**T.C.**

**TRAKYA ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

# İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE UYGULANABİLİRLİĞİN İRDELENMESİ: SÜTLÜCE MAHALLESİ ÖRNEĞİ

**EBRU ORAN**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**MİMARLIK ANABİLİM DALI**

**Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Selin ARABULAN**

**EDİRNE-2023**

**EBRU ORAN**'ın hazırladığı "**İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE UYGULANABİLİRLİĞİN İRDELENMESİ: SÜTLÜCE MAHALLESİ ÖRNEĞİ**" başlıklı bu tez, tarafımızca okunmuş, kapsam ve niteliği açısından Mimarlık Anabilim Dalında bir **Yüksek lisans tezi** olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri (Ünvan, Ad, Soyad): İmza

Dr. Öğr. Üyesi Selin ARABULAN ……

Dr. Öğr. Üyesi Gülcan İNER ……

Dr. Öğr. Üyesi Ertan VARLI ……

Tez Savunma Tarihi: ...../……/……

Bu tezin Yüksek Lisans/Doktora tezi olarak gerekli şartları sağladığını onaylarım.

İmza

Dr. Öğretim Üyesi Selin ARABULAN

Tez Danışmanı ……

Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü onayı

Prof. Dr. Hüseyin Rıza Ferhat KARABULUT

(Ünvan, Ad, Soyad)

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

**T.Ü.FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**MİMARLIK ANABİLİM DALI- YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**DOĞRULUK BEYANI**

Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında, tüm verilerin bilimsel ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini, kullanılan verilerde tahrifat yapılmadığını, tezin akademik ve etik kurallara uygun olarak yazıldığını, kullanılan tüm literatür bilgilerinin bilimsel normlara uygun bir şekilde kaynak gösterilerek ilgili tezde yer aldığını ve bu tezin tamamı ya da herhangi bir bölümünün daha önceden Trakya Üniversitesi ya da farklı bir üniversitede tez çalışması olarak sunulmadığını beyan ederim.

.... / .... / ....

*EBRU ORAN*

*İmza*

Yüksek Lisans Tezi

İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Süreci Ve Uygulanabilirliğin İrdelenmesi: Sütlüce Mahallesi Örneği

T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık Anabilim Dalı

# ÖZET


Kentsel dönüşüm, Dünyada ve Türkiye'de sağlıksızlaşmış veya köhneleşmiş yapıların sağlıklaştırılması ve yeniden topluma kazandırılması amacıyla gündeme alınan bir konudur. Genel itibariyle kentsel dönüşüm, doğal afetler, savaşlar veya plansız göçler sebebiyle ortaya çıkmıştır. Dünya'da ilk kentsel dönüşümün sanayi ile çıkması, Türkiye'de ise; II. Dünya Savaşı sonrası sonrasında ortaya çıkması buna bir kanıttır.

Bu çalışmada, tümdengelim anlayışıyla dünyadan başlayarak İstanbul'daki bir mahalleye başka bir deyişle; yukardan aşağıya yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ve bu uygulamaların etkileri incelenmektedir. İncelemeler öncesinde literatür bilgiler taranarak kentsel dönüşüm kavramını ve hangi amaçla ortaya çıktığı, neden ihtiyaç duyulduğu titizlikle aktarılmaktadır. Çalışmanın amacı; evrensel kentsel dönüşüm projeleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapılan kentsel dönüşüm projeleri arasındaki benzerlikleri ve farklılıkları ortaya çıkarmaktır. Ayrıca her bölgenin kendi özel dinamikleri dikkate alınarak kentsel dönüşümün yapılıp yapılmadığı da sorgulanmaktadır. Bu sorgulama ile İstanbul'da kentsel dönüşüm amacıyla farklı bölgelerde yapılan toplu konutların hangi amaçla ve bölgeye özel mi araştırılmaktadır. Bu kapsamda 'Her bölgeye farklı kentsel dönüşüm projesi uygulanmalı mı?'' sorusuna da cevap aranmaktadır. Bu amaçla; yıllar süren ve birkaç kere imar planı iptaline giden Sütlüce Kentsel Dönüşüm projesi ele alınmaktadır.

Tez çalışması 5 bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde; araştırmanın amacı, yöntemi ve literatür özeti aktarılmıştır.

İkinci bölümde; kavramsal bilgilere yer verilmiştir. TOKİ ve Kentsel Dönüşüm kavramlarının farklı yazarlar tarafından nasıl tanımlandığı, süreçleri, boyutları, tarihçeleri ve konuta olan ihtiyaç açıklanmaktadır.

Üçüncü bölümde; öncelikle dünyada ve Türkiye'de yapılan kentsel dönüşüm projeleri incelenmektedir. Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri seçilirken TOKİ uygulamalarının yapıldığı projeler olmasına dikkat edilmektedir. Sonrasında İstanbul'dan örnekler verilmektedir Bu şekilde alan çalışması öncesi TOKİ tarafından yapılan kentsel dönüşüm örneklerine değinilmektedir. Tüm örnekler, proje öncesi ve sonrası olacak şekilde ortak tablo ile değerlendirilmektedir.

Dördüncü bölümde; alan çalışması olan Sütlüce Bölgesi incelenmektedir. Bölgenin tarihçesi, konumu, yapı özellikleri, mülk sahipleri açıklanmaktadır. Yapılan kentsel dönüşüm projesinin mimari özellikleri, yapılan hesaplamaların ve hesaplanan donatılarının uygulanmış olup olmaması da açıklanmaktadır.

Beşinci bölümde; sonuçlar bölümü yer almaktadır. Tez kapsamında açıklanan tüm kentsel dönüşüm örneklerinin olduğu ortak tablo üzerinde TOKİ tarafından yürütülen projelerin proje öncesi ve sonrasındaki sonuçları yer almaktadır. Ayrıca; kullanıcılar, mekan-mimari plan, toplum, sosyal alanlar-rekreasyon alanlar ve ekonomik değer açısından Sütlüce kentsel dönüşüm projesinin uygulanabilirliği irdelenmektedir. Bu şekilde ‘‘kentsel dönüşümün uygulanabilirliği ’’ de detaylı açıklanmaktadır.

Tezde, Türkiye'den ve İstanbul'dan birçok örnek verilerek öncelikle; insan ihtiyaçları için ortaya çıkan dönüşüm kavramının zamanla rant amaçlı geliştiği ve bölge ihtiyaçları dikkate alınmadan uygulandığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında bölgenin tarihi dokusu, silüeti, kullanıcıları, sosyal ve kültürel yapıları ve ihtiyaçları belirlenmelidir. Yapılan bu araştırma sonrasında tasarım, mimari plan ve hesaplamalar yapılarak proje belirlenmelidir. Ancak; bu araştırmaların yapılsa dahi ne kadar dikkate alındığı hem Türkiye'de hem İstanbul'da yapılan kentsel dönüşüm örneklerinde sorgulanmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri oluşturulurken; bölgenin demografik, sosyal, toplumsal, ekonomik vb. tüm kriterleri incelenmeli ve bir bütün olarak

değerlendirilmelidir. Aksi takdirde; kentsel dönüşümün amacına hizmet edilmeden sadece; rant amaçlı yapılan binalar ve mevcut bina sayısı arttırılan şehirler oluşacaktır.

Yıl : 2023

Sayfa Sayısı : 185

Anahtar Kelimeler : Kentsel Dönüşüm, Kent, Kentleşme, TOKİ, Sütlüce

Master's Thesis

Urban Transformation Process in Istanbul and Examination of Applicability: The Case of Sütlüce Neighborhood

Trakya University Institute of Natural Sciences

Department Of Archıtecture

# ABSTRACT

Urban transformation is a root that has become unhealthy or obsolete in the world and in Turkey, aimed at rehabilitating and reintegrating into society. In general, it has arisen as a result of overheating, natural disasters, wars or unplanned migrations. The first leak in the world with industry, in Turkey; II. It is a testament to its emergence after World War II.

In this study, starting from the world with a deductive approach, to a neighborhood in Istanbul, in other words; Top-down urban transformation practices and the effects of these practices are examined. Before the examinations, literature information is scanned and the concept of urban transformation, the purpose for which it emerged, and why it is needed are meticulously conveyed. Purpose of the study; The aim is to reveal the similarities and differences between the universal urban transformation projects and the urban transformation projects made by the Housing Development Administration (TOKİ). In addition, it is questioned whether urban transformation has been carried out by taking into account the specific dynamics of each region. With this questioning, it is investigated for what purpose and for what purpose the mass housings built in different regions for urban transformation in Istanbul are specific to the region. In this context, an answer is sought to the question "Should a different urban transformation project be implemented in each region?" To this end; The Sütlüce Urban Transformation project, which lasted for years and was canceled several times, is discussed.

The thesis work consists of 5 parts.

In the first part; The purpose, method and literature summary of the research are given.

In the second part; conceptual information is included. How the concepts of TOKİ and Urban Transformation are defined by different authors, their processes, dimensions, histories and the need for housing are explained.

In the third part; first of all, urban transformation projects in the world and in Turkey are examined. While selecting the urban transformation projects in Turkey, attention is paid to the projects where TOKİ applications are made. Afterwards, examples from Istanbul are given. In this way, the examples of urban transformation made by TOKİ before the fieldwork are mentioned. All examples are evaluated with a common table before and after the project.

In the fourth chapter; Sütlüce Region, which is a field study, is examined. The history of the region, its location, building features, property owners are explained. The architectural features of the urban transformation project, whether the calculations and the calculated reinforcements have been applied or not are also explained.

In the fifth volume; included in the results section. On the common table with all waste waste samples covering the scope of the thesis, the results before and after the operation carried out by TOKİ are included. Moreover; The feasibility of the Sütlüce ventilation project is examined in terms of users, space-architectural plan, society, social areas-recreation areas and economic value. In this way, the “applicability of urban functioning” is also explained in detail.

In the thesis, by giving many examples from Turkey and Istanbul, first of all; It is seen that the concept of transformation, which emerged for human needs, developed for the purpose of rent over time and was applied without considering the needs of the region. In urban transformation applications, the historical texture, silhouette, users, social and cultural structures and needs of the region should be determined. After this research, the project should be determined by making design, architectural plans and calculations. However; Even if these studies are carried out, how much they are taken into account is questioned in the examples of urban transformation both in Turkey and in Istanbul.

While creating urban transformation projects; demographic, social, societal, economic, etc. of the region. All criteria should be examined and evaluated as a whole. Otherwise; without serving the purpose of urban transformation; Buildings built for rent and cities with increased number of existing buildings will be formed.

Year : 2023

Number of Pages : 185

Keywords : urban transformation, city, urbanization, TOKİ, Sütlüce

# TEŞEKKÜR

Tez çalışmamın TOKİ tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde değerlendirmeye alınan yerleri daha iyi anlatmak bundan sonra yapılacak projelerde daha duyarlı davranılması ve bölgenin kimliği korunarak yapılacak projelere destek olması ve bir adım oluşturması hedefiyle, tez çalışmam süresince ve 2 yıllık yüksek lisans eğitim hayatımda beni destekleyen, yönlendirmelerde bulunan, tüm bilgi ve tecrübelerini bana aktaran değerli Danışman Hocam; Dr. Öğr. Üyesi Selin Arabulan'a, jüride görüşleri ile katkı sağlayan hocalarım Dr. Öğr. Üyesi Gülcan İner ve Dr. Öğr. Üyesi Ertan Varlı'ya,

Hayatımın boyunca her zaman bana güvenen ve destek olan babam İbrahim ORAN'a, kardeşlerim Aydın, Eren ve Azra ORAN'a, her türlü zorlu yolda yanımda olduğunu hissettirip beni yalnız bırakmayan annem Rukiye ORAN'a

Sütlüce kentsel dönüşüm projesini incelememde, benimle bilgi ve dökümanları paylaşan Ahes İNŞAAT'a, çalışmalar süresince bana evlerini açan ve kusursuz bir şekilde misafirperverlik yapan Sütlüce Halkına, benimle proje öncesi mimari plan özelliklerini paylaşan Sultan BAKIŞ'a, çalışma kapsamında desteklerini esirgemeyen Gizem Kaya, Aslı Asıltürk, Merve Rızaoğlu ve Faik Yılmaz Gayrimenkul'de çalışan iş arkadaşlarıma teşekkürlerimi borç bilirim.

EBRU ORAN

# İÇİNDEKİLER

**ÖZET ……..iv**

**ABSTRACT ……..vii**

**TEŞEKKÜR ……....x**

**İÇİNDEKİLER ……..xi**

**ŞEKİLLER DİZİNİ ……..……...xiv**

**ÇİZELGELER DİZİNİ ……...xix**

**BÖLÜM 1. GİRİŞ ……...1**

1.1. Amaç ve Kapsam ……...3

1.2. Literatür Özeti ……4

1.3. Yöntem ……...9

**BÖLÜM 2. TEMEL KAVRAMLAR ……..10**

2.1. Kentsel Dönüşüm ……10

2.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Amacı ……..10

2.1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci …….……14

2.1.3. Kentsel Dönüşümün Farklı Boyutları ……...16

2.1.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri …….……..…18

2.1.4.1. Alansal Temizleme (Urban Clearance)……..19

2.1.4.2. Yeniden Canlandırma (Revitalization)……..…..20

2.1.4.3. Yenileme (Renewal))……..20

2.1.4.4. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)……..…20

2.1.4.5. Sağlıklaştırma (Rehabilitation) …….…..20

2.1.4.6. Yenileştirme- Yeniden Üretim (Regeneration)……20

2.2. Toplu Konut …….21

2.2.1. Konut İhtiyacı ……..…….21

2.2.2. Toplu Konut Kavramı Ve Tanımı …….……...22

2.2.3. Toplu Konut Ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TOKİ) …...22

2.2.4. TOKİ'nin Amacı ……...23

2.2.5. TOKİ'nin Tarihçesi ……...……25

2.2.5.1. 2003 Yılından Önce TOKİ ……....26

2.2.5.2. 2003 Yılından Sonra TOKİ ……..……..28

**BÖLÜM 3. TOPLU KONUT UYGULAMALARI ……34**

3.1. Dünya'da Toplu Konut Uygulamaları …….39

3.2. Türkiye'de Toplu Konut Uygulamaları ……...40

3.2.1. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi

(Protokol Yolu) …….….42

3.2.2. Antalya Kepez Gazi Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi ……51

3.2.3. Denizli Karşıyaka Kentsel Yenileme Projesi ……56

3.2.4. Bursa Yıldırım-Yiğitler Toplu Konut Projesi ……...61

3.2.5. Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Projesi ……...65

3.3. İstanbul'da Toplu Konut Uygulamaları ……...69

3.3.1. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi ……...70

3.3.2. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ……..77

3.3.3. Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ……89

**BÖLÜM 4. ALAN ÇALIŞMASI-SÜTLÜCE TOKİ KONUTLARI ……96**

4.1. Çalışma Alanın Belirlenmesi, Tarihi Ve Konumu ……...96

4.2. Bölgenin Analizi ……114

4.2.1. Yapı Stoğu ……...116

4.2.2. Yapı Bilgileri ……...118

4.2.3. Hak Sahipliği ……...118

4.2.4. Bölgenin Emlak Endeksi ……120

4.2.5. Riskli Alan İlan Süreci ……124

4.3. Bölgenin İmar Planı Notları ……..125

4.4. Sütlüce Toki Verileri ……127

**BÖLÜM 5. SONUÇLAR ……150**

**KAYNAKLAR ……156**

**ÖZGEÇMİŞ ……164**

# ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1: Kentsel Dönüşümde Katılımcıların Hedefleri Ve Beklentileri ……..17
Şekil 2.2: Kentsel Dönüşümün Farklı Boyutları……17
Şekil 2.3: Kentsel Dönüşüm Yöntemleri……...……..19
Şekil 3.1: Organizasyon Şeması ……35
Şekil 3.2: Kullanıcı İlişkileri Yönetim Süreci ……36
Şekil 3.3: Proje Alanının Kentteki Konumu ……...42
Şekil 3.4: Planlama Alanında Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ……...43
Şekil 3.5: Planlama Alanına Yapılan Müdahaleler ……45
Şekil 3.6: Kuzey Ankara Girişi …….....46
Şekil 3.7: Yıkım Öncesinde Kuzey Ankara Girişinin Durumu ……..47
Şekil 3.8: Yıkım Öncesinde Kuzey Ankara Kent Girişinin Durumu ……48
Şekil 3.9: Kepez-Santral Proje Alanının Konumu ……..51
Şekil 3.10: Antalya Kepez Bölgesinde Gecekondular ……52
Şekil 3.11: Kepez - Santral 1/1000 Ölçekli İmar Planı Ve Parselasyon Planı …..…….53
Şekil 3.12: Alanın Tahliyesi Ve Yıkım Çalışmaları …….....53
Şekil 3.13: Proje Etapları ……54
Şekil 3.14: Vatandaşlara Verilecek Olan Konutlar …….……...54
Şekil 3.15: Proje Alanı Gayrimenkul Değer Artışı …….55
Şekil 3.16: Alan Kullanımı Dağılım Tablosu …….55
Şekil 3.17: Denizli-Karşıyaka Mahallesi Konumu …….57
Şekil 3.18: Aktepe Toki Konutları (Halk Arasında - Sarı Toki'ler) ……...58
Şekil 3.19: Hane Kapılarının Önüne Ait Bir Görünüm 1 ……...59
Şekil 3.20: Hane Kapılarının Önüne Ait Bir Görünüm 2 ……...59
Şekil 3.21: Apartman Boşluklarına Ait Bir Görünüm ……60
Şekil 3.22: Bursa-Yıldırım Mahallesi Konumu ……..62
Şekil 3.23: Toki Yıldırım-Yiğitler Toplu Konutları Hava Fotoğrafı ……..63

Şekil 3.24: Toki Yıldırım-Yiğitler Toplu Konutları Vaziyet Planı ……63
Şekil 3.25: Toki Yiğitler'de Apartman Tipolojisi, Toki Tiğitlerden Görünüş ……...64
Şekil 3.26: Bursa-Yıldırım Mahallesi Konumu ……..65
Şekil 3.27 Toki Yıldırım-Akçağlayan Yerleşim Planı ……...67
Şekil 3.28: Toki Yıldırım-Akçağlayan Evleri'ne Ait Hava Fotoğrafı ……67
Şekil 3.29: Toki Yıldırım-Akçağlayan Evlerinin Genel Görünümü ……..……68
Şekil 3.30: Toki Yıldırım-Akçağlayan Evlerinin Görünüşü ……..……68
Şekil 3.31: Proje Alanı Ve Çevresi ……70
Şekil 3.32: Kentsel Yenileme Kararı Öncesinde Sulukule …….....71
Şekil 3.33: Kentsel Yenileme Kararı Öncesinde Sulukule …….....71
Şekil 3.34: Eski Sulukule Konutlarından Genel Görünüm …….....72
Şekil 3.35: Yeni Sulukule Konutlarından Bir Görünüm ……74
Şekil 3.36: Yeni Sulukule Konutlarından Bir Görünüm ……74
Şekil 3.37: Yeni Sulukule Konutlarından Genel Görünüm ……75
Şekil 3.38: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Konumu …….....78
Şekil 3.39: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı 2011 Tarihli 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı ……..81
Şekil 3.40: Fikirtepe'nin Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Yapılaşması ……..82
Şekil 3.41: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Kent Karakter Tablosu ……83
Şekil 3.42: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Ve Sonrası
Değişen Silüet ……84
Şekil 3.43: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi İle Tahrip Edilen Doğalyapı ……85
Şekil 3.44: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanında Üretilen Projeler ……86
Şekil 3.45: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanındaki Açık Ve Yeşil Alanlar ……..87
Şekil 3.46: Sarıgöl Mahallesi'nde Yerinde Kentsel Dönüşüm
Projesi Uygulanacak Alan ……90
Şekil 3.47: Sarıgöl Mahallesi'nde Az Katlı Ve Bahçeli Gecekondular …….....91
Şekil 3.48: Proje Alanındaki Bina Tür Ve Adetleri ……91
Şekil 3.49: Proje Alanındaki Binaların Kat Adetleri ……..92
Şekil 3.50: Gaziosmanpaşa Belediyesi Uydu Görüntüsü ……...93
Şekil 3.51: Planlanan Gaziosmanpaşa Belediyesi Render ……..93
Şekil 4.1: Sütlüce-Halıcıoğlu Bölgesi'nin Konumu ……...96

Şekil 4.2: Melling'in Gravürü, Eyüp'ten Hasköy'e Bakış ……...100
Şekil 4.3: 1800-1830'lu Yıllarında Bölgede Yerleşim Dokusu ……...103
Şekil 4.4: 1422 Yılında Buondelmonti'nin İstanbul Çizimi ……103
Şekil 4.5: Kauffer'in Haritasında 1786 Tarihinde Sütlüce ……...104
Şekil 4.6**:** Zeynep Çelik'in Haritasında 1838 Tarihinde Sütlüce Bölgesi ……....105
Şekil 4.7: 1883 Tarihli Asitane-İ Aliyye Ve Etrafı Haritasında Sütlüce Bölgesi …….105
Şekil 4.8: Slonievski'nin 1887 İstanbul Haritasından Sütlüce Bölgesi ……106
Şekil 4.9: Sütlüce-Halıcıoğlu'nda İstimlak Edilmiş Ermeni Gruplarına
Ait Arsa, Ev, Dini Tesis Yapıları ……109
Şekil 4.10: Haliç Ve Çevresi Master Planı, 1977 …….....110
Şekil 4.11: Sütlüce-Örnektepe Dönüşüm Projesi ……112
Şekil 4.12**:** Sütlüce-Halıcıoğlu Bölgesi Ve Yakın Çevresinde Planlanan Projeler .....113
Şekil 4.13: Da Vinci Haliç Köprüsü …….....113
Şekil 4.14: Sütlüce-Örnektepe Mahallelerinin Bölgedeki Konumu ……116
Şekil 4.15: Örnektepe-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Proje
Alanı'nın Yıkım Öncesi Görüntüsü ……..117
Şekil 4.16: Örnektepe-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Proje
Alanı'nın Yıkım Öncesi Görüntüsü ……..118
Şekil 4.17: Sütlüce Örnektepe Hak Sahipleri Dağılımı ……119
Şekil 4.18: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Alanı Mülkiyet
Durum Haritası ……119
Şekil 4.19: Sütlüce Örnektepe Mülkiyet Alanları Dağılımı ……120
Şekil 4.20: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Alanı Anlaşma Ve
Tahliye Haritası ……120
Şekil 4.21: Sütlüce Mahallesinin Yıllara Göre Konut Satış Fiyatı …….....121
Şekil 4.22: Sütlüce Mahallesinin Yıllara Göre Konut Kiralama Fiyatı ……121
Şekil 4.23: Örnektepe Mahallesinin Yıllara Göre Konut Satış Fiyatı ……..122
Şekil 4.24: Örnektepe Mahallesinin Yıllara Göre Konut Kiralama Fiyatı …….....122
Şekil 4.25: Sütlüce- Örnektepe Riskli Alan Sınırı İçine Giren Parseller ……..124
Şekil 4.26: 2014 Yılı Sütlüce-Örnektepe Dönüşüm Alanının Görünümü ……..…..125
Şekil 4.27: Sütlüce Projesinin Ada-Parsel Konumu …….……126
Şekil 4.28: Sütlüce Bölgesinin İmar Durumu ……..…..127

Şekil 4.29: 1. Etap Ve 2. Etap Vaziyet Planı ……132
Şekil 4.30: 1. Etap Vaziyet Planı ……..133
Şekil 4.31: 2. Etap Vaziyet Planı ……..134
Şekil 4.32: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinde
Yer Alan Yapıların Görünüş Ve Kesitleri ……135
Şekil 4.33: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinde
Yer Alan Yapıların Görünüş Ve Kesitleri ……135
Şekil 4.34: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinde
Yer Alan Yapıların Görünüş Ve Kesitleri ……135
Şekil 4.35: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinde
Yer Alan Yapıların Silüeti ……136
Şekil 4.36: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Uydu Görüntüsü ……..137
Şekil 4.37: Vaziyet Planında Arsa Sahiplerine Verilecek Olanlar ……...139
Şekil 4.38: Kentsel Dönüşüm Öncesi 2+1 Daire Planı……..140
Şekil 4.39: I5 Blok 6,7 Ve 8 Nolu Darenin Mimari Plandaki Konumu……141
Şekil 4.40: I5 Blok 6 Nolu Daire Oda Görüntüleri ……...141
Şekil 4.41: I5 Blok 6 Nolu Daire Oda Görüntüleri ……...142
Şekil 4.42: Küçük Oda ……..……142
Şekil 4.43: Oda Görüntüsü ……...……142
Şekil 4.44: I5-6 Nolu Daire Mutfak Görüntüleri ……..…143
Şekil 4.45: Süpürgelik Montaj Hataları ……143
Şekil 4.46: I5-6 Nolu Konut Mimari Planı ……..…….143
Şekil 4.47: I5-7 Nolu Dairenin Salon Görüntüleri ……...144
Şekil 4.48: Manzara Görüntüsü ……144
Şekil 4.49: I5-7 Nolu Dairenin Mutfak Görüntüleri ……144
Şekil 4.50: Küçük Oda Görsel Ve Mimari Planı ……..145
Şekil 4.51: I5-7 Nolu Konut Mimari Planı ……...146
Şekil 4.52: I5-8 Nolu Dairenin Oda Görüntüleri ……147
Şekil 4.53 I5-8 Oda Görüntüsü Ve Oda Manzarası-
Siteye Girişteki Yola Cepheli ……...……147
Şekil 4.54: I5-8 Nolu Konut Mimari Planı ……...148
Şekil 4.55: Daire Girişlerinin Olduğu Hol ……..……..149

Şekil 4.56: Yangın Merdiven Kapısı ……149

# ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1.1: Literatür Özeti ……..8
Çizelge 3.1: Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ……41
Çizelge 3.2: 2000 Yılı Öncesi Alana Yapılan Müdahaleler ……...44
Çizelge 3.3: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum ……50
Çizelge 3.4: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum ……56
Çizelge 3.5: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum ……61
Çizelge 3.6: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum ……65
Çizelge 3.7: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum ……69
Çizelge 3.8: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum ……....76
Çizelge 3.9: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum ……89
Çizelge 3.10: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum ……..95
Çizelge 4.1: Sütlüce Bölgesi Toplam İnşaat Ve Donatı Alanları Tablosu ……...129
Çizelge 4.2: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum ……....138
Çizelge 5.1: Projelerin Değerlendirilmesi ……...……154

# BÖLÜM 1

# GİRİŞ

Günümüzde dünya nüfusunun çoğunluğu yaşamını kentlerde sürdürmektedir. Dünyada meydana gelen doğal felaketler ve insan kaynaklı bozulmalar kentin zarar görmesine neden olmaktadır. Kentin gördüğü bu yıkımlara müdahale edilmek durumunda kalınmıştır. Bu durum neticesinde "Kentsel Dönüşüm" terimi söylenmeye başlanmıştır. Bununla ilgili görüşler bildirilmiştir. Kentsel dönüşüm belli bir zaman içinde hasar gören, sağlıksızlaşan ve harap hale gelen kentsel mekanların; yenileme, iyileştirme, sağlıklaştırma, yeniden canlandırma gibi çözümlerle yeniden kente kazandırılmasıdır.

Dünyada uygulanan ilk kentsel dönüşüm, 'Endüstrileşme Dönemi' olarak lanse edilen sanayileşme ile 19. Yüzyılın başlarında görülmeye başlanmıştır. Sanayileşme ile birlikte insanlar kırsal kesimlerden kentlere göç etmişlerdir. Böylelikle; zaman içerisinde kentlerde nüfus kontrol edilememeye başlanmıştır. Kentlerde kişi sayısının fazla olması ve buna entegre altyapı, eğitim, sağlık tesisleri gibi diğer bileşenler var olmadığından farklı sorunlar ortaya çıkmıştır. Gün geçtikçe kentler, sağlıksız harap ve tahribata uğramış bir görünümde olmuştur. Endüstrileşme ile birlikte ortaya çıkan neticeler dünyada ilk kez kentsel dönüşüm söyleminin var olmasını sağlamıştır. Dünyada uygulanan ilk kentsel dönüşüm, 1850-1860 yıllarında hayata geçmiştir. Baron Haussmann, Fransa'nın kalbi denilen Paris kentinde ilk kentsel dönüşüm örneğini uygulamıştır. Kentsel dönüşümünün ortaya çıkmasında sadece sanayileşme değil; ayrıca II. Dünya Savaşı da etkili olmuştur. II. Dünya Savaşı, 1940'lı yıllarda yaşanmıştır ve neticesi şehirler ve insanlar için kötü olmuştur. Tahribata uğrayan yapılarda yaşamlarını sürdüremeyecek insanlar için

yaşanabilecek, sağlıklı yapıların inşa edilmesine ağırlık verilmiştir ve hızlı bir şekilde var olan tahribatı en aza indirmeye çalışılmıştır.

II. Dünya Savaşı, dünyada olduğu gibi ülkemiz için de çok sert tahribatları olmuştur. Böylece Türkiye için de ilk defa kentsel dönüşüm söylemi doğmuştur. Ancak; dünyada var olan göç etkisi Türkiye için de geçerli olmuştur ve savaş sonrasında kontrol edilemeyen kırsal kesimden şehirlere göçler başlamıştır. Artan göçler hem dünyada hem Türkiye'de kentsel dönüşümün ana sebeplerindendir.1950 senesiyle birlikte Türkiye'nin kentlerinde endüstrileşme faaliyetlerinin hızlı bir şekilde artmıştır. Hayvancılık ve toprak ekip-biçmede insan gücünden ziyade endüstri ön plana çıkmaya başlamıştır. Bu durum da kırsal kesimlerde yaşayan kişilerin şehirlere göçünü zorunlu kılmıştır. Yaşanan göçler neticesinde kentlerde yaşayan kişi sayısı artmış, sosyal ve ekonomik büyük sorunlar ortaya çıkmıştır. Kentlere göç eden kişiler, barınmak için kendi şartlarıyla yapılar tasarlamışlardır ve böylelikle çarpık kentleşme başlamıştır. Planlama yapılmadan ortaya çıkan gecekondu yapıları hızlı bir şekilde yayılmıştır ve şehir, imar mevzuatına uymayan, ek kaçak katlarla dolu, sağlıksız binalarla çevrelenmiştir. Kentlerdeki bu görüntü kentsel dönüşüme zorunda bırakmıştır. Bu zorunluluk hukuki işlemlerde de etkisini göstermiştir ve 775 sayılı Gecekondu Yasası düzenlenmiştir. Böylelikle; varolan çarpık kentleşmeyi ve bunun sorumlusu olan gecekonduları ortadan kaldırmak hedeflenmiştir.

