için tetikleyici projelerin oluşturulması, •Modeli oluşturacak bütünleştirilmiş yapı adalarının tanımlanması ve kademeli yeşil sistemin oluşturulması •Yapı adaları içinde çok işlevli yapının oluşturulması ve ortak yeşil mekân, otoparklar ve çocuk oyun alanlarının oluşturulması	•Belirlenen yapı adalarında deprem hasar riski olan yapıların yenilenmesi, yer yer açık alanlar yaratılması •Hak sahiplerinin arsa ve konutlarını belediyeye terk ederek yapılacak yeni konutlara yerleşmesi •İnşaatların ihale yoluyla çeşitli inşaat şirketlerine yaptırılması	•Yeniden irdelenmiş yapı adaları •Depreme karşı güvenli yapılar oluşturulmasının yanında geniş bir çık alan sistemi •Yeşil alanlar ve yaya sirkülesyonu sayesinde deniz ile ilişkili bir kent dokusu
ELEPHANT AND CASTLE 1999	•Araba merkezli ulaşımdan toplu taşıma merkezli ulaşma geçiş •Ekonomik durgunluğu yerel başanya çevirmek •Sosyal olarak dışarıda bırakılmış insanlardan ve mahallelerden sosyal bütünleşmeye ulaşmak •Kaçılan bir yerden ulaşılacak istenen bir yer elde etmek	•SRB Fonundan ve özel girişimciden finans sağlanması •İnşaatların ihale yoluyla çeşitli inşaat şirketlerine yaptırılması	•Konutlar, mağazalar, restoranlar, kafeler, ofisler, kamu binaları, eğlence ve rekreasyon merkezlerini kapsayan karma kullanım alanları. •Üst kotlara yükseltilecek demiryolu hattı ve bu sayede kazanılan kamusal alanlar
BARCELONA OLİMPİYAT KÖYÜ 1986	•Sahil ile şehri yeniden kavuşturmak •Ulaşım sistemini bariyer teşkil etmeyecek şekilde değiştirmek ve geliştirmek •Alanı çevresi ile entegre edip uygun kullanımlara sunmak •Olimpiyat Meydanı ve Olimpiyat Köyü arasındaki bağlantıyı sahil ile sağlamak	•Projede kamu özel sektör iş birliği ile yapılmış çalışmalar dönüşüm başansında etkili olmuştur. •VOSA %100 kamusal olan bir şirketin daha sonra yarıya özelleşerek NİSA oluyor.	•18 Ha lık sahil ve 50 Ha park kazanılmıştır. •Alana çevre dokusuyla uyuşmayan yüksek yoğunlukta yapılaşma getirilmiştir. •Şehrin sokakları, meydanları, blokların devamlılığı grid sistemle sağlanmıştır. •Alana farklı kullanımlar getirilmiştir(konut, ticaret, kültür, rekreasyon vb.).

Değerlendirilen tüm projeler kentsel yeşil alanları arttırarak mekânsal ve fiziksel özellikleri iyileştirmeye çalışmışlardır. Bu konudaki değerlendirmeler oldukça olumludur. Hem Portakal Çiçeği Kentsel Dönüşüm Projesi hem Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi hem de Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi kentsel yeşil alan büyüklükleri kantitatif açıdan değerlendirildiğinde 3194 Sayılı imar mevzuatı yönetmeliğine göre uygun hatta ülkemiz ortalamasının üstündedirler. Zira projeler, sınırları içerisinde bulundurdıkları kentsel yeşil alan büyüklükleri ile kullanıcıların ve kentlilerin yaşam kalitesini arttırmakta ve bu yolla rant getirmektedir.

Projeler kalitatif özelliklerine göre değerlendirildiğinde ise Barselona ve Elephant and Castle, Zeytinburnu ve Dikmen projeleri aktivite ve kullanımlar, ulaşılabilirlik, sosyallik, Estetik ve görsel nitelikleri açısından başarılı bulunmuştur. Portakal Çiçeği Vadisi Ulaşılabilir bir tasarıma sahip olsa da gerek sınırlı ölçüde aktivite alanları gerek sadece geçiş mekanı olarak kullanılması, gerekse alanın bakımsızlığı açısından kalitatif anlamda yetersiz bulunmuştur.

Tablo 4.15. Projelerin Kantitatif ve Kalitatif Yönlerden Değerlendirilmesi

PROJE	KANTİTATİF DEĞERLENDİRME			KALİTATİF DEĞERLENDİRME			
	Alan Büyüklüğü	Yeşil Alan Büyüklüğü	Yüzde	Aktivite ve Kullanımlar	Ulaşılabilirlik	Sosyallik	Estetik ve Görsel Nitelikler
PORTAKAL ÇİÇEĞİ VADİSİ	11 ha	8,3 ha	%75	-	+	-	-
DİKMEN VADİSİ	148 ha	103 ha	%70	+	+	+	+
ZEYTİNBURNU	556 ha	260 ha	%47	+	+	+	+
BARCELONA OLİMPİYAT KÖYÜ	130ha	57 ha	%44	+	+	+	+
ELEPHANT AND CASTLE	65 ha	17 ha	%26	+	+	+	+

İspanya’da ve İngiltere örneklerinde görülmektedir ki projeler ekonomik ve sosyal getirileri ile kent halkına birçok fayda sağlamıştır. Sadece mekânsal ve fiziksel özelliklerin iyileştirilmesi değil, yerel ekonomik yapının düzeltilmesi ve insanlar arasında fırsat eşitliğinin sağlanması için çalışmalar yapılmıştır. Ülkemizden örneklere bakıldığında ise, Portakal Çiçeği ve Dikmen Projelerinde yerel ekonomik

yapıya dair bir öneri verilmemiştir. Ancak Zeytinburnu Projesi alanın aynı zamanda merkezi bir iş alanı olması sebebiyle de istihdam olanakları sunmaktadır.

Tablo 4.16. Projelerin Kentsel Dönüşümün İlgilendiği Konular Açısından Değerlendirilmesi

PROJE	KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ELE ALDIĞI KONULAR				
	EKONOMİK	SOSYAL	MEKANSAL FİZİKSEL	ÖRGÜTLENME	YASAL YÖNETSEL
PORTAKAL ÇİÇEĞİ VADİSİ			X	X	X
DİKMEN VADİSİ			X	X	X
ZEYTİNBURNU	X	X	X	X	X
BARCELONA OLİMPİYAT KÖYÜ	X	X	X	X	X
ELEPHANT AND CASTLE	X	X	X	X	X

Yerli Projelerden Dikmen örneğinde özellikle gecekonduların her ne kadar af kapsamına girerek yasalarda belirtilen bir takım haklara sahip olmuşlarsa da bir bakıma ödüllendirilmektedirler. Hatta birinci aşamasının birinci ve ikinci etaplarında üzerinde gecekondusu olmayan arsa sahiplerinin arsaları kamulaştırılmış ancak bu kişiler hak sahibi olamaması fırsat eşitliği ilkesine ters düşmüş; projede gecekondusu sahiplerinin hakları korunurken, gerçek arsa sahiplerinin projede hak sahibi olamayışı eleştiri oklarını projeye çekmiştir.

Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi projelerinde görülen yenileme yaklaşımı, alanın tamamen gecekondulardan temizlenmesi, ortak mekânların yaratılması ve yüksek katlı konutların yapılması şeklindedir. Oysa Ankara kent merkezinde yer alan bu alanların çevresindeki yapılaşmanın bu şekilde olmadığı görülmektedir. Projelerdeki bu yüksek yapılaşma yaklaşımı çevreyle uyumsuzluk gösterdiği gibi maliyeti düşürmek amacıyla özel girişimcilerin katılımının sağlanmasıyla rant ve arsa değerlerinin artışına neden olmaktadır.

Tablo 4.17. Projelerin Örgütlenme Şekilleri

		MÜLKİYET	PROJE GELİŞTİRME	YÖNETİM ve DENETLEME	ALTYAPI	Y APIM	ALANDAN PA Y ALMA
BARCELONA OLİPİYAT KÖYÜ PROJESİ							
Arsa Sahibi		X					X
Belediye		X	X	X	X	X	X
NİSA	VOSA	X	X	X	X	X	X
	Özel Girişimci					X	X
	Bankalar					X	X
ELEPHANT AND CASTLE PROJESİ							
Arsa Sahibi		X					X
Belediye ve (SRB)		X	X	X	X		X
Özel Girişimci			X			X	X
ZEYTİNBURNU PROJESİ							
Mülk Sahipleri		X					X
Belediye			X	X	X		X
Özel Girişimci			X			X	X
PORTAKALÇİÇEĞİ VADİSİ PROJESİ							
Gecekonducular (hak sahibi)		X					
POR-TAŞ	Arsa sahipleri	X	X	X			X
	Belediye	X	X	X	X		X
	Özel Girişimci		X	X		X	X

Hem gecekonduculara hem de çevreye ve Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi büyük projelerde kente hizmet eden kültürel ve rekreatif faaliyetlerin getirilmesinin yanında konut üretiminin de sağlanması konularında kente katkı sağlanmaktadır. Ayrıca yerli projelerde, kente hizmet edecek rekreatif alanlar yaratılması, alanın gecekondulardan temizlenmesi ve bunun kamu maliyeti düşürülerek yapılmaya çalışılması olumlu bir yaklaşımdır. Ancak, üretilen konutun sadece üst gelir gruplarına hizmet ediyor olmasının önüne geçilmesi kente katkı açısından daha olumlu bir yaklaşım olacaktır.

5. KÜÇÜKÇEKMECE AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

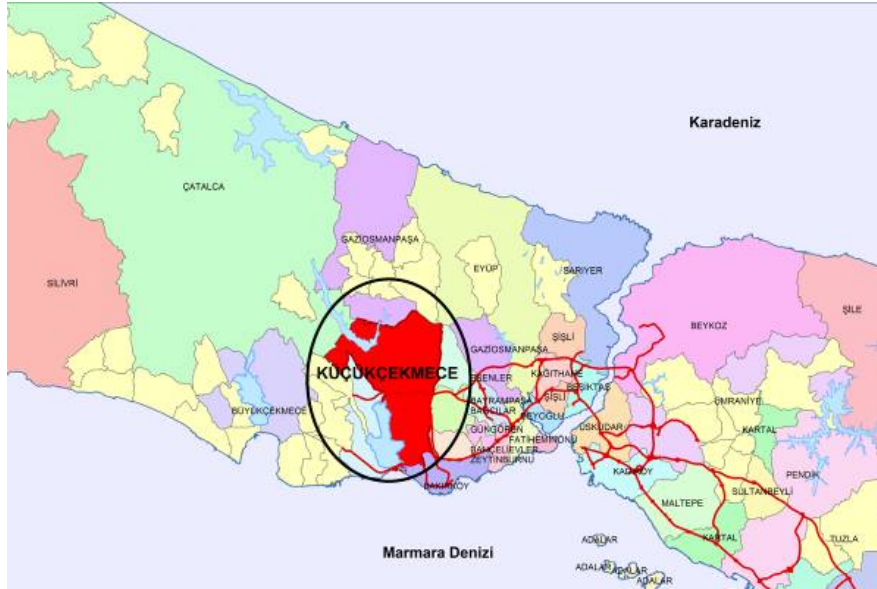
Bu tez çalışmasında değerlendirilmek ve öneri sunmak üzere İBB. Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi, Kentsel Tasarım Grubu tarafından yürütülmekte olan Küçükçekmece-Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi seçilmiştir. Daha önceki bölümlerde açıklanan standartlar ve özelliklerin, proje aşamasında olan dönüşüm çalışmasında yeşil alan standartlarının doğru ve nitelikli kullanımının sağlanmasında yararlı olacağı düşünülmektedir. Küçükçekmece ilçesinin %41'lik düzensiz ve kalitesiz yapılaşma oranı ile İstanbul genelinde ikinci sırayı alması çöküntü alanı haline gelmiş alanda kentsel dönüşümünü zorunlu kılmaktadır.



Şekil 5.1. Ayazma Hava Fotoğrafi (İkonos Uydu Fotoğrafi, 2006)

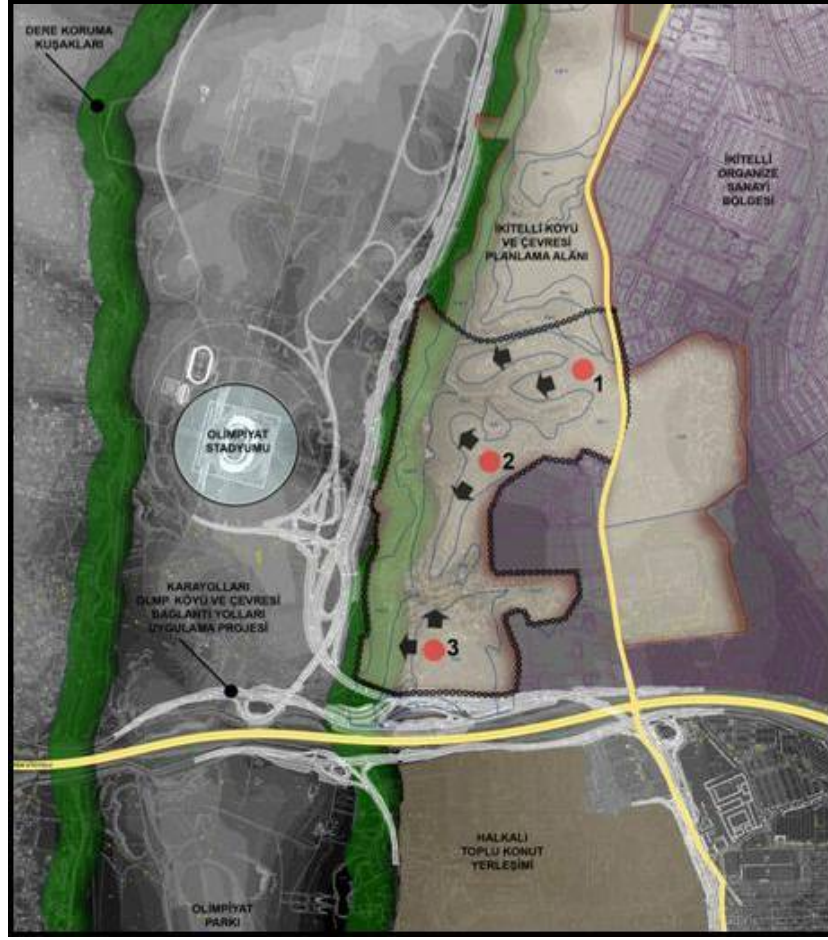
5.1. Genel Bilgiler

İkitelli Köyü ve çevresi planlama alanını içine alan Küçükçekmece ilçesi, İstanbul İlinin batı yakasında yer alır ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanır. İstanbul'un ikinci büyük ilçesi olan Küçükçekmece, kuzey ve kuzeydoğuda Gaziosmanpaşa, doğuda Bağcılar İlçeleri, güneyde Bakırköy İlçesi, Marmara Denizi ve Avcılar İlçesi, güneybatıda yine Avcılar İlçesi ve batıda Büyükçekmece İlçesi'ne komşudur. İlçe, gerek sahip olduğu nüfus büyüklüğü, gerekse çok çeşitlilik arz eden işlev alanları ile kentin çeşitli bölgelerinde yaşanan sorunların bir bileşkesine sahiptir.



Şekil 5.2. Küçükçekmece İlçesi'nin İstanbul İli içindeki Konumu

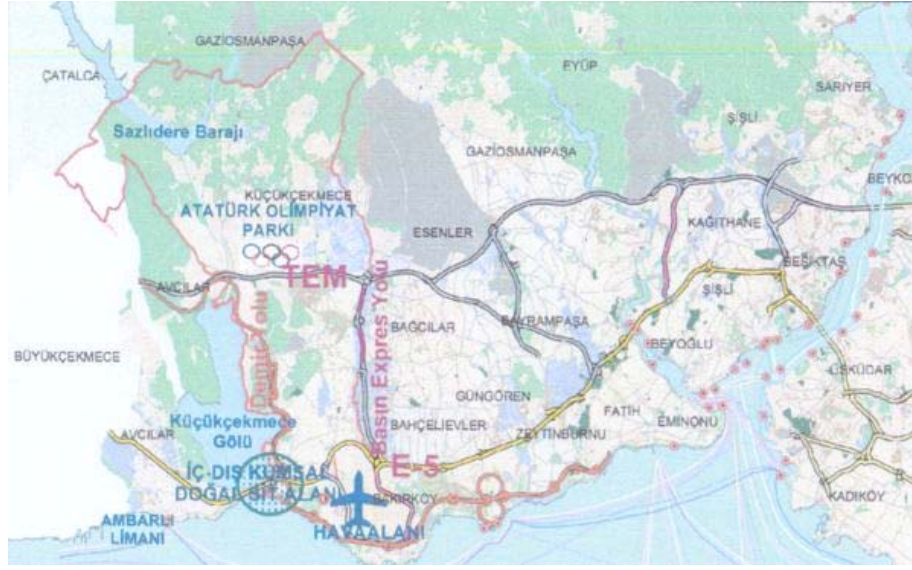
Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesini içine alan İkitelli Köyü ve çevresi olarak adlandırılan planlama alanı, Küçükçekmece İlçesi sınırları içinde, güneyde TEM Otoyolu ve Atakent Mahallesi (Halkalı Toplu Konut Yerleşimi), kuzeyde Başakşehir Yerleşimi, batıda Olimpiyat Köyü ve doğuda İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ile tanımlanan alan içerisinde yer almaktadır. Halkalı – İkitelli yolunun doğusunda yer alan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin devamı niteliğindeki Keresteciler Sitesi ve güneyindeki küçük ölçekli sanayi tesislerinin yer aldığı bölge, planlama alanının ana ulaşım aksıyla ilişkisini olumsuz etkileyen unsurlardır (İkitelli Köyü ve Çevresi Nazım İmar Planı Raporu, 2006).



Şekil 5.3. Ayazma Doğal ve Yapay Eşikler Paftası (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

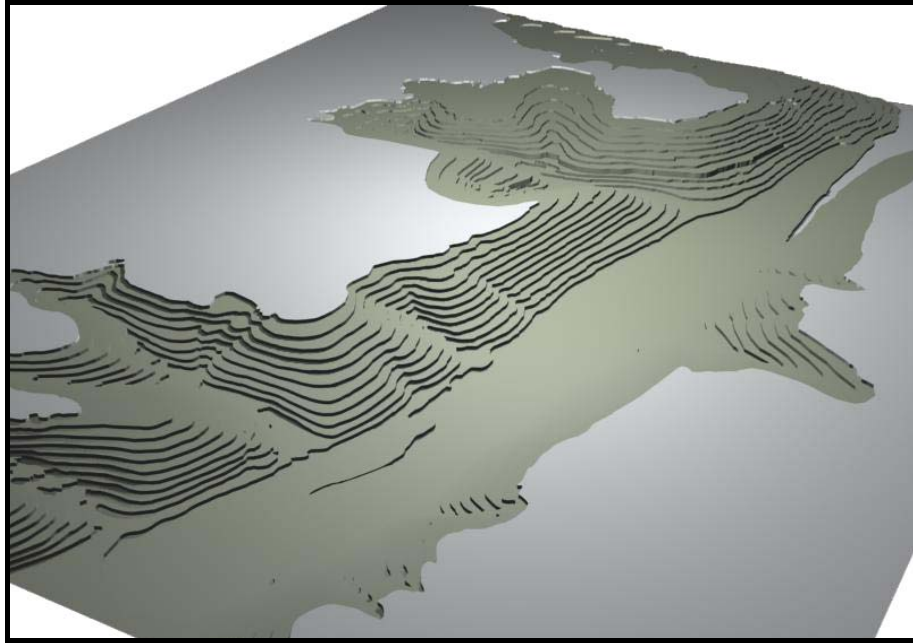
1980’den sonra TEM otoyolunun açılması, eskiden E-5 olarak olarak adlandırılan D-100 (Londra Asfaltı) ile TEM otoyolunu birbirine bağlayan yolun yapılması, bu yolun kenarına bir çok sanayi tesisinin yerleşmesi, yöredeki nüfusun olağanüstü bir hızla artmasına sebep olmuştur. Sanayi tesislerinin çevresindeki yerleşmeler, büyük bir bölümü düzensiz bir görünüm sergileyen konut alanları ile dolmuştur. Gelişimin önemli nedenlerinden biri de İkitelli’de 765ha üzerinde yapımı süren İkitelli organize sanayi bölgesinin ve bunun batısında Halkalı konutlarının kurulmasıdır.

Küçükçekmece İlçesi’nin 1985’de kentsel nüfusu 336.640, kırsal nüfusu 2138 olup; toplam nüfusu 338.778’e ulaşmıştır. 1990 verilerine göre bu rakamlar kentsel alanda 469.431, kırsal alanda 9988 ve toplamda 479.419 olmuştur. 1997 sayım sonuçlarına göre İlçe’nin nüfusu 460.388’e ulaşmıştır. Toplam nüfustaki yıllık artış %8 düzeyindedir. 2000 yılı nüfus sayımlarına göre, ilçe nüfusu 594.524’tür. İkitelli Köyü ve çevresi planlama alanının mevcut toplam nüfusu, Ayazma alt bölgesi 8000 kişi, İkitelli ve Köyiçi bölgeleri 9850 kişi olmak üzere toplam 17850 kişidir (İkitelli Köyü ve Çevresi Nazım İmar Planı Raporu, 2006).



Şekil 5.4. Küçükçekmece İlçesi'nin Ulaşım Şeması

Proje alanı, hareketli bir topografyaya sahiptir. Arazi bütününde eğim, +25 vadi tabanı kotundan başlayıp, bölgenin kuzeydoğusundaki “köy içi” bölgesinin sınırındaki +115 kotuna kadar yükselmektedir. Genel olarak güneybatıya yönelen platolar, yerleşime uygun bölgeleri oluşturmakta, yer yer doğuya uzanan vadilerle bölünmektedir. Ayazma Bölgesi’nde yer alan bu üç plato olası mahalli merkezler olarak öngörülmüştür.



Şekil 5.5. Arazinin Sayısal Modeli (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Ayazma, hazine mülkü üzerinde illegal ve tamamen plansız gelişen, ağırlıklı olarak tek katlı konutların bulunduğu teknik ve sosyal alt yapı açısından herhangi bir donatısı bulunmayan, sosyo-ekonomik olarak da çöküntü bölgesi olarak kabul edilebilecek bir niteliğe sahiptir. “Ötekiler” olarak sayılabilecek bir nüfus profiline sahip olan bu bölge, kentin varoşunda kentle bütünleşememiş İstanbul metropoliten alanı içinde gelecekte prestijli olabilecek bir bölgede son derece ilkel yaşam şartları koşulunda yaşama tutunmaya çalışan bir alt bölgedir.