Türkiye'de varolan gecekondu sorunu için uygulanan ilk kentsel dönüşüm projesi başkentte 1989'da yapılmıştır. "Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi" ismiyle projelendirilmiştir. Proje bölgesindeki gecekondu sayısını en aza indirmek ve bölgenin rekreatif alanlarını koruyarak, toplumun fayda sağlayacağı bir uygulama projesi oluşturmak hedeflenmiştir. Proje 2003'te tamamlanmıştır.

Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm projeleriyle TOKİ tarafından yürütülen projeler de gündeme gelmiştir. Bu çalışmadaki amaç; dünyada uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarının amacını irdelemek ve Toki tarafından yapılan projelerinin de aynı amaca hizmet edip etmediğini araştırmak ve sonucu verilerle kanıtlayarak ortaya koymaktır.

Türkiye'de Toki tarafından uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde, uygulamalarda toplum yararının ilk planda olmadığı, kentsel dönüşüm uygulamalarının yüksek gelir elde etmek için yapılan bir uygulama olduğu örneklerde

görülmüştür. Bu çalışmada; olması gereken doğru örneklerin inceleneceği gibi rant amacıyla veya diğer sebeplerden ötürü yapılan kentsel dönüşüm projeleri de incelenecektir.

### 1.1. Tezin Amacı ve Kapsamı

Yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının yardımıyla sürdürülebilir kentsel alanlar yaratabilmenin şartı; projelerin sürdürülebilir olması için gereken dinamiklerle uyumlu ve entegre bir şekilde çalışmasıdır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri, konut yenileme ve yüksek gelir grubuna konut üretimi şeklinde algılanmaktadır. Ancak; kentsel dönüşüm projeleri, bu bölgelerde yaşayan kişilerin yaşam standartlarını kalıcı bir şekilde iyileştirme sağlayabildiği takdirde başarılı olmaktadır. Bu nedenle kentsel alanların iyileşmesi için yapılacak müdahaleler, yalnızca konut alanlarının yenilenmesi ve sadece mevcut olan yapının daha güçlü olması olarak düşünülmemelidir. Niteliği olan sosyal yapılar ve kamusal alanlar oluşturulmalı ve fiziksel-sosyal-ekonomik sorunların çözümüne bir ışık tutmalıdır.

Tez kapsamında oluşturulan hipotezler şu şekildedir:

TOKİ tarafından yürütülen projelerde bölge kullanıcısı ve kullanım biçimleri geri planda kalmaktadır. Planlamalarda konut alanları, donatı alanları ve yeşil alanlar bölge nüfus verileri ile çelişmektedir.

Bu kapsamda tezde Kentsel dönüşüm alanlarında Toplu Konut uygulamalarının ve TOKİ'nin yerini tespit etmek ve uygulamalara yönelik hazırlanan imar planları ile alanların geçmişteki durumu ve proje sonrası durumunun karşılaştırmasını yaparak değişimlerin yorumlanması amaçlanmaktadır. Başka bir deyişle; TOKİ tarafından yönetilen projelerin kentsel donatıların yeterliliğinin sağlanıp sağlanmadığını ve kullanıcıların, kullanım şekillerini koruyup korumadıklarını tespit etmektir. Bu kapsamda, uygulamalarda konut alanlarının sayısal yeterliliği sorgulanacaktır. Konut planlarının geçmiş kullanıcı profiline uygunluğu sorgulanacaktır. Yeni konut değerlerinin geçmiş kullanıcıların ekonomik profiline uygunluğu değerlendirilecektir. Kültürel tesis alanlarının geçmiş ve proje sonrası büyüklükleri incelenecektir. Yeşil alanların geçmiş ve proje sonrası verileri gözden geçirilecektir.

Çalışmanın kapsamı ise; dünya özelinden başlayarak en son İstanbul ilinin mahalleleri içinde sonlanmaktadır. Zaman olarak; ilk uygulamaların olduğu tarihlerden günümüze kadar gelen örneklerle kentsel dönüşüm ve TOKİ tarafından yapılan projeler anlatılmaktadır.

## 1.2. Literatür Özeti

Çalışma kapsamında, kentsel dönüşüm uygulamaları konulu tez, kitap ve makale incelenmiştir. Özdemir (2019)'in tez çalışmasının amacı; ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilir olması ve evrensel boyutta araştırılmasıdır. Sürdürülebilirliğin birden fazla etkeni ve tüm özellikleriyle birlikte uyumlu bir şekilde çalışmasına yönelik, Türkiye'nin dinamik özellikleri ile bağdaşan, uygulanması mümkün yeni bir anlayış oluşturmaktır. Yazar, bu anlayış ile belirlediği göstergeler ışığında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin mekan özelliklerini fiziksel olacak şekilde incelemiştir sürdürülebilir özelliği taşıyıp taşımadığını kontrol etmiştir. Özdemir yöntem olarak ise; önce kavramsal araştırmalar yapıp tez konusunun tarihsel sürecini anlatmıştır. Son olarak da; araştırdığı bölge için analizler yapıp tez çalışmasının sonucuna ulaşmıştır. Tez çalışmasında ulaştığı sonuç; Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi, bölge sakinlerini varoldukları yerlerden taşınmalarına neden olan uygulamalar ile asıl, öncelikli ihtiyacı barınma olan kişilerin en temeldeki ihtiyacına dahi çözüm bulamamıştır. Sadece bu proje değil; aynı yaklaşımla hareket eden tüm kentsel dönüşüm uygulamaları, belirli sosyal sınıfların şehirlerin belli yerlerinde yığılmaya ve artmaya neden olmaktadır. Sınıfsal ayrımın kentsel dönüşüm uygulamaları ile arttığı Türkiye uygulamalarında, sosyal sürdürülebilirliğe de zarar vermekte olduğunun tespitini Özdemir yapmıştır.

Köseoğlu(2010) tez çalışmasındaki amacı şu şekilde dile getirmiştir: Avrupa Kentsel Şartlar'a göre Sütlüce bölgesindeki kentsel dönüşüm projesini incelemek ve bölgeye getirilerini belirlemektir. Yazar, bunun için yöntem olarak önce Avrupa Kentsel Şartları'nı ve kentsel dönüşüm kavramlarını araştırmıştır. Sonrasında Sütlüce-Örnektepe mahallelerinde uygulanan kentsel dönüşüm ile koşulların ne kadar uyumlu olduğunu araştırmıştır. İncelediği projelerde bölgeye nasıl bir faydası olduklarını ve bunun yansımalarını araştırmıştır. Ayrıca; bölgedeki projeye insanların nasıl yaklaştığını araştırmıştır. Köseoğlu bölgede yaptığı tüm araştırmalar neticesinde; kentsel dönüşümde, yerel yönetiminin etkisi olduğunu ve bölgenin tüm özellikleriyle birlikte politik

süreçlerinin de etkili olduğunu savunmuştur. Ayrıca; bir bölgede yapılan proje, çevre bölgelere de örnek olacağını ön görmüştür. Çünkü; tez çalışmasındaki bölgede yapılan proje için mahallede yaşayanların sosyo-kültürel özelliklerini dikkate alarak yapıldığı söylenmiştir. Ayrıca yazar; hiçbir alana zarar verilmeden, bölgeye rekreatif alanlar kazandırılacağını söylemektedir.

Halman(2019), kentsel dönüşüm uygulamalarının rant amaçlı olup olmadığını ve gelir düzeyi yüksek kişilere özel yapılıp yapılmadığını ortaya çıkarmak için ele almıştır. Yeni uygulamalar üretilip ortaya koyularak; rant-merkezciliği görülmektedir. Ayrıca; Halman ‘‘korku söylemi’’ diye nitelendirdiği ibareyle bölgede yaşayan halkın, mevcut sosyo-ekonomik özellikleri itibari ile altından kalkamayacağı kentsel dönüşüm mekânlarını kabul etmeye yönlendirildiğini belirtmiştir. Bu noktada devreye sokulan ikinci söylemi ise; gelir düzeyi yüksek kişiler için kentsel dönüşüm alanlarının birer ‘cazibe merkezi’ olduğu, ‘yeni hayat tarzı’ sunacağı vaadidir. Halman, çalışmasında öncelikli olarak şu sorulara cevap aradığını belirtmiştir; “Belediyeler, 2012’de çıkan afet yasası sonrası kentsel alanların imarına ilişkin ne tür görev ve sorumluluklar elde etmişlerdir ve uygulamada bu görevleri nasıl yerine getirmektedirler?”. Halman, bu sorulara yanıt bulmak için belediyelerin imar yasasını içeren yetkilerini incelemiştir. Sonuç olarak ise; kentsel dönüşüm projelerinde olumlu veya olumsuz olarak nitelendirilecek tüm tanıtım reklamları, filmleri vs. ile birlikte sunulduğu görülmüştür. Bu sunulan reklamların, filmlerin bir zıtlık anlayışıyla okuyan ve izleyen kişileri ikna etme sürecine yönlendirdiği de ikinci sonuç olarak nitelendirilmiştir. Halman, tanıtım filmleri ve diğer birçok araçlarla kentsel dönüşüm alanının eski veya şuanda var olan halini olumsuz, yeni proje halini/kentsel dönüşüm sonrası halini ise olumlu olarak aktarıldığının sonucuna varmıştır.

Kılıç(2006), kentsel dönüşüm projesi ile hedeflenen büyük mülk yatırımlarının şehiriçi ve şehirdışındaki mülklerin fiyatları üzerindeki etkilerini araştırmayı amaçlamakta ve bu fiyat artışının, nominal değerlerin üzerinde bir “rant” etkisi olup olmadığına cevap aramaktadır. Bu doğrultuda da hala gayrimenkul yatırımlarının devam ettiği ve inşaat çalışmalarının nerdeyse bittiği İstanbul’un Beyoğlu İlçesi Örnektepe – Sütlüce Bölgesi’ni incelemiştir. Kılıç’ın yazdığı tez kapsamında, belli analizler yapmıştır ve yaptığı analizler sonucunda, sıra dışı artışların yaşandığı kanısına varmıştır. Bu noktadan hareketle, reel büyüme oranlarındaki artışların bölgede normalin ve beklenenin

çok daha üstünde sıra dışı bir seyir izlemesi, büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının çevrelerine ve gayrimenkul değerleri üzerinde "rant etkisi" yarattığı sonucunun bir göstergesi olduğunu savunmaktadır.

Karaman(2021) ise; kentsel dönüşüm sürecinde ev sahiplerinin ve bölge sakinlerinin kazançlı olup olmamasını irdelemektedir. Bu irdelemesinde, hak sahiplerinin kazançlı olduğunu ve bu nedenle de olumlu baktıklarını ön görmüştür. Ayrıca; hak sahipleri olumlu düşündüklerinde çevrelerine de bu durumu aktardıklarından dolayı genelleme yapılması sağlanmıştır. Kentsel dönüşüm projeleriyle sadece bölgenin fiyatları değil; çevre bölgelerdeki fiyatlarda artma görülmektedir. Bu durum da çevre bölgelerin de projeye pozitif bakmasını sağlamaktadır. Ancak; bölgede hak sahibi olmayıp kiracı olan kişiler mağdur duruma düşürülmüştür. Karaman tezinde kentsel dönüşümün avantajı olarak, binaların sağlamlaşması, hak sahipleri için yaşam kalitesinin yükselmesi olduğunu savunurken; kentsel dönüşümün dezavantajları olarak ise, toplum ilişkilerini azalttığını, insanları yalnız yaşamaya alıştırdıklarını, mekân kullanımlarının ve gündelik eylemlerinin de azaldığını belirtmiştir. Bu sonuca seçilen Örnektepe kentsel dönüşüm alanında, derinlemesine mülakatlar eşliğinde deneyimlenen alanların haritalanması metoduyla inceleme yapılarak varılmıştır. Yani yazar; değişen mekânın biçimlendirdiği ritimleri analiz etmeyi bu şekilde sağlanmıştır.

Bahçeci(2016), yazdığı tez çalışmasında Toki'nin yerel yönetimler arasındaki eşitsizliğe ve ayrışmaya ve bu ayrışmanın notlarına değiniyor. Yazar, yerel demokrasinin sağlanmasının en önemli ön koşullarından biri olan merkezi yönetime yeterince saygı duyan bir birim olmasına bağlı olarak, yerel yönetimin kent politikası açısından düşen yükün yerine getirme sonuçlarına inanmaktadır. Ancak, Türkiye'nin hemen hemen tüm çalıştırma merkezi hükümet kurumu TOKİ'nin elinde olması, istenen yerel demokrasiye ulaşmanın imkansız olduğunu göstermektedir. 2003 yılından itibaren bu yana birçok yönetimin yönetimi ile TOKİ; Çeşitli kamu kaynaklarına ait arazileri bedelsiz olarak alma hakkına sahip olmuştur. Bu durum; ciddiye alınabilecek bir arsa stoğuna sahip olunmasını sağlar. Ayrıca imar ve planlama talimatları konusunda kendi kararlarını verme sorumluluğunu da üstleniyor. Dolayısıyla TOKİ'nin tüm gücüyle kurma tesisleri ihaleye çıkarabilecek ve bazı arazileri doğrudan satarak ve sağlıksız gecekondu mahallelerine müdahale ederek bu alanlarda oldukça karlı projeler üretebilecek hale getirildi. Bahçeci, çalışmasında TOKİ'nin bir bakanlık gibi yetkili bir devlet aracı

olduğunu açıkça vurguluyor. TOKİ, neredeyse sınırsız arazi kullanım hakkına sahiptir. TOKİ'nin aldığı hemen hemen tüm arazilerde proje gerçekleştirmesi, temelde imar planı yapma yetkisi olmak üzere TOKİ'ye yasal olarak verilen yetkiler nedeniyle, küçük imar planlarının geçersiz kılınabilmesinin anlamına karşılık gelen parçalı dış bütünlük tehlikesi içermektedir.

Aşağıda literatür özetini içeren tablo bulunmaktadır. Tablo, bu tez kapsamında araştırılan yazarların amaç, yöntem ve kendi çalışmalarının sonuçlarını içermektedir.

| YAZARLAR | ÇALIŞMANIN AMACI | YÖNTEM | SONUÇLAR |
|---|---|---|---|
| **ÖZDEMİR** | TÜRKİYE'DEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN EVRENSEL BİR BOYUTTAKİ TARİFİYLE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİN ÇOK BOYUTLU KAVRAMSAL TABAN İLE UYUMLU HALE GETİRİLMESİNE YÖNELİK, TÜRKİYENİN DİNAMİK ÖZELLİKLERİ İLE BAĞDAŞAN, UYGULANMASI MÜMKÜN, YENİ BİR GÖSTERGE SETİ OLUŞTURMAKTIR. BU SET İLE BELİRLEDİĞİ GÖSTERGELER DOĞRULTUSUNDA FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN FİZİKSEL ÇEVRE AÇISINDAN SÜRDÜRÜLEBİLİR OLUP OLMADIĞINI BELİRTMEKTİR. | ÖNCELİKLE KAVRAMSAL ARAŞTIRMALAR YAPIP TEZ KONUSUNUN TARİHSEL SÜRECİNİ ANLATMIŞTIR. SON OLARAK DA; ARAŞTIRDIĞI BÖLGE İÇİN ANALİZLER YAPIP TEZ ÇALIŞMASININ SONUCUNA ULAŞMIŞTIR. | FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ, SAKİNLERİ YERİNDEN EDEN UYGULAMALAR İLE ESAS İHTİYACI BARINMA OLAN SOSYAL SINIFIN EN TEMELDEKİ İHTİYACINI DAHİ KARŞILAYAMAMIŞTIR. SADECE BU PROJE DEĞİL, AYNI YAKLAŞIMLA GERÇEKLEŞTİRİLEN TÜM KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ, BELİRLİ GRUPARIN ŞEHRİN BELLİ BİR KESİMİNDE YIĞILMASINA NEDEN OLMAKTADIR. SINIFSAL AYRIŞMANIN KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE DERİNLEŞTİRİLDİĞİ TÜRKİYE UYGULAMALARI BÖYLECE SOSYAL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞE DE ZARAR VERMEKTE OLDUĞUNUN TESPİTİ YAPILMIŞTIR. |
| **KÖSEOĞLU** | AVRUPA KENTSEL ŞARTLARA GÖRE SÜTLÜCE BÖLGESİNDEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİ İNCELEMEK VE BÖLGEYE GETİRİLERİNİ BELİRLEMEKTİR. | ÖNCELİKLE AVRUPA KENTSEL ŞARTLARINI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMLARINI ARAŞTIRMIŞTIR. SONRASINDA SÜTLÜCE MAHALLESİNDE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMLARIYLA ŞARTLARIN UYUMLULUĞUNU ELE ALMIŞTIR. YAPILAN PROJELERDE ORTAYA ÇIKAN SONUÇLARIN BÖLGEYE OLAN GETİRİLERİNİ İNCELEMİŞTİR.SON OLARAK, SÜTLÜCE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN DETAYLARI VE ORADA YAŞAYAN HALKIN GÖZÜNDEN YAPILAN ÇALIŞMALARA OLAN BAKIŞLARININ ARAŞTIRILMASI YAPILMIŞTIR. | KENTSEL DÖNÜŞÜMDE, BÖLGEDEKŞ KÜLTÜREL FAKTÖRLERİN, YEREL FAKTÖRLERİN, O BÖLGEDE YAŞAYAN HALKIN VE POLİTİK SÜREÇLERİN ETKİSİNİN OLDUĞUNU ORTAYA KOYMUŞTUR. DİĞER YANDAN; BÖLGEDEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN FARKLI BÖLGELERE DE ÖRNEK TEŞKİL EDEBİLECEĞİ KANISINA VARMIŞTIR. BUNUN NEDENİ OLARAK İSE; SÜTLÜCE BÖLGESİNDE YAPILAN DÖNÜŞÜM PROJESİNİN MAHALLE HALKININ SOSYAL YAŞAMLARINI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK YAPILDIĞINI SAVUNUYOR. AYRICA YAZAR; HAREKET VE ETKİLEŞİM ALANLARINI KISITLAMADAN, MAHALLEYE YENİ YEŞİL ALANLAR VE SOSYAL ETKİNLİK ALANLARININ KAZANDIRILACAĞINI DA SÖYLEMEKTEDİR. |
| **HALMAN** | KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN RANT ODAKLI OLUP OLMADIĞINI VE KORKU SÖYLEMİNİN ÜRETİMİ YOLUYLA BÖLGE HALKI MEVCUT SOSYO-EKONOMİK ÖZELLİKLERİ İTİBARİ İLE ALTINDAN KALKAMAYACAĞI KENTSEL DÖNÜŞÜM MEKANLARINI KABUL ETMEYE YÖNLENDİRİLMEKTE OLUP OLMADIĞINI KANITLAMAYI AMAÇLAMIŞTIR. | İLÇE BELEDİYELERİNİN İMAR YASASINI İÇEREN YETKİLERİNİ ELE ALMIŞTIR.LİTERATÜR ARAŞTIRILMASI YAPMIŞTIR.SONRASINDA İSE; TANITIM FİLMLERİN VS. KULLANICILARDA UYANDIRDIĞI ETKİLERİ GÖZLEMLEYİP AKTARMIŞTIR. | KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE OLUMLU VEYA OLUMSUZ GÖSTERGELERİN TANITIM FİLMLERİ VS. İLE BİRLİKTE SUNULMASI VE BU FİLMLERİN BİR KARŞITLIK TEMASIYLA İZLEYİCİYİ İKNA SÜRECİNE YÖNELTTİĞİ BELİRLENMİŞTİR. BÖLGENİN ESKİ VEYA YAR OLAN HALİ OLUMSUZ, YENİ PROJE HALİ;KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASI HALİ İSE OLUMLU AKTARILMAKTADIR. |
| **KILIÇ** | KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ İLE GELİŞTİRİLEN BÜYÜK ÖLÇEKLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ KENTLERE VE ÇEVRELERİNDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLERİ ÜZERİNDE YARATTIĞI ETKİLERİNİ ARAŞTIRMAYI AMAÇLAMAKTA VE BU ETKİNİN NORMAL DEĞERLERİN DIŞINDA BİR RANT ETKİSİ OLUP OLMADIĞINA CEVAP ARAMAKTADIR. | LİTERATÜR ARAŞTIRMASINI AKTARMIŞTIR. SONRASINDA NİTEL VE NİCEL BİLGİLER VE VERİLERLE ANALİZLER YAPMIŞTIR. YAPTIĞI ANALİZLER SONUCUNDA TEZİN HİPOTEZİNE ULAŞMIŞTIR. | REEL BÜTÜME ORANLARINDAKİ ARTIŞLARIN BÖLGEDE NORMALİN VE BEKLENENİN ÇOK DAHA ÜSTÜNDE SIRA DIŞI BİR SEYİR İZLEMESİ BÜYÜK ÖLÇEKLİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARININÇEVRELERİNE VE GAYRİMENKUL DEĞERLERİ ÜZERİNDE RANT ETKİSİ YARATTIĞI SONUCUNUN BİR GÖSTERGESİDİR. |
| **KARAMAN** | KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE EV SAHİPLERİNİN VE BÖLGE SAKİNLERİNİN KAZANÇLI OLUP OLMADIĞINI VE KAZANÇLILAR İÇİN İSE HANGİ KONULARDA KAZANÇLI OLDUKLARINI TESPİT ETMEYİ AMAÇLAMIŞTIR. | ÖRNEKTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDA, DERİNLEMESİNE MÜLAKATLAR EŞLİĞİNDE DENEYİMLENEN ALANLARIN HARİTA-LANMASI METODUTLA İNCELEME YAPMIŞTIR. YANI YAZAR; DEĞİŞEN MEKANIN BİÇİMLENDİRDİĞİ RİTİMLERİ ANALİZ ETMESİNİ BU ŞEKİLDE SAĞLAMIŞTIR. | KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE BİRLİKTE ÇEVRE MEKANLARININ DA EMLAK FİYATLARINDA ARTIŞA SEBEP OLMUŞTUR.KİRACILAR İSE; GÜNDELİK HAYATLARINDA OLUMSUZ ETKİLENMİŞTİR. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AVANTAJI OLARAK; MEKANIN İYİLEŞTİRİLMESİ, EV SAHİPLERİ İÇİN YAŞAM STANDARTLARINI ARTMASI OLDUĞU SAVUNULMUŞTUR. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN DEZAVANTAJI OLARAK İSE; SOSYAL İLİŞKİLERİ AZALTTIĞINI, BİREYLERİ YALNIZLAŞTIRDIĞINI, MEKAN KULLANIMLARININ VE GÜNDELİK EYLEMLERİNİN DE AZALDIĞINI BELİRLENMİŞTİR. |
| **BAHÇECİ** | TOKİNİN YEREL YÖNETİMLER ARASINDAKİ FARKINI VE AYRIŞMASINI AYNI ZAMANDA BU AYRIŞMANIN NEDEN OLDUĞU SONUÇLARI TESPİT ETMEYİ AMAÇLAMIŞTIR. | LİTERATÜR ARAŞTIRMASINI AKTARMIŞTIR. SONRASINDA TOKİ TARAFINDAN YÜRÜTÜLEN PROJELERİ VE TOKİ'NİN KENDİ HİMAYESİNE ALDIĞI ARSALARI İNCELEMİŞTİR. AYRCA ÖNCE-SONRA OLACAK ŞEKİLDE İMAR DURUMLARINI DA İNCELEMİŞTİR. | YAZAR, YEREL YÖNETİMLERİN KENTSEL POLİTİKALAR AÇISINDAN ÜSTLERİNE DÜŞEN SORUMLULUKLARI YERİNE GETİRMELERİ GEREKTİĞİNİ, MERKEZİ YÖNETİM KARŞISINDA YETERLİ ÖZERKLİĞE SAHİP BİRER BİRİNİ OLMALARINA BAĞLI OLDUKLARINI VE BUNUN DA YEREL DEMOKRASİNİN SAĞLANMASI AÇISINDAN EN ÖNEMLİ ÖN KOŞULLARDAN BİRİSİ OLDUĞUNU SAVUNMAKTADIR. |

Çizelge 1.1: Literatür Özeti

### 1.3. Yöntem

Tezin metodolojisi oluşturulurken öncelikle; ‘kentsel dönüşüm’ ve ‘TOKİ’ kavramsal olarak tanımlanmaktadır. Aynı zamanda tanımlamalara ek olarak tarihçeleri de eklenerek okuyucunun geçmişi de bilerek tezi irdelemesine fırsat vermektedir. Bu amaçla nitel yöntem benimsenmiş olup; görsellerle destek olunmaya çalışılmaktadır. Sonraki bölümde ise; görsel ve yine nitel bilgiler sunularak Dünya ve sonrasında Türkiye olmak üzere tümdengelim yapılarak alan çalışması öncesinde örnek projeler sunulmaktadır. Bunun amacı, okuyucuya alan çalışması öncesinde ülkemizde ve dünyada yapılan kentsel dönüşüm projelerini göstermek ve Sütlüce kentsel dönüşüm projesini eleştirebilmesini sağlamaktır. Bu tez çalışması için oluşturulan anahtar kelimeleri içeren öncelikle tezler, sonrasında kitaplar, makaleler, dergiler, internet vasıtasıyla bilimsel içerikli yayınlar, gazete ve dergi yazıları okunarak değerlendirilmiş. Bu çalışmada kavramsal terimler için genel itibariyle literatür taraması yapılmıştır.

Tezin arka plan bilgileri yer alan bu bölümde; benzer bir kavramsal sıra ile kentsel dönüşüm kavramının, farklı boyutlardan oluştuğu ve bunların neler olduğu, sonrasında ise bu boyutların kentsel dönüşüm uygulamalarına etkilerinin nasıl ve ne şekilde olduğu belirtilmektedir. Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüme neden ihtiyaç duyulduğunu ve projelere nasıl bakıldığını ortaya konmaya çalışılmaktadır.

İncelen çalışmalar doğrultusunda, kentsel dönüşüm ve Toki ilişkisinin birbirinden ayrılan ve/veya bağdaşan alanların ilişkisi kurulmaya çalışılmakta ve bu durum; örneklerle desteklenmektedir. Aynı zamanda örnek olay incelemesi yapılmış ve yer yer yorumlama ve eleştirel yönteme başvurulmuştur. Tezde karma yöntem kullanılmıştır. Verilen birçok örnekten dolayı okuyucuya karşılaştırma imkanı verip sonuç kısmında tablo olarak sunulmuştur.

Tezi genel incelemek gerekirse karma metod ile yazılmıştır.

# BÖLÜM 2.

# TEMEL KAVRAMLAR

Bu bölümde tezde kullanılan kavramlar açıklanmaktadır.

## 2.1. Kentsel Dönüşüm

Çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşüm kelimesi farklı kişilerin yapmış olduğu tanımlarla açıklanacaktır. Kentsel dönüşüm hem kavram olarak hem de uygulanması ve etkileri açısından farklılıklar bulunmakta olup zengin bir süreç oluşturmaktadır. Uygulamaların ortaya çıktığı dönemler de bize o dönemin etkilerini ve toplumun birçok anlamda yapısı için kılavuz olmaktadır.

### 2.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı Ve Amacı

Kentsel dönüşüm kelimesinin açıklaması üzerinde günümüzde ve geçmişte uzun tartışmalar yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm denildiğinde ilk akla gelen kentin imar açısından modern kent yapısına uymayan çöküntü alanlarının fiziki açıdan iyileştirilmesi anlaşılmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm demek sadece kentin fiziki yapısında yapılan değişiklik demek değildir. Kentin fiziki yapısının dışında toplumun sosyal, ekonomik ve siyasal yapısının da bu dönüşümle birlikte değişmesidir (Gündoğdu A.,2019:11).

Pelin Pınar Özden(2008)'e göre; kentsel dönüşüm: "zaman içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıksız, yasadışı gelişen ya da mevcut arsa değeri üstyapı değerinin üzerinde değerlendirilmeyi amaçlayan ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir

stratejik yaklaşım içinde günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden üretilmesi eylemi" olarak tanımlanmaktadır (Özden P., 2008: 44).

Mehmet Ertaşa göre; kentsel dönüşüm projelerinin, sosyal, ekonomik ve mekân işlevine uygun olarak yeniden ele alındığı ve şehirlerdeki köhneleşmiş, sağlıksız alanların refah düzeyinde yaşanılması mümkün duruma getirilmesi için yapılan çalışmalar olduğunu belirtmiştir. Bu çalışma genellikle; sağlıklaştırma, canlandırma, yeniden yapılandırma veya yıkılması gereken yerleri yıkıp yeniden yapma gibi yöntemlerle proje üretilmesi ve uygulanması açıklanmıştır. Kısaca Mehmet Ertaş kentsel dönüşüm kavramını, ‘‘bir şehrin veya bir bölgenin dokusunu bozan her türlü sorunun yok edilmesi’’ olarak da tanımlamıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde amacın ise, sağlıksız koşullarda yaşayan insanların daha sağlıklı, yaşanabilir ve planlı, uygulanabilir şehirlerde yaşamasına fırsat vermek, olduğunu belirtmiştir. Bu fırsat da başta; bireyin kendini sosyal dışlanmışlığını önlemesinde, kişilerin daha özel bir tanınma şansı sunmalarını sağlaması konusunda çok faydalı olmaktadır (Ertaş M.,2011:2).

Kentsel dönüşüm kavramını birkaç tanımla sınırlamak mümkün değildir. Kentsel dönüşüm kavramıyla ilgili oldukça fazla tanım yapılmış olup; bu tanımların hepsinden bahsetmek ve anlatabilmek hem karmaşıklığa hem de aynı kelimelerin yer yer tekrarlanmasına sebep olacaktır. Bu nedenle birkaç tanıma yer verilip okuyucunun belli ilkelerini anlaması hedeflenmektedir.

Kentsel dönüşüm için yapılan tanımlamalar, hedefledikleri vizyon, misyon, hedef, izlenecek yol ve uygulanacak metoda göre farklılık ve benzerlik gösterebilmektedir. Ancak, bu tanım ne şekilde yapılırsa yapılsın; kentsel dönüşüm, bozulmaya ve/veya çökmeye uğrayan, sağlıksızlaşan kentsel mekanın ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirilmesi için uygulanan tüm strateji ve eylemlerin bütününü ifade ettiği temel kabuldür (Ertaş M.,2011:3).

Kentsel dönüşümün amacını irdelediğinde ise; tanımında olduğu yine birçok nedenden kaynaklı olduğunu savunulmaktadır. Kentsel dönüşümün amacını irdelemeden önce neden gerekli olduğunu sorgulamak gerekmektedir. Çünkü; kentler de doğadaki her canlı gibi büyümekte ve gelişmektedir. Bu gelişme sağlanırken kentin sosyal, demografik, siyasi vb. etkenleri de değişmekte ve bir süreç içinden geçmektedir. Bu süreç

olumlu olacağı gibi olumsuz sonuçlara da sebebiyet verebilmektedir. Bu kentte bulunan yapılarda; bozulmalara, bakımsızlığa veya daha ciddi sonuçlara neden olabilmektedir.