387 ha’lık büyüklüğe sahip olan İkitelli köyü ve çevresi 118 ha’ı hazine, 0,075 ha’ı İl Özel İdaresi, 0,035 ha’ı Tedaş, 0,28 ha’ı vakıf mülkiyetleri, 0,475 ha’ı tapu tescil dışı alan ve 268 ha’ı da özel mülkiyetten oluşmaktadır. Ayrıca İSKİ dere koruma kuşağının 72 ha’lık kısmı planlama sınırları içinde yer almaktadır.

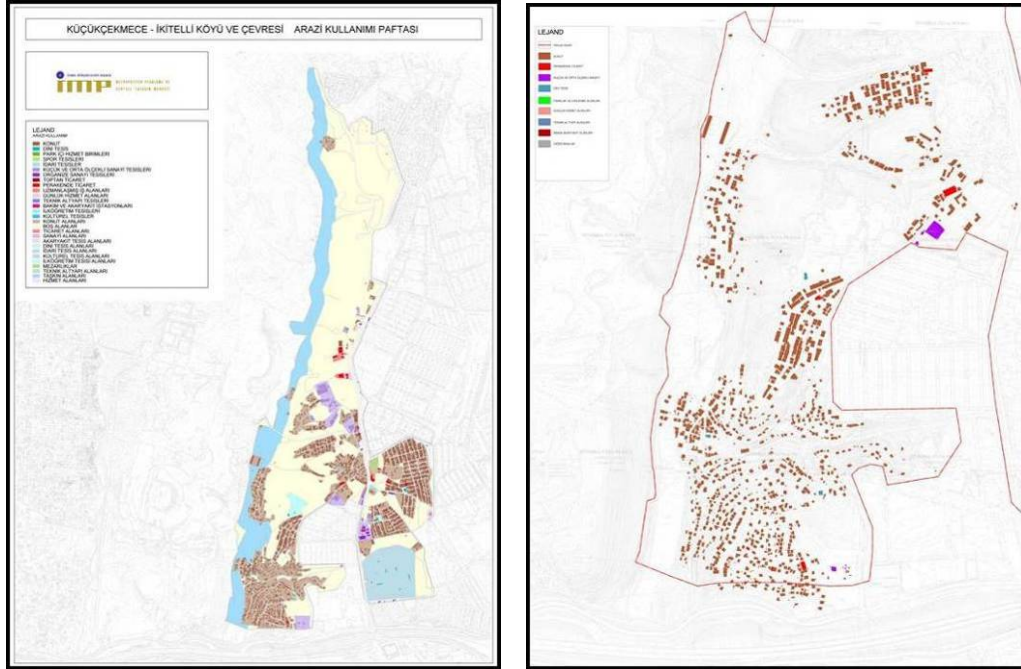


Şekil 5.6. Planlama alanı ve Ayazma Mülkiyet Analizleri (İMP, İkitelli Köyü ve Çevresi Nazım İmar Plan Raporu)

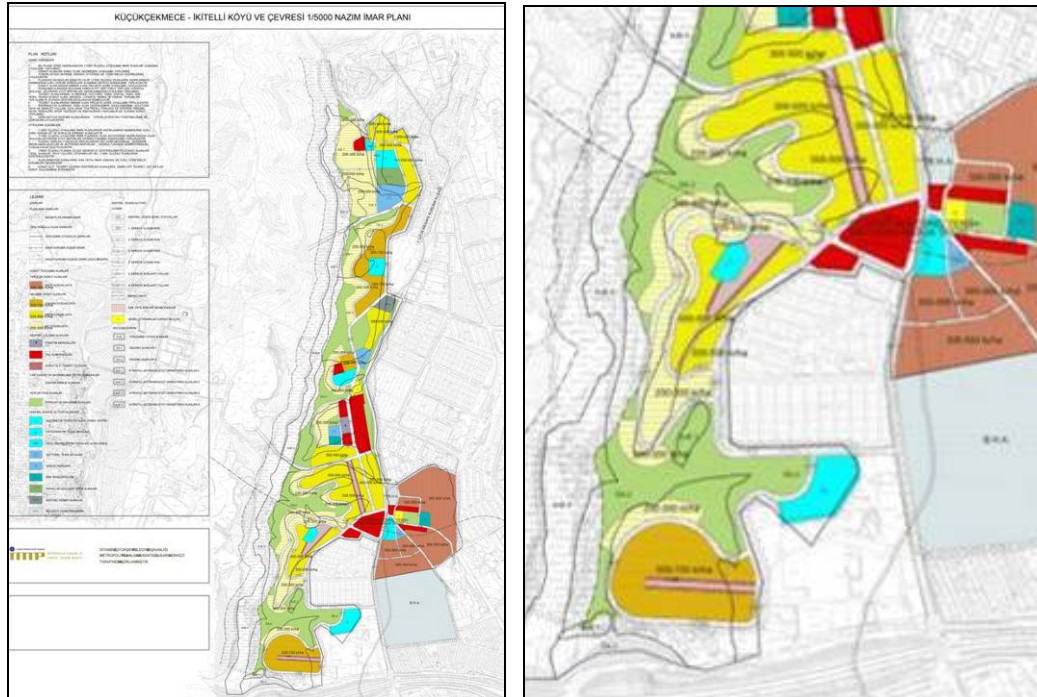
Ayazma alt bölgesi ise 127 ha büyüklüğe sahiptir. Alanda yapı sayısı 1570, mevcut konut sayısı 1800, bu konutlarda yaşayan nüfus 7.800 kişidir. Ayazma’nın %52’si şahıs, %48’i hazine mülkiyetinden oluşmaktadır. Ayrıca alan içerisinde tescil harici 5.357 m², vakfa ait 2.740 m², İl Özel İdaresi’ne ait 760 m², Tedaş’a ait 169 m² alan bulunmaktadır (İkitelli Köyü ve Çevresi Nazım İmar Planı Raporu, 2006).

Bölgedeki genel işlev dağılımı, konut (%94) ve çevresindeki günlük ticaret (%4) birimlerinden oluşmaktadır. Mevcut yapıların %78’i yığma, %22’si betonarmedir.

Çoğu tek katlı konutlar, odun ve kömür ile ısıtılmaktadır. Bu mevcut kalitesiz konutların yanı sıra alanda, üç adet cami ve bunların lojmanları bulunmaktadır.



5.2. Planlama Stratejileri ve Kentsel Tasarım Projesi



Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında önce, İkitelli Köyü ve Çevresi Nazım İmar Planı(2006 onanlı) yapılmıştır. Bu çalışmalar ve toplantılar sonucu elde edilen verilerin de ışığında ana kararları aşağıda belirtilen plan çalışması İ.B.B tarafından hazırlanmıştır.

Tablo 5.1. Donatı Alanları (İMP, İkitelli Köyü ve Çevresi Nazım İmar Plan Raporu)

	ha	m ²
KREŞ	0,5	5197
İLKÖĞRETİM TESİSİ	6,1	61083
ORTAÖĞRETİM TESİSİ	4,6	45314
B.H.A	30,5	305113
DİNİ TESİS	1,5	15234
K.H.A	1,4	14052
KÜLTÜR	5,3	52876
MEYDAN	3,4	33520
OTOPARK	1,5	14510
PARK	49,3	483159
SAĞLIK	0,7	7510
SPOR	2,8	27610
TİCARET	13,6	135782
KONUT ALTI TİCARET	1,9	19451
YÖNETİM	0,9	8661

Planda yoğunluk belirlenirken, bölgenin jeolojik yapısı, eski plan kararları vb. özellikleri göz önünde bulundurulmuştur. 200-300, 300-500 ve 500-700 k/ha. olmak üzere 3 yoğunlukta olması planlanan konut alanları içinde, bölgenin merkezi ticaret mekânları haricinde, ana yaya aksları ve meydanlar çevresinde konut altı ticaret mekânları öngörülmüştür. Donatı alanları, konut alanları ve nüfus bilgilerini içeren yoğunluk ve donatılara ilişkin hesaplar aşağıdaki tablo 5.1. de yer almaktadır.



Şekil 5.9. Üç Boyutlu Modelleme Çalışmaları (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Ayazma Bölgesi'nde, tek merkezli üç mahalleden oluşan bir yerleşim düzeni öngörülmüştür. Her üç mahallenin ana yaya akslarında, konut altı mahalli ticaret alanları önerilmiştir. İkinci ve üçüncü mahalleleri ayıran vadinin doğu sınırında bir ilköğretim okulu alanı, birinci ve ikinci mahalleleri ayıran vadinin doğu sınırında ise bir ortaöğretim okulu alanı ayrılmıştır. İkinci ve üçüncü mahallelerin ortasında yer alan ana merkez ise, kamu hizmet birimleri, sağlık tesisi, kültürel tesis, dini tesis, mahalli yönetim ve ticaret birimlerini içermektedir.



Şekil 5.10. Vaziyet Planı (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Projede mahalle merkezlerinde yer alan meydan ve ana yaya aksları çevrelerinde konut altı ticaret birimleri önerilmiştir. Yerleşmede, altı, yedi kat yüksekliğinde sıra apartmanlardan oluşan yapı blokları ve yerleşmeyi çevreleyen bağlantı yolunun dışındaki eğimin yüksek olduğu bantta teras evler yer almaktadır.

Kentsel dönüşüm kapsamında oluşturulan tasarım projesini öngördüğü kentsel yeşil alanlar açısından değerlendirmek için önce kantitatif değerlerini, sonra kalitatif özelliklerini inceleyerek değerlendirmek doğru olacaktır.

Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesinde 13,34 ha aktif, 20,55 ha pasif olmak üzere toplam 33, 89 ha yeşil alan öngörülmüştür. Proje kapsamında yapılan 1/5000 ölçekli planda, yeşil kullanıma ayrılmış tüm alanlar “park ve dinlenme alanı” lejandında gösterilmiştir. Alanın eğim farkının yüksek oluşu ve jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayışı sebebiyle konut alanı olamayacak alanlar yeşil alan kullanımına ayrılmıştır. Ayrıca bu alanların tümü aktif kullanıma uygun yeşil alan kapsamında değildir.

Tablo 5.2. Nüfus ve Yeşil Alan İlişkisi (İMP, İkitelli Köyü ve Çevresi Nazım İmar Plan Raporu)

	Min	Maks.
AYAZMA BÖLGESİ NÜFUS ARALIKLARI	14590	22150
YEŞİL ALAN YÜZDESİ (M²/ kişi)	9,1	6

Ayazma bölgesinin planı yapılırken, tasarım projesinin plandan önce yapılmış olmasından dolayı konut alanlarındaki yoğunluklar, min. ve maks. aralıklar verilerek ifade edilmiştir (Projedeki konut adalarının nüfus yoğunluklarını, planda da sağlayabilmek amacıyla böyle bir yöntem benimsenmiştir). Maksimum ve minimum nüfusa göre kişi başına düşen yeşil alan miktarı hesaplandığında çıkan sonuçlar 9m² ile 6m² olmaktadır. Tüm bu hesaplamalar sonucunda görülmektedir ki; Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi, 1985 tarihli 3194 Sayılı yönetmelik ve 02.09.1999 tarihli değişiklikle belirlenen yeşil alan standartlarını minimum nüfusla dahi karşılayamamaktadır.

Tablo 5.3. Projenin Kantitatif Yönlerden Değerlendirilmesi

PROJE	KANTİTATİF DEĞERLENDİRME						
	Proje Alanı	Mevcut Nüfus	Mevcut Yeşil alan	Mevcut Kişi Başına Düşen Yeşil Alan	Öneri Nüfus	Öneri Yeşil Alan	Öneri Kişi Başına Düşen Yeşil Alan
AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	127 ha	7.800 kişi	-	-	Min: 14.590 kişi	13ha	Min: 9.1 m ² /kişi
					Max: 22.150 kişi		Maks: 6 m ² /kişi

Projede öngörülen yeşil alan miktarının, imar mevzuatında yer alan yeşil alan standartları günümüz koşullarında bölgesel özellikleri göze almayı ve eksiklikleri oluşu nedeniyle değerlendirme yapmak için yetersiz olduğu bilinerek, bu standardı bile karşılamayı projenin çokça eleştirilebilecek bir noktasıdır.

Çalışmanın ikinci bölümünde kentsel yeşil alanlar; tipleri, büyüklükleri, etki alanları, barındırdıkları donatılar ve cevap verdikleri yeşil alan gereksinimlerine göre, ilköğretim ünitesi düzeyinde, mahalle ünitesi düzeyinde, semt ünitesi düzeyinde ve kent ünitesi düzeyinde olmak üzere kademelendirilmişti. Ayazma projesindeki yeşil kademelenme ise gerek projenin alansal büyüklüğü (127 ha) gerekse getirdiği nüfus (min:14590- maks:22150kişi) sebebiyle ilköğretim ve mahalle ünitesi düzeyinde kentsel yeşil alanları içermelidir. Bu kapsamda yapı adaları içerisinde yer alan bahçeleri, çocuk oyun alanları, meydanlar ve mahalle parkları incelenebilir.



Şekil 5.11. Bina Yakın Çevresi Yeşil Alanlar ve Park İçin Ayrılmış Alanlar (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Kalitatif değerlendirmenin yapılacağı mekanları tanımaya yönelik olarak ilk adımda öncelikle her bir mekanın başarılı ve başarısız bulunan niteliklerini tespit etmek gerekmektedir. Bu kapsamda mekanı sınırlandıran cepheler, odak noktaları, girişler, geçiş mekanları ile mekandaki farklı etkinlik türleri belirlenmiştir.

Dış mekanlar söz konusu olduğunda, iç mekanlardaki gibi her zaman tekrar eden bir etkinlikle ya da hatları çok belirgin bir programla yeşil alanları aktif hale getirmek daha zordur. Ancak burada çevrenin davet edici nitelikleri olarak adlandırılan çevresel destekleyicilerin yanı sıra alana getirilen *aktivitelerin çeşitliliği* ön plana çıkmaktadır. Kullanıcıların dış mekan kullanımına yönelik alışkanlık ve eğilimleri etkinliklerin çeşitliliği ile doğrudan ilgilidir.

Proje kapsamında yapılan nazım imar planı ve kentsel dönüşüm projesi sonucunda oluşturulan bina yakın çevresinde yer alan parklar, meydanlar, çocuk oyun alanları, dinlenme ve seyir alanları, yürüyüş ve bisiklet yolu gibi fonksiyonlar, rekreasyonel alanların kendi içinde çok çeşitli olmadığını göstermektedir. Ayrıca 22000 kişinin yaşayacağı öngörülen bir yerleşmede düz alanların hemen hemen tümüne konut fonksiyonu verilmesi uğruna hiç spor alanı ayrılmaması projenin başarısız yönlerindendir. Yoğunluğun azaltılması ve düz veya düze yakın alanların spor olanaklarının artırılmasını sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.



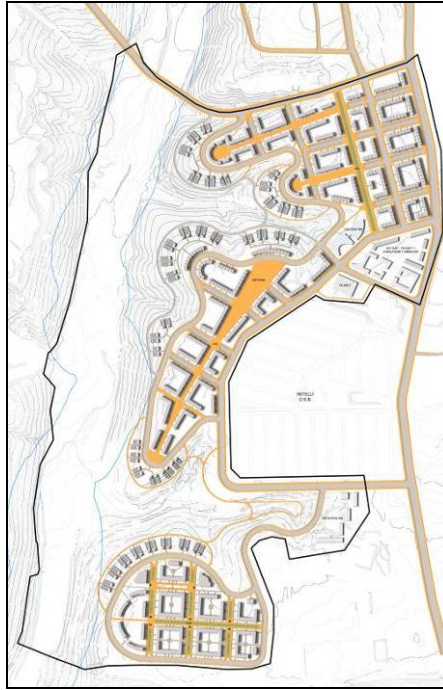
Şekil 5.12. Aktivite Çeşitliliği ve Kademelenme

Alana getirilen aktivitelerin çeşitliliğinin yeterli olmamasının yanında aktivitelerin konumlandırılması için hem yoğunluğa hem de çevre ve arazi özelliklerine göre

uygun yerlerin seçildiği söylenebilir. Ancak getirilecek nüfusa kantitatif açıdan yeteri kadar yeşil alan sağlanmadığını bu noktada yinelemek gerekmektedir.

Kamu mekanları ve yeşil sistem ilişkisine bakıldığında ise projenin kuzeyinde, 2. ve 3. mahalleler arasında kalan kültür-ticaret- kamu mekanı alanının vadi girişinde yer alması kullanıcıların hem parka hem de yaya ve bisiklet yoluna erişimini kolaylaştıracak şekilde düşünülmüştür.

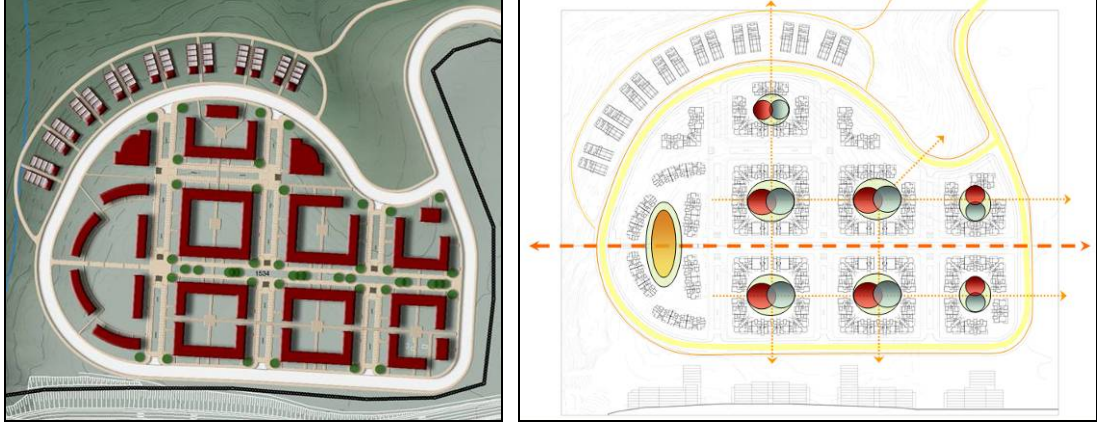
Ayazma Kentsel dönüşüm Projesi Kapsamında planlanan üç mahalleyi doğal eşik olarak birbirinden ayıran vadiler projede park alanı olarak tasarlanmıştır. Bu aşamada “taşkın alanı” olarak bırakılmış dere ve vadi tabanı ise 1/100000 ve 1/25000 İmar Planlarında da öngörüldüğü üzere önümüzdeki yıllarda Küçükçekmece gölüyle bağlantılı bir rekreasyon ağının bir parçası haline gelecektir. Bu kapsamda değerlendirilen mahalle parkının dere ve çevresi ile birleşmesi düşünülmüştür.



Şekil 5.13. Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Yaya Sirkülasyonu (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

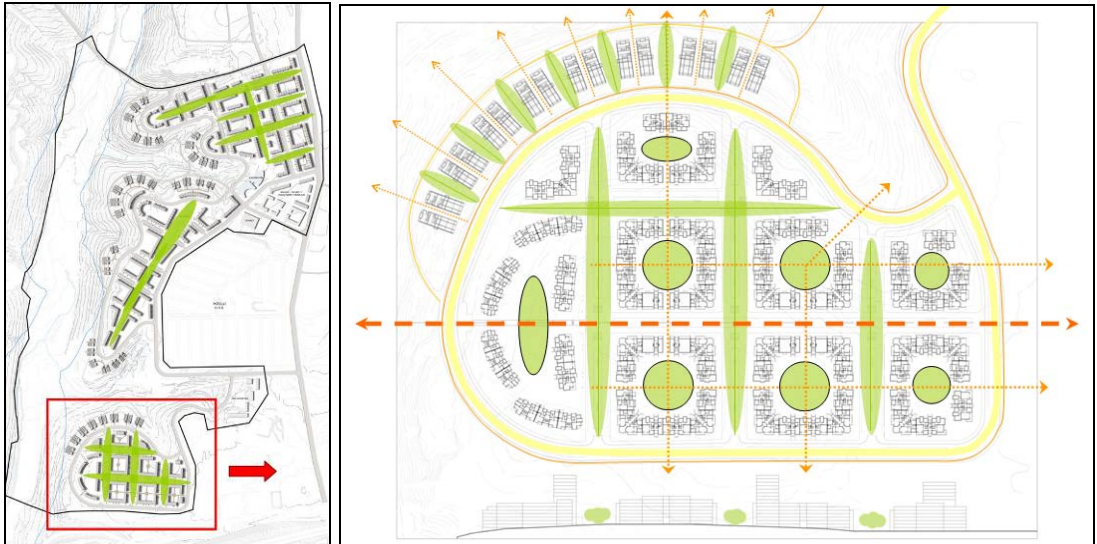
Küçükçekmece Ayazma bölgesinde oluşturulacak proje, alanının güneyinden geçen TEM Yolu, batısından geçen Olimpiyat Köyü ve Çevresi Bağlantı Yolu, doğusundan geçen Halkalı-İkitelli Yolu sayesinde dışarıdan rahat ve kolay ulaşım sağlamaktadır. Ayrıca alan içinden geçirilen yaya, özel otolar için servis yolları ve bisiklet yolları gibi alternatiflerle *ulaşılabilirlik* arttırılmıştır. Ancak bu alternatif yolların yer yer birleşmesi yaya ve bisikletli kullanıcıların güvenliği açısından eleştirilebilir.

Mimari avan proje çalışmalarına 1. mahalleden başlanmıştır. Bloklar, arazi yapısı ve yaya sirkülasyonu kurgusu bağlamında koparılarak ve yer yer geçitler oluşturularak *geçirgen* bir doku oluşturulmuştur. Yapı adaları içerisinde kalan açık alanlarda çocuk oyun alanları, oturma ve dinlenme mekânları ve yer yer seyir terasları düşünülmüştür.



Şekil 5.14. 3. Mahalle Vaziyet Planı ve Aktivite Çeşitliliği (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Projede önerilen sokak yapı adası sistemi ve bölge içi yaya yolları alanın tüm noktalarına kullanıcıların erişimini kolaylaştıracak şekilde düzenlendiğinden dolayı *geçirgen* ve *okunabilir* bir yapı göstermektedir. Yaya yolları ve yeşil alanların birarada ve birbirini takiben kullanımı projenin tasarımını kuvvetlendiren kısımlardandır.



Şekil 5.15. Yeşil Sistem Ağı ve Yaya Hareketi İlişkisi (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Şekil 5.16. 1. Mahalle Modelleme ve Kesit Çalışmaları (İMP, Kentsel Tasarım Grubu)

Estetik ve görsel nitelikler, mekanı güzel, çekici, davet edici, rahat, özgün kırlarlar ve kullanıcıların zihinlerinde mekanla ilgili pozitif bir imge oluştururlar. Dönüşüm projesinin içinde bulunduğu aşamada bu kriterin değerlendirilmesinde yardımcı olacak faktörler belirgin değildir. Ancak vaziyet planından görülen *mekansal düzen* estetik ve görsel olarak uyumlu görünse de alanda öngörülen yoğun ve yüksek katlı yapılar sıkışıklık hissi vermektedir. Bu bağlamda yapılarda ve oranlarında yapılacak değişiklikler projenin görsel uyumunu ve estetiğini arttırabilir.