Kentsel dönüşümün etkisi içine alınması gereken alanlar, harap olmuş veya bir şekilde mevcut planların içinde olmayan alanlardır. Örneğin; etkisini kaybetmiş eski merkezi iş hanları, kent içinde hızla artan sağlıklı olmayan ve imar kanunları dışında yapılan binalar, gecekondu alanları gibi. Bunların yanı sıra kentsel dönüşüm ihtiyacı yangın, deprem, heyelan, sel gibi doğal afetler nedeniyle de ortaya çıkabilmektedir. Doğal afet sonrasında meydana gelen tahribatı engellemek veya afet yaşanmadan önce olabilecek tahribatları minimuma indirmek amacıyla da kentsel dönüşüm uygulanmaktadır (Genç,2008).

Şehirlerin belli bölümleri birçok iç ve dış etkenler neticesinde çöküntüye uğrayabilir. Çöküntüye uğrayan bu bölümlerin yıkılması ve yeniden o bölgenin yapılması, alanın yenilenmesi için başlangıçta en önemli ihtiyaçtır. Genel anlamda yapının yenilenerek tekrar şehre kazandırılması kentsel dönüşümü gerektiren öncelikli nedendir. Özelde bakılacak olursa; bu yapılarda yaşayan insanların yaşam kalitelerinin arttırılması da diğer bir nedendir (Saraç, 2014:12).

Buna örnek olarak; 1999'da Gölcük'te yaşanan 17 Ağustos depremi ve Düzce'deki 12 Kasım depremi verilebilir. Bu depremler sonucunda ciddi sayıda insan ve mal kayıplarına sebebiyet vermiştir. Türkiye'nin ekonomisi de yaklaşık 16 milyar dolar gibi maliyetle karşı karşıya kalmıştır. Gölcük'teki depremle birlikte bu bölgedeki toplam yapıların %25'i yıkılmış olup, çok fazla tahribata uğramış veya orta ölçekte de olsa hasar alarak içinde yaşanamaz yapılar oluşmuştur (Kaya K.,2019:2).

Şehirlerdeki yerleşim alanlarındaki bozulma ve varolan düzensizliğin giderek artan ivmesini azaltmaya çalışmak hatta mümkünse durdurmak için, bu alanlara sürekli bakım yapılması gerekmektedir (Kaypak, 2010:86).

Şehirlerin değişimine ve dönüşümüne birçok faktör etki etmektedir. Bu faktörlerden biri de nüfus artışıdır. Nüfus etkeni şehirlerde kentsel dönüşümün belli dinamiklerini yaratabilmektedir. Şehirlerdeki nüfus artışı kadar nüfus azalması da şehirlerin bahsedilen dönüşüm dinamiklerini yaratabilmektedir (Saraç, 2014:12). Tüm bu nedenleri incelediğimizde neden kentsel dönüşüme ihtiyaç olduğu açıkça belli olmakta ve dolayısıyla amaçları da ortaya çıkmaktadır.

Genel bir tablo içerisinde bakılacak olursa; kentsel dönüşümün amacı, çeşitli sebeplerden dolayı zaman içinde eskimeye yüz tutmuş, terk edilmiş, yıpranmış, vazgeçilmiş kentsel mekanların dokusunun, dönemin özellikleri olan toplumsal, finansal ve fiziksel koşulları göz önünde bulundurarak değiştirilip dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılmasıdır (Işıkkaya,2008:43). Kentsel dönüşüm sayesinde sosyal donatı alanları arttırılarak veya yeni yapılarak günümüzde kaybolmaya veya eskimeye yüz tutmuş olan sosyal etkileşimin de tekrar kazandırılmasına ve şehirlerin sahip oldukları özelliklerini yansıtan tarihi özellikleri ve doğal güzelliklerini gelecek nesillere aktarmaya fırsat vermektedir. Ticari mekanlar yapılarak var olan şehir alanının kalkınması sağlanmaktadır. Böylelikle; hedeflenen Türkiye için yeni istihdam alanları oluşturulacak ve devlet için gelir arttırımı sağlanacaktır (Özdaş, 2019:25).

Literatürde kentsel dönüşümün hizmet ettiği beş temel anlatılmaktadır. Bunlar:(İlkme, 2008: 6; Yakupçebioğlu, 2016: 254):

*1.) Temel amaç, toplumsal bozulmanın nedenlerini vurgulayarak ve bozulmayı ortadan kaldırarak kentsel alanların çökmesini önlemektir. Kentsel alanların çökmesindeki en önemli etkenlerden birinin toplumsal bozulma olduğu gözlemlenmiştir. Kentsel yenileme projeleri aracılığıyla, yoksul kesimin gerilemesinin nedenlerini inceleyerek ve bu bozulmayı önlemek için önerilerde bulunarak kentsel bozulma sorununu ele almayı amaçlamıştır.*

*2.) Kentsel dönüşüm, kentsel dokuyu oluşturan pek çok öğede fiziksel değişim ihtiyacını gidermektedir. Kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan yapısından kaynaklı yeni fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre kentin parçalarını yenilemeyi amaçlandığı belirtilmiştir.*

*3.) Kentsel refahı ve yaşam güvencesi etkili bir şekilde hedeflenmiştir. Kentsel yapılarda fiziksel ve sosyal açıdan bozulmalar meydana gelirken; bölgenin çöküntü alanlarına dönüşmesinin önemli nedenlerinden biri de ekonomik canlılığını kaybetmesi nedeniyle gereksiz hale gelmiş olmasıdır. Kentsel dönüşüm projeleriyle fiziksel ve sosyal çöküntü alanları şeklini alan bölgelerde ekonomik canlılığı sağlayacak teoriler geliştirerek şehirlerdeki huzurun ve yaşam kalitesinin artışı hedeflenmiştir.*

*4.) Kentteki belli alan veya bölgelerinin etkin ve verimli olarak kalmasını sağlayan ve gereksiz yere yayılmayı önceden engel olabilecek politikalar geliştirmektir. Çevreyi*

*sürdürülebilirlik hedefleriyle ilgili olan, yeniden kullanılmasını sağlayarak dışa doğru büyümenin ve sınırlamaların kaldırılması hedeflenmektedir.*

*5.) Bu projeleri, şehirleri planlamak ve geçici politikaları geliştirmek için STK'ları ve toplumun farklı kesimlerini de dahil etmek amaçlanmıştır.*

*6.) Tarihi dokuyu bozulmadan gelecek nesillere aktarması amaçlanmıştır.*

### 2.1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci

19. yüzyılda yaşanmış olan aşırı artış hareketinin bir sonucu olarak Avrupa'da kentsel dönüşüm uygulaması ilk olarak yıkılıp yeniden yapılmak şeklinde (kentsel dönüşüm-yenileme) ortaya çıkmıştır. Bu döneme bakıldığında, kamulara yönelik bir model olduğu ve bu yönetime bağlı liderlik modeli göstermektedir. Bu geçiş dönemleri birbirinden farklı olmak üzere iki temelden oluşmaktadır. Bunlar, ‘‘1851 tarihli Konut Yasası’’ adı altında ulusal merkezi olarak İngiltere’de ortaya çıkan ve 1851'den 1873'e kadar olan süreçte Fransa- Paris'teki bir kalkınma müdahalesi olan Action Haussmann'dır (Gürler, 2003).

Sanayi Devrimi'nden sonra Avrupa'nın kalabalık kentlerinde işçi sınıfının insanlık dışı olacak şekilde sağlıksız durumu çoğu filozof ve mimarı fazlasıyla sarsmıştır. Farklı tartışmalarla gelişen ütopik akımlar (örneğin Tony Garnier'in "Sanayi Kenti", Ebenezer Howard'ın "Bahçe Kent" fikri) ilk kentsel dönüşüm fikrini ortaya çıkarmıştır (aktaran Dostoğlu n. (1986), Dostoğlu N. ve Polat. 2007:63).

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra yıkılan ve yıkılan binaların restorasyonu veya yeniden inşası ile eski, çöken ve değeri düşen yerleşim yerlerinin iyileştirilmesi, restorasyonu ve yeniden canlandırılması ile Avrupa'da kentsel dönüşüm yeniden gündem konusu olmuştur.

Zaman içinde geri dönüşümü sağlamak sosyopolitik ve ekonomik yapılar ulusal kalkınmadan küresel dağılıma doğru kaymıştır. Bu durum şehir planlama sürecinde de değişikliklere neden olmuştur. Bu amaçla, farklı dönemlere ve sistem temellerine göre, giderek mevcut yöntemleri araştırma için dört gruba ayrılmıştır (Gürler, 2003).

• Modernizm ve Kentsel Yenileme (1910-1940): Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra şehirler, Fordizm olarak bir ekonomik olarak bilinen sistem geliştirme

geliştirdi. 1910'larda sadece bir merkezi olan ideal şehirler ayrılır, 1920'li yıllarda tarihe sahip çıkma korkusu olmadan hareket eden yenileme uygulamaları, 1930'lu yıllarda hedefine uygun işlevsel imar ve koruma kavramları öne sürülmüştür (Dostoğlu N. ve Polat S. 2007: 64).

• Endüstriyel Gelişme Ve Kentsel Rehabilitasyon (1940-1960): 2. Dünya Savaşı'nın sona ermesinden sonra, kapitalist ekonomik sisteme göre şehirler gelişmiş, sermaye güçleri ve bölgesel sanayilerin kapsamlı gelişimi nedeniyle iç şehirler merkezine taşınmıştır. Bunun üzerine şehirler boşaltılmıştır. Bu durum, sanayi bölgelerinin rehabilitasyonunda ve toplu konut düzenlemelerinde gittikçe önem kazanmıştır (Dostoğlu N. ve Polat S. 2007: 64).

• Postmodernizm Ve Kentsel Yeniden Canlandırma (1960-1980): şehirlerin post-Fordist bir ekonomik sistem çevresini kapsayan, MİA ve Çevresinin 1960'larda yıkıldığı, etkilerini giderip yeniden inşa ettiği, tahliye verilen bir dönem sektör veya idari merkezin büyümesi 1970'lerde harap olmuştur. Turizm yoluyla harici mekanın restorasyonu gibi müdahaleler ön plana çıkmıştır (Ağan ve Arkon, 2003'den aktaran Dostoğlu N. ve Polat S. 2007:64).

• Endüstri Sonrası Gelişim Ve Kentsel Rönesans (1980-Günümüz): Bu dönemde şehrin gelişimi, küresel ekonomik yeniden yapılanma takip etmiştir. Kentsel dönüşüm hareketi ile birlikte mevcut ve yeni ilkelerle kentlerdeki yaşam koşullarını, kentlerin mevcut ve maliyet rollerinin kullanılması, genel olarak yönetimsel ve teknik yaklaşımların kurulumu gibi temel ilkeleri içerir. Bu temel ilkeleri içinde barındıran kentsel rönesans akımıyla (Çubuk, 1992'den Aktaran Dostoğlu N. Ve Polat S. 2007:64), 1980'lerde şehrin sanayi bölgesi ve 1990'larda semt tarihi için yeniden imar planları ve yeniden geliştirme projeleri öne sürülmüştür. Ancak; bütünleşme sağlayamayan kentsel dönüşüm projelerinin amacı yerel yönetimler tarafından değiştirilmeye başlanmıştır. Kentsel dönüşümün amacı sağlıksız yapılarda yaşayan insanlara fayda sağlamaktan çıkıp; ticari kaygıya ve olabildiğince fazla kar kazanma hedefine kaymıştır (Newman, 2004'den Aktaran Dostoğlu N. Ve Polat S.2007:64).

Kentsel dönüşüm ile birlikte kent insanını dış mekan, kent kültürü ve kent yaşamıyla birlikte yeniden inşa etmek ve çevreyle birlikte kent ekonomisini canlandırmak amaçlanmıştır. Buradaki hedef; yalnızca mevcut alanı dış mekan veya fiziksel olarak değiştirmek değil aynı zamanda o alanda yaşayan tüm insanların da katılımı sağlanarak,

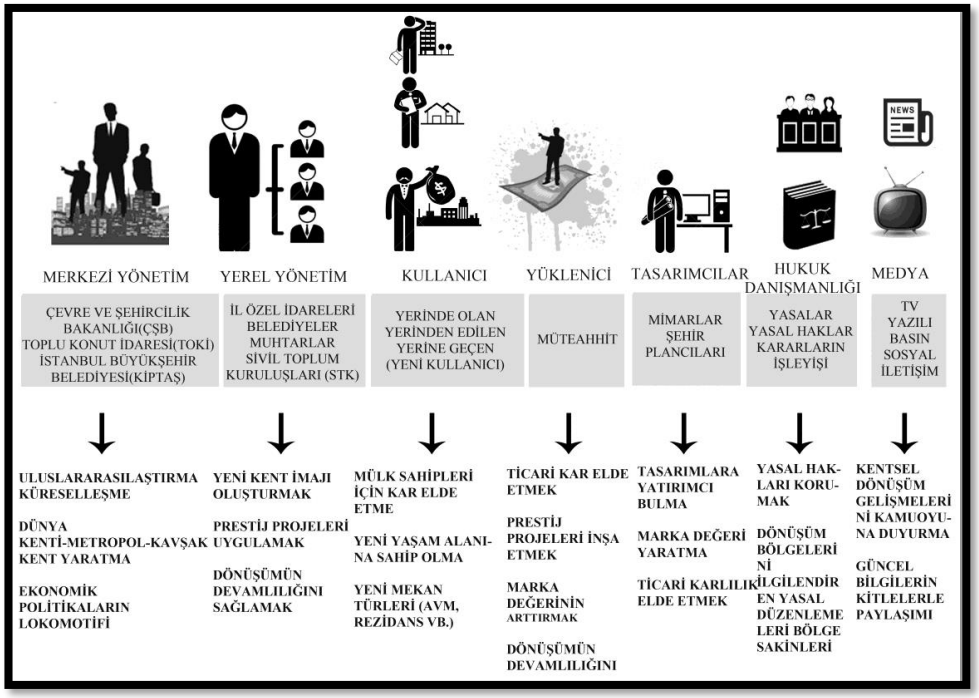
şehrin tekrar kazanılması, renklenmesi ve küreselleşen, sürekli değişim geçiren dünyada şehirlere kendilerine has bir yer edindirilmesi hedeflenmektedir (Gündoğdu,2019:13).

### 2.1.3. Kentsel Dönüşümün Farklı Boyutları

Kentsel dönüşüm, "fiziksel / tasarım, sosyal, ekonomik ve yasal / yönetsel" olmak üzere birbirleriyle örtüşen dört temel boyutu içinde barındıran bir kavramdır. Fiziksel boyut, bölgenin içinde varolan kent ile ulaşım bağlantıları, mevcut konut stoku, teknik ve sosyal altyapı ve çevresel faktörler ile ilgilenmektedir (Turok, 2004; Dostoğlu N. Ve Polat S.,2007:65). Tasarım boyutu, fiziksel olarak değişime giren kentin korunmasını ve gelişmesini hedefleyen kentsel tasarım sürecini içerir (Dostoğlu N. Ve Polat S.,2007:65). Sosyal boyut, sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine ulaşım, suç, toplumdan dışlanma, proje sürecine kamu ve özel sektörün, yerel halkın ve gönüllülerin katılımı gibi şartlarla ilgilenmektedir (Atkinson, 2004; Dostoğlu N. Ve Polat S.,2007:65) Ekonomik boyut, seçilen mevcut alan ve çevresindeki istihdam olanaklarının nitelik ve niceliklerini arttırmayı içermektedir. Yasal/yönetsel boyut, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşulları içermektedir (Gibson ve Kocabaş, 2000; Dostoğlu N. Ve Polat S.,2007:65).

Bu bağlamda şehirlerde yapılacak kentsel dönüşüm projelerinin daha başarılı ve işe yarar olması; "insan-bölge-istihdam" üçlüsü ve kentsel dönüşümün dört temel boyutunun bütünleşik bir şekilde yoğrulmasına bağlıdır. Burada asıl dikkat edilmesi gereken konu, her projenin, her bölgenin veya alanın kendi hikayesi, yaşanmışlığı vardır ve buradaki başrol olan bölge sakinleri de birbirinden farklı olan kimselerdir. Bu sebepten ötürü; kentsel dönüşümde uygulanacak yöntemlerin ve bu uygulamaların biçimlerinin de farklı olacağı bilinmeli, projelerin gerçekleşebilmesi için etap etap şeklinde planlanması ve katılımcıların beklentilerine cevap vermesi gerekmektedir (Dostoğlu N. Ve Polat S.,2007:65).

Kentsel dönüşümlerde katılımcıların hedefleri ve beklentileri (Şekil 2.1) aşağıdaki tabloda verilmiştir:




Şekil 2.1:Kentsel Dönüşümde Katılımcıların Hedefleri Ve Beklentileri (Artuç,2016: 28)

Kentsel dönüşüm projeleri, şehir merkezlerinde, kıyı-deniz bölgelerinde, sanayi alanlarında, gar bölgelerinde ve şehir merkezleri dışındaki konut alanlarında olmak üzere şehir içindeki konumlarına ve görevlerine göre beş başlık altında incelenmektedir (Polat, 2005; Dostoğlu N. Ve Polat S.,2007:65). Ölçeklerine göre ise; büyük, orta ve küçük ölçekli projeler olmak üzere üç gruba ayrılabilir.( Şekil 2.2)




Şekil 2.2: Kentsel Dönüşümün Farklı Boyutları (Dostoğlu N. Ve Polat S.,2007)

Ayrıca; kentsel dönüşüme konu olan alanlar veya kentsel dönüşümü gerekli kılan nedenler çeşitlidir; işlevini yitirmiş sanayi alanları, afetler, savaşlar ve terör olayları, büyük yangınlar, salgın hastalıklar, göç, sanayileşme, merkezi iş alanları; yeni cazibe merkezlerinin ortaya çıkması, yeni konut alanlarının açılması gibi nedenlerden dolayı kentsel dönüşüm gereği ortaya çıkmaktadır (Genç, 136).

### 2.1.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşüme ihtiyaç olan durumlarda yapılacak uygulama kadar uygulamanın metodu da önemlidir. Sağlıksızlaşmış veya yıpranmış, işlevini yitirip harap durumda olan bina veya binaların ne kadar zarar gördüğü incelenmeli ve yapıya uygulanabilecek bir yöntem seçilmelidir. Ancak; bu yöntemi seçerken yapının kendi özünü kaybetmemesi veya en az şekilde kaybetmesi hedef olarak görülmelidir. Aksi takdirde kent dokusunun tahribata uğramış olacaktır. Yapılabilecek müdahaleler; kentsel dönüşüm kavramının açıklanmasında olduğu gibi birçok düşünür veya yazar tarafından görüş bildirilerek açıklanmıştır.

Ataöv Ve Osmay (2007)'a göre; şehirlerin mimari yapısı, kendilerine ait süreçleri ve toplumun kendine özgü dinamik etkenleri ile şekil almaktadır. Kentsel dönüşüm müdahale yöntemleri öncelikle yeniden yapma gibi değerlendirilirken gün geçtikçe toplumun sosyal, yönetimsel, ekonomik ve fiziksel değişkenleri irdelenerek gelişmeye devam etmektedir. Türkiye gibi karakteristik özelliği çok olan bir ülke için bu bağlamlar değerlendirilmeli ve buna değerlendirilmeye uygun bir müdahale yapılmalıdır.

Ataöv Ve Osmay (2007), genel itibariyle 3 metod olduğu kanaatindedir. Bunlar; koruma - soylulaştırma, iyileştirme ve kentsel yenilemedir.

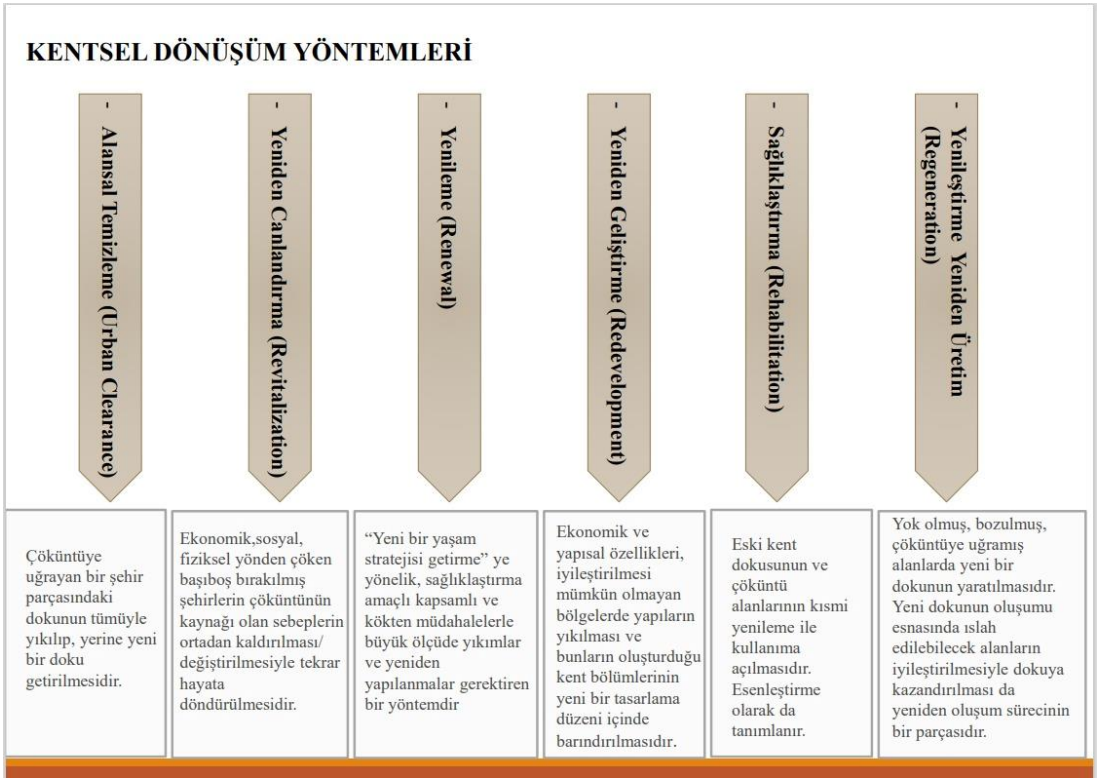
Öngören ve Çolak (2013)'a göre; kentsel dönüşüm uygulamalarında 9 metod bulunduğunu açıklamıştır. Bunlar; yenileme, sağlıklaştırma, koruma, yeniden canlandırma, düzenleme, temizleme, aralıkları doldurarak geliştirme ve tazelemedir.

Demirkıran (2008) ise; kentsel dönüşüm projelerinde istenilen hedeflere ulaşmak için 6 adet metod olduğunu açıklamıştır. Bunlar; kentsel koruma, iyileştirme, yeniden canlandırma, yenileme, yenileşme ve soylulaştırmadır. (Şekil 2.3)

Bu tez çalışmasında ise dönüşüm yöntemleri;

- Alansal Temizleme (Urban Clearance)

- Yeniden Canlandırma (Revitalization)
- Yenileme (Renewal)
- Yeniden Geliştirme (Redevelopment)
- Sağlıklaştırma (Rehabilitation)
- Yenileştirme- Yeniden Üretim (Regeneration) başlıkları altında incelenmektedir.




Şekil 2.3: Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

### 2.1.4.1. Alansal Temizleme (Urban Clearance)

Alansal temizleme, harap duruma düşmüş kentin veya kent parçasının tamamen yıkılıp yerine yenisinin yapılmasıdır. Bu metodda genellikle kullanılan sistem, mevcut arsanın ve yapıların kamulaştırılmasıdır. Alansal temizleme metodu, yasal açıdan zorlukları olan bir metoddur. Ayrıca; kamulaştırma işlemi maaliyeti fazla olan bir işlemdir. Maaliyetinin yüksek olmasının sebebi; bu arazide yaşayan bölge sakinlerine yaşayacakları yeni yerlerin ayarlanmasıdır. Bu nedenle günümüzde pek tercih edilen bir sistem değildir (ArabulanS.,2015:25). Türkiye gibi kültürü çok fazla olan bir bölge için uygun olan bir yöntem değildir. Ancak; uygulanılması gereken bölgelerde çok dikkatli davranılarak uygulanması gerekmektedir.

### 2.1.4.2. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Yeniden canlandırma; fiziksel,sosyal ve kültürel,ekonomik yönlerden yıpranmış kent veya kent parçalarının tekrar canlandırılarak kente kazandırılmasıdır. Bu kazandırma işlemi yapılırken öncelikli olarak bu yıpranmaya neden olan kriterler araştırılıp incelenmelidir. Böylelikle incelenen nedenlerin ortadan kaldırılmasıyla yeniden canlandırma metodu uygulanmış olacaktır. Yeniden canlandırma diğer metodlar gibi kendine özel dinamiği olan bir metoddur. Bu nedenle dikkatli davranılmalı ve araştırma detaylı ve titizlikle yapılmalıdır (Özden,2002).

### 2.1.4.3. Yenileme (Renewal)

Yenileme, tahribatı düzeltilemeyecek durumda olan kent veya kent parçasındaki yapıların temizlenerek yeniden imar edilmesidir. Başka bir deyişle "yeni bir yaşam stratejisi getirme" amacına yönelik bir metoddur. Kökten değişime zorunda bırakılan bir işlem olup; geçmişin izlerini bulmak nerdeyse imkansızdır (Arabulan S.,2015:26).

### 2.1.4.4. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Yeniden geliştirme, hiçbir açıdan düzelmesi mümkün olmayan yapıların yıkılıp yeni bir mimari tasarımla birlikte buradaki yapıların barındırılmasıdır. Ekonomik, sosyal, kültürel ve fiziksel yönden düzeltilemediği takdirde uygulanan bir metoddur (Arabulan S.,2015:27).

### 2.1.4.5. Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Eski mevcut şehir dokusu ve dinamiğini kısmi olacak şekilde restore edilmesiyle tekrar bölge sakinlerine sunulması olarak tanımlanmaktadır. Keleş, tezinde esenleştirme olarak da açıklamıştır. Bu yöntemde diğerlerinden farklı olarak kendi özgün niteliği korunması amaçlanarak yapılara zarar veren diğer detayların ayıklanır. Böylelikle; yapının iyileştirilmesi sağlanmaktadır (Arabulan S.,2015:27).

### 2.1.4.6. Yenileştirme- Yeniden Üretim (Regeneration)

Yenileştirme veya yeniden üretim; yok olmaya yüz tutmuş, tamamen çöküntü içinde olan mevcut dokunun yeni bir dokuya dönüştürülmesidir. Mevcut bölgenin ıslah

edilmesi de bu yöntemin bir aşamasıdır. Bu bir oluşum süreci olduğu için diğer metodlarda olduğu gibi dikkatli ve titizlikle davranılmalıdır (Arabulan S.,2015:27).

## 2.2. Toplu Konut

Dünya'da ve Türkiye'de çarpık kentleşmeyi önlemek amacıyla önerilen belli çözümler toplu konutlar olmaktadır. Özellikle de sanayileşmeye ve endüstrileşmeye müsait yerlerde devlet ve/veya belediyeler tarafından halkın refahını artırdığı düşünüldüğü için; toplu konut üretimi desteklenmektedir.

### 2.2.1. Konut İhtiyacı

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; Türkiye' de kentsel dönüşüm ve nitelikli konut üretimi başta olmak üzere toplam 2,5 - 3 milyon civarında acil konut ihtiyacı ve ayrıca 2013 yılına kadar her yıl yaklaşık 600 bin adet yeni konut ihtiyacı olduğu belirtilmektedir (Çardak, 2011:34).

Ülkemizde alt gelir grubunun ciddi konut ihtiyacına karşın yeterli ödeme güçleri bulunmamaktadır. Bu da beraberinde gecekondulaşmayı ve kaçak, niteliksiz, plansız yapılaşmayı beraberinde getirmektedir (Çardak, 2011:34).

Konut ihtiyacını ve talebini belirleyen 5 unsur:

1- Gecekondu dönüşümü ve kentsel yenileme.
2- Deprem riski nedeniyle dönüşüm.
3- Alt gelir grubu ve yoksul vatandaşların konut ihtiyacı.
4- Mevcut konut stokunun yaşı ve niteliği.
5- Nüfus artışı, şehirlere göç ve hane halkı sayısındaki azalma ile hane sayısındaki artış (Lök, 2009).

Gelir dağılımının adaletsiz bir şekilde olması, yapı sorununun daha da artmasına neden olmaktadır. Bu durum da konut ihtiyacının çoğalmasına etki etmektedir. Gelir dağılımının gitgide daha adaletsiz hale gelmesinin temel sebebi ise, sosyal devletin tasfiyesi, özel mülkiyetin çoğalması, kamu mülkiyetinin dağıtılmasıdır (İMO Konut Raporu, 2008).

### 2.2.2. Toplu Konut Kavramı Ve Tanımı

Toplu konut boyutları konut inşaatı teknik altyapı ve sosyal donatı kapsamında komple bir projedir. Dilimizde toplu konut kavramı, İngiliz ve Amerikan edebiyatındaki "Mass housıng" ya da "Publıc housıng" kavramına karşılık gelmektedir. Bazı yönlerden; içerik ve anlam olarak tam olarak benzemezler. Dolayısıyla toplu konut kavramı, nicelik yönünün dışında, farklı kültürler için değişik sosyal anlamlar ifade edebilmektedir (Kılıç, 2006).

Buna göre çeşitli Toplu Konut kavram tanımları;

a. "değişen toplumsal, teknolojik, ekonomik koşulların gerekli kıldığı bugünün konutlarının gruplar halinde ve çok sayıda üretilmesidir" diye tanımlamaktadır (Kılıç 2006).

b. Konut yapım ortaklığı, konut kooperatifleri ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan, büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi olarak özetlenmektedir (Unutmaz, 1989: Kılıç 2006).

c. Toplu Konut çok sayıda ailenin barınma gereksinimini birlikte karşılaması için yapılan büyük çaptaki girişimdir (Paralı, 1993: Kılıç 2006).

d. Sözlük anlamı olarak, "belirli bir toprak parçası üzerinde, çevresiyle, fiziksel ve sosyal altyapısıyla birlikte planlanarak üretilen yapılardan oluşan yerleşim bütünüdür" (Ana Britannica, 1992: Çardak,2011'den).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu' na (1984) göre, Toplu Konut Bölgesi ve Toplu Konut; 'Toplu Konut Bölgesi:her bölgenin kendi yönetimleri tarafından Toplu Konut İskan Sahası olarak onaylanan ve Belediyelerin mevcutunda bulunan, içlerinde en az dört yüz konutun yer alabileceği, Belediyeler tarafından toplu konut inşa etmek amacıyla teklif edilen ve İdare tarafından Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen alanlardır (Çardak,2011:33).