Tablo 5.4. Projenin Kalitatif Yönlerden Değerlendirilmesi

PROJE	KALİTATİF DEĞERLENDİRME							
	Aktivite ve Kullanımlar			Ulaşılabilirlik			Sosyalik	Estetik ve Görsel Nitelikler
	Çeşitlilik	Esneklik	Zenginlik	Okunaklılık	Geçirgenlik	Yaya Hareketi	Komşuluk İlişkileri- Sahiplik Hissi	Çekicilik
AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	-	+	-	+	+	+	+	-

6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu yüksek lisans çalışması kapsamında, henüz proje aşamasında olan Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesine girdi oluşturacak şekilde, Barselona, Elephant and Castle, Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği ve Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projeleri sonucu oluşturulan kentsel yeşil alanlar kalitatif ve kantitatif açılardan değerlendirilmiştir. Bu noktada, Ayazma Projesi kriterlerin uygulanabilirliğini test eden araçlar açısından durum çalışması olmuştur. Sonuçların karşılaştırılması, dönüşüm sonucunda oluşturulan yeşil alanların kentsel alanlardaki yaşam kalitesine yardımı açısından değerlendirmesine izin vermiştir. Çalışmadan elde edilen sonuçlar şunlardır;

Yaşam kalitesi kavramı, farklı ilgi alanları tarafından gerçekleştirilen çalışmalarda, farklı yönleri ön plana çıkarılarak ele alınan ve tanımlanan bir kavramdır. Memnuniyet, refah ve fiziksel çevre gibi farklı alanlara ilişkin politika geliştirilmesine yönelik araştırmalarda, “yaşam kalitesi” kavramı ile “çevresel kalite” kavramı bir arada incelenmesi gerekir.

Çevresel kaliteyi yükseltmeye yönelik, bireylerin yaşadığı çevreden hoşnutluğunu direk olarak arttıran kentsel yeşil alanlar, kentsel yaşam kalitesini de olumlu yönde etkileyen önemli bir faktördür.

Kentsel yeşil alanlar üzerine Türkiye ve Avrupa’daki çeşitli standartlar ve yasal düzenlemeler karşılaştırıldığında, İstanbul’da kentsel yeşil alan standartlarının Avrupa şehirleri ortalamasının oldukça altında olduğu görülmektedir (Bkz tablo 2.3). Modern, yeşil ve yaşanabilir bir İstanbul için, öncelikle yeşil alanların bir bütün içinde tasarlanması gerekmektedir. Bu bağlamda İstanbul’da konut alanlarının sorunlarını ve bireylerin yaşam kalitesi problemlerine çözüm “kentsel dönüşüm” dür.

Mahalle ölçeğinde dönüşüm hedefleri belirlenirken asıl amaç kentsel yaşamdaki olumsuz koşulların iyileştirilmesi ve oluşturulacak yeni mekânın eskisine göre çok daha iyi koşullarda ve kalitede olması gerektiğidir. Maksimum konut üretimi ile

maksimum kazanç sağlamak uğruna, dönüşüm öncesi ile aynı ya da benzer özellik gösteren yaşam mekânları üretmek ve kentsel yaşam kalitesinden ödün vermek kentsel dönüşümün temel amacına ters düşer.

İspanya’da ve İngiltere örneklerinde görülmektedir ki projeler ekonomik ve sosyal getirileri ile kent halkına birçok fayda sağlamıştır. Sadece mekânsal ve fiziksel özelliklerin iyileştirilmesi değil, yerel ekonomik yapının düzeltilmesi ve insanlar arasında fırsat eşitliğinin sağlanması için çalışmalar yapılmıştır. Ülkemizden örneklere bakıldığında ise, Zeytinburnu Projesinde de kısıtlı olarak bulunmakla beraber yerel ekonomik yapıya dair bir öneri verilmemiştir.

Barselona Olimpiyat Köyü Kentsel Dönüşüm Projesi, Elephant and Castle Kentsel Dönüşüm Projesi, Portakal Çiçeği Kentsel Dönüşüm Projesi, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesinde belirlenen temel amaç, var olan mevcut sistemin değişmesi ve dönüştürülmesi, bu yolla kentsel açık yeşil alanların ve rekreatif faaliyetlerin geliştirilmesidir. Bu özellikleri bakımından projeler başarılı bulunmuştur.

Tezden çıkartılan sonuçlar kapsamında, kentsel dönüşüm projelerinde imar mevzuatı yönetmeliğinde belirtilen ancak düşük bulunması yönüyle çokça eleştirilen kişi başı 10m² yeşil alan standardını sağlamanın önemi anlaşılmıştır. Zeytinburnu, Dikmen, Portakal Çiçeği Dönüşüm Projeleri kentsel yeşil alan büyüklüğü ile kantitatif açıdan değerlendirildiğinde 3194 Sayılı imar mevzuatı yönetmeliğine göre uygundur. Ancak Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi, yönetmelikle belirlenen yeşil alan standartlarını önerilen minimum nüfusla dahi karşılayamamaktadır. Bu bağlamda Ayazma Projesi 6 ve 9,1 m² ile yetersiz olduğu görülmüştür.

Ayazma ve diğer kentsel dönüşüm projelerinde yeşil alan hedeflerinin yetersizliği, uygulamada sıkça karşılaşılan ekonomik bağlayıcılardan kaynaklanabilmektedir. Mevcut durum tespitleri ve haksahipliliği çalışmalarının ardından nüfus yoğunluğunu aynı noktada tutmak, donatı standartlarında ve yeşil alan miktarında azaltmalar yapılması sonucunu doğurmaktadır. Bu noktada projenin uygulanabilirliği açısından “mevcut haksahipleri ile öneri nüfusu dengelemek” ya da “yaşam kalitesi yüksek mekânlar üretmek” amaçları karşı karşıya gelmektedir. Planlama aşamasında doğan problemler uygulama aşamalarında karşılaşılabilecek sorunlar ile birleşerek standardın daha da düşmesine sebep olabilmektedir. Dolayısıyla getirilmesi

düşünülen nüfus yoğunluğunun azaltılması ya da tasarımın değiştirilmesi yoluyla projenin yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Projelerin yeşil alanları kalitatif açıdan değerlendirildiğinde ise, Portakal Çiçeği Vadisi duyarlı bir çevrede kalite kriterlerinden geçirgenlik ve okunabilirliği karşılamasına rağmen, gerek tasarımdaki eksiklikler gerekse bakımsızlığı açısından başarısız bulunmuştur. Bunun yanında Barselona, Elephant Castle, Dikmen ve Zeytinburnu örnekleri kalitatif açıdan başarılı bulunmuştur.

Tüm bunları dikkate alarak diyebiliriz ki; kentsel dönüşüm projeleri sonucunda oluşturulacak çevre, kentsel yeşil alanlar için belirlenmiş standartlar ışığında, henüz proje aşamasında iken, yapılacak kontroller sayesinde eskisine göre yaşam kalitesi daha yüksek bir çevre haline getirilebilir. Nitekim Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesinde görüldüğü gibi, donatı standartlarında ve proje tasarımında yapılan herhangi bir yanlış bu aşamada saptamak, projenin ilerleyen aşamalarında geri dönülmesi imkânsız hatalar yapmayı önleyebilir. Zira yaşam kalitesini yükseltmeyi amaçlayan kentsel dönüşüm projelerinin, kalitenin en önemli göstergelerinden biri olan yeşil alanları standartların altında kullanması dönüşüm mantığına uymamaktadır.

Bu akademik çalışma ile planlama ve tasarım aşamasında olan projelerde irdelemeler ve değerlendirmeler yaparak, projelerin geliştirilmesine yönelik girdi oluşturarak, uygulanacak projelerde, toplumsal bir sorunun çözümüne katkıda bulunulması ve kamusal fayda sağlanması umulmaktadır.

KAYNAKLAR

- Aksoy, Y.**, 2001. İstanbul Kenti Yeşil Alan Durumunun İrdelenmesi, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Altaban, Ö.**, 1994. Büyükşehirlerde İlköğretimin Mekansal Sunum Biçimleri Konusunda Bir Araştırma-Örnekleme: Ankara, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Altun, L.**, 2004. Kentsel Dönüşüm: İstanbul ve Dönüşüm Yönetimi, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul 27-30 Kasım, s. 227.
- Amil, M. ve Çeşmecioğlu, B.**, 2006. Kentsel Dönüşüm, *İnşaat&Yatırım*, **23**, 46-54.
- Andersen, H. S.**, 2004. Experiences with Deterioration of housing and with Strategies for Housing Renewal in Europe and United States, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul 27-30 Kasım, s. 151.
- Ajuntament De Barselona**, 2004. *Barselona in Progress*, 138-157, Barselona.
- Bailey, N.**, 2004. Housing-led Regeneration: The Glasgow Experience, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul 27-30 Kasım, s. 171.
- Balamir, M.**, 2005. Türkiye’de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller, *Mimarlık Dergisi*, **322**.
- Bayraktar, A.**, 1973. Ege Kıyılarında Bazı Tatil Köylerinde Peyzaj ve Rekreasyon Planlamasının Etüdü ile Turizm Gelişmesinde Bu Bakımdan Önemli Esasların Tespiti, *Doçentlik Tezi*, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Bentley, I., Alcock A., Murrain, P., McGlynn, S. ve Smith, G.**, 1985. *Responsive environments: A manual for designers*, Butterworth Architecture, London.
- Bilsel, C.**, 2006. “Kentleri paylaşmak”, Kentsel Dönüşüm, Çözülen Kentler ve Parçalanmış Kamusal Alan, *Mimarlık Dergisi*, **327**.

- Bimtaş Planlama Grubu**, 2005. Zeytinburnu Risk Öncelikli Strateji ve Eylem Planı,
- Blumenfeld, H.**, 1969. *Criteria for Judging the Quality of Urban Environment*, SAGE Publications, pp. 137-164.
- Burnell, J. D. and Galster, G.**, 1992. Quality of Life Measurements and Urban Size: An Emprical Note, *Urban Studies*, **5**, 727- 735.
- Calthorpe, P.**, 1993. *The Next American Metropolis*, Princeton Architectural Press, Newyork.
- Carmon N.**, 1997 Neighbourhood Regeneration: The State of the Art, *Journal of Planning Education and Research*, **17**, 131-144.
- Cebula, R. J. and Veddar, R. K.**, 1973. A Note on Migration, Economic Opportunity and Quality of Life, *Journal of Regional* ,**13**, 105- 111.
- Chan, Y. K.**, 1999. Density, Crowding& Factors Intervring in Their Relationship: Evidence From a Hyper- Dence Metropolis, *Social Indicators Research*, **48**, 103- 124.
- Chapin, F. S., Kaiser, E. J.**, 1985. *Urban Land Use Planning*, University of Illinois Press, Urbana.
- Chiesura, A., ve Groot, R.**, 2003. Critical Natural Capital: a Socio-Cultural Perspective, *Ecological Economics*, **44**, 219-231.
- COM.**, 1997. Communication from the Commission to the Council, the European Parliament, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, Towards an Urban Agenda in the E.U.
- COM.**, 1998. Communication from the Commission to the Council, the European Parliament, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions. Sustainable Urban Development in the European Union: A Framework for Urban.
- Couch, C.**, 2003. *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell Publishing, Oxford,
- Crosby, P.B.**, 1996. *Quality is Still Free*, Mc Glaw Hill, Newyork.
- Cutter, S. L.**, 1985. Rating Places: A Geographer's View On Quality of Life, Association of American Geographers, *Resource Publication In Geography*, Washington D. C., **7**, 20.
- Çetiner, A.**, 1991. *Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri*, İ.T.Ü. Baskı Atölyesi, İstanbul.