### 2.2.3. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Türkiye'de yaşanan hızlı nüfus artışı ve buna bağlı olarak yaşanan hızlı kentleşmenin yol açtığı konut ve kentleşme sorunlarına çözüm bulmak, işsizliği ve

istihdamı artırmak için üretimi artırmak gerekmektedir. Çıkarılan kanun sayesinde özerk bir toplu konut fonu oluşturulmuştur (Çardak, 2011).

1980'lerde tüm dünyada yaşanmış olan ekonomi politikaları dönüşüm sürecine denk gelmiştir. 2003 yılına kadar Toplu Konut İdaresi (TOKİ), misyonu için gerekli ve önemli adımları atmıştır. Genel amaç; toplu konut sayısını artırmak, konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yardımcı olmaktır. 2003 yılı ve sonrasında kendisine verilen yetkilerin artmasıyla birlikte TOKİ, şehircilikte değişikliklere uğramaya başlamıştır (Bahçeci, 2016).

Kentsel alanların kullanımına ilişkin projelerin gün geçtikçe artmaktadır. 2008 yılından önceki senelerde yerel yönetimlerin kontrolünde yapılmaktayken; 2008 yılı sonrasında TOKİ'nin kontrolü altında yapılmaktadır. Hatta son senelerde tüm yetki TOKİ'ye verilmiştir. Bu durum da; hem demokrasi açısından sorunlara neden olmuştur (Bahçeci, 2016).

### 2.2.4. TOKİ'nin Amacı

58'inci, 59'uncu ve 60'ıncı TC hükümetlerinin acil eylem plan ve programları, "gecekondu sorununu çözmek" ve "düşük ve yüksek olmayan gelir gruplarının kira öder gibi taksitle ev sahibi olmalarını" hedefliyordu. TOKİ ve belediyeler bu yönde görevlendirildi. 60. Hükümet Eylem Planında TOKİ'nin öncelikli faaliyet alanları şu şekilde tanımlanmaktadır (Çardak, 2011:37).

· TOKİ, doğal afet riski taşıyan, sağlıksızlaşmış veya köhneleşmiş yerleşim yerlerinden kişilerin taşınmasını sağlayacaktır. Ayrıca; bu sağlıksız yapılardan iyileştirilmesi gerekenlere uygun olacak şekilde konut ve işyerleri yapılacaktır.
· Düşük gelir grupları ve yoksullar için sosyal konut yapımı, kentsel dönüşüm ve gecekondu iyileştirme projeleri, afet konutları ve kırsal uygulamalar üzerinde durulacaktır.
· Özel sektörün ulaşamadığı ihtiyaç alanlarında birbirini tamamlayan ve destekleyen uygulamalar ile; peşin ödeme gücü olmayan dar gelirli ve yoksul vatandaşların kira ödemek gibi uzun vadede ev sahibi olmaları sağlanacaktır.
· Kentsel büyümeyi engelleyen gecekondu mahalleleri ortadan kaldırılacaktır.
· Şehirlere kırsal nüfus için cazip fırsatlar getirilecek ve göç hızı yavaşlatılacaktır.

· Doğal afetlerde can ve mal kaybına neden olan kaçak yapılaşmayı önlemek için konutlar yapılacaktır (Lök, 2009).

Özellikle Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Bursa, Denizli, Erzurum, Erzincan, Gaziantep ve Trabzon gibi yoğun nüfuslu şehirlerde büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Gecekondu iyileştirme projesinde bu alanlar vatandaşların katılımıyla iyileştirilmektedir (Çardak, 2011:37).

Kentsel dönüşüme duyulan ihtiyacı artıran unsurlar; sürdürülebilir olmayan doğal kaynakların bilinçsiz kullanımı, bölgede yaşayan kişilerin yaşam standartlarını arttırılamaması, deprem ve sel gibi doğal afetlerin neden olduklarına çözüm bulunamaması veya doğal afet olmadan önce doğru ve sağlam yapıların yapılmamış olmasıdır. Çarpık kentleşmeden dolayı ortaya çıkan gecekondu sorununu, barınma sorununu çözmeyi ve sorunlu alanları kente kazandırmayı amaçlayan, koruma, yenileme, sağlamlaştırma ve iyileştirme amaçlı belirli bir müdahale programı çerçevesinde yeniden düzenlenmesi gereken alanları kapsayan projeler genel tabirle kentsel dönüşüm projeleri olarak ifade edilebilmektedir (Çardak, 2011:37).

Böyle bir proje tasarlanırken kamuya yük olmayan bir modelin benimsenmesi ve bu bağlamda gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir bir yaşam alanı oluşturulması, sosyolojik uyum çalışmalarının yapılması ve finansman modelinin geliştirilmesi gerekmektedir.

Gecekondu bölgelerinde yaşayan kişilerin eğitim, sağlık seviyelerinin düşük olması ve gelir seviyelerinin de aynı şekilde yetersiz olması nedeniyle; bu bölgelerde yaşanan suç oranları fazladır. Kente uyum sağlayamayan gecekondu topluluklarının beklentilerinin karşılanması, sosyolojik sorunlarının araştırılması, toplumsal eşitsizliklerin ve mimari olarak yapılan yanlışların giderilmesi, kentsel dönüşüm projeleri için planlama aşamasında geliştirilmesini zorunlu kılan unsurlardandır (Çardak, 2011: 37).

Sonuç olarak; TOKİ'nin varlığı ve desteği ile şehirlerde yaşam refahlarını arttırmayı sağlamak baş gaye olarak belirlenmiştir. Bu refah seviyesini ve yaşam kalitesini arttırmak ve sabit olarak koruyabilmek için doğal afetin yıkıcı etkisiyle mücadele etmeyi öğrenmek gerekmektedir. Doğal afetin etkisi bilinerek; buna uygun yapılar yapılması gerekmektedir. Bu nedenle; şehirlerin ve şehir merkezlerinin tümünü ya da bir kısmını, dönemin her gün değişen şartlarına daha iyi cevap verebilecek bir

duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirilemeyecek şekilde harap edilmiş yapıların yıkılması sağlanmalıdır. Yeni yapıların oluşturduğu bölümlerin yeni bir planlama düzeni içinde sağlıklı yapılaşması için yerel yönetimlerle iş birliği yapmak gecekondu dönüşüm projelerindeki temel amaç olmaktadır (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2009).

412 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 1. maddesine göre TOKİ'nin yükümlülük (Bektaş, 2017, s. 142-143; Zaric, 2012, s. 26-27; Samsunlu, 2007:368):

a) Devlet garantili veya teminatsız yerli ve yabancı tahviller ile çeşitli menkul kıymetleri ihraç etmek,

b) Dahili ve harici, Toplu Konut Fonunun görevleri doğrultusunda kullanma alanlarında faydalanmak için kredi almaya karar vermek,

c) Bankaların konut finansmanına girişini garanti altına almak, bu amaçla kullandırmak, bu çıkan kanunla ilgili ilişkin usulleri belirlemek,

d) Konut üretimi ile ilgili sanayi bölgeleri ve üretimlerini desteklemek ve bu alanda çalışan insanları kazanmak,

e) Özellikle hükümet tarafından devlet kalkınmasında öncelikli olarak belirlenmiş bölgelerde yapı inşaatıyla ilgili şirketlere katılmak,

f) 3320 sayılı İşçi, memur, emekli ve Memurlara barınma yardımına ilişkin Kanun hükümlerinin uygulanması ve bu Kanunla ilgili çeşitli ve işlerini yapmak,

g) Toplu konut fonu ile kalkınma ve destekleme fonunu düzenlemek,

h) Gerekli olduğunda muhtelif proje, araştırma ve müteahhitlik işlemlerinin sözleşme ile sonuçlandırılmasını sağlamak,

i) Tüm yönetmelikleri ve yapılması gereken görevleri icra etmektir.

### 2.2.5. TOKİ'nin Tarihçesi

TOKİ, 1982 Anayasası'nın 56. ve 57. Maddeleri, çevre ve konut hakları konusunda fazla kazanç hedeflemeyen bir kuruluş olarak 1984 yılında kurulmuştur. Hızla

artan kişi sayısının ve kentleşmenin getirdiği sorunların giderilmesi ve dar gelir gruplarının konut satın alma ihtiyacını karşılamak amacıyla kurulmuştur (TOKİ, 2011).

1984 yılında kurulan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile birlikte aynı kuruma ait finans desteği olan Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Toplu Konut Fonu'nun kurulduğu ilk zamanlardaki politikası, kooperatiflere kredi vererek onları desteklemektir. Bu sayede; konut-yapı üretimi artacak ve canlanmış olacaktır.

Ancak; düşünülen bu politika, 1980'li yıllardaki faiz oranlarının artmasıyla gerilemeye başlamıştır. Bu gerilemenin sonucunda Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi 1990 yılında birbirinden ayrılmıştır ve günümüzdeki adıyla TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur. Kurulduğu dönemde, belli alanlarda ve ölçülerde aktif olmaya çalışmış olan bu kurum 2001 yılında ortaya çıkan ekonomik kriz ile Toplu Konut Fonu'nu kaldırmak zorunda kalmıştır. Ayrıca; Türkiye Emlak Bankası'nın da iflas etmesiyle maddi kaynaklarının çoğunluğunu kaybetmiş ve etkisiz hale gelmiştir. Bu zorlu döneme Kasım 2002 iktidar seçimleri denk gelmiştir. Hükümet değişimi, kurulduğu tarihten itibaren varolan TOKİ için en önemli kırılma noktalarından biri olmuştur. Yeni hükümetin gelmesiyle birlikte 2003 yılının Ocak ayında Acil Eylem Planı gündeme alınmıştır. Gündeme alınan konular çerçevesinde TOKİ'nin maddi, yasal, yönetim gücü önemli oranda arttırılmıştır. Bu artışla birlikte; TOKİ Türkiye'deki en önemli gayrimenkul geliştiren kurum haline gelmiştir (Deneç, 2014). TOKİ'nin kentsel alanlara göre olan yetkilerini incelemek gerekirse; Acil Eylem Planı'nın gündeme alındığı(Ocak 2023) tarih öncesi ve sonrası şeklinde ayırmak gerekmektedir.

#### 2.2.5.1. 2003 Yılı Öncesinde TOKİ

1981 tarihli 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun öngördüğü başarı sağlanamayınca 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Toplu Konut Fonu'nun çıkardığı ikinci kanunla birlikte birinci kanunun finansman yönlerine göre mimari tasarımın temel alacağı ve önemli bir gelir kaynağı olacağı belirlenmiştir (Bahçeci, 2016:142). Esas ismi Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi iken, 1990 yılında ilgili kanunlarla değiştirilerek Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak görevlendirilmiştir. Yapılan bu isim değişikliğinden sonra Konut Yardım Sandığı'nın gelir kaynakları azalmıştır ve 1993 yılında Yardım Sandığı genel bütçeye dahil edilmiştir (TOKİ,2011). 2001 yılında ise; Konut Yardım Sandığı kaldırılmıştır. Sonuç olarak,

TOKİ'nin kaynakları önemli ölçüde azalmıştır ve TOKİ, genel bütçeden aktarılan ödeneklere güvenmeye başlamak zorunda kalmıştır (TOKİ, 2011).

Aynı yıl çıkarılan 4698 numaralı Tapu Dairesi'ni kuran ve Tapu Kanunu'nda değişiklik yapan Kanuna göre TOKİ, Tapu Genel Müdürlüğü ile birlikte Tapu Dairesi'ne bağlı olacaktır. 4698 sayılı Kanun'un 1. maddesinde, Kanunun amacı; imar planları, bölge planları, mahalli planlar ve yıllık planların koordinasyonunu sağlayacak şekilde sağlıklı ve düzenli bir yapıya kavuşturmaktır. Bu suretle gerekli arazi üretiminin, kamu tesislerinin sağlanması, olarak belirtilmiştir (Bahçeci, 2016:143).

Acil Eylem Planı'ndan (Ocak 2003) sonra Kasım 2002 seçimleriyle birlikte TOKİ yeniden kentleşme ve konut politikasında önemli avantajlar elde edebilmiştir.

Kasım 2002 seçimlerinden sonra TOKİ'nin yeniden kentleşme ve konut politikası çevresindeki önemli bir güç kazanması muhtemel olarak görülmüştür. Ocak 2003'ten itibaren bu yana hükümetleri acil eylem planları geniş çaplı konut ve ihtilaf uygulamalarını hızlandırmıştır ve takip eden dört yıl içinde TOKİ'nin kurumsal yapısı, yasal olarak sahip olduğu geniş yetkilerle özelleştirilmiştir (TOKİ, 2011:8).

1999 Marmara depremi, TOKİ ile ilgili yasal yetkilerinin yeniden gündeme gelerek oluşturulmasında ve genişletilmesinde önemli bir faktör olmuştur. İlk olarak; Türkiye'nin gündemden hiç düşmeyen deprem kurumu, yapı stokunun ne kadar kalitesiz olduğunu göstermektedir. 1999'da yapılması gereken yenileme projesini meşrulaştırıp kentsel dönüşümü arttırmak maksadıyla "sağlıksız, ölü, kaçak" görseller üzerine "sağlıklı, güvenli " gibi kelimelerle ifade edilerek yeni yapıların yapılması hedeflenmiştir (Deneç, 2014).

TOKİ'nin kurumsal gidişatındaki en önemli etken, 1980'den sonra ithal işveren politikalarının yerini neoliberal ihracata yönelik politikalara bırakması olmuştur, genellikle merkezi araziler, bu dönemdeki sermaye birikimi evreninin bir parçası haline gelmiştir. Devletin kurumu yeniden boyutlandırması ile birlikte; bu süreçte devlet, üretim ve sosyal hizmetlerden yararlanan sermaye, mal ve hizmet, küresel yönetimini hızlandıracak hedeflere koyma görevini üstlenmiştir. Bu kapsamla yapılan dış yapılar ve mekansal yeniden yapılanma için gerekli yasal altyapı düzeni en önemli kriterler haline gelmiştir ve bu döngünün sağlıklı devam etmesi, merkez yönetiminin veya yerel yönetimin geçerliliğine bağlı olmuştur (Yılmaz, 2009).

### 2.2.5.2. 2003 Yılı Sonrasında TOKİ

TOKİ için 2003 yılı değişimlerin başlangıcı olmuştur.2003 yılında gerekli kullanımlarla ortak TOKİ'ye yeni iş alanları, görevler ve kamu kurumlarında hareket kazandırılmıştır. Böylelikle TOKİ'nin birçok sektörde ekonomik özgürlüğü ele almış bir şekilde hareket edebilmesini sağlamıştır. Özellikle gayrimenkul ve inşaat sektörü başta olmak üzere gayrimenkul finansmanı da bu özgürlüğe dahildir (Kaya, 2010'dan akt. Zariç, 2012:11).

TOKİ'nin dış alanlara müdahale kabiliyetini artırmaya yönelik bir dizi düzenlemenin ilki, Toplu Konut Kanunu ve 4966 Sayılı Kanun'da yapılandırılmış görevlerini içermektedir. Bu kanuna göre TOKİ'nin proje alanı ve arazi teminindeki sorumluluk ve yetkileri artırılmıştır. Bunun gibi; TOKİ, konut sektörü ile ilgili verileri denetleme veya koruyucu verilere ve finans kuruluşlarına ortak olabilecektir. TOKİ'ye ayrıca; kar üreten projeler, binalar, altyapı, sosyal ağ uygulamaları yapmak veya bunları elde etmek gibi son derece geniş yetkiler verilmektedir. Bu yasa ile TOKİ'nin istediği yerde inşaat yapma, istenen projeyi yapma ve geliştirme gibi yetkileri için sadece başlangıç sayılmaktadır (Bahçeci, 2016:143).

2003 yılında 59. Hükümet döneminde Başbakanlık kararı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı himayesine girilmiştir. Tekrar 2004 yılında Başbakanlık kararının kuruluş kanunu ile TOKİ Başbakanlığa bağlanmıştır ve düzenlemeler yapılmıştır (TOKİ, 2018). TOKİ'nin Başbakanlığa hiçbir aracı olmadan doğrudan bağlı olmasıyla birlikte müdahale alanları çok fazla genişlemiştir ve böylece yerel yönetimler de devre dışı kalmıştır (Yılmaz, 2009).

TOKİ'nin yetkilerini genişleten bir diğer önemli hüküm de 2004 yılında çıkacak 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 5162 sayılı Kanun'un güncellenmesi olmuştur. Bu kanuna göre TOKİ, "planı onaylama", "kamulaştırma" ve "gecekondu binalarını yapma" yetkisine sahip olmuştur. Gecekondu bölgelerindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının yetkilerinin içeriğini belirten 4. maddede "Başkanlık yoksul gecekondu alanlarının boşaltılmasına veya sağlıklaştırılarak yeniden kullanılabilir'' hale gelmesini savunmuştur. Ayrıca; inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeler gerekmektedir. Ancak; yoksul gecekondu alanlarının kentsel dönüşüm uygulamalarında esas nokta yıkıp

yeniden yapma değil; sağlıklaştırılarak hayata kazandırılması adına detaylı ve net bir sorumluluktan hiç bahsedilmemiştir (Bahçeci, 2016:144).

İlgili yasanın bir diğer önemli etkisi de TOKİ'nin planlama yetkisini sahip olduğunu belirten 2. Maddedir. Bu maddede; "sahip olduğu arsada ve arsanın konut uygulama alanı olarak belirtilen alanda" bu yetkiyi kullanabileceği açıkça belirtilmiştir. Bu nedenle, TOKİ'nin meskun mahal olarak tanımlanan çeşitli alanlarda imar planları yapmaya, uygulamaya ve değiştirmeye, gerçek ve tüzel kişilere ait arazileri ve araziler üzerindeki binaları kamulaştırmaya, harici gecekondu İmar projesi hazırlamaya hakkı bulunmaktadır. Ayrıca; TOKİ'ye kentsel dönüşüme de katılma hakkı verilmiştir (Oluğ, 2015:101). TOKİ'ye verilen yetkiler dışında belediyeler de bir şekilde TOKİ ile birlikte çalışma durumunda kalmıştır. Buna sebebiyet veren aynı yasadaki "Üç ay içinde onaylanmayan planlar, Cumhurbaşkanı tarafından uygulanacaktır" düzenlemesidir. Böylelikle; "tüm yerel yönetimler, bölge ve arazi farketmeksizin TOKİ'nin yaptığı imar planını üç ay içerisinde kabul etmek zorunda kalan bir kurum haline gelmiştir" (Yılmaz, 2009).

2004 yılındaki bir diğer hüküm de 5273 sayılı Kanunla Tapu Genel Müdürlüğü'nün görev ve sorumluluklarının TOKİ'ye devri olmuştur. Böylece TOKİ, kamu gelirlerini kullanan büyük bir şirket haline gelmiştir ve çeşitli alanlara yatırımlara başlamıştır. Halkın çeşitli alanlarından soyutlandığı bir dönemde TOKİ'nin girişimci bir kurum olarak kentleşme politikalarının belirlenmesinde son derece önemli bir yapıya sahiptir (IMO Raporu, 2011).

Böylelikle, TOKİ'nin kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili yetkileri genişletilip çarpık kentleşme olan bölgelere hakimiyeti artmıştır. 2005 yılında, ülkemizin AB'ye girmeye çalışma sürecindeyken belediyelere kamu yetkileri verilmiştir. Verilen yetki, Türkiye'deki genel siyasi boyutlarına uygun olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu nedenle, belediyenin sorumluluklarının tanımı, "şehrin eskiyen bölümü" veya "kentin tarihi ve kültürel dokusu" ve "olası deprem durumuna karşı müdahale" olmak üzere iki başlığa ayrılmıştır. Böylece her iki alanda belediyeyi yeniden inşa etmek ve yeni hayaller kurmak hedeflenmektedir. Dönüşümlerin uygulanacağı alan en az 5 hektar olup; belediye meclisinin belirleyeceği söylenmektedir (Demirdizen, 2015).

Her belediyeye kentsel dönüşüm konusunda özel izin verilmesinden kısa bir süre önce, "harap durumdaki tarihi ve kültürel varlıklar" ile sınırlandırılan "yenileme" konusunda özel bir yasa çıkarma ve çıkarılan yasa ile ilgili hükümler, kullanıcı yetkilerinin genişletilmesi açısından da önemli olmuştur. Bahsi geçen hüküm, 2005 tarihli ve 5366 sayılı kanundur. Bu kanunun 3. maddesinde yenileme alanı olarak belirtilenler, İl Özel İdaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları olup; İl özel idareleri ve belediyeler tarafından uygulanmıştır. Ayrıca; kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak da uygulandığı olmuştur. Bu tip durumlarda ‘‘Toplu Konut İdaresi ile birlikte uygulanabileceği gibi, Toplu Konut İdaresi bizzat kendisi de yapabilir’’ hükmü ile TOKİ’nin uygulamadaki başrol özelliği gitgide arttırılmıştır (Demirdizen, 2015).

Bu şekilde; TOKİ’ye, köhneleşmiş gecekondu alanlarının dışında kentsel dönüşüm yada kentsel yenilemeyle alakalı bir rol biçilmiştir. Böylelikle sit alanlarında kentsel yenileme işlemi yapılacağında TOKİ ile ortaklaşa yapılabileceği gibi, TOKİ’nin kendisi de bizzat yapabilecektir. TOKİ, gecekondu sistemlerindeki düzenlemelerinde ve projelerinde tek hareketle önceki yönetimlerde kendisine rol tanımlayabilirken, yerel yönetimlerin talebi üzerine korunan alanların içindekilerini yeniden inşasında uygulamaya yönelik bir rol üstlenebilmektedir. Aslında TOKİ'nin kentsel dış mekanın organizasyonunda daha geniş bir rol oynaması 2008'e kadar sürmüştür (Demirdizen, 2015). 2005 yılında gündeme alınacak bir diğer düzenleme ile 5018 sayılı Kanun, 5436 sayılı Kanun ile değiştirilerek TOKİ'nin Sayıştay'ın mali hükmünün denetimi dışında tutulmamıştır. Bu şekilde denetimlerden ayrı tutulan TOKİ, yapılan ek düzenlemelerle birlikte özelliğini ve yetkilerini iyice arttırmıştır. Özellikle de diğer yerel yönetimler açısından oldukça etkili bir halde bulunmuştur (Bahçeci, 2016:145).

Bu iddiayı kullanan yasa ve yönetimlerden biri de 2006 yılında müşterilere giren 5492 sayılı kanundur. Kanuna göre belediyeler, TOKİ tarafından yapılan altyapı ve üstyapının geçici kabulü ile TOKİ'ye ait olmak kaydıyla birlikte başka hiçbir belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek durumundadır. Yasal metinde yer alan "İstenen diğer belgeler daha sonra TOKİ tarafından tamamlanacak" ibaresi, yerel yönetimin TOKİ karşısında güçsüz ve etkisiz olduğunu açıkça belli etmektedir (Bahçeci, 2016:145).

Sonrasında gelen önemli diğer düzenleme ise; 10 Sayılı Kanun'da yapılan değişiklikler ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlı olan gecekondu mahallelerindeki tüm yetkilerin TOKİ'ye devredilmesi olmuştur. İlgili kanunun "Ek 4" ve "Geçici 9" bentlerine göre TOKİ, belirli bölgelerdeki Maliye Bakanlığına ait arazileri, Bakan ve Maliye Bakanının teklif ve izni ile bedelsiz olarak devralmaya yetkili olmuştur. Bu yetki ile TOKİ'nin gecekondu bölgelerindeki müdahale edebilme sorumluluğu genişletilmiştir ve görev alanında "gecekondu alanlarını engelleme bölgesi" olacak şekilde ek bir yetki daha verilmiştir (IMO Raporu, 2011). "Bu şekilde, yerel yönetimlerin alanları içinde kalacak şekilde, TOKİ'ye gecekondu ıslah alanları, gecekondu ayırma alanlarının sınırlarını düzeltme yetkisi verilmiştir. TOKİ denetiminde olacak şekilde, İmar ve ıslah planlarının yerel yönetimler tarafından hazırlanmasına rağmen, sadece TOKİ'ye gelen plan tekliflerini kabul etme veya etmeme hakkı verilmiştir. Hatta; arsa satışlarında da yerel yönetimler, TOKİ'den izin alması zorunluluğu getirilmiştir" (Türkün ve Yapıcı, 2009'dan akt. Yılmaz, 2009). Peşisıra gelen bu kanunlarla birlikte TOKİ onay verme-vermeme yetkisi olan üstün bir idare haline getirilmiş ve bu şekilde tanımlanmıştır. TOKİ'nin gerekli gördüğü haller olduğu takdirde; belediyeler, çaba gerektirebilecek işleri alanda yürütmekle görevlendirilmektedir (Altınok, 2012:138).

TOKİ'ye verilen bu yetkilerle birlikte 2008'de yürürlüğe giren 5793 sayılı kanunun 10. bendi ile 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası'nın Ek 7'nci maddesine eklenen "Başkanlık, yukarıda bahsi geçen kurulları kıyaslayarak deprem ile ilgili kentsel dönüşüm projeleri gündeme getirebilir, gerçekleştirilebilir. Bu kentsel dönüşüm projeler için yapılacak tüm işlemler, yöntemler ve kurallar Başkanlık yetkisindendir." fıkrasıyla "depremle alakalı kentsel dönüşüm projelerinin TOKİ'ye görev olarak eklenecek olması ve TOKİ'nin her geçen gün artan yetkilerinin içerisinde milat sayılabilecek düzenlemelerden biri olarak görülmektedir (Bahçeci, 2016:146).

Yine aynı kanunun 7. maddesinde ve Toplu Konut Kanunu'nun 4. maddesinde bir değişiklik yapılması öngörülmüştür. Bu öngörüyle; TOKİ'nin 2004 yılında kazandığı "sahibi kendisinin olduğu arsalardan konut uygulama bölgesi olarak belirlediği bölgelerdeki plan yapma yetkisinin çerçevesi değişikliğe uğramıştır. Yapılan bu düzenlemeyle birlikte benddeki "konut uygulama bölgesi olarak belirlediği bölgelerde" ibaresi çıkarılmıştır ve TOKİ'nin hiçbir koşul ve şart aranmaksızın, sahibi kendisi olduğu herhangi bir yerde plan yapma yetkisi verilmiştir. Bu kanunun getirdiği diğer bir hüküm

ise; bir önceki düzenlemede olan "…her tür ve ölçekteki imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir" ifadesi, "her tür ve ölçekteki planlar ve imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir" ifadesine dönüştürülmesi olmuştur. Böylece; Başkanlık, ifraz planları dahil olmak üzere tüm planların bizzat kendisinin yapacağı hükmü getirilmiştir.

Bir önceki yönetmelikte yer alan "Üç ay içinde Belediye Meclisi ve Vali tarafından onaylanmayan tüm planlar Cumhurbaşkanı tarafından re'sen onaylanır" hükmüne ek olarak, "bu planlar Belediye, Başkanlık veya Vali tarafından onaylanır." Başkan; askıya alma, ilan ve itiraz kararları da dahil olmak üzere tüm işlemleri, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından re'sen uygulayabilmektedir. Askıya alma, ilan ve itiraz hakkını mahalli idarelere verilmektedir (Bahçeci, 2016:146).

Bu bağlamda, ülkemiz için gecekonduların sağlıklaştırılması çapında finans odaklı kaynakların başında TOKİ'nin yer aldığı düşünülmüştür ve TOKİ'nin yetkileri çok kısa bir süre içerisinde gecekondu iyileştirme, sağlıklaştırma projeleri için geliştirme ve inşaat işlerini içerecek şekilde genişletilmiştir. Ayrıca, ülkemizin büyük felaketlerinden biri olan deprem ile ilgili kentsel dönüşüm projeleri de eklenmiştir (Bahçeci, 2016:146)

2010 yılında çıkarılan 5998 sayılı Kanun ile TOKİ için, Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde yer alan alanların dönüştürülmesine ilişkin yetkilerini elinde tutmak üzere bir yönetmelik oluşturulmuştur. Kanunun ilgili maddesine göre "2985 sayılı Kanun ve diğer kanunların Toplu Konut İdaresi Başkanlığına tanıdığı yetkiler, bu Kanunun konusu ile ilgilidir." ibaresi eklenmiştir (Bahçeci, 2016:146).

2010 yılında yürürlüğe giren diğer düzenleme ise 5953 sayılı Kanun'dur. Kanun'un 2. maddesine göre, Emlak Vergisi Kanunu'nun İstisna Belirleyen 14. maddesinin (i) bendine TOKİ ile ilgili madde eklenmiş ve icra dairesi arazi vergisinden kalıcı olarak muaf tutulmuştur. Bu düzenleme izni TOKİ'nin finansman imkânlarının belediyeler ile kıyaslandığında; önlerinin açıldığı ve bu durumun da gelir kaynaklarına bağlı olarak çalışan belediyelerin daha az vergi elde edeceği anlamını taşıyordu (Bahçeci, 2016:146).

2012 yılı, belediyelerin TOKİ'ye karşı kentsel mekanlar için kullanım alanını kapsayan tüm yetkilerin sonsuza kadar kaybettikleri anlamına gelmektedir. Bu konuda

dikkate alınması gereken ilk düzenleme 6292 sayılı Kanun'dur. Kanunun 2. maddesine göre TOKİ, proje güvenliğin sağlanması için 2/B alanı ve diğer alanlar dahil olmak üzere alanları belirleme ve gerekirse yenileme projesini hazırlama yükümlülüğüne sahiptir. Aynı kanunun 8. maddesinde ilgili yetkinin kullanılmasında TOKİ'nin kullandığı belirtilmiş ve "Aynı proje alanında birden fazla teklif olması halinde TOKİ, Büyükşehir Belediyesi olarak değerlendirilecektir" denilmiştir. Ortak bir bölge içinde farklı kurumlar katılsa dahi Bakanlığın önceliği TOKİ olacaktır (Bahçeci, 2016:146).

Aynı yıl içinde yürürlüğe giren bir diğer önemli düzenleme ise 6306 numaralı Kanun'dur. "Depremle ilgili kentsel dönüşüm sınırlarının çok fazla esnek olduğuna ilişkin tartışmalar, 2008 yılında oluşan değişiklik sonrasında meydana gelmiştir. Bu değişiklik ile, birçok geniş kapsamlı riskli bölgeler ve yapıların tanımıyla alakalı belirsizlik arttırarak tartışmaların daha da üst seviyelere çıkmasına neden olmuştur. Kanun'da afet riski "umumi hayata müessir" olmasına bakılmaksızın, sadece "can ve mal kaybına yol açma riski" çerçevesinde bir değerlendirmeyle ele alınmış ve TOKİ'ye de bu doğrultuda geniş kapsamlı yetkiler verilmiştir (Bahçeci, 2016:147).

Tüm bu yapılanmalarla TOKİ, her türlü harç ve teftişten muaf, şehrin tüm özel ve kamu mülklerinde kendi başına proje yapma ve hatta onay verme yetkisine sahip (Yılmaz, 2009) ve sonunda yerel hükümet organlarının bu alanlarda büyük payda ortadan çıkarılmasında önemli bir paya sahip olmuştur (Bahçeci, 2016:147).

# BÖLÜM 3.

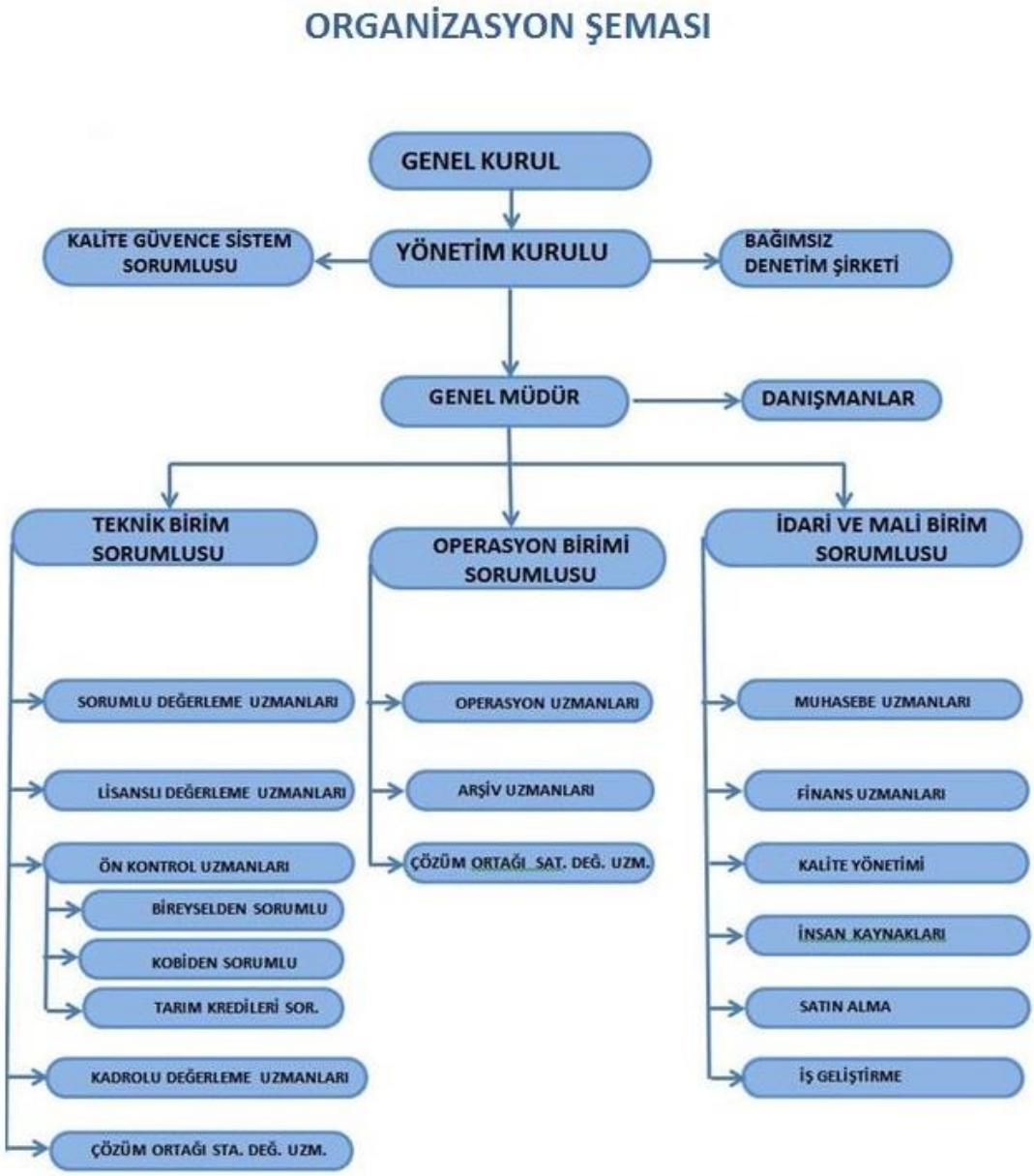
# TOPLU KONUT UYGULAMALARI

Devlete bağlı olarak çalışan TOKİ'nin, ülkenin konut politikalarının uygulanması hakkındaki sorumlulukları özetle üç temel alandan oluşmaktadır (Toplu Konut İdaresi, 2020):

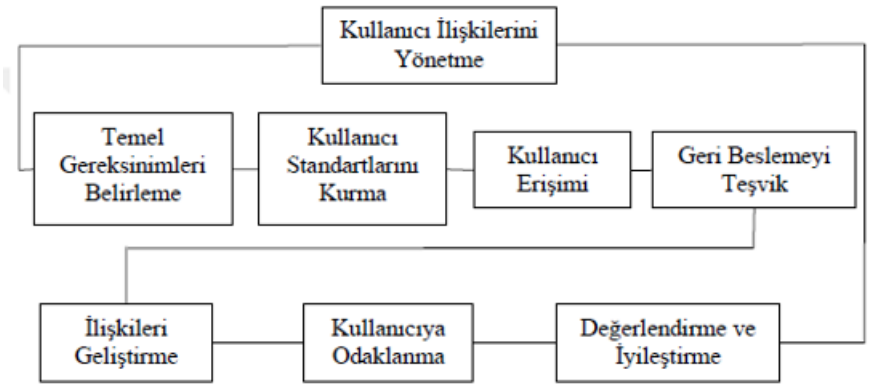
**Stratejik Planlama:** Yerel yetkililerle ve belediyelerle ortak çalışarak gecekondu bölgelerinin rehabilitasyonuna ve yenilenmesine destek vermek, kırsal kesimden şehirlere göçü durdurabilmek için kırsal yerleşimde olan alanların gelişimini koordine etmektir.

**Kredi Desteği:** Dar ve orta kazançlı kooperatiflere ve şahıslara ev kredisi sağlamak, özel veya devlet bankaların mesken finansmanına katılımını teşvik etmektir.

**Konut İnşaatı:** Sosyal konutların yanında ekonomik ve sosyal altyapıların, işletmeciliğini yapmadan, inşaatını yapmak veya inşaata teşvik etmek. Sosyal konut maksadıyla yapılan projelerinin fon kaynaklarını sağlamak amacıyla kendi arazileri üzerinde gelir paylaşımı-hasılat paylaşımı modeliyle lüks konut projelerini teşvik etmektir.




Şekil 3.1: Organizasyon Şeması (Kent Gayrimenkul ve Değerleme, Erişim tarihi:2023)




Şekil 3.2: Kullanıcı İlişkileri Yönetim Süreci (Odabaş,2004;18)

Yukarıdaki şekillerde de görülebileceği gibi (Şekil 3.1 ve Şekil 3.2), temel ihtiyaçların belirlenmesi, kullanıcı ilişkileri kurmanın ve geliştirmenin ilk adımıdır. Ayrıca; stratejik konumlardaki kullanıcılarla etkileşimini düzenlemenin de ilk adımı olarak bulunmaktadır. Kullanıcı gereksinimleri belirlendikten sonra ikinci adım kullanıcılarının standartlarını oluşturmak, üçüncü adım ise kullanıcılara erişimdir. Etkili bir şekilde kullanıcı ilişkileri oluşturmak, yalnızca kullanıcı ilişkileri yönetimini içeren tüm bileşenlerin dahil edilmesi ve her adımın ayrıntılarının karşılanması ile mümkündür (Celep, 2011:471). Unutulmamalıdır ki bir kullanıcının devamlı olarak kullanıcı olabilmesi için hoşnut ve memnun edilmiş duruma getirilmesi gerekmektedir (Odabaşı, 2004: 18).

**Kullanıcı Memnuniyetini Etkileyen Faktörler**

Günümüzde kullanıcılar, hemen herşeyi beğenmeyen, çabuk memnuniyette bulunmayan bir yapıya sahiptir. Dünyada her alanda olduğu gibi konut-mesken piyasasında da kullanıcılar, seçim yaparken dikkatli olmaktadır. Bu yönden bakıldığında; inşaat firmaları veya müteahhitler, beklentilerine cevap bulmuş ve memnun edilmiş kullanıcılar için vazgeçilmez bir değere sahiptirler. Türkiye'de yapılan kullanıcı memnuniyetini esas alan araştırmalar incelendiğinde; çeşitli faktörlerden dolayı olduğu söylenebilir. Bunlardan bazıları; konut kullanıcılarının memnuniyetini etkileyen beklentiler, kalite ve fiyat faktörleridir.

Konut kullanıcı bölümünde memnuniyetini etkileyenlerin başında, kurumsal bir yapıda olan bir inşaat firması olması ve yapılacak konutlar için detaylı bilgi sahibi

olmalarıdır. Diğer bir deyişle; mesken kullanan kişilerin ihtiyaçlarıdır ve bu da bir yapının varlık nedenidir (Aydın, 2010:31). Yapıyı kullanacak kişinin kendisine yapıyla alakalı sağlayacağı her türlü değer beklenti olarak tanımlanmaktadır (Ataberk, 2007:114). Yapı inşaatında özellikle konut inşaatında satışla ilgili sorumluluk alan kurumun pazarlıktan önce bu beklentilerin neler olduğunu bilmesi gerekmektedir. Böylelikle kullanıcı memnuniyeti sağlamada çok büyük bir etken olacaktır.

Bir meskenin performansı, kullanıcılarının beklentilerine göre şekillenmektedir. Bu durumda kullanıcının beklentisini karşılama derecesine bağlı olarak kullanıcı memnuniyeti ortaya çıkmaktadır (Wang ve Shieh, 2006:196). Başka bir deyişle; pazarlık öncesinde mesken ile ilgili beklentiler kullanıcıların memnuniyetini önemli derecede etki etmektedir. Beklentilerini önceden analiz eden kullanıcı, satın aldığı veya alacağı meskenin, kendi beklentilerine karşılık verip vermediğini kararlaştırmaktadır. Meskenin kullanım amacına uygun olması ile meskenden beklentiler birbirine karşılık veriyorsa yada mesken beklentilere istenildiği kadar olmasa da belli bir seviyede karşılık verebiliyorsa kullanıcı memnun olabilmektedir (Okkalı, 2005:6). Ancak kullanıcıya ait beklentilerin, meskenin kullanım amacına hizmet etmesiyle ilgili olarak kullanıcıda bir şüphe uyandırdıysa kullanıcının tatminsizliği söz konusu olmaktadır (Bozkurt, 2008:32).

Kullanıcının tatmin düzeyini belirleyen sebeplere bağlı olarak, meskenin kullanım amacına uygun olmamasıyla yaşanacak tatmin olmama hali, kullanıcının kendi zihninde değerlendirme yapmasıyla tatminsizlik azalabilecek ya da artabilecektir. Örneğin; Churchill ve Suprenant (1982), tüketici tatminini belirleyen etkenler hakkında yaptıkları çalışmalarında, tüketici beklentilerinin, dayanıklı tüketim mallarındaki tatmin seviyesini doğrudan doğruya etkilediğini açıkça belirtmişlerdir. Ayrıca Bearden ve Teel (1983) yaptıkları araştırmalarında tatmin düzeyi ile tüketicilerin beklentileri arasında kayda değer bir ilişki bulmuşlardır (Bilir, 2010:49).

Kullanıcı memnuniyetini mesken sektöründe etkileyen ikinci koşul ise; konutun kullanıcı tarafından algılanan veya algılanan kalitesidir. Efil (2010) Kalite; kullanıcıyı memnun edecek en faydalı ve ekonomik tüketimi uygulama yönetimi ile boyutlandırma, tasarım, üretim ve satış sonrası destek hizmetleri olarak açıklanabilir. Kalite, diğer bir deyişle; hizmet veya malları ekonomik olarak üretim için tüketici sonuçlarını karşılamaya çalışan bir üretim sistemidir (Kılıç ve Eleren, 2009:94). Ticari işleve sahip bir ürünü iyi

veya kötü yapan birkaç özellik vardır. Bunlar; uygulanabilirlik, güvenlik, maliyet, performans, dayanıklılık ve estetik gibi özelliklerdir (Emiroğlu vd., 2006; 410). Bu doğrultuda konut sektöründe bir evin dayanıklı olması, estetik olması, dışarıdan güzel görünmesi, temizlik gibi fiziksel özellikler açısından kullanıcı beklentilerini karşılaması kullanıcı memnuniyetini önemli ölçüde etkileyebilmektedir (Acuner, 2001:2).

Başka bir ifadeyle algılanan kalite, kullanıcılar tarafından istenen kalitenin elde edilmesiyle ölçülür (Hacıefendioğlu ve Koç, 2009:148). Loke, 2011 öncesinde yapılan araştırmaları incelerken özellikle kullanıcı memnuniyeti konusuna değiniyor. Bu sorgularda kalitenin ana anahtarı olduğu ve kullanıcı memnuniyetinde önemli rolü olduğu algısına hakimdir (Loke vd., 2011:24). Bununla ilgili olarak; Çin'de yapılanmış bir cep telefonu hizmetini veren 4 şirkette müşteri memnuniyeti ile algılanan ürün kalitesi arasındaki ilişki boyutunun ölçüldüğü ve ölçülmemesi gereken faktörlerin satın alınması gerekenleri tespit edilmiştir (Wang vd., 2004:325). Bir üniversite hastanesinde tedavi gören hastaların memnuniyet düzeyinin araştırıldığı çalışmada, hastane müşteri memnuniyeti ile hizmet kalitesi arasında sıkı bir ilişkinin olduğunu ortaya çıkartılmıştır (Emhan vd., 2010:245).

Kullanıcı memnuniyetini etkileyen etkenlerden bir diğeri, inşaatı yapılan meskenin pazarlama alanındaki fiyatıdır. Fiyat kavramı değinecek olunursa; kullanıcının herhangi bir mala veya eşyaya sahip olmak için vermesi gereken para miktarı şeklinde açıklanabilmektedir (Akbulut vd., 2003:192). Genellikle kullanıcılar bir meskeni satın almadan önce, meskenle ilgili araştırma yapıp bilgi toplamaya çalışırlar. Kullanıcılar, farklı meskenleri ve kuruluşları araştırarak en uygun fiyatı bulabilme çabasına girerler. Meskenin fiyatıyla birlikte, kuruluşların kullanıcılara sundukları ödeme şartları da kullanıcıların tercihlerinde önemli bir role sahiptir (Oliveria, 2003:638). Dolayısıyla fiyat, mesken kullanıcıları için önemli bir değere sahiptir. Kullanıcıların pahalı mal iyi kalite gibi bir varsayımları olduğundan onlar için kalite hakkında da bilgi vermektedir. Ayrıca; kullanıcıların meskeni değerlendirmelerine ve algılamalarına yardımcı olmaktadır.

Bir kurumun uzun vadeli finansal göstergelerinden biri de kullanıcı memnuniyetidir. Bu bağlamda Behn ve Riley (1999), ABD'yi çalıştıran işletmeyi finansal performans ve kullanıcı memnuniyeti açısından incelemişler ve finansal performans ile kullanıcı memnuniyeti arasında olumlu bir ilişki olduğunu ifade etmektedirler (Yiğiter,

2011:4). Çeşitli endüstrilerdeki 77 şirket üzerinde yapılan başka bir çalışma, tatmin duygusunun karlılık üzerinde olumlu bir etkiye sahip olduğunu görmüşlerdir (Anderson vd.,1994:60). Bu nedenle konut pazarlama ajanslarının konut fiyatlama politikalarında kullanıcıların beklentilerine önem vermesi bunu göz önünde bulundurması gerekmektedir.

Kullanıcı memnuniyeti, üç faktöre ek olarak, konut pazarlama ajansının kişisel davranışına ve imajına, pazarlama ekibinin profesyonelliğine, sahip olduğu konutun türüne ve işlem hızına da bağlıdır (Tan, 2004:36).

### 3.1. Dünya'da Toplu Konut Uygulamaları

Sanayi Devrimi, James Watt'ın (1736-1819) 1765'te buhar makinesini keşfi ve bu ürünün Britanya'da ve dünyada çok hızlı ilerlemesinin sonucu olmuştur. Bu icat sayesinde tarım alanlarından modern sanayi bölgesine geçişin en önemli olayı başlamıştır, büyük şehirlere göç hızla yaygınlaşmış ve kent kitlesi kır kitlesinden çok daha fazla olmaya başlamıştır. Nüfus artışının ortaya çıkması sonucu en büyük sorun şüphesiz barınma ihtiyacı olmuştur. Sonuç olarak, sanayileşmenin yol açtığı, bu ekonomik yapı biçimlenirken, hem İngiltere hem de Avrupa konut ihtiyacını karşılamak için büyük toplu konut uygulamalarına ulaşmıştır. Daha sonra bu uygulamayı Almanya, Belçika gibi Avrupa ülkeleri izlemiştir.

Avrupa'daki toplu konut uygulamaları, Birinci Dünya Savaşı sonrasında başlamıştır. Savaştan hemen sonra mesken politikasının gelişimi, gelirlerdeki ve beklentilerdeki yönelimlerden dolayı olmuştur. Bununla birlikte, konut politikası, ortaya çıkan siyasi refah devletinin de önemli bir yapısıdır. Sosyal yapılar, sosyal bir hak olmasından ziyade bir ticari eşya (meta) olarak görülmektedir. Amerika Birleşik Devletleri'nde, 1949 Konut Yasası, tüm Amerikalılar için "iyi evler ve iyi yaşam koşulları" sağlama hedefi ile çalışılmıştır. 1918'den sonraki savaş sonrası toparlanma sırasında, kısa bir süre için toplu sosyal konut modeline hakim olunmuştur. Devlet tesislerinde, devlet sübvansiyonlarında ve kooperatif, sendika gibi kamu kurumlarının yatırımlarında halka kaynak sağlama, konut sektörünün taleplerinin geçmesini sağlayan toplumsal amacın ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Özellikle Avrupa'da büyük boyutlu konut üretiminin farklı konut alanlarının altında gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Örneğin İngiltere sıra evler inşa etmekte, Belçika ve Avusturya iç avlulu

bloklar inşa etmektedir. Ayrıca alt ve orta gelir gruplarının yaşam standartları yükseldikçe bu evlerin büyüklükleri ve konfor alanları da gelişmektedir (Satılmış, 2011:42).

Dünya çapında, uygun fiyatlı konut ve toplu konut gibi düşük gelirli konut üretimi, devlet sübvansiyonları ile şekillendirilmiştir. Ulusal ve bireysel konut finansmanı modellerinin çevrelerine yol açmaktadır (Arıcan, 2010:76).

İkinci Dünya Savaşı, Batı Avrupa'da derin yaralar bırakmıştır. Savaş sırasında yeni konut üretimi fikri ortaya atılmış ancak; üretime geçilememiştir. Onlarca ev yıkılmış veya hasar görmüştür ve finansman da çok az olduğundan dolayı Marshall Planı biraz teselli getirmiştir. Her ülkenin ekonomik tabanını kendilerinin yeniden inşa etmesi teşvik konusu olmuştur. Batı Avrupa hükümetleri kendi konut piyasalarına müdahale etmişlerdir (Satılmış,2011:43).

Amerika Birleşik Devletleri(ABD)'nde toplu konut uygulamaları, I. Dünya Savaşına gidip geri dönen gazilerine geri geldiklerinde ev sahibi yapabilmek adına ortaya çıkmış bir fikirdir. Ancak; bu konunun ele alınışında Avrupa ve ABD arasında farklar mevcuttur. ABD'de sadece konut-mesken olarak toplu konut uygulaması ele alınmıştır. Bu nedenle de daha hızlı bir ilerleme görülmüştür. Bu hızlı ilerlemeyi ABD'nin ülke altyapısının hızlı gelişen ve sanayiyle içiçe olan bir bölge olması sayesinde yaşamıştır. Avrupa'daki toplu konut uygulamalarını konusunu ele alış ise; konut veya konutların sanayileşme seviyesine kadar ilerleyecek bir yol izlenmiştir. Yani; düzenli yerleşim amaçlanmıştır.

Başka bir deyişle, ABD'de konutların üretilip sonrasında sanayileşmesi amaçlanmıştır. Avrupa'da ise; konutların üretilip toplu konut anlayışına eriştikten sonra toplu konutların sanayileşmesi amaçlanmıştır. Bu özel farklılıklar da; ABD'de yeni şehir merkezlerinde sorunlar ortaya çıkarmıştır.

### 3.2. Türkiye'de Toplu Konut Uygulamaları (TOKİ Uygulamaları)

Kentlerin sürekli değişim ve gelişimlerinin yarattığı bozulmanın yanı sıra endüstriyel gelişme de kırdan kente göçü hızlandırmıştır. Şehirlerde nüfus artışı gözlemlenmekte ve şehirlerin kullanım olanaklarını sağlamaktadır. Nüfus artışı, gelişmenin henüz tam olarak gerçekleşmediği kentlerde, korunaklı gecekondu çevrelerinin bir arada bulunduğu bir yapıdır. Sağlıksız ve dar gelirle yaşayan gecekondu

bölgelerindeki kullanıcılar, şehirleri şu anlarından daha kötü hale getirmektedir. Gecekondu bölgeleri mahallelere, mahalleler de şehirlere dönüşmektedir. Bu durum sonucunda; şehrin bazı bölümlerinin çökmesine neden olmuştur. Kentsel geçiş bölgeleri, Türkiye'de ve dünyanın başka yerlerinde, kentlerin çöken bölümlerinin yaşam alanlarına dönüştürülmesi ve yeniden işlev görmesi olarak yorumlanmaktadır (Türkmen,2008:38).

Aşağıdaki tabloda Türkiye'deki kentsel dönüşüm sürecinin aşamaları belirtilmiştir. (Çizelge 3.1)

| *DEĞİŞKENLER* | *1950 – 1980* | *1980 – 2000* | *2000 SONRASI* |
|---|---|---|---|
| YAPISAL/ BAĞLAMSAL | Ekonomi Politikaları: İktisadi Büyüme. Demografik Değişim: Kentlere göç ve kent nüfusunun hızlı artışı. | Ekonomi Politikaları: Dışa açılan ekonomi; küreselleşme, yerelleşme. Demografik Değişim: Kent nüfusu artışı. | Ekonomi Politikaları: Özelleştirme; AB ile ilişkiler. Demografik Değişim: Doğudan Batıya göç |
| SOSYO EKONOMİK | Konut Arzı Biçimleri: Yapsatçı konut, sınırlı sayıda kooperatif, toplu Konut. İşgücü-Konut İlişkisi: Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; konut gereksinimine çözüm gecekondular. | Konut Arzı Biçimleri: yasal ve kaçak yapılaşma. İşgücü-Konut ilişkisi: Kent merkezlerindeki küçük ölçekli işletmelerde çalışanların çevre gecekondu ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli gruplardan oluşması; orta gelir grubunun yaşam alanlarının yerelleşmesi | Konut Arzı Biçimleri: Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, afet riskli alanlarda kamu desteği ile afet konutları. İşgücü-Konut ilişkisi: Üst gelir grubu kent dışında konut alanları oluşturuyor; gecekondu bölgelerinde çalışma ilişkilerindeki değişime paralel konut biçimleri farklılaşıyor. |
| *YÖNETİM / UYGULAMA* | Yetkilerin Aktarılması: DPT; İmar ve İskân Bakanlığı, Yeni Belediyecilik Hareketi. Planlama Uygulamaları: Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Plan-lama Anlayışı. Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti Kanunları. | Yetkilerin Aktarılması: ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Ajanda 21. Planlama Uygulamaları: Kentsel gelişmeye yerelleşme; Nazım İmar ve Uygulama Planları, Yerelde hiyerarşik yönetim yaklaşımı. Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediyesi, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre ve Af Kanunları. | Yetkilerin Aktarılması: Büyükşehir belediyelerine ait yetkilerin artırılması. Planlama Uygulamaları: Stratejik plan; katılımcı planlama uygulamalarının başlaması. Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir, Belediye, Finans kurumları, Kentsel Dönüşüm, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasaları. |
| *KENTSEL MAKRO-FORM* | "Azman Kent" (merkezde yığılma; gecekondu alanlarının gelişimi) | Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; kaçak yapılaşmanın yasallaşma süreci) | Bölgesel Yayılma: (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki örüntülerinin oluşumu) |
| *KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI* | a) Gecekondu alanlarının sağlıklaştırılması; b) Kent merkezinin çöküntü bölgesine dönüşümü; c) Gecekondu bölgelerinin yeniden yapılandırılması; d) Gecekondu alanlarında kentsel yenileme. | a) Hayat standartı düşük ve riskli bölgelerde kentsel yenileme; b) İyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve ıslah-imar uygulamaları; c) Tarihi mekanları koruma ve soylulaştırılma. | a) Kentsel mekanlarda yenileme; b) Apartman bölgelerinin iyileştirilmesi; c) Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; d) Tarihi konut alanlarının soylulaştırılması |

Çizelge 3.1: Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci (Ataöv Ve Osmay, 2007;60)

Türkiye'deki bazı örnekler incelendikten sonra, tespit edilen yöntemleri çözüm üretebilmek için kapsamlı bir şekilde araştırılması gerekmektedir. Türkiye'de yaşanan depremler ve çöküntüler de toplumun kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirmeye zorlamaktadır. Yenileme projelerinde dikkat edilmesi gereken hususlardan biri de bölgede yaşayan kişileri yormadan, gerginlik oluşmadan uzlaşarak çözülmesidir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm yöntemlerinde; yerinde olacak şekilde alan temizleme, yeniden yapım, canlandırma, restorasyon ve bütünleştirme yaklaşımları uygulanmaktadır (Türkmenistan, 2008:38).

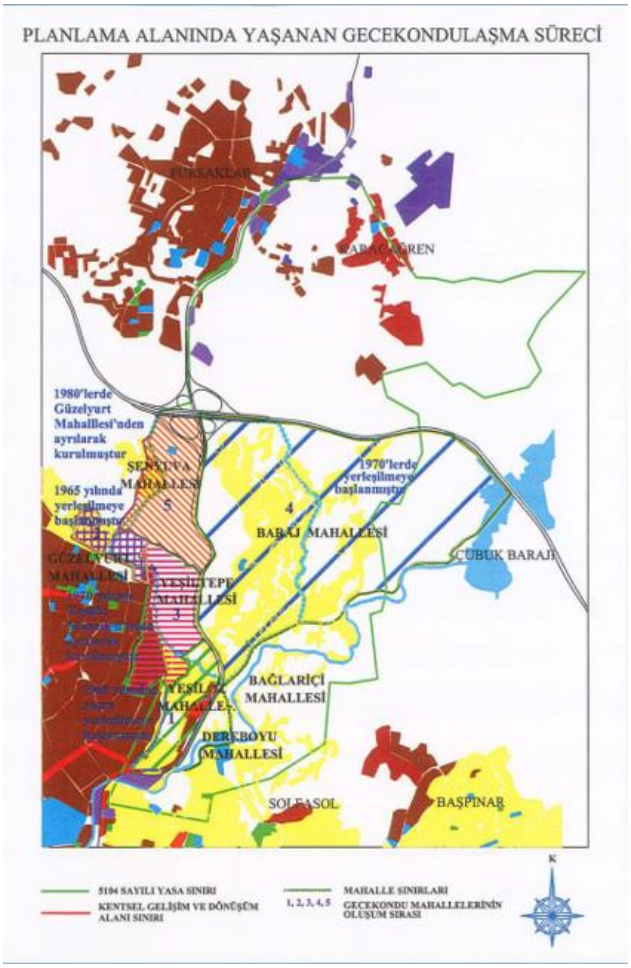
Sürdürülebilir projeler yapılabilmesi ve gelecek nesillere doğru bir şekilde aktarılabilmesi için araziye uygun olup yapının dokusunu en az bozan yöntem kullanılmalıdır. Bu bağlamda Türkiye'de uygulanamamış projelerin ve çalışmlarının vurgulanması amaçlanmaktadır (Türkmenistan, 2008:38).

### 3.2.1. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (Protokol Yolu)

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Yenileme Projesi'ni iki aşamadan oluşmaktadır. İlk etabı Yeşilöz, Yeşiltepe, Şenyuva, Güzelyurt ve Baraj mahallelerinde başlamıştır. Proje alanının konumu şekilde (Şekil 3.3) verilmiştir.