- Çetiner, K. F.**, 2006. Kentsel Kalite Süreçleri ve Bu Süreçlerde Yerel Yönetimlerin Görev ve İşlevleri, *ODTÜ'lüler Bülteni*, **83**.
- Çevik, P.**, 2002, Ankara'da Geçekondu Sorununa Çözüm Olarak Geliştirilen Önerilerin Değerlendirilmesi: Ankara Dikmen Vadisi Projesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Demirtaş, Y. ve Esgin, İ.**, 2006. Bir Kentsel Yenileme Deneyimi; Barselona, *18 Kasım Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, 155, 1300-7319.
- Dewberry, S. O., and Matusik, J. S.**, 1996. *Land Development Handbook-Planning, Engineering and Surveying*, Mc Graw Hill Companies, USA.
- DİE**, 1998, *Ekonomik ve Sosyal Göstergeler*, DİE Matbaası, Ankara.
- DİE**, 2000, *Genel Nüfus Sayımı*, İstanbul, DİE Matbaası. Ankara.
- DİE**, 2003, *Bina İnşaat İstatistikleri*. DİE Matbaası. Ankara.
- DİE**, 2004, *Yaşam kalitesi göstergeleri ve ölçümleri*, DİE Matbaası, Ankara.
- Dissart J.-C and Deller S.C.**, 2000. Quality of Life in the Planning Literature, *Journal of Planning Literature*, **15**, 1.
- Dodge, R. N.**, 1999. Colorado, Migration& The Mobile Transition; 1955-1995, *PhD Thesis*, The Faculty of Natural Sciences, Mathematics& Engineering, University of Denver, USA.
- DPT**. 2001, Devlet Planlama Teşkilatı. *8. Beş Yıllık Kalkınma Planı. Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu*. Ankara.
- Ekinci, O.**, 2005, "Kentsel Dönüşüm"ün Akla Getirdikleri, *Mimarlık Dergisi*, **322**.
- Ergül, Ç.**, 2006, İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, *İnşaat&Yatırım*, **22**, 214-219.
- Erkut, G.**, 1994. Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçümlenmesi ve Ekolojik Kentsel Tasarım, *5. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, MSÜ, İstanbul 12-13 Mayıs, 62-74
- Evcil Türksever, N.**, 2001. Türkiye'de Büyük Şehir Alanlarında Yaşam Kalitesinin Değerlendirilmesine Yönelik Bir Yöntem Denemesi, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Fanusçu, E.M.**, 1998. Çocuk Oyun Alanları, *Peyzaj Mimarlığı Dergisi*, **5**, İstanbul.
- Gibson M., Kocabas A.**, 2001. The Sustainable Urban Regeneration - Recent Developments In UK and European Practice, Course Papers, İstanbul

- Gibson M., Kocabas A., 2002.** The Sustainable Urban Regeneration - Recent Developments In UK and European Practice, Updated Course Papers, Istanbul
- Göksu, A. F., 1993.** Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişme Projesi, *Ankara Dergisi*, 2/ 5, 83.
- Göksu, A. F., 1998.** Kentsel Gelişme Projeler Dizisi; Gecekondü Geliştirme Projesi, *Kent-Koop Yayını*, Ankara.
- Göksu, A. F., 2002.** *Mimar Sinan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm Semp.* 24-25 Ekim, İstanbul.
- Gül, A. ve Kılıç, V., 2001.** *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi* A2, 1302-7085, 27-48.
- Ha, M. and Webber, M. J., 1994.** Residential Quality and Satisfaction: Toward Developing Residential Quality Indices, *Home Economics Research Journal*, 3, 269-318.
- Hagerty, M., 1999.** Unifying Livability and Comparison Theory: Cross- National Time Series Analysis of Life Satisfaction, *Social Indicators Research*, 47, 343-356.
- Hague, C., 2004.** Tackling Housing Regeneration and Housing Renewal, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul 27-30 Kasım /178.
- Hayward, J., 1989,** Urban Parks, Research, Planning, and Social Change; in Public Places and Spaces, p.193-216, Eds. Altman, I., Zube, E. H., Plenum Press, New York.
- İBB-Şehir Planlama Müdürlüğü, Donatı Çalışması, 2004.** Nüfus Donatı Dağılımının İncelenmesi ve Öneri Donatılara İlişkin Analitik Etüd İşİ
- İMP, 2006,** *İstanbul İl bütünü 1/100000 Çevre Düzeni Planı Raporu.*
- İMP, İkitelli Köyü ve Çevresi Nazım İmar Plan Raporu**
- İMP, Kentsel Tasarım Grubu, 2006.** *Zeytinburnu Kentsel dönüşüm Projesi Raporu.*
- İMP, Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu, 2006.** *Faliyet Raporu.*
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2003.** *Faaliyet Raporu*
- Juran, J. M., 1988.** *Planning For Quality*, The Free Press, Collier Mc. Millan, Newyork.

- Kahraman, T.**, 2006. İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Süreçleri, *18 Kasım Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, 93, 1300-7319.
- Kelekci, Ö. L., Berköz, L.**, 2006. Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler; *İ.T.Ü. Mimarlık Planlama Tasarım Dergisi*, 5/2, 165-176.
- Keleş, R.**, 1984. *Kentleşme ve Kent Politikası*, A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 540, Ankara.
- Kenneth, P.**, 2004. City Reborn Architecture and regeneration in London from Bankside to Dulwich, Merrel Publishing Limited, London,.
- Kısar, E.**, 2004. Yeşil Alan Kullanım Özellikleri ve Tercihleri Ataköy, Beşiktaş, Zeytinburnu Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kuntsal, K.**, 1993. Dikmen Vadisi Projesi, *TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Yayınları*, Kasım-Aralık, 13-21.
- Lynch, K.**, 1984. *Good City Form*, MIT Press, Cambridge.
- Mumford, L.**, 1961. *The City in History*; Harcourt, Brace and World, Newyork.
- Newman. PWG.**, 1999. Sustainability and Cities: Extending the Metabolism Model, *Landscape and Urban Planning*, **33**. 219-226.
- ODTÜ**, 1988. *Türkiye’de Kentsel Standartlar Araştırması Özet Rapor*, Ankara.
- Öke, A.**, 1971. *İşletme Anlayışına ve Bütçesine Uygun Konut Tasarlanması*, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.
- Özgüç, İ.M.**, 1998. Çocuk Oyun Bahçelerinde Tasarım İlkeleri, *Peyzaj Mimarlığı Dergisi*, **5**, İstanbul.
- Pacione, M.**, 2003. Urban environmental quality and human wellbeing—a social geographical perspective, *Landscape and Urban Planning*, **65**.
- Project for Public Spaces**, 2000. How to turn a place around: a handbook for creating successful public spaces, New York.
- Rogerson, R. J.**, 1997. *Quality of Life In Britain*, Department of Geography University of Strathclyde, Glasgow.
- Schneider, M.**, 1975. The Quality of Life in Large American Cities: Objective and Subjective Social Indicators, *Social Indicators Research*, **1**, 495-509.

- Solguntekin, B.**, 1994. Kentsel Yerleşim Alanlarında Açık Yeşil Alanların Kullanıcı İlkelerinin Araştırılması; Ankara İli Çankaya İlçesi Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Sökmen, P.**, 2003, Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir bir Planlama Çerçevesi, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayını, 47-51.
- Sönmez, N.**, 2006. Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme, *18 Kasım Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, 121, 1300-7319.
- Sönmez, Ö.**, 2003. Sürdürülebilir Kentleşme İçin Kentleşme Süreçlerine Halkın Katılımı, *Arredamento Mimarlık*, 1, 92-95
- Thwaites, K.**, 2001. Experiential Landscape Place: an exploration of space and experience in neighbourhood landscape architecture, *Landscape Research*, 26/3, 248.
- Topçu, E. Ü.**, 2004. İstanbul'un Değişik Mahallelerinde Kullanıcı Hoşnutluğunun Karşılaştırılması, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Turok, I.**, 2004, Urban Regeneration: What Can Be Done ad What Should Be Avoided? *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul.
- Uzun, C. N.**, 2006. Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri, *18 Kasım Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, 49, 1300-7319.
- Van Kamp, I., Leidelmeijer K., Marsman, G., ve Hollander, A.**, 2003, Urban Environmental Quality and Human well-being. Towards a Conceptual Framework and Demarcation of Concepts; a Literature Study. *Landscape and Urban Planning* 65, 5–18.
- WCED**, 1987, Brundlandt Rapport. Our Common Future. Oxford University press. Oxford.
- Yıldız, D., Şener, H.**, 2006. Binalarla Tanımlı Dış Mekanların Kullanım Değeri Analiz Modeli; *İtü Dergisi, Mimarlık Planlama Tasarım*, 5/ 1, 115-127.
- Yıldızcı, A. C., Yücel, G., F.**, 2006. Kent Parkları ile İlgili Kalite Kriterlerinin Oluşturulması; *İtü Dergisi, Mimarlık Planlama Tasarım*, 5/ 2, 220-230.

- Yıldızci, A.C.**, 1982. Kentsel Yeşil Alan Planlaması ve İstanbul Örneği, *Doçentlik Tezi*, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul
- Yıldızci, A.C.**, 2001. Kentsel Yeşil Alan Planlaması Ders Notları, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Yuen, B.**, 1996. Creating The Garden City: The Singapore Experience, *Urban Studies*, **33**, 955- 970.
- Yürekli, F.**, 1997. Çevre Görsel Değerlendirmesine İlişkin Bir Yöntem Araştırması, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