Şekil 3.3: Proje Alanının Kentteki Konumu(Ankara Büyükşehir Belediyesi,2006)




Şekil 3.4: Planlama Alanında Yaşanan Gecekondulaşma Süreci

Başkentimizin kuzeyinde konumlanmış olan Kuzey Ankara Girişi kentsel dönüşüm projesi alanında Esenboğa Yolu belediye sınırını oluşturmaktadır. Yolun batısı Keçiören Belediyesi sınırları içinde, doğusu ise Altındağ Belediyesi sınırları içindedir. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Yenileme Projesi'nin toplam alanı 1582 hektardır. Ayrıca bölgede 10.500 gecekondu bulunmaktadır. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Yenileme Projesi'nin ilk etabı 324,90 hektarlık alana sahip olup bunun 209,12 hektarı kişilere, 115,78 hektarı ise çeşitli kamu kurumlarına aittir (Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Daire Başkanlığı, 2003'ten aktaran Yüksel Ö.,2007:79). Planlama alanında yaşanan gecekondulaşma süreci yukarıda verilmiştir. (Şekil 3.4)

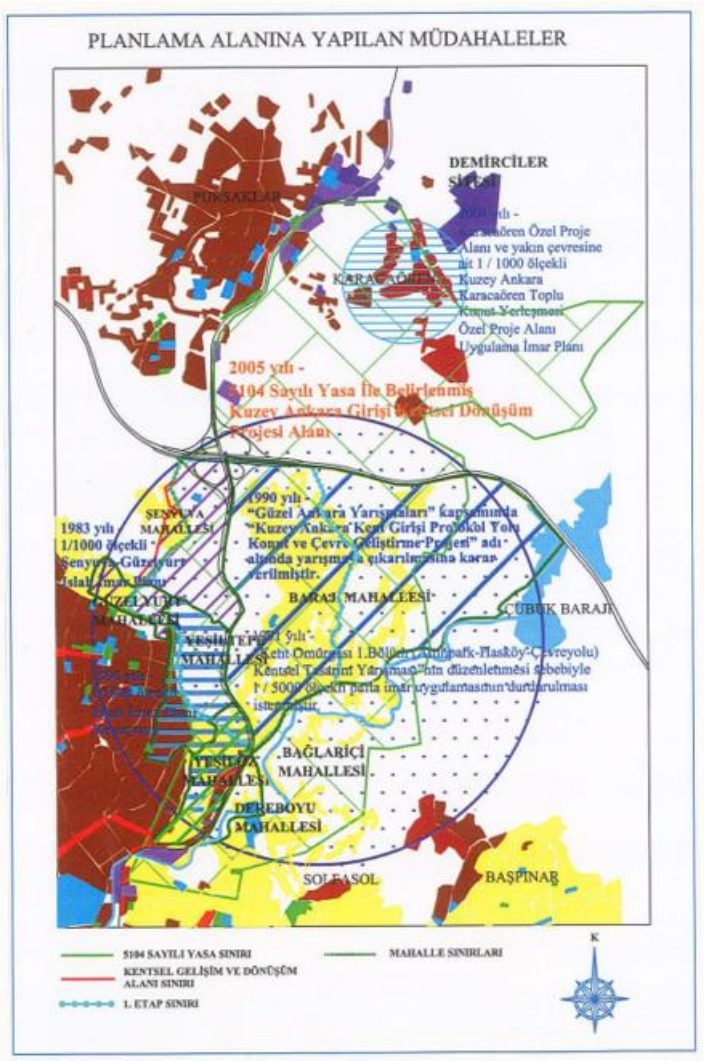
| | |
|---|---|
| 1983 | Keçiören Belediye Meclisinin 29.12.1983 gün ve 181 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Şenyuva-Güzelyurt Islah İmar Planı doğrultusunda uygulamalar yapılmıştır. |
| 1990 | Ankara Büyükşehir Belediye Encümenince 27.02.1990 gün ve 725 sayılı kararı ile "Güzel Ankara Yarışmaları" kapsamında "Kuzey Ankara Kent Girişi Protokol Yolu Konut ve Çevre Geliştirme Projesi" adı altında yarışmaya çıkarılmasına karar verilmiştir. |
| 1991 | Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 18.01.1991 günlü "olur"u ile yarışmaya çıkarılması uygun görülmüştür. Fakat, "Kent Omurgası 1.Bölüm (Altınpark-Hasköy-Çevreyolu) Kentsel Tasarım Yarışması"nın düzenlenmesi sebebiyle 1 / 5000 ölçekli pafta imar uygulamasının durdurulması istenmiştir. İmar çalışmaları durdurulmadığı için güncel durumun değerlendirilmesi ve proje kapsamında değerlendirilmesi için Keçiören ve Altındağ Belediyeleri'nce yapılan uygulamaların 1 / 5000 ölçekli paftalar üzerine işlenerek gönderilmesi istenmiş, finansmanı sağlayabilmek amacıyla da TOKİ'den yardım istenmiştir; ancak girişimler sonuçsuz kalmıştır. |
| 1996 | Alana yapılan müdahaleler 10.04.1996 gün ve 65 sayılı Islah İmar Planı Revizyonu ile sürdürülmüştür. 4 kat yapılaşma hakkı verilen ıslah planlarında 1,6 emsal uygun görülmüştür.<br><br>Yeşilöz, Yeşiltepe mahallelerinde başlayan uygulamalar ise Islah İmar Planlarının sahip oldukları sınırlılıkların ötesine geçmeyi başaramamıştır.<br><br>Ayrıca Keçiören kesiminde Hacıkadın Deresi çevresindeki imar planları incelendiğinde imarlı alanların oldukça büyük kesiminin yapılaşma riski taşıyan alanlara verildiği anlaşılmaktadır. Altındağ Belediyesince Pamuklar Mahallesine yapılan Islah İmar Planı her ne kadar yapılaşma riski olan alanları yerleşime açmamış olsa bile kentsel dönüşümü başaramamıştır. |

Çizelge 3.2: 2000 Yılı Öncesi Alana Yapılan Müdahaleler(Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Daire Başkanlığı,2003)

Şehrin ilerleme alanı sayılabilecek alanlarda yer almayan bu bölgeler, sınırlı altyapı hizmetleri, yüksek eğimlerin inşaat maliyetleri üzerindeki artan etkisi ve mülklerin dağınıklığı nedeniyle uzun yıllardır dikkat çeken yapıların olmamasına sebebiyet vermiştir. Tüm bu nedenler doğrultusunda, bu yapıların neden oldukları rahatsızlıklar ve oluşturdukları dış çevrenin yapısı nedeniyle, iyileştirici imar planlarıyla dönüştürülmesini beklemenin faydasız ve yanlış olduğunu açıkça göstermektedir. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi hazırlanan 1 / 5000 ölçekli "Kuzey Ankara (Protokol Yolu) Pursaklar Karacaören Köyü ve Çevresi Nazım İmar Planı"; Protokol Yolu üzerinde planlı biçimde yapılmaya çalışılan dönüşüm süreçlerinin başlangıç noktası olarak kavranan Toplu Konut yerleşiminin konumlanacağı alan olarak düşünülmüştür. Bu plan

sınırları içinde bulunan “Karacaören Toplu Yerleşim Özel Proje Alanı” özellikle alandaki kaçak konutların tasfiye edileceği alan olarak tasarlanmıştır (Yüksel Ö.,2007:81).

Çizelge 3.2’de ve Şekil 3.5’te proje alanına yapılan müdahaleler gösterilmiştir.




Şekil 3.5: Planlama Alanına Yapılan Müdahaleler

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nin sınırları, 4 Mart 2004 tarihinde giren 5104 sayılı Kanun ile tanımlanmıştır. Amacı, "Ankara'nın kuzey girişini kapsayan ve imar planlarına rağmen gecekondu işgalinden kurtulamayan alanları, Ankara ve çevresini kapsayan, maddi ortam ve çevrenin imajını iyileştirerek ve güzelleştirerek kentteki yaşam standardını arttırmak" tır. Belediye, çevre bölgelere ulaşırken, "yürütülen korumayla birlikte çevre insanları mağdur etmeden kentleşme anlayışına uygun hale getirileceğini ve projeye ulaşmalarını sağlayacaklarını" vurgulamışlardır. Ancak neticeye varılan

anlaşma, sözleşmeden sadece hak sahipleri adına ele alındığını göstermektedir. Yani; bu mülklerde yaşayan kiracılar mağdur duruma düşürülmüştür (Yüksel Ö.,2007:83).

Projenin uygulama süreci 1582 hektarı kapsamaktadır ve tek bir hareketle uygulama yapılması mümkün olmamaktadır. Ayrıca 10.500 gecekondu yapısının tahliye işlemi bulunmaktadır. Bu alanda yaşayan insanların tahliye sonrasında kiralık konut bulmaları ve taşınmaları sorun yaratabileceğinden, projeyi birkaç aşamaya bölmek gerekmektedir. Bu bağlamda, proje iki aşama olarak planlanmıştır. Bu hedefle, ilk etap olarak 6.000 gecekondu yapıyı içine alan 325 hektarlık bir alanı kapsayan gecekondu mahallesi ayrılmıştır. Birinci etapta evlerden 209,12 hektarı kişilere, 115,78 hektarı ise çeşitli kurum ve gruplara aittir. 5104 sayılı Kanuna göre kamu kurumu ve donanıma ait araziler bedelsiz olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmiştir. Uygulamanın ilk aşaması 15 Nisan 2005 tarihinde 1025 sayılı Kent Konseyi Kararı ile başlamıştır (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2006-2007'den aktaran Yüksel Ö.,2007:84). Kuzey Ankara'nın 2007 yılındaki resmi aşağıda verilmiştir. (Şekil 3.6)



Şekil 3.6: Kuzey Ankara Girişi(Ankara Büyükşehir Belediyesi,2007-2007)

Kuzey Ankara Girişi için imzalanan sözleşmeler neticesinde yaklaşık 7000 hak sahibiyle, 3580 adet 80 m2 konut, 1824 adet 100 m2 konut, 1972 adet 120 m2 konut yapılmak üzere anlaşma yapılmıştır (Yüksel Ö.,2007:87).




Şekil 3.7: Yıkım Öncesinde Kuzey Ankara Girişinin Durumu (Ankara Büyükşehir Belediyesi,2006)

Kuzey Ankara Giriş Anlaşması Yolu Kentsel Yenileme Projesi I. Etap, yaklaşık 4 milyon metrekarelik bir alanı kapsayan ASKİ Genel Müdürlüğü, yaklaşık 40 kilometre tali yol, yaklaşık 10 kilometre kaldırım, ayrıca atık su, yağmur suyu ve içme suyu, elektrik, telekomünikasyon ve diğer altyapı hizmetleri verecektir. Aralık 2005'te 91 adet uzun yol, viyadük ve tünelden oluşan yeni resmi yol ise; ASKİ tarafından yapılmasına karar verilmiştir. ASKİ kısa sürede tamamlamak amacıyla 29 Ocak 2007 tarihinde yola başlamıştır (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007 aktaran Yüksel Ö., 2007: 91). Yıkım öncesinde Kuzey Ankara Girişi'nin durumu yukarıda yer almaktadır. (Şekil 3.7)

Bu projenin dört sene içerisinde bitirilmesi amaçlanmıştır. Bu dört sene içerisinde proje kapsamında yapılacak olan çalışmalar şunlardır: (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2006'dan aktaran Yüksel Ö.,2007:91)

• Proje kapsamında Altındağ Belediyesi sınırları içinde kalan 6921, Keçiören Belediyesi sınırlarında kalan 2521 gecekondu yıkılacaktır.

• 3.600.000 metrekare alan üzerinde gerçekleşecek projede 650.000 metrekare yeşil alan ve park-bahçe bulunacaktır.

• Ayrıca 180.000 metrekare gölet, iki tane beş yıldızlı otel ile kongre merkezlerinin yer alacağı projede, 830.000 metrekarelik alanda dinlence, eğlence, özel rekreasyon alanları yapılacaktır.

• 3 kilometrelik güzergahta yol, tünel ve viyadük yapılacaktır.

• 6.760 adet konutun bölgedeki hak sahibine verileceği projede toplam 18.000 konut inşa edilecektir.

• Projenin uygulandığı alanda şu anda 25.000'e yakın bir nüfus vardır. Proje tamamlandığında bu alanda 70.000'in üstünde nüfus yaşayacağı planlanmıştır.



Şekil 3.8: Yıkım Öncesinde Kuzey Ankara Kent Girişinin Durumu (Ankara Büyükşehir Belediyesi,2006)

Yıkım öncesindeki Kuzey Ankara'nın resimleri (Şekil 3.8) yukarıda verilmiştir. Yapılanlar dahilinde projeyi incelediğimiz zaman;

• Bölgenin prestijli bir alan olması hedeflenmektedir ki alanın fiziksel durumu iyileştirilerek bu hedefe yaklaşılmıştır.

• Dönüşümden sonra sadece fiziksel yönden değil sosyo-kültürel yönden de değişme, sağlıklaştırma olması planlanmıştır. Çünkü bu dönüşüm doğrultusunda değişen her şey bölgenin cazibesini arttıracak ve dikkat çekecektir. Bu şekilde de gelir seviyesi daha yüksek olan insanların etkilenmesini sağlanacaktır. Böylelikle; bölgenin mekânsal özelliğine ek olacak şekilde; sosyo-kültürel yönünün de aynı oranda gelişmiş olacağını planlanmaktadır.

• Bu araştırma için bölge sakinleri ile test ve görüşmeler yapılmıştır. Yapılan testler neticesinde; burada yaşayan kişilerin maddi imkanlar açısından bu bölgede yaşamayacaklarını farkında oldukları görülmüştür. Bu nedenle mevcut yapılarını satmayı veya kiralamayı ve bu bölgeden de taşınmayı düşünmüşlerdir. Ayıca; ödeyecekleri aidat bedelleri de ekstra maaliyet olacaktır.

• Bu bölgede yaşayan insanların yani tapu sahibi olan kişilerin istememelerine rağmen, kendi evlerinden tahliye edilecek duruma gelmelerinden dolayı; başka bölgeleri araştırmaya başlamışlardır. Ancak; başka bölgelere taşınmaları ve yerleşmeleri sonucunda planlanmadıkları sonuçların olmasından da endişelidirler.

• Bu bölgede yaşayan sosyo-kültürel ve gelir düzeyi düşük kişilerin farklı bir bölgeye taşınmaları ve yüksek gelir düzeyine sahip olan kişilerin de bu bölgeye taşınmalarıyla birlikte soylulaştırmanın ortaya çıkacağı sonucuna varılmıştır.

• Kentsel dönüşüm sonrasında, sadece bu bölge değil, çevre bölgeler de etkilenecektir. Zaman geçtikçe gözle görülür bir şekilde diğer yerleşim yerlerinde de etki olacaktır.

• Projenin, bu bölgede yaşayan insanlara daha sağlam, daha güvenilir yapılar yapılması hedeflenirken, bu insanların terk etmelerine neden olmaları bu projenin yüksek gelir sahibi olan insanlar için yapıldığını düşündürmektedir.

• Proje dahilinde yalnızca tapu sahibi olan kişilere yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

• Bu bölgede yaşayan mülk sahibi olmayıp kiracı olan kişiler de bulunmaktadır. Ancak; bu durum göz ardı edilmiştir.

• Mal sahibi olan kişilerin alacakları yapılar için belirlenen fiyatların, bölgede yaşamını sürdüren insanlar için çok fazla olup bütçelerine hiçbir şekilde uymamaktadır.

• Kira yardımı denilerek verilen tutarların proje dönemindeki koşullar göz ardı edilerek belirlenen tutarda verildiği ve herhangi bir yardım özelliğini taşımamaktadır.

•Proje kapsamında sonuçlanan görüşmeler neticesinde mal sahiplerinin gerekli bilgi öğrenemediklerini farkedilmiştir. Dolayısıyla bölge halkı önem verilmeden proje başlanmış ve devam ettirilmiştir (Yüksel Ö.,2007:113).

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm projesinin, proje öncesi ve sonrası bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir. (Çizelge 3.3)

| Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (Protokol Yolu) | | |
|---|---|---|
| - | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI |
| NÜFUS(KİŞİ) | 25.000 | 72.000 |
| NÜFUS YOĞUNLUĞU | GECEKONDU ALANI İKEN BELLİ BİR YOĞUNLUK YOK. 63 KA/H | SERBEST BIRAKILMIŞTIR. 183 KA/H |
| EMSAL VE/VEYA TAKS | TAKS:0,14 | TAKS:0,42 |
| KONUT SAYISI(ADET) | 6.000 | 18.000 |
| TİCARİ ÜNİTE ALANI | VAR | VAR |
| EĞİTİM TESİS ALANI | VAR | VAR |
| DİNİ TESİS ALANI | VAR | VAR |
| YEŞİL ALAN | YOK | VAR |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | YOK | VAR |
| SAĞLIK TESİS ALANI | YOK | YOK |

Çizelge 3.3: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum

TOKİ yürütücü olacağı gibi müteahhidi veya finansörü de olabilmektedir. Bu nedenle projelerde farklı görev ve yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu proje için Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ birlikte hareket etmiştir. Mimari projelendirilmesinde uygulama yapılmasına kadar geçen tüm işlemler ise; beraber kurdukları şirketleri olan TOBAŞ aracılığı ile yapılmaktadır. Ayrıca kontrolü de TOBAŞ sağlamıştır.

TOKİ

- Mal sahiplerinin binalarının yapımı/yaptırılması

- Arazi içindeki altyapı, eğitim, sağlık ve dini tesislerin yapımı/yaptırılması

- Mal sahiplerinin binalarının yapım ve ihale şekillerinin belirlenmesi

- Mal sahiplerinin binalarının satışı

### 3.2.2. Antalya Kepez Gazi Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi

Kepez ve Santral Mahallesi 28124 ada 04 parselde yer alan Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup 132,7 hektarlık alanı kaplamaktadır ve proje öncesi 13.500 kişilik nüfusa sahiptir. Antalya Kepez Santrali proje konumu Şekil 3.9'da verilmiştir. Mülkiyeti vakfa (Muratpaşa Vakfı) ait olmasına rağmen, arsa 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamı işgal hükmünden sonra 1993 yılında Antalya Belediyesi'ne satılmıştır. İşletme alanı tüm işletmeleri Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup, küçük bir kısmı devlet hazinesine aittir (Eciş R., Toros ö. Vd. 2019).

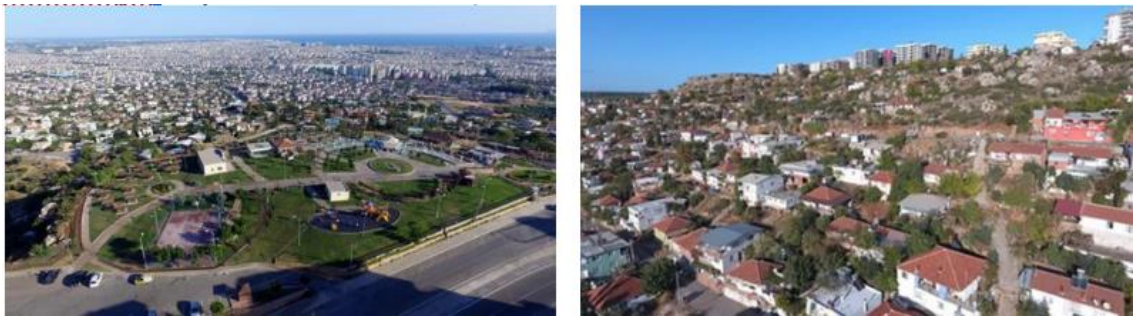


Şekil 3.9: Kepez-Santral Proje Alanının Konumu

İlk olarak 16 Nisan 2008 tarihli Kent Konseyi kararı ile proje sahasından dışarı çıkmaya karar verilmiştir. Büyükşehir Belediyesi ve teknik heyet yoluyla yapılan incelemeler ön bilgilendirme üzerine görüşler alınarak yapılmıştır (Eciş R., Toros d. Vd. 2019).

24 Kasım 2014 tarihli 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına bağlı olacak şekilde 25 Aralık 2014 tarihinde Resmi Gazete'de 29216 sayılı 29216 sayılı Kanun kapsamında "riskli bölge" ilan edilmiştir. Bakanlar Kuruluna göre ABB'ye devredilen Antalya İmar hakkı ile ilgili planlama, projelendirme ve ilgili yürütmeye devam edilmiştir (Eciş R., Toros d. Vd. 2019).

Antalya Kepez gecekondu mahallesinin uydu görüntüsü Şekil 3.10'dadır.



Şekil 3.10: Antalya Kepez Bölgesinde Gecekondular (Eciş R., Toros d. Vd. 2019).

Dönüşüm Projesiyle;

• Kepez ve Santral yerleşim yerlerinde uzun yıllar boyunca sonuca varılamayan imar aflarıyla ilgili haklar ve mülkiyet sahipliği ile ilgili sorunlar neticelenmiştir ve burda yaşayan hak sahipleri mülkiyet sahibi olmuşladır.

• Sağlıksız yapılardan olumsuz fiziki koşulların ortadan kaldırılması, Antalya Büyükşehir Belediyesi (ABB) tarafından eğitim, sosyo-kültürel ve rekreasyon alanları oluşturarak proje yerleşimiyle yaşanabilir bir ortama sahip hale getirilmiştir.

• Proje alanına uygun binalar ve sosyal alanları geliştirerek yaşam standardının ve kalitesinin yükseltilmesi sağlanmıştır.

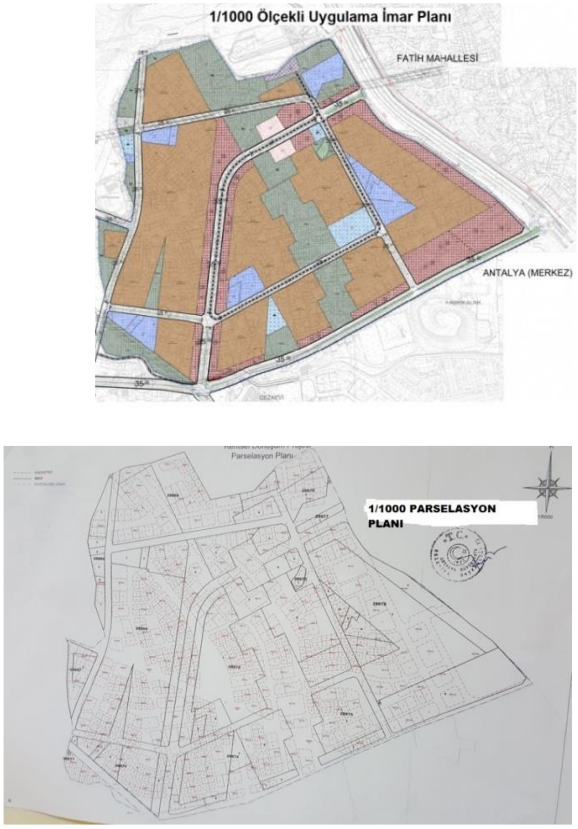
• Bölgedeki tehlikeli yapılar ve fen ve sanat kurallarına uygun olacak şekilde sağlıklı ve güvenli bir "Yeni Kepez ve Santral Mahallesi" inşa edilmesi sağlanmıştır.

• Sağlıklı fiziki yapılardan ekonomik canlılığa, eğitim kalitesinden kültürel gelişime kadar pek çok alanı geliştirmeye yönelik özellik sağlanmıştır.

• Bu bölgede yaşayacak kişiler, proje sonunda ortaya çıkacak modern ve kaliteli konutlarda yaşama imkanı bulacaktır. Ayrıca alanda; meydanlar, göletler, müzeler, yeşil alanlar, çocuk parkları, alışveriş alanları, yarı açık alanlar, camiler, okullar, hastaneler, pazar alanları bulunacaktır.

• Proje alanı Antalya ziyaretçi girişinde yer aldığından, proje bitiş yerinden vitrin olarak oldukça modern bir şehir silueti sunması ve çevredeki sakinler için konforlu bir yaşam alanı sağlanması amaçlanmaktadır (Eciş R., Toros D. Vd. 2019). 1/25.000, 1/5.0000 ve 1/1.000 büyüklüğündeki imar planları Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. İmar düzenlemeleri mülkiyetinde olup, donatı alanı hariç tüm arazi idareleri Antalya Büyükşehir Belediyesi (ABB)'ne aittir (Eciş R., Toros d. Vd. 2019).

Kepez Santral bölgesine ait 1/1000 ölçekli imar planı Şekil 3.11'de ve yıkım çalışmalarına ait resimler Şekil 3.12'de verilmiştir.




Şekil 3.11 : Kepez - Santral 1/1000 ölçekli İmar Planı ve Parselasyon Planı



Şekil 3.12 : Alanın Tahliyesi ve Yıkım Çalışmaları

Şubat 2017 Tarihinde ulusal düzeyde "İnşaat Yapım" işi ihaleye sunulmuştur. Proje alanı büyük olduğundan dolayı inşaat yapım işi 2 Etap olarak planlanmıştır. 1.Etaptaki alanda 3.265 hak sahibinin binalarını 24 ay içerisinde tamamlanarak teslimi öngörülmüştür. Yapım işini ulusal düzeyde bir inşaat firması kazanmıştır. Belediye şirketi olan Antepe A.Ş. adına yapımcı firma, 1.Etap konutları yaparak imzalanan sözleşme

çerçevesinde teslim edecektir (Eciş R., Toros ö. Vd. 2019). Proje etapları aşağıda verilmiştir. (Şekil 3.13)




Şekil 3.13 : Proje Etapları

Yüklenici ile imzalanan sözleşmeye göre hak sahibine konutları 24 ayda tamamlayıp 5.073 adet konut teslimi yapılacaktır. ABB'ye verilen bölge hizmetleri kapsamında ticari alanlar, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesisleri alanları, benzinlik alanları da sağlanacaktır. Ayrıca bu alanda Kepez - Santral bahçesine ek olarak 260.000 m2 peyzaj alanı ve meydanlar kazandırılacaktır. 2018 yılının ilk ayları itibari ile temelleri atılmış ve inşaata hızlı bir şekilde başlanmıştır (Eciş R., Toros ö. Vd. 2019). Aşağıda vatandaşlara verilecek olan konutlara örnek resim bulunmaktadır.



Şekil 3.14: Vatandaşlara Verilecek Olan Konutlar

| PLAN BİLGİLERİ | ÖNCEKİ PLAN | YENİ PLAN |
|---|---|---|
| Ortalama Emsal | 1,33 | 1,70 |
| Emsale Tabi İnşaat Alanı (m2) | 319 | 408 |
| Satılabilir İnşaat Alanı (m2) | 383 | 490 |
| Hak Sahibine Verilecek Kat Karşılığı Oranı | 35% | 35% |
| Hak Sahibine Kalan Satılabilir Alan (m2) | 134 | 171 |
| Mevcut Satış Değeri (TL) | 1.000,00 TL | 2.000,00 TL |
| Hak Sahibinin Elde Ettiği Değer (TL) | 134.064,00 TL | 342.720,00 TL |

Şekil 3.15: Proje Alanı Gayrimenkul Değer Artışı

Proje Alanındaki Gayrimenkul değer artışı incelendiğinde; eski imar hakları ve bölgenin değeri itibariyle değerlerin 2 katına çıktığı görülmektedir. Bununla ilgili Şekil 3.15'de bilgiler verilmiştir. SPK Lisanslı Firmalar tarafından yapılan araştırma ve raporlamalarda bu artış kesinlikle belirtilmektedir. Aynı şekilde bölgedeki ve yakın çevresinde Gayrimenkul piyasasında da artış kendini belli etmektedir (Eciş R., Toros ö. Vd. 2019).

| ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | |
|---|---|---|---|---|
| DONATI ALANLARI | ÖNCEKİ PLAN | YENİ PLAN | ARTIŞ | |
| | Alan Büyüklüğü ($m^2$) | Alan Büyüklüğü ($m^2$) | M2 | ORAN |
| EĞİTİM ALANI | 21.015 | **61.048** | 40.033 | 190% |
| YEŞİL ALAN | 196.584 | **275.235** | 78.651 | 40% |
| SAĞLIK TESİSİ | 6.025 | **15.633** | 9.608 | 159% |
| SOSYAL KÜLTÜREL TESİS | 9.103 | **13.458** | 4.355 | 48% |
| DİNİ TESİS | 8.082 | **12.464** | 4.382 | 54% |
| TEKNİK ALTYAPI | 64 | **3.268** | 3.204 | 5006% |
| **Toplam Alan** | **240.873** | **381.106** | **140.233** | **58%** |

Şekil 3.16: Alan Kullanımı Dağılım Tablosu

Proje alanı kentsel dönüşüm öncesinde 13.500 kişi yaşarken yeni planlamada 70.000 kişinin yaşayabileceği hesaplanmış ve öngörülmüştür. Alanda oluşacak yeni nüfusa yetecek kadar; Eğitim, Sağlık, Dini Tesis, Teknik Altyapı, Sosyal-Kültürel Tesis ve Yeşil Alanlar düzenlenmiştir. Bunla ilgili tablo, Şekil 3.16'da verilmiştir. Uygulanan proje ile birlikte; alanda ada/parsel şekilleri, yapılanma koşulları, yol- kaldırım, altyapı, sosyal donatı vb. pek çok fonksiyonda değişiklik gerçekleşmiş olacaktır (Eciş R., Toros ö. Vd. 2019).

Aşağıdaki tabloda Antalya Kepez Gazi mahallesi için proje öncesi ve sonrası veriler aktarılmıştır. (Çizelge 3.4)

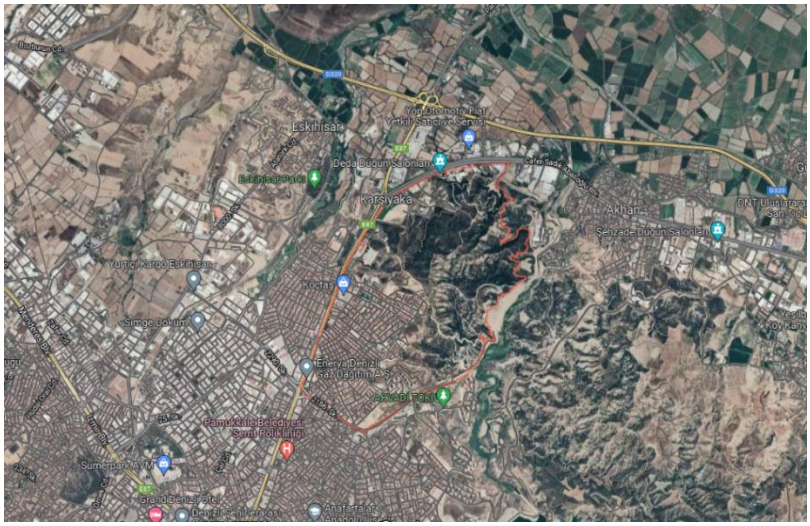
| ANTALYA KEPEZ GAZİ MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME PROJESİ | | | |
|---|---|---|---|
| - | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | DEĞİŞİM |
| NÜFUS(KİŞİ) | 13.500 | 70.000 | ARTIŞ |
| NÜFUS YOĞUNLUĞU | GECEKONDU ALANI İKEN BELLİ BİR YOĞUNLUK YOK. 132,7 KA/H | SERBEST BIRAKILMIŞTIR. | ARTIŞ |
| EMSAL VE/VEYA TAKS | KAKS:1,33 | KAKS:1,70 | ARTIŞ |
| KONUT SAYISI(ADET) | 3.265 | 14.494 | ARTIŞ |
| TİCARİ ÜNİTE ALANI | VAR | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| EĞİTİM TESİS ALANI | VAR | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| DİNİ TESİS ALANI | VAR | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| YEŞİL ALAN | YOK | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | YOK | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| SAĞLIK TESİS ALANI | YOK | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |

Çizelge 3.4: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum

TOKİ ve Antalya Büyükşehir Belediyesi, bu projede birlikte yola çıkmıştır. Alanın riskli ilan süreci ve imar mevzuatlarında bölümünde birlikte hareket etmişlerdir. Ancak; yapım işi ihaleye sunularak müteahhide verilmiştir. Ulusal düzeyde tanınan inşaat firması kazanmıştır. Belediye şirketi olan Antepe A.Ş. adına yapımcı firma ile müteahhitlik anlaşması yapılmıştır (Eciş R., Toros ö. Vd. 2019).

### 3.2.3. Denizli Karşıyaka Kentsel Yenileme Projesi

Karşıyaka Mahallesi, Denizli'nin gecekondu mahallelerinden biridir. Denizli ili, organize sanayi bölgelerine yakınlığı nedeniyle birçok çalışanın tercih ettiği bir şehirdir. Konum bilgisi Şekil 3.17'de verilmiştir. İş istihdamından ötürü şehirdışından gelen kişilerin bu alanı yaşayacakları alan olarak seçip plansızca yerleşmeleri gecekondulaşmayı başlatmıştır. Ayrıca; büyük bölümü hazineye ait olan bu alanların gecekondulaşma süreci de çok hızlı olmuştur.