<http://www.aidan.co.uk>

<http://www.amsterdamdocklands.com>

<http://www.archpedia.com/Architects/Cesar-Pelli.html>

<http://www.arkitera.com>

<http://www.bigcities.govt.nz/indicators.htm>

<http://www.cnu.org>

<http://www.eaue.de>

<http://www.ekutup.dpt.gov.tr/cevre/eylemler/torosa/nufus.html>

<http://www.go-se.gov.uk>

<http://www.greenscom.com>

<http://www.green-space.org.uk/>

<http://www.guggenheim-bilbao.es>

http://www.lddc_history.org.uk

http://www.london.gov.uk/mayor/strategies/sds/open_space

<http://www.londonlandscape.gre.ac.uk>

<http://www.mimarlarodasi.org>

<http://www.nature.coe.int/english/cadres/emerald.htm>

<http://www.newurbannews.com/AboutNewUrbanism>

<http://www.oatlandsregeneration.co.uk>

<http://www.salford.gov.uk>

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ed603_01.htm

<http://www.tibbalds.co.uk>

http://www.urban_renaissance.org

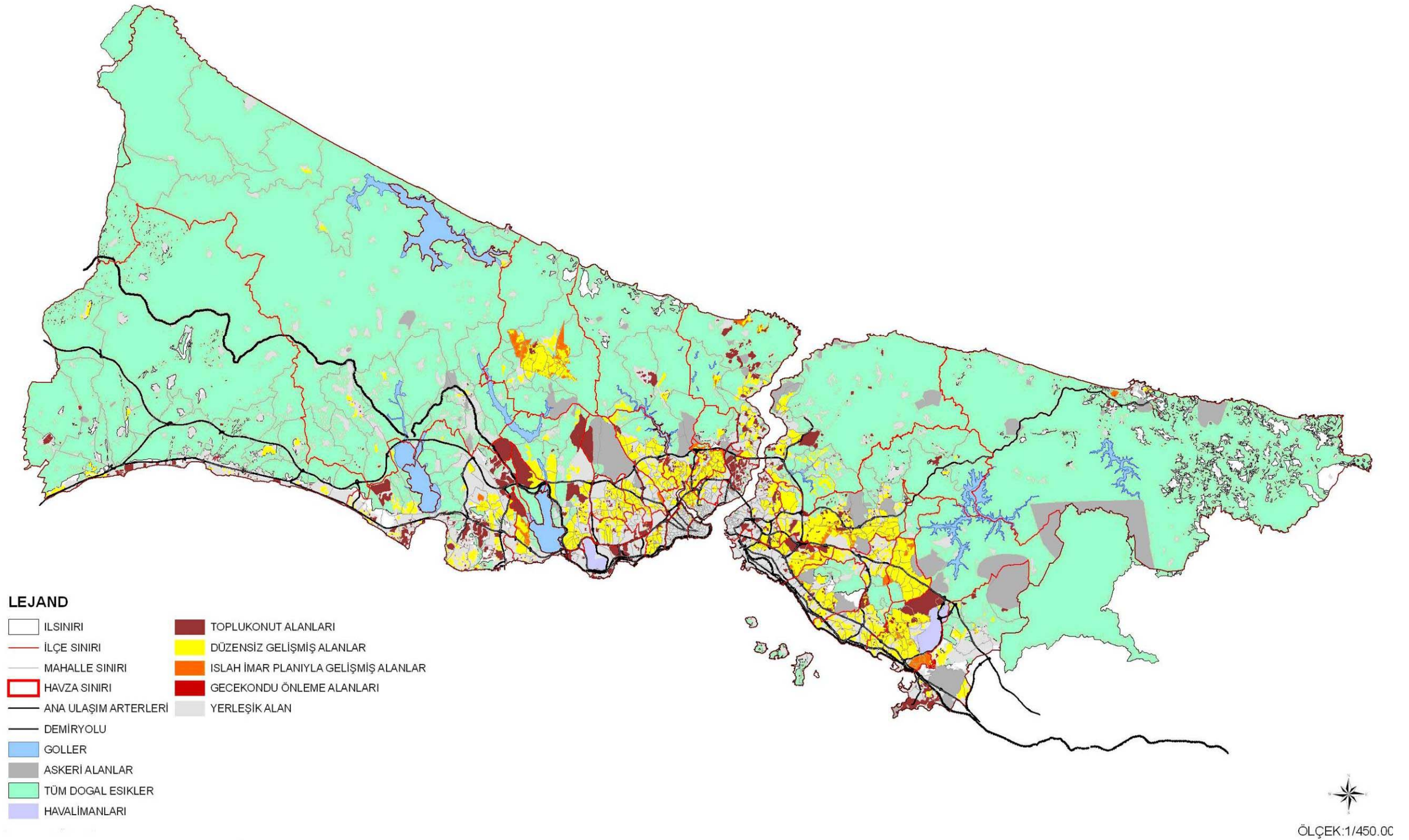
<http://www.urge-project.org>

<http://www.wikipedia.org>

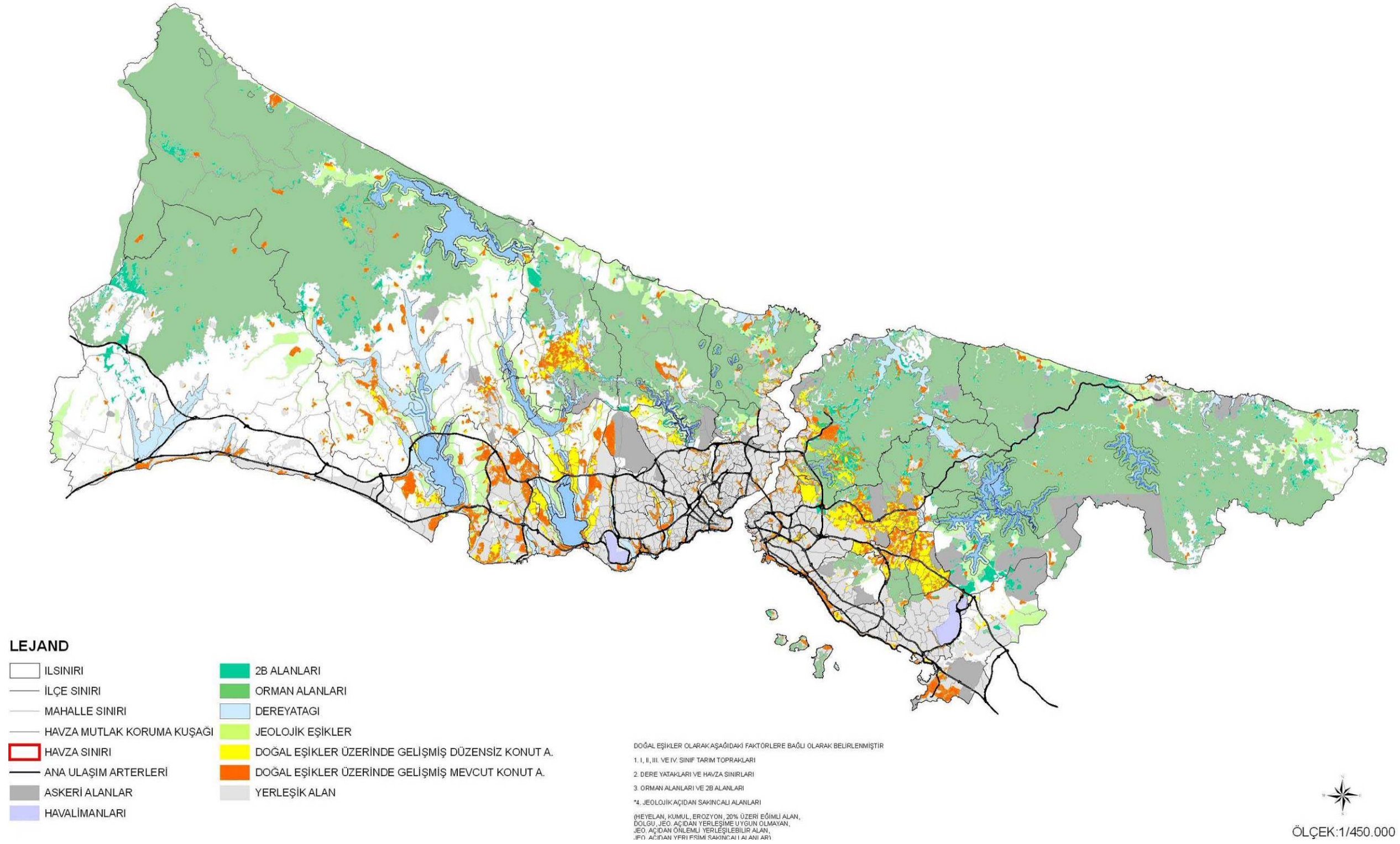
<http://www.wowturkey.com>

EKLER

Ek A₁: İstanbul'da Konut Alanlarının Mevcut Durumu (İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu)

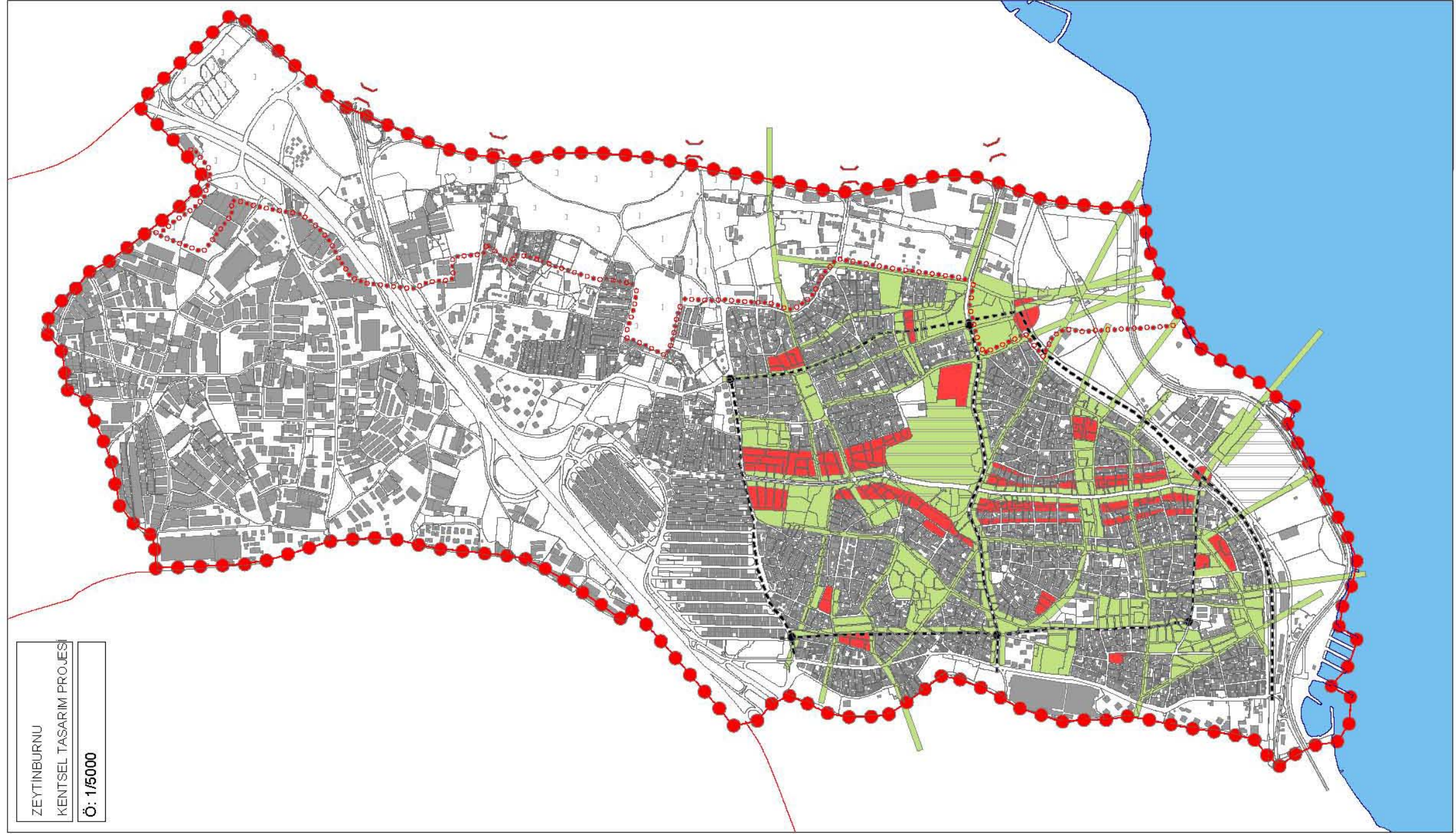


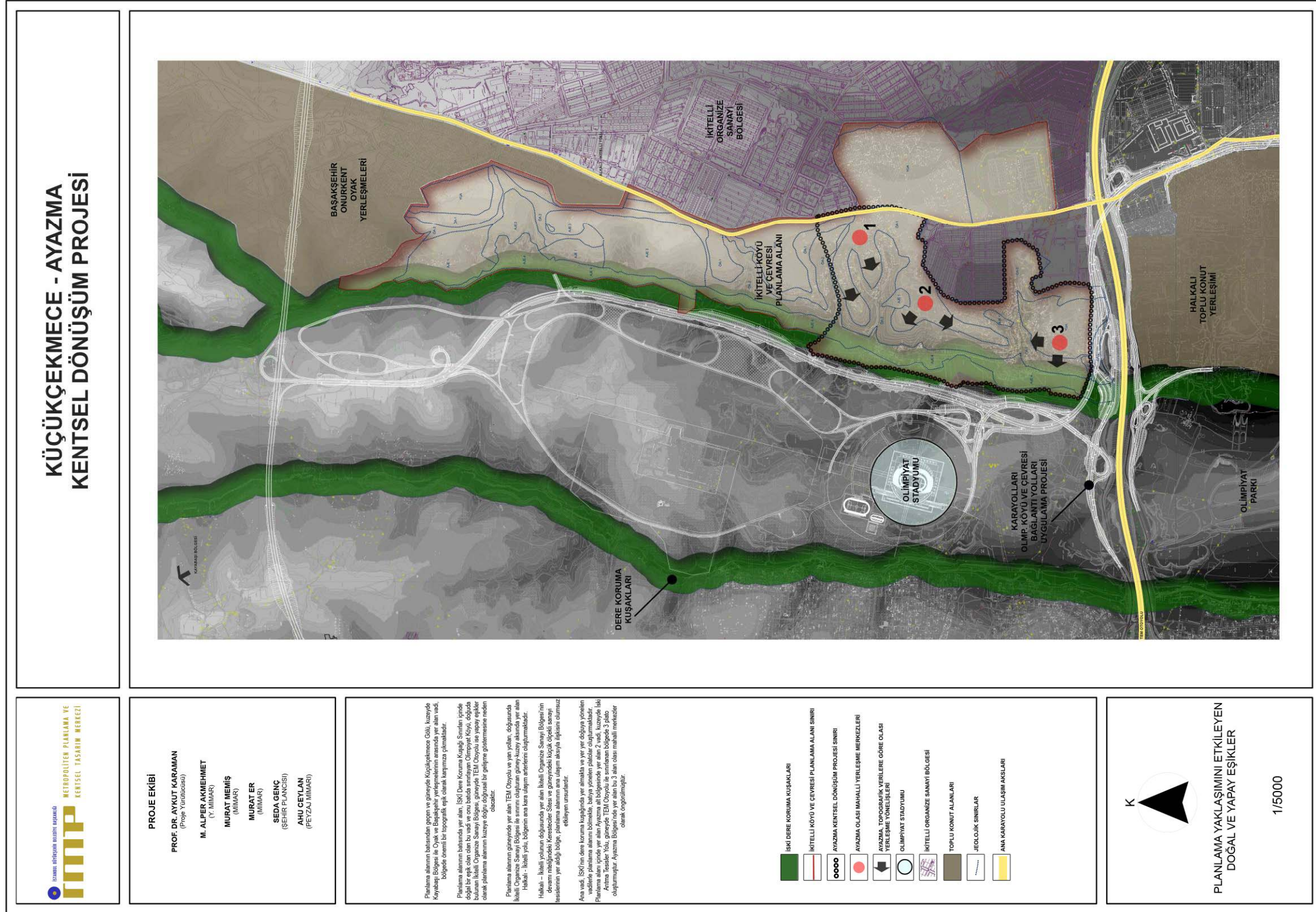
Ek A₂: İstanbul'da Doğal Eşikler Üzerindeki Yapılaşmış Alanlar (İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu)

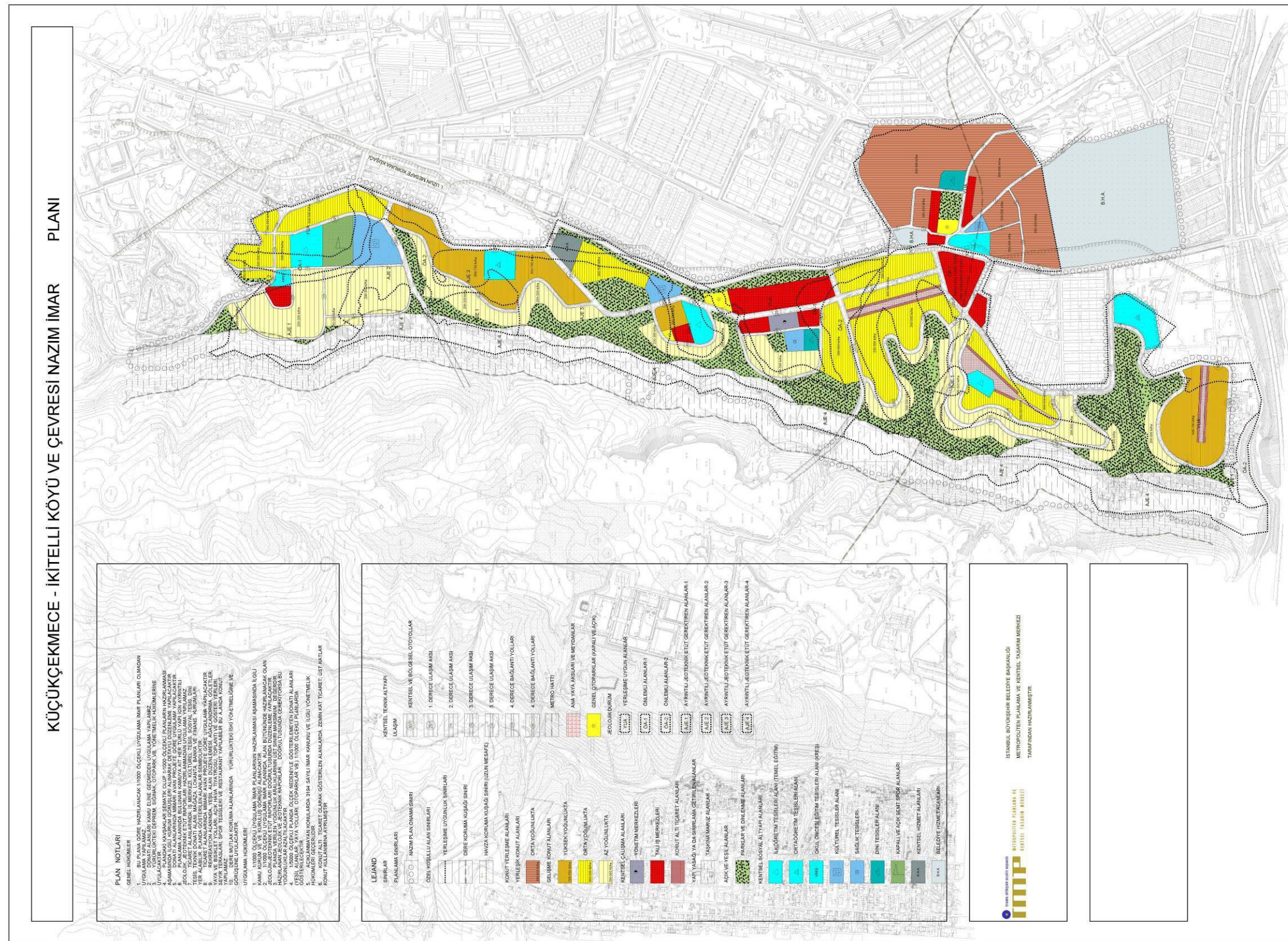


METROPOLİTEN PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM MERKEZİ

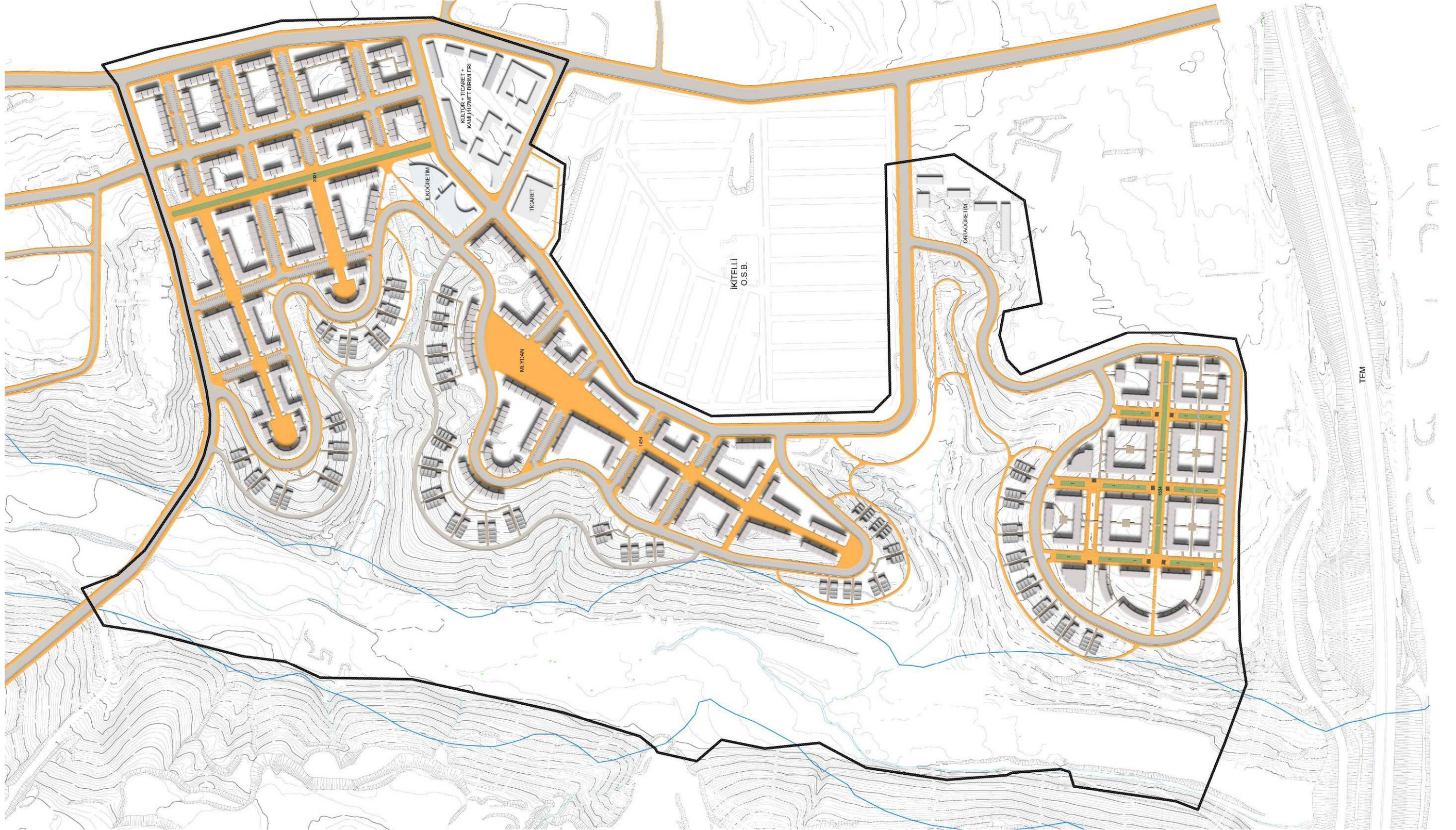
MEKANSAL GELİŞME STRATEJİLERİ ŞEMASI







Ek C₃: Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Yaya Yolu Sirkülasyonu (İMP Kentsel Tasarım Grubu)



Ek C4: Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı (İMP Kentsel Tasarım Grubu)



ÖZGEÇMİŞ

10.08.1981 yılında İstanbul’da doğdu. İlköğrenimini K. Maraş’ta, orta ve yabancı dil ağırlıklı lise öğrenimini Lüleburgaz/ Kırklareli’nde tamamladı. İstanbul Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü’nü 2004 yılında bitirerek meslek hayatına başladı. Aynı zamanda İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı’nda yüksek lisans eğitimi almakta olan Ahu CEYLAN, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi’nde Kentsel Tasarım Departmanında peyzaj mimarı olarak çalışmaktadır.