Şekil 3.17: Denizli-Karşıyaka Mahallesi Konumu

Bölgenin yaygın kullanımı 2005-2009 yılları arasında gerçekleşmiştir. Harç tahsilatı olarak nitelendirilen, hayata geçirme eylemlerini geçici olarak yürütme projesine ilişkin herhangi bir faaliyet olmayacağı bilinmektedir. Proje kapsamında inşa edilen konutlar, Denizli Belediyesi ile TOKİ işbirliğiyle inşa edilen ilk konutlar olma özelliğini taşımaktadır. Bu proje kapsamındaki ilk projede 448 konut yapılmıştır. Devamında ise toplam 1.532 konutu içeren Kurudure bölgesi; birinci, ikinci ve üçüncü etap konutları inşa edilmiştir. İlerleyen yıllarda bölgede 940 konuttan oluşan bir proje daha hayata geçirilmiş ve tüm kent sakinleri için satışa sunulmuştur (Aydıner h.,2017:105).

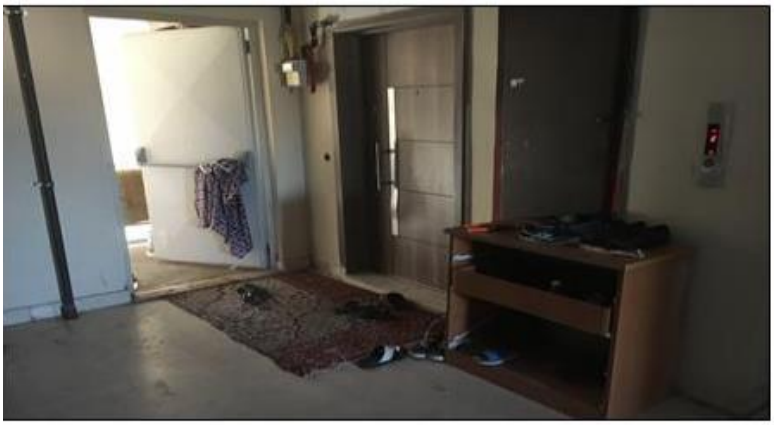
Kentsel dönüşüm süreci Karşıyaka Mahallesi'nde 2 bin konut için yeniden düzenlenmiştir. Proje kapsamında yapılan ilk konutlar olan ve bölgede "sarı TOKİ" olarak bilinen Aktepe TOKİ konutları başta olmak üzere 1800 yapıda yaşayan kişileri TOKİ konutlarına, kalan 200 konutta yaşayan kişileri de çevre köylere yerleştirilmiştir. Sarı TOKİ'lerin görüntüleri Şekil 3.18'de'de verilmiştir. Çevre köylere taşınan ailelerde tapusu olanlara hem arsa hem de barınma bedeli ödenmektedir. Tapusu olmayanlar, yani kaçak olarak yaşayanlar enkaz parası almışlardır. Yine kentsel dönüşüm sonrasında boşaltılan evlerin enkazı çevredeki sakinlere bırakılmıştır.



Şekil 3.18: Aktepe Toki Konutları (Halk Arasında - Sarı Toki'ler)

Gerçekleşen yenileme sonrası Karşıyaka ilçesinin nüfusu 25.000'den 20.000'e gerileme olmuştur. Önümüzdeki birkaç yıl içinde, Acer Valley operasyonları sırasında parklar, sağlık merkezleri, öğrenme merkezleri ve basketbol ve voleybol sahaları inşa edilmiştir. Gut Deresi olarak bilinen dere, çevredeki insanların etkileri ile fazlasıyla deforme olmuştur ve kapatılarak yerine Ege'nin en büyük parklarından biri olan Ak Vadi Parkı yapılmıştır. Bölgede bulunan hapishane ve gözaltı merkezlerinde çalışan personellerin çocukları için bir eğitim merkezi ve bir ilkokul da açılmıştır.

Araştırma kapsamında yapılan gözlemlere göre, eski bir ev ile yeni bir evi karşılaştırmışlardır. Yapılan gözlemler sonucunda, yeni evin fiziki özellikleri ve temizlik-hijyen açısından önceki halinden daha iyi olduklarını düşünülmüştür. Ancak; uzun yıllar boyunca gecekondu mahallelerinde yaşayan bölge halk, apartman dairesi ve toplu yaşam alanlarına uyum sağlayamamıştır. Bölge halkı uzun yıllar boyunca müstakil evlerde yaşadıklarından dolayı; toplum içinde hep birlikte yaşamanın getirdiği sorumluluk ve kuralların bilincinde olamamışlardır. Böylece, bölge halkı yeni evlerde eski alışkanlıklarını sürdürmeye devam etmişlerdir (Aydiner H.,2017:125). Aşağıdaki resimlerde de bu durum net bir şekilde görülmektedir. (Şekil 3.19, Şekil 3.20, Şekil 3.21)



Şekil 3.19: Hane Kapılarının Önüne Ait Bir Görünüm 1



Şekil 3.20: Hane Kapılarının Önüne Ait Bir Görünüm 2

Yukarıdaki resimlerde de görüldüğü gibi bu evlerde yaşayan insanların apartmanlarında eski yaşam tarzlarını sürdürmeye devam ettiği açıkça görülmektedir. Apartman önüne kilim ve hasır serilmesi, kapının önüne ayakkabılık koyulması ve ayakkabıların dağınık bir şekilde kalması buna bir örnektir. Kalabalık evlerinde çok sayıda ayakkabının kapısının önüne yığılıp; hoş olmayan bir izlenim yarattığı gözlemlenmiştir. Dairelerde yaşayan kişilerin toplu yaşam alanında olan kapı önlerine gerekli özeni göstermedikleri, temizlik ve düzene hiç dikkat etmedikleri görülmektedir (Aydıner H.,2017:126).



Şekil 3.21: Apartman Boşluklarına Ait Bir Görünüm

Konutlarda ortak yaşam alanı olarak kabul edilen apartman boşlukları kişilerin özel kullanım alanı olarak görülmekte ve depo olarak kullanılmaktadır. (Şekil 3.21) Apartman sakinleri kendilerine ait eşyaları, erzakları bu alanlarda muhafaza etmektedirler. Yine bu durum da apartmanların içerisinde hoş olamayan görüntülerin oluşmasına neden olmaktadır (Aydıner H.,2017:127).

Evlerin bakımsız olması, yapılara, asansör ve merdivenlere verilen zararlar, burada yaşayan insanların ortak alan olarak nitelendirilecek yerlere ne kadar dikkatsiz davrandıklarını ve toplu yaşam kurallarından da bir o kadar uzak olduklarını gözler önüne sermektedir. Apartman önünde yetiştirdikleri sebzeler, apartmanın önüne kendi güçleriyle yaptıkları derme çatma tandır kulübeleri ve ekmek yaptıkları yerler, ateşin üzerinde pişirdikleri ocaklar, eski hayatlarını devam ettirmeye çalıştıklarını göstermektedir. Yani; yeni bir konutta eski kullanıcılar eski alışkanlıklarla yaşamlarını sürdürmektedir. Öte yandan bölge sakinlerinin maddi sıkıntıları içinde olmaları ve borçlarını ödeyememeleri, eski düzenlerini devam ettirme sebeplerinden biridir (Aydıner H.,2017:128). Aşağıdaki tabloda proje öncesi ve sonrası bilgiler aktarılmıştır. (Çizelge 3.5)

| DENİZLİ KARŞIYAKA KENTSEL YENİLEME PROJESİ | | | |
|---|---|---|---|
| - | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | DEĞİŞİM |
| NÜFUS(KİŞİ) | 25.000 | 21.000 | AZALMA |
| NÜFUS YOĞUNLUĞU | GECEKONDU ALANI İKEN BELLİ BİR YOĞUNLUK YOK. | SERBEST BIRAKILMIŞTIR. | ARTIŞ |
| EMSAL VE/VEYA TAKS | AYRIK NİZAM HMAX:8 KAT | BLOK NİZAM KAKS:0,80 | ARTIŞ |
| KONUT SAYISI(ADET) | 2.000 | 4.000 | ARTIŞ |
| TİCARİ ÜNİTE ALANI | VAR | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| EĞİTİM TESİS ALANI | VAR | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| DİNİ TESİS ALANI | VAR | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| YEŞİL ALAN | YOK | YOK | DEĞİŞİM YOK |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | YOK | VAR | ARTIŞ |
| SAĞLIK TESİS ALANI | YOK | VAR | ARTIŞ |

Çizelge 3.5: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum

Denizli şehrinde genel itibariyle TOKİ yürütücü vasfında olmakla kalmayıp inşaatını kendisi yapmaktadır. Hatta; yarım kalmış inşaatları dahi tamamladığı örnekler mevcuttur. Dolayısıyla bu örnekteki projede de TOKİ tarafından yapılmıştır. Denizli Belediyesi ve TOKİ arasında yapılan anlaşma gereği genellikle ilköğretim okulu, sağlık ocağı, ticaret merkezi gibi sosyal donatılarıyla birlikte konut inşaatı yapılması istenmektedir (Yavuzçehre S.,2022).

### 3.2.4. Bursa, Yıldırım-Yiğitler Toplu Konut Projesi

Yıldırım mahallesi, Bursa ilinde bir ilçedir. Şekil 3.22'de konum bilgisine yer verilmiştir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuştur. Yüzölçümü 399 kilometredir. Yıldırım ilçesi 69 mahalleden oluşmaktadır. Tekstil makineleri endüstrisini geliştirdiğini göstermektedir. Ayrıca eğitim açısından da Yıldırım'da çok sayıda anaokulu, ilkokul, lise ve yurt bulunmaktadır. Aynı şekilde Bursa Teknik Üniversitesi de Yıldırım ilçesi sınırları içinde yer almaktadır. Sağlık açısından Yıldırım ilçesinde çok sayıda devlet hastanesi, aile sağlığı merkezi, özel sağlık birimi ve huzurevi bulunmaktadır. Yıldırım İlçesi kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin değerlendirme yapıldığında; özellikle Güneydoğu Anadolu ve Doğu Anadolu başta olmak üzere birçok yerden yoğun göç nedeniyle aşırı nüfus artışı olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamaları yönünden bakıldığında; özellikle rant gelirlerinin pek olmadığı Yıldırım mahallesine özel sektör de finansman kaynağı olmak istemeyip, yatırım dahi yapmak istememektedirler (Küçükalp,2019:53).




Şekil 3.22: Bursa-Yıldırım Mahallesi Konumu

Yıldırım Hüma Hatun Evleri projesi konut ve ticari alan olarak planlanmıştır. Proje dahilinde 812 adet konut ve 126 adet ticari alan bulunmaktadır. Projede sosyal bağışlar, çocuk oyun alanları ve otoparka özel önem verilmiştir. Proje yaşam standartlarını yükseltmek, sağlıksız yapılardan insanları kolayca tahliye edebilmek ve Yıldırım mahallesine dolaylı olarak Bursa iline de yeni bir vizyon kazandırmak hedefleri arasındadır. Hüma Hatun Evleri kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesinin ardından Yıldırım ilçesinde emsali olmayan bir yükselme olmuştur ve mesken-konut fiyatlarında ciddi anlamda artış farkedilmiştir. Başka bir deyişle; arsa, iş yeri veya konut alanlarında kentsel dönüşüm uygulanıldığı takdirde, fiyatlar tahmin edilemeyecek şekilde artma gözlenmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu 2018 tahminlerine göre Yıldırım mahallesindeki nüfus 653.004 kişidir.

Yiğitler Mahallesi, Yıldırım Mahallesi'nde yer almaktadır. Bu mahallede kentsel dönüşüm vizyonuyla hayata geçirilen Yiğitler Projesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 22 Mart 2001 tarihinde onaylanıp okul alanı, ticari hizmet bölgesi, yer yer yeşil alan olarak tanımlanmıştır.1 Haziran 2015'te kentsel dönüşüm ve gelişme bölgesi olarak 1/1000 plan ölçeğinde onay verilmiştir (İlkme, 2008). 32.000 m2'lik bir alanı kapsayan, Yıldırım Belediyesi ve TOKİ işbirliği ile uzun ömürlü dayanıklılık kapsamında uygulama yapılmıştır ve Nisan 2007'de mülk sahiplerine teslim edilmiştir. Bölgeye genel bakıldığında; toplam 13 blokta 492 mesken-konut planlanıp uygulama yapılmıştır.

Konutların yüksek gelir sahiplerine yönelik yapılmadığı belirtilmiştir. Konutların dışında bu proje ile birçok kentsel donatı olarak adlandırılan okul, dükkan, restaurant, dini tesis planlanmıştır. (Gür M.,2016:349). Vaziyet planı ve uydu görüntüsü Şekil 3.23 ve Şekil 3.24'de verilmiştir.



Şekil 3.23: Toki Yıldırım-Yiğitler Toplu Konutları Hava Fotoğrafı




Şekil 3.24: Toki Yıldırım-Yiğitler Toplu Konutları Vaziyet Planı




Şekil 3.25: Toki Yiğitler'de Apartman Tipolojisi

Uygulamanın yaygınlaştırılması kapsamında hayata geçirilmesine rağmen TOKİ'nin ülke çapında yaptığı toplu konut sitelerinden hiçbir farkın olmaması, bölgenin daha sağlıklı hale getirilmesi, canlandırılması ve kente katkı sağlanması gibi kaygıların projeye yansıtılmaması farkedilmektedir. Yıldırım ilçesinin yoğun ve kalabalık dokusu, içinde var olan, "TOKİ tipolojisine'' (Şekil 3.25) sahip apartmanlardan oluşan bölge, sosyal tesislerin varlığına rağmen sosyal ilişkileri genişletebilecek açık ve kapalı alanlar veya ortak alanların da varlığı söz konusu değildir (Gür M.,2016:349)

Yiğitler projesinin, mekanın verimli kullanılması, bütüncül ve stratejik bir yaklaşıma göre geliştirilmesi, kentsel dönüşüm uygulamalarının taşıması gereken yeni ekonomik fırsatların sağlanması gibi dönüşüm kriterleri açısından değerlendirildiğinde amaç ve çıktılardan yoksun olduğu söylenebilir. Kentsel dönüşüm adına sosyal konut ihtiyacını karşılayan alanlar, alana değer katma, alanları canlandırma, kamusal yaşam kalitesini artırma amacına hizmet etmemektedir (Gür M.,2016:350). Aşağıdaki tabloda proje öncesi ve sonrası bilgiler aktarılmıştır. (Çizelge 3.6)

| BURSA, YILDIRIM-YİĞİTLER TOPLU KONUT PROJESİ | | | |
|---|---|---|---|
| - | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | DEĞİŞİM |
| NÜFUS(KİŞİ) | | 72.000 | |
| NÜFUS YOĞUNLUĞU | GECEKONDU ALANI İKEN BELLİ BİR YOĞUNLUK YOK. | SERBEST BIRAKILMIŞTIR. | ARTIŞ |
| EMSAL VE/VEYA TAKS | EMSAL:0 | EMSAL:0,50<br>EMSAL DEĞERLERİ BELİRTİLMEYİP<br>0,50 ARTIŞ OLDUĞU SÖYLENMEKTEDİR. | ARTIŞ |
| KONUT SAYISI(ADET) | 492 | 812 | ARTIŞ |
| TİCARİ ÜNİTE ALANI | VAR | VAR(126 ADET) | ARTIŞ |
| EĞİTİM TESİS ALANI | VAR | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| DİNİ TESİS ALANI | VAR | VAR | EMSAL ARTIŞINDAN M2 VE/VEYA ADET ARTIŞI OLACAKTIR. |
| YEŞİL ALAN | YOK | VAR | ARTIŞ |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | YOK | VAR | ARTIŞ |
| SAĞLIK TESİS ALANI | YOK | VAR | ARTIŞ |

Çizelge 3.6: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum

Bursa Yıldırım Yiğitler Projesi, Yıldırım ilçesinde bulunmaktadır. Burdaki imar mevzuatı Bursa Yıldırım Belediyesi tarafından yapılmıştır. TOKİ bu projede yürütücü vasfında olup, inşaatı kendisi yapmıştır (Gür M.,2016).

### 3.2.5. Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Projesi




Şekil 3.26: Bursa-Yıldırım Mahallesi Konumu

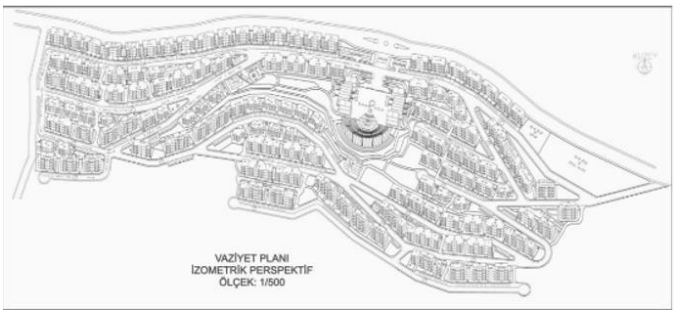
Geçmişteki imar planlarına bakıldığında, Akçağlayan Projesi'nin uygulandığı alanın, İlkme (2008)'in hazırladığı rapor dökümüne göre, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 1624 sayılı kararı ile 25 Şubat 1991 tarihinde 1.

derece doğal sit alanı olarak belirtildiği farkedilmektedir. Konum bilgisi Şekil 3.26'da verilmiştir. Ancak; yine de Yıldırım Belediyesi'nin Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na kent sınırları içinde sit alanı sınırının yeniden belirlenmesi talebini sonunda ilçe kapsamına değerlendirilmeye alınmıştır ve kapsamı III. Sınıf sit alanı olacak şekilde 2005 yılında yeniden belirlenmiştir. Akabinde Bursa Belediyesi tarafından 1/5000'lik nazım planı değişime uğratılmıştır. Yıldırım Belediyesi aynı alan için Akçağlayan Değirmenlikızık Toplu Konut Bölgesi'nin 1/1000'lik uygulama planını hazırlayarak Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Komisyonu'nun onayına sunmuştur. Bu gelişme ile birlikte alan, özel proje olarak üçüncü sınıf sit alanından kalan 21,50 hektarlık alan ile küçük imar plan değişikliğine göre yoğunluğu 200 kişi/ha olan toplu konut alanına dönüştürülmüştür. Alanın 10 hektarlık kısmı ise; birinci sınıf doğal alan olarak planlanmıştır (Gür M.,2016:351.)

Kamulaştırma hareketlerinden sonra Yıldırım Belediyesi tarafından 1/5000'lik ve 1/1000'lik nazım imar çalışmaları, zemin etüt çalışmaları, 1/500 tasarım planları, mimari uygulama tasarımı, maket ve değerlendirme raporu çalışmaları devam etmiştir. Neticeye varıldığında alanın mevcut durumu ve yapılan sunum dosyalarında farklılıklar göze çarpmıştır. Bu farklılıkları yok etmek adına Şubat 2007'de Yıldırım Belediye'si tarafından plan revizyonu yapılmıştır. Gözetimi Koruma Kurulu tarafından yapılmıştır. Değirmenlikızık – Akçağlayan Mahalleleri Arası Toplu Konut Alanında 31,50 hektarlık planlama çevresi yaklaşık 21,50 hektarı özel proje alanı olan üçüncü sınıf tabiatı koruma alanı, yaklaşık 10 hektarı ise birinci sınıf tabiatı koruma alanıdır. Birinci kısım park ve rekreasyon alanı olarak planlanmıştır (Gür M.,2016:351).

Yıldırım Belediyesi ve TOKİ iş birliği ile Akçağlayan ile Değirmenlikızık mahalleleri arasındaki alan yaklaşık 32 hektarlık alanı kapsayan genişleme kapsamında hayata geçirilmiştir. Ayrıca; yamaçlarda yer alan ormanlık arazileri yapılan proje ile birlikte geride bırakılmıştır. Bu durum hazine arazileri üzerine toplu konut yapımının etkisini ciddi bir şekilde göstermektedir. TOKİ Akçağlayan Konutları, dağ yamaçlarındaki konumunun dezavantajına rağmen; az katlı ve yamaca uygun bir şekilde yapılmıştır. Uygulanan proje, binaların tipolojisi ve yerleşim şekilleri açısından Bursa'daki diğer TOKİ uygulama projelerinden ayrılmasını sağlayan önemli bir etkidir. Binaların herhangi bir tasarımın öngörüsü ve kalite açısından tartışılabilir olup olmaması dikkate alınmaksızın dağ yamacındaki eğimi göz ardı etmeden inşa edilmesi olumlu bir

durumdur. Kullanıcılar, yapıların az katlı bina tipolojisinde olduğundan ve TOKİ kapsamında gerçekleştirilen diğer uygulama projelerini kıyasladıklarında görünüm olarak daha pozitif bakmaktadırlar (Gür M.,2016:351). Şekil 3.27'de Toki Yıldırım-Akçağlayan yerleşim planı ve Şekil 3.28'de Toki Yıldırım-Akçağlayan Evleri'ne ait hava fotoğrafı bulunmaktadır.




Şekil 3.27: Toki Yıldırım-Akçağlayan Yerleşim Planı

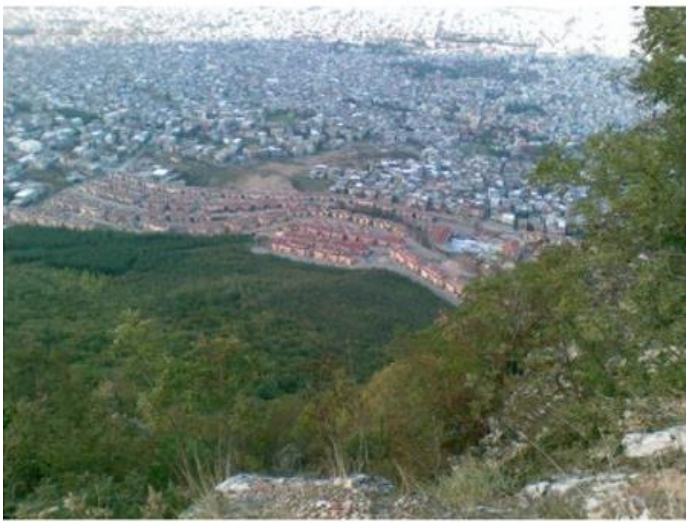


Şekil 3.28: Toki Yıldırım-Akçağlayan Evleri'ne Ait Hava Fotoğrafı

301.115 metrekare alan üzerine kurulu, toplam 774 adet konuttan oluşan kompleks iki katlı olacak şekilde ticari alanlar, marketler, sağlık ocakları, kreşler, kafeler, bakkallar, berberler, camiler ve diğer sosyal alanlar yer almaktadır. Eğitim ve spor tesisleri için ayrıca alanlar ayrılmıştır. Şekil 3.29 ve Şekil 3.30'da Toki Yıldırım-Akçağlayan Evleri'nin genel görünümü verilmiştir.



Şekil 3.29: Toki Yıldırım-Akçağlayan Evlerinin Genel Görünümü



Şekil 3.30: Toki Yıldırım-Akçağlayan Evlerinin Görünüşü

TOKİ'nin Yiğitler Mahallesi'ndeki yaklaşımına benzer şekilde olan Akçağlayan'ın yaklaşımı, yerleşim yaklaşımı niteliği yönünden aynı değildir. Bu nedenle, kullanım ömürlerini koruma altında gerçekleştirmesi, mali ve organizasyonel bazı kiterlerin sağlanıp sağlanmadığı konusunda sorun olabilecek konular içermektedir (Gür M.,2016:353). Aşağıdaki tabloda proje öncesi ve sonrası bilgiler aktarılmıştır. (Çizelge 3.7)

| Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Projesi | | |
|---|---|---|
| - | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI |
| NÜFUS(KİŞİ) | - | - |
| NÜFUS YOĞUNLUĞU | - | 200 KİŞİ/HA |
| EMSAL VE/VEYA TAKS | I. DERECE SİT ALANI | III. DERECE SİT ALANI |
| KONUT SAYISI(ADET) | 0 | 774 |
| TİCARİ ÜNİTE ALANI | VAR | VAR |
| EĞİTİM TESİS ALANI | VAR | VAR |
| DİNİ TESİS ALANI | YOK | VAR |
| YEŞİL ALAN | YOK | VAR |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | YOK | VAR |
| SAĞLIK TESİS ALANI | YOK | VAR |

Çizelge 3.7: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum

Bursa Yıldırım Akçağlayan proje alanı, 80 dönümlük bir alanda olup; büyük bir kısmı Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne, geriye kalan bölümü ise Yıldırım Belediyesi'ne aittir. Yıldırım Belediyesi ve TOKİ iş birliğiyle yapılmıştır (Gür M.,2016).

### 3.3. İstanbul'da Toplu Konut Uygulamaları

İstanbul geçmişten günümüze, öncelikle Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü durumunda olmasından kaynaklı jeopolitik konumu açısından ve önemli ticaret yollarının kesiştiği bir noktada bulunmasından ötürü göz önünde olan tarihi bir kent olmuştur (Keyder,1993:15). Ancak zamanla bu tarihi kentin dokusunda yıpranmalar meydana gelmiştir. Dünya genelinde başlayan dönüşüm sürecinden İstanbul da kaçınılmaz olarak etkilenmiştir (Gündoğdu,2015:46).

Ülkemizde kentsel dönüşüm, yönetim hakkını elinde bulunduran kuvvetlerin, dönüşüm yapılacak kentte yaşayanların yerine karar aldığı ve uygulamaya geçtikleri bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır (Ergun, 2008:256). Sulukule kentsel dönüşüm projesinde tam olarak karar alma süreci bu şekilde olmuştur. Bu nedenle İstanbul toplu konut kentsel dönüşüm örneklerine Sulukule Örneği ile başlamak doğru olacaktır.

### 3.3.1. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi




Şekil 3.31: Proje Alanı Ve Çevresi

Resmi olarak Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleri olarak adı geçen Sulukule'de 2006 yılında İBB, Fatih Belediyesi ve TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) ortaklığında bir kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Proje alanı ve çevresi Şekil 3.31'de verilmiştir.

Sulukule kentsel dönüşümün projesinin amacı; bölgenin tarihi özelliklerine uygun tarihi yarımadanın şehirsel ve mimari özelliklerine bakılarak altyapısı güvenli, yaşanabilir evler ve bölgenin oluşturulmasıdır. Aynı zamanda sur içinde bulunan bu iki mahallenin kent dokusuyla da özdeşleşmesi gerekmektedir (Uysal, 2012:6).

Yüzde 50'si imar bölgesi dahilinde olan Fatih ilçesinin yaklaşık yüzde 40'ının harabe olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda çalışmalara ve araştırmalara başlanmıştır. Eylül 2006'da Fatih Belediyesi, daha önce yenileme kentsel dönüşüm alanı olarak ilan ettiği 91.500 m²'lik Sulukule'nin dış görünüşünü resmi olarak gerçekleştirmeye karar vermiştir. Bu kararın devamında Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ ile bir sözleşme imzalanmıştır (Kaban, 2011:46).



Şekil 3.32: Kentsel Yenileme Kararı Öncesinde Sulukule.



Şekil 3.33: Kentsel Yenileme Kararı Öncesinde Sulukule.

Sulukule Tarihi Kentsel Yenileme Projesi, mevcut yapılarda var olan fiziki çöküntülerden ve sağlıklı olmayan yaşam koşullarından dolayı gündeme alınmıştır. Bu gündemle birlikte öncelikle; yapılacak adaların yenilenmesine karar verilmiştir. Bu bölgenin devamlı olarak; farklı il ve ilçelerden kişilerin taşınmasıyla birlikte fiziksel çöküntü ve sağlıksız yaşam gitgide artmıştır. Yaşanılan nüfus artışı dolayısıyla; eğitim ve sosyal alanlar yönünden de yeni problemler doğmuştur. Finansman gücü yönünden zayıf olan bölge sakinleri, temel ihtiyaç olan barınma isteklerini karşılamaya ve kendilerine uygun bir yerleşim yeri oluşturmaya çalıştıklarından dolayı; tarihi doku fazlasıyla

bozulmuştur (Kaban,2011:45). Kentsel Yenileme Kararı Öncesinde Sulukule'nin resimleri Şekil 3.32, Şekil 3.33 ve Şekil 3.34'de verilmektedir.



Şekil 3.34: Eski Sulukule Konutlarından Genel Görünüm

Türkiye'de uygulanan ya da uygulanması planlanan kentsel dönüşüm projeleri, genelde yoksul ve marjinal kesimlerin yaşadığı bölgelerde uygulanmaktadır. Burada yaşayan halkın da çoğunluğu çalgıcılık, esnaflık, at arabacılığı ve kunduracılık gibi işlerden para kazanan insanlardır. Yani; gelir seviyeleri üst veya orta olmayan düzeydedir. Bu gelir düzeyleri arasındaki farklılıklar, kentsel dönüşüm projelerinde eski sakinlerin yerlerinden edilip yerine üst ve orta sınıfların yerleştirildiği süreçleri beraberinde getirmektedir (Ergun, 2008:256). Sulukule kentsel dönüşüm projesi de bu durumdan farklı bir uygulama olmamıştır (Bir Gün, 2019).

Fatih Belediye Başkanlığı tarafından 2006 yılında proje alanında yapılan çalışmalar sonucunda;

**Proje Öncesi Durum;**

• Proje alanında toplam 574 adet bina gözlemlenmiştir. Bu yapılardan yığma yapı olanların oranı %76 ile en yüksek olduğu tespit edilmiştir. Betonarme yapılar için %13, ahşap yapılar için %10, diğer yapılar için %1'lik oranlar tespit edilmiştir.

• Proje alanında gözlemlenen 574 binanın %71,5'i kötü durumda, %27'si orta durumda, %1'i ise harap durumdadır. Proje alanı 3 binanın iyi durumda olduğu, 1 binanın ise harabe olduğu belirlendi.

• Hatice Sultan ve Neslişah Mahallelerini içine alan Sulukule Projesi'nde %52,7 oranıyla yapıların yarısından fazla tek katlı olduğu tespit edilmiştir. Bu oran 2 katlı binalar için % 35,5 ve 3 katlı yapılar için %5,92'dir. 4 katlı binaların oranı ise yaklaşık % 4 olup, proje alanında 10 adet 5 katlı ve 1 adet 6 katlı bina bulunmaktadır.

• Tesis alanları, eğitim tesislerini (kreşler) ve dini tesislerini içermektedir. Dini tesislerin yoğun olarak 4.833 metrekareyi kapladığı, eğitim tesislerinin ise 412 metrekare olduğu görülmektedir.

• Hatice Sultan Mahallesi ve Neslişah Mahallesini kapsayan projedeki tespit 574 yapı içinde kullanım işlevi olarak en yaygın olanı % 74 ile konut işlevidir. Sonraki işlevler % 9 ile diğer kullanımlar, % 8 ile boş yapılar ve % 6 ile ticaret işlevidir.

• Hatice Sultan ve Neslişah Mahallelerini kapsayan proje alanında yüzölçümüne bakıldığında mesken için %36, ticari alanlar için %4, eğitim tesisleri için %0,5, yeşil alanlar için %2, yollar için %20 ve diğer kullanımlar için %37,5'tir.

Halihazırda proje popülasyonu net nüfus yoğunluğu 1054 kişi/ha olarak ölçülmüştür. Projenin sona ermesinden sonra kapsamlı net nüfus yoğunluğu 870 kişi/ha olarak hedeflenmiştir. Nüfus yoğunluğunun azaltılmasıyla birlikte yaşayan bölge halkının da yaşam kalitesinin artacağı amaçlanmıştır. Ayrıca harap ve sağlıksız durumdaki evlerin şuan ki inşaat yapım standartları dikkate alınarak yapılması da ; daha yaşanabilir ve daha sağlıklı yapılar olacağını düşündürmüştür. Böylelikle; bölgede yaşayan insanlar için kentsel dönüşümün olumlu yönleri gösterilmiş olacaktır. Yeni Sulukule konutlarının görüntüleri Şekil 3.35, Şekil 3.36 ve Şekil 3.37'de verilmektedir.



Şekil 3.35: Yeni Sulukule Konutlarından Bir Görünüm



Şekil 3.36: Yeni Sulukule Konutlarından Bir Görünüm



Şekil 3.37: Yeni Sulukule Konutlarından Genel Görünüm.

**Proje sonrası durum**

Proje alanı 2.257 kişinin yaşayabileceği bir bölgeyken daha fazla kişinin yaşayabileceği bir alana dönüştürülmek istenmiştir. Güncel bilgilere göre bu bölgede 2735 kişi yaşamaktadır.

Projenin bulunduğu bölgede bulunan inşaat alanlarını sıralayacak olursak;

• Proje alanı toplam 163 adet yapı (konut) düşünülerek planlanmıştır. A, B, C, D, F, G ve H olmak üzere toplam altı bina tipi olarak planlanmıştır. C, D, F, G ve H tipleri 1 katlı, Tip B ise 2 katlıdır. Sadece Tip A'da dubleks de vardır. Bina tipleri 75, 90, 105, 110, 120 ve 180 m² toplam brüt alana sahip dairelerdir.

• Proje alanında kişi sayısına bağlı olarak yeteri kadar sağlık hizmetlerinin verildiği düşünüldüğünden yeni bir sağlık merkezi yapılmamıştır. Ancak; kişi sayısının artacağı tahmin edilmesine rağmen bu konu göz ardı edilmiştir.

• Bölgede eğitim tesisi bulunmadığından bir ilköğretim okulu yapması planlanmaktadır.

• Mevcut yeşil alan önemli ölçüde planlanmış olup, tüm ada-parsellerin orta kesimlerinde yeşil alanlara yer verilmiştir.

• Bölgede Sulukule Sosyo-Kültürel Tesis alanı ayrılmıştır. Yetkililerle yapılan görüşmelerde, proje alanındaki hedeflenen müzikle tanışmak ve kariyer elde etmek amacıyla hedef atölyeler tasarlandığı iddia edilmiştir.

• Ayrıca tarihi doku düşünüldüğünde bölgeye konaklama tesisinin kurulmasının olumlu etki uyandıracağı düşünülmektedir. Bu nedenle; projede konaklama tesisleri planlanmıştır. Planlanan bu tesislerle birlikte proje alanı ve çevre bölgeler hareketlenip ekonomik olarak artacağı umut edilmiştir.

• Yeşil alan tüm mevcut alanlar ile kıyaslandığında %2'den %16,5'e çıkartılmıştır.

Sulukule kentsel dönüşüm projesinde, orada yaşayan halkın kültürel kimliği korunamamıştır ve mahallenin asıl sahibi olanlar göç etmek zorunda kalmışlardır. Dönüşümden sonra mahalleye yerleşen insanlar değişmiştir. Çünkü Sulukule'nin eski sakinleri, yeni yapılan binaların fiyatlarını karşılamakta güçlük yaşamıştır (Kaban, 2011). Aşağıdaki tabloda proje öncesi ve sonrası bilgiler aktarılmıştır. (Çizelge 3.8)

| Sulukule Örneği | | |
|---|---|---|
| - | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI |
| NÜFUS(KİŞİ) | 2.257 | 2.735 |
| NÜFUS YOĞUNLUĞU | 1054 KİŞİ/HA | 870 KİŞİ/HA |
| EMSAL VE/VEYA TAKS | - | - |
| KONUT SAYISI | 33.178 M2 KONUT ALANI | 31.420 M2 KONUT ALANI |
| TİCARİ ÜNİTE ALANI | YOK | VAR |
| EĞİTİM TESİS ALANI | VAR | VAR |
| DİNİ TESİS ALANI | VAR | VAR |
| YEŞİL ALAN | YOK | VAR |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | YOK | VAR |
| SAĞLIK TESİS ALANI | YOK | YOK |

Çizelge 3.8: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum

Proje bölgesini öncelikle; İstanbul Büyükşehir Belediyesi(İBB) ve Fatih Belediyesi birlikte yürütmektedir. İBB ve Fatih Belediyesi dışında Özel Vakıf, Dernek, TOKİ, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Maliye Hazinesi'ne ait alanlar bulunduğundan dolayı onların da takibi içerisinde yer almaktadır (Ertürk F.,2019).

Sulukule projesi, İstanbul'daki ilk kentsel dönüşüm proje olma özelliği ve sosyal bir proje olması nedeniyle sadece kamu desteği ile uygulamaya geçilebileceği

düşünülmüştür. Bu nedenle belediye, İBB ve TOKİ ile bu konuda görüşme sağlamıştır. TOKİ, Sulukule Projesi'ni maaliyete yapmayı kabul etmiştir ve inşaatını yapmıştır (Ertürk F.,2019).

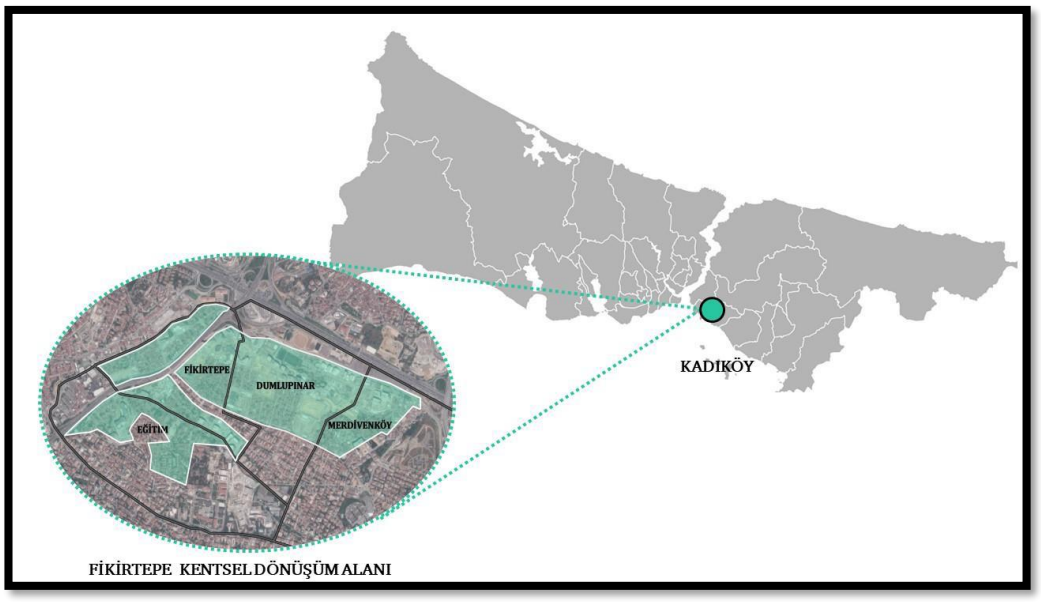
### 3.3.2. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi

Kentsel dönüşüme konu olan Fikirtepe bölgesi; sanayileşme sonucunda artan nüfus yoğunluğu ve kat mülkiyetleri kanunları ile apartman yoğunluğunun olduğu bir mahalledir. Ayrıca; yetersiz altyapı ve üstyapı hizmetleri, sağlıksız çevre koşulları, sosyoekonomik hizmetlerin de sınırlı olduğu bir gecekondu mahallesidir. Fikirtepe bölgesi, bu özelliği ile İBB tarafından deprem Master Planı'nda yer almaktadır; "kentsel dönüşüm için kendi rantını üretme olanağına sahip ve yakın konumu nedeniyle ek kaynak gerektirmeyen alt kısımlardan biri" olarak nitelendirilmiştir (İBB, 2003; Özdemir,2019).

Bu tanıma uyan Fikirtepe Bölgesi, depremin olası sonuçları nedeniyle değil, Kadıköy gibi büyük bir merkezi ilçe içinde gecekondu olma yükü nedeniyle, aşırı yüklenilen bir mahalle olmuştur. Zaman içerisinde sınırların uzunluğunun artmasıyla kaçak ve çarpık kentleşme ortaya çıktığı öne sürülmüştür. Bu nedenle oluşan sağlıksız yapılaşmanın önüne geçmek için kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır. Kentsel dönüşüm çalışmalarına hükümet ve yüklenici firmalar tarafından kazanç beklentisi de varolarak destek verilmiştir. Bu süreçle birlikte Fikirtepe Bölgesi, gündem merkezine alınmıştır (Özdemir,2019:96).

**Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Konumu ve Çevre İlişkileri**

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı; İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda bulunmaktadır. Ulaşım açısından ve birçok yönden kolay ve sağlıklı olan Kadıköy ilçesinde, Dumlupınar ve Merdivenköy Mahallelerinin büyük bir kısmını içine alan 134 hektarlık bir alanı kapsamaktadır (Özdemir,2019:96). Şekil 3.38'de Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın konumu verilmiştir.




Şekil 3.38: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Konumu (Özdemir,2019:96)

Orta ve üst gelir grupların yaşam alanlarına göre kullandıkları konut ve alışveriş merkezleri (Akasya AVM, Emaar Meydanı) proje alanı dış yapıları inşa edilmiş olup, güçlü trafik arterlerinin ve toplu taşıma bağlantılarının (Metro, Metro) merkezinde yer almaktadır. Erişilebilirlik açısından ise Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi daha iyi sağlık hizmeti sunmak için yenilenmiş, dolayısıyla bölge iş, tıp ve eğitim hizmetleri için bir merkez olmaya devam etmektedir. Bu yatırımlar onları, dönüşü en sonunda üretim projelerinin pazarlanmasında bir araç olarak kullanılmak üzere barındırılmak üzere bir çalıştırıyor. Bu nedenle Fikirtepe Kentsel Yenileme Projesi; Bakış açılarına göre, standardın altında yerleşim alanların sağlıklı yaşam alanlarına dönüştürülmesi değil; yatırım yapacak kişiler düşünülerek getirisi yüksek, üst gelir grubunun talep ve beklentilerine öncelik verilen projelerin geliştirilmesi yaklaşımına evrilmiştir (Özdemir,2019:97).

**İmar Planlarında Nüfus, Arazi Kullanım ve Yapılaşmaya Yönelik Düzenlemeler**

Alan için yapılan inceleme raporunda, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın dönüşüme dahil edilmesinin sebebi; "mevcut yoğunluğunun korunması, nüfus artışının engellenmesi, fiziki ve sosyal ortamın bulunduğu, çevredeki yaşam koşullarının bulunduğu" ifadeleri barınmaktadır. Fikirtepe çevresi, planın gerekli doygunluk nüfusu ve yapı alanı çevresini çevreleyen donatı alanını maksimize etmek amacıyla alanda

47.655 olan kişi sayısının 30.000 kişiye ineceğini, proje alanında normal şartlarda 0,62 olan taban oturum alanının 0,35 olacağı, maksimum toplam inşaat alanının ise 2,07 yapılacağı ve bina yüksekliklerini serbest bırakacakları bir uygulama yapılacağı belirtilmektedir (Özdemir,2019:107).

Bu yapılaşma koşulları, Kadıköy ilçesinin diğer kısımlarını da içeren imar planındaki 2.07 emsal değeri ile aynı olacak şekilde planlanmıştır. Ancak, 14 Ocak 2011 tarihinde Belediye Meclisi'ne gidilmiştir ve 22 Şubat 2011 tarihinde İBB tarafından onaylanan Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulamalı İmar Planında, Lejant Konut, Konut+İş, Ticaret+Hizmet ve Konut+Ticaret'i tanımlamaktadır. Ada yapılandırmaları söz konusu edilerek artan emsallere izin verilmiştir. Ada planlaması ile bölgede %100'e varan ek emsal ilave etme hakkı sağlanmıştır (Özdemir,2019:108).

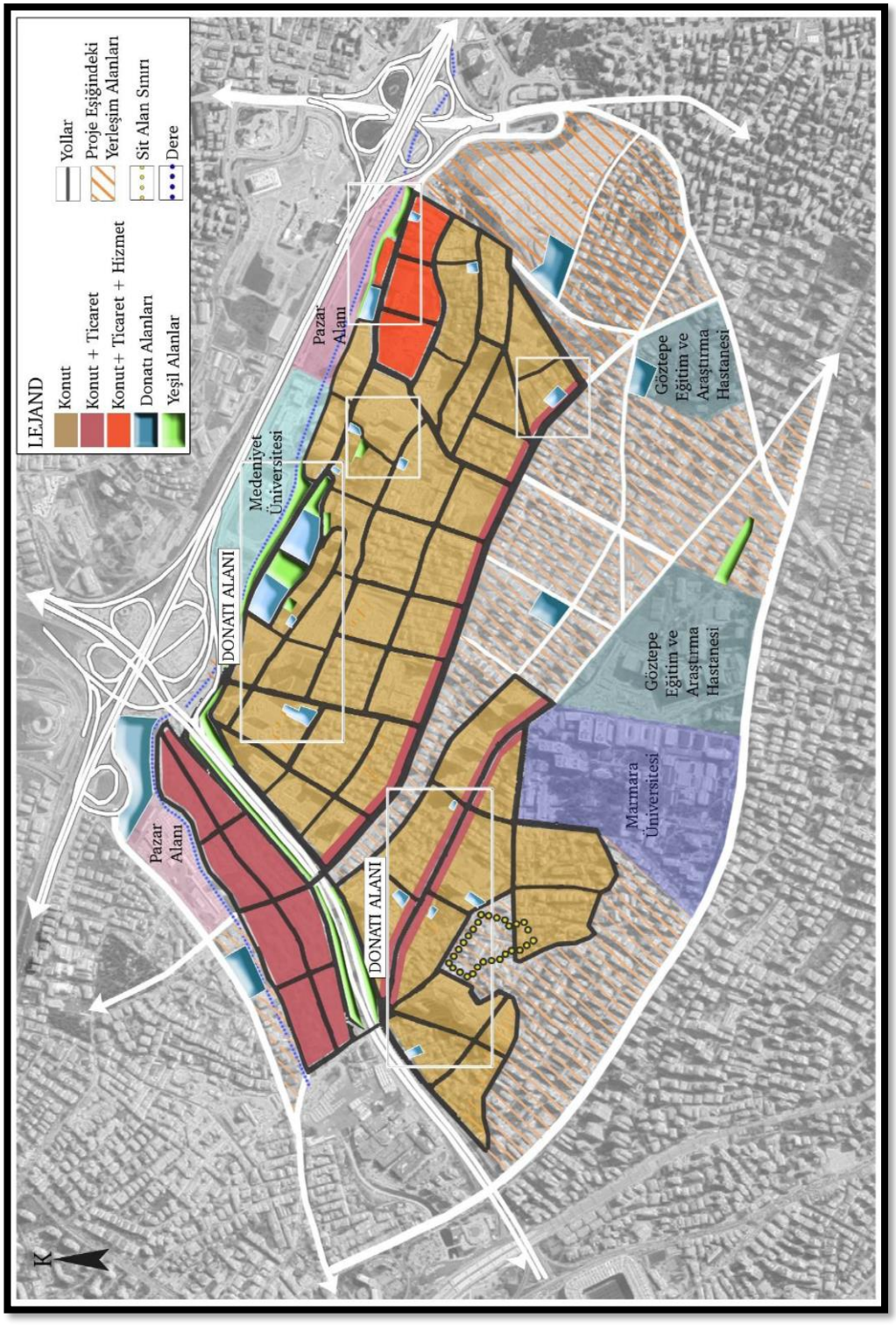
Söz konusu emsal hesabın, yeni imar planından önceki adalar ve bu adaları birbirine bağlayan yolların birleşmesiyle elde edilen toplam yapı adası üzerinden hesaplanacağı da ilgili imar planında belirtilmiştir. Bu düzenleme yerinde ada konsolidasyonunun önünü açmak için motive edici olmuştur. Ayrıca; müteahhit merkezli projelerin de emsalsiz bir oranda üretmelerini sağlanmıştır. Bu sayede müteahhit firmalar sadece birleştirdikleri adaların değil, birleştirdikleri alt adalar içinde yolların da yapımını elde etmiş oldular. Bu nedenle kamuya ait özel yollar, çerçeveler içinde tutulmakta ve kabaca imar planına göre imar adaları oluşturulmaktadır (Özdemir,2019:108).

Fikirtepe ve çevresindeki söz konusu yapılaşmayı öngörerek imar planlarının sonucunda, bölgede yapılaşma yoğunluğu artmıştır ve nüfus artışına da neden olmuştur. Söylemin aksine, yaygın olarak kullanılmayan, konuşmaya neden olarak gösterilen plansız ve yoğun yapılaşmalı dış doku, planlama yönergeleri ve çevreye uygun bir yapıya ve mimari değere sahip olmayacaktır. Ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılması gereken arazi ve arazi düzenlemelerini aktif cihazlar için müdahale için müteahhit firmaya emanet edilerek kamu kullanımına ve şehircilik özelliklerine aykırı bir durumu da ortaya koymaktadır (Özdemir,2019:108).

### İmar Planlarındaki Sosyal Altyapı Alanlarına Yönelik Düzenlemeler

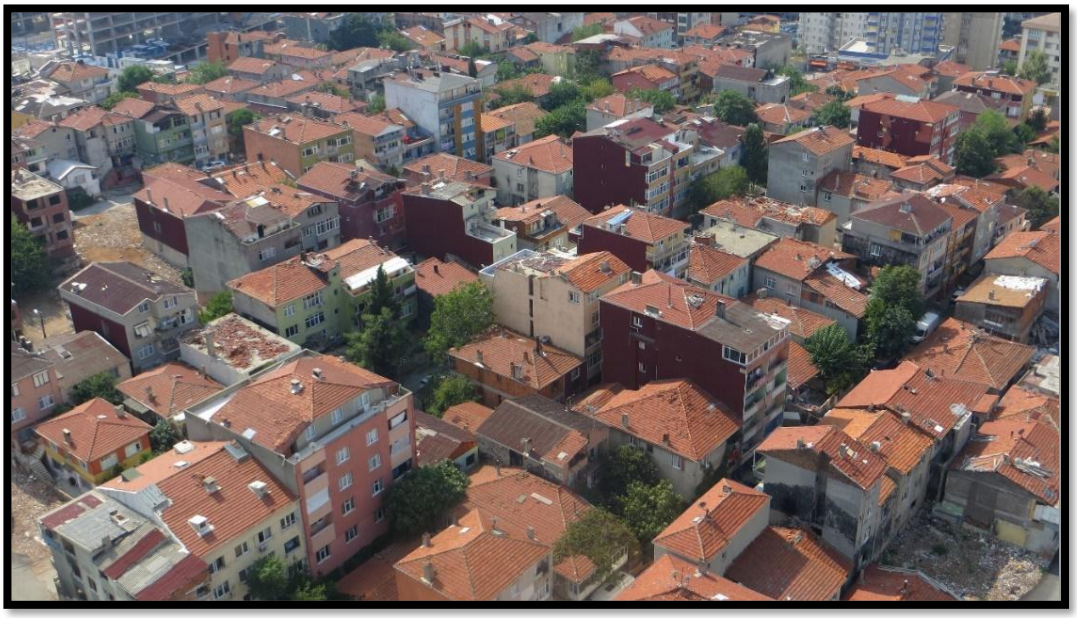
İmar düzenlemelerinin etkileri sosyal altyapı alanları aracılığıyla daha net görülebilmektedir. İlgili imar planında sosyal altyapı alanı olarak gösterilen kısım proje

uygulamasından önce sahada kullanılan mevcut işlevsel alanlarla genişlemeye neden olmuştur. Ancak İBB Kongresi'nde onaylanan imar planının alınmasına ilişkin karar metninde, ‘‘parselin yüzde 20'sinin sosyal ana alandan terk edilmesi gerektiği’’ bildirilmiştir. Bu sınırlamayı azaltmak için planlama açısından yer seçimi ölçütleri ve işlevsel alanlara yönelik planlama amaçları ihmal edilmiştir. Ayrıca 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. Maddesi, plan ve plan tarifinin bu ve benzeri uygulamalarının önlenmesi için düzenlendiğini açıklamaktadır (Özdemir,2019:109). Fikirtepe kentsel dönüşüm proje alanı 2011 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşağıda Şekil 3.39’da verilmiştir.




Şekil 3.39: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı 2011 Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı(Özdemir,2019:110)

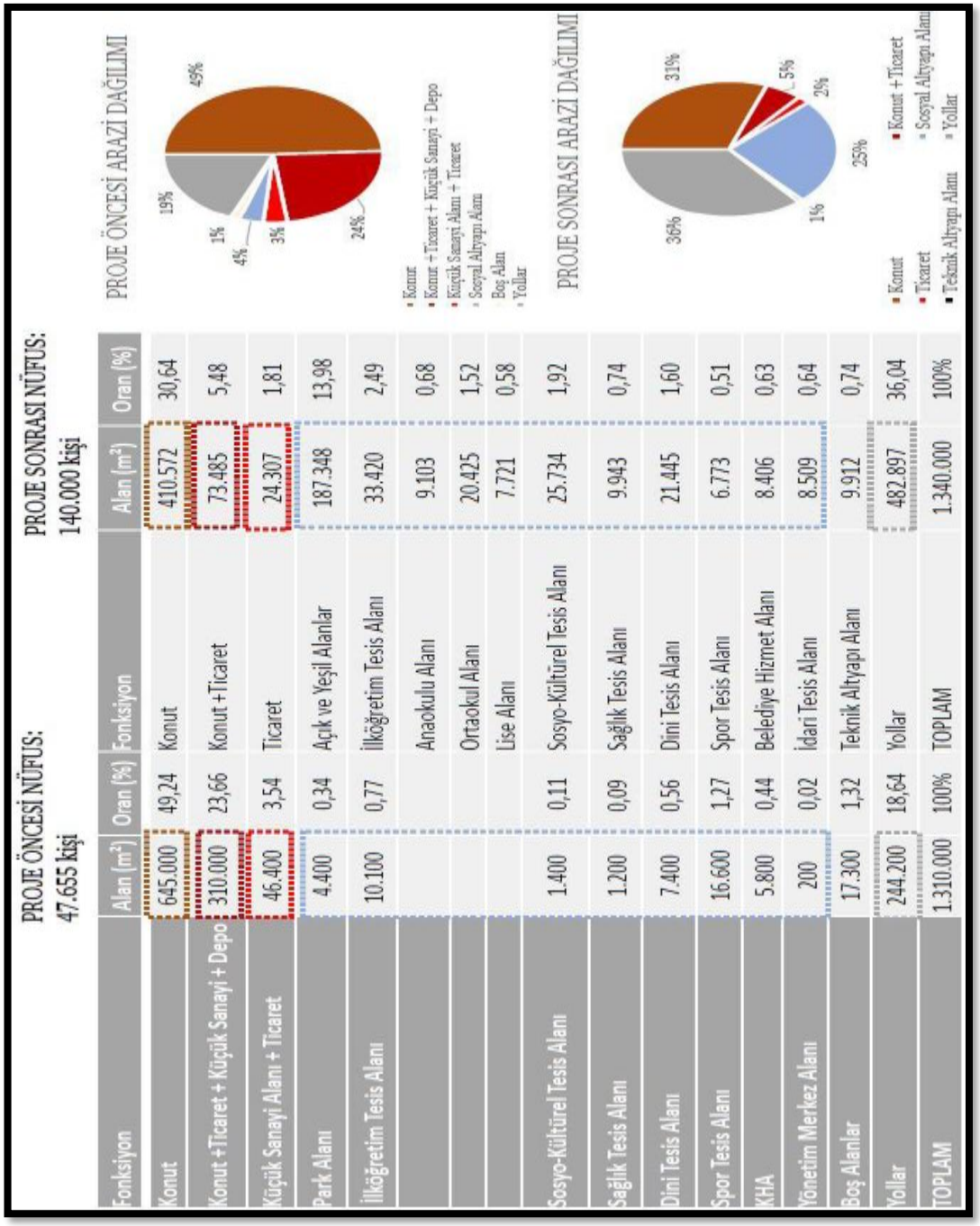
**Fikirtepe'deki Kentsel Çevrenin Değişimi**



Şekil 3.40: Fikirtepe'nin Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Yapılaşması (Özdemir,2019:125)

Fikirtepe projesi öncesinde kullanımlar göz önünde bulundurularak kullanım alanı sosyal ve teknik altyapı binaları gerekli kılınmıştır. Varolan çevrenin dışında, yerleşik insanların yaşam ve refah standartlarına doğrudan etkisi olduğu bilinen bölgelerin sağlanması ise, değiştirilen plan notlarının içerikleri ile doğrudan ilişkilidir. Bu nedenle Fikirtepe'nin bölge çevreyle birlikte entegre olacak şekilde planlanması, bölge sakinlerinin refah seviyeleri ve beklentilerini arttıracaktır. Dolayısıyla; bölgenin sürdürülebilir olması yönünde yön verecek en önemli kriterdir (Özdemir,2019:125).

Yeterli olmayan sosyal altyapı, sağlıksız yaşam koşulları ve afete dayanıklı olmayan yapı stoğunun yenilenmesi hedeflenerek başlanan Fikirtepe Nazım Planı ile arazi paftaları oluşturulmuştur. Ancak; Master Plan ile yapılan arazi paftalarında farklılıklar ve hedeflenen kriterlerin var olmadığı görülmüştür (Özdemir,2019:125). Şekil 3.40'da Fikirtepe'nin kentsel dönüşüm projesi öncesi görüntüleri verilmiştir.




| Fonksiyon | Alan (m²) | Oran (%) | Fonksiyon | Alan (m²) | Oran (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Konut | 645.000 | 49,24 | Konut | 410.572 | 30,64 |
| Konut +Ticaret + Küçük Sanayi + Depo | 310.000 | 23,66 | Konut +Ticaret | 73.485 | 5,48 |
| Küçük Sanayi Alanı + Ticaret | 46.400 | 3,54 | Ticaret | 24.307 | 1,81 |
| Park Alanı | 4.400 | 0,34 | Açık ve Yeşil Alanlar | 187.348 | 13,98 |
| İlköğretim Tesis Alanı | 10.100 | 0,77 | İlköğretim Tesis Alanı | 33.420 | 2,49 |
| | | | Anaokulu Alanı | 9.103 | 0,68 |
| | | | Ortaokul Alanı | 20.425 | 1,52 |
| | | | Lise Alanı | 7.721 | 0,58 |
| Sosyo-Kültürel Tesis Alanı | 1.400 | 0,11 | Sosyo-Kültürel Tesis Alanı | 25.734 | 1,92 |
| Sağlık Tesis Alanı | 1.200 | 0,09 | Sağlık Tesis Alanı | 9.943 | 0,74 |
| Dini Tesis Alanı | 7.400 | 0,56 | Dini Tesis Alanı | 21.445 | 1,60 |
| Spor Tesis Alanı | 16.600 | 1,27 | Spor Tesis Alanı | 6.773 | 0,51 |
| KHA | 5.800 | 0,44 | Belediye Hizmet Alanı | 8.406 | 0,63 |
| Yönetim Merkez Alanı | 200 | 0,02 | İdari Tesis Alanı | 8.509 | 0,64 |
| Boş Alanlar | 17.300 | 1,32 | Teknik Altyapı Alanı | 9.912 | 0,74 |
| Yollar | 244.200 | 18,64 | Yollar | 482.897 | 36,04 |
| TOPLAM | 1.310.000 | 100% | TOPLAM | 1.340.000 | 100% |

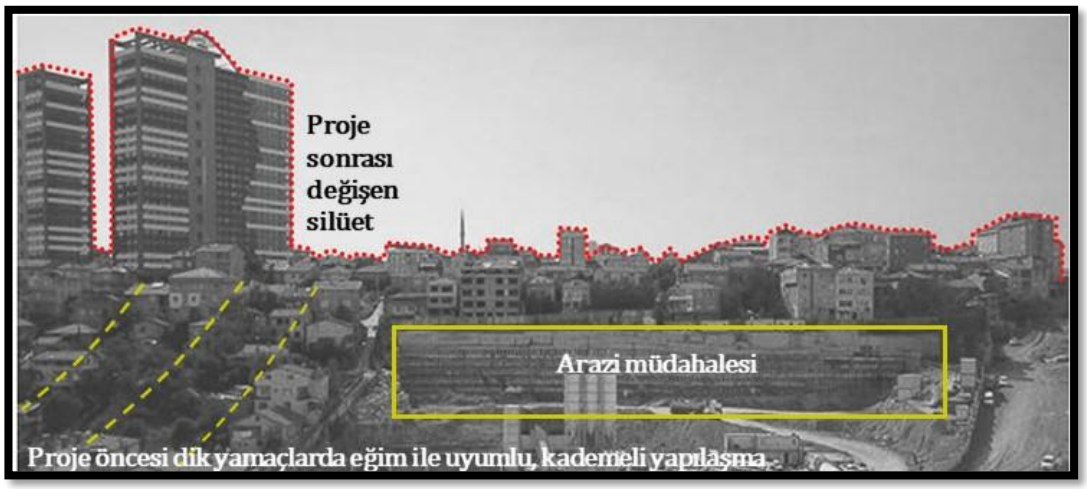
Şekil 3.41: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Kent Karakter Tablosu (Özdemir,2019:126)

Proje çevresindeki yayılmaya göre konut ve ticari alan 2 kat küçültülmüş, sosyal altyapı alanı 5 kat artırılmış olsa da bu alanda yerleşecek nüfusu örnekleyen bu kesimler hala özelliklerini karşılamamaktadır. Bu blokların imar haklarına göre ilgili dökümlerin içerdiği sosyal altyapı alanı kişi başı 19 metrekaredir. (Şekil 3.41) Ancak Şekil 3.41'deki

sayısal değerlerden de görüleceği üzere proje uygulanmadan önce kişi başına düşen sosyal altyapı alanı 1,35 m² iken bu değer ancak proje hayata geçtikten sonra 2,42 m²'ye çıkabilmektedir. Şekil 3.41'de Fikirtepe kentsel dönüşüm proje alanı kent karakter tablosu verilmiştir (Özdemir,2019:128).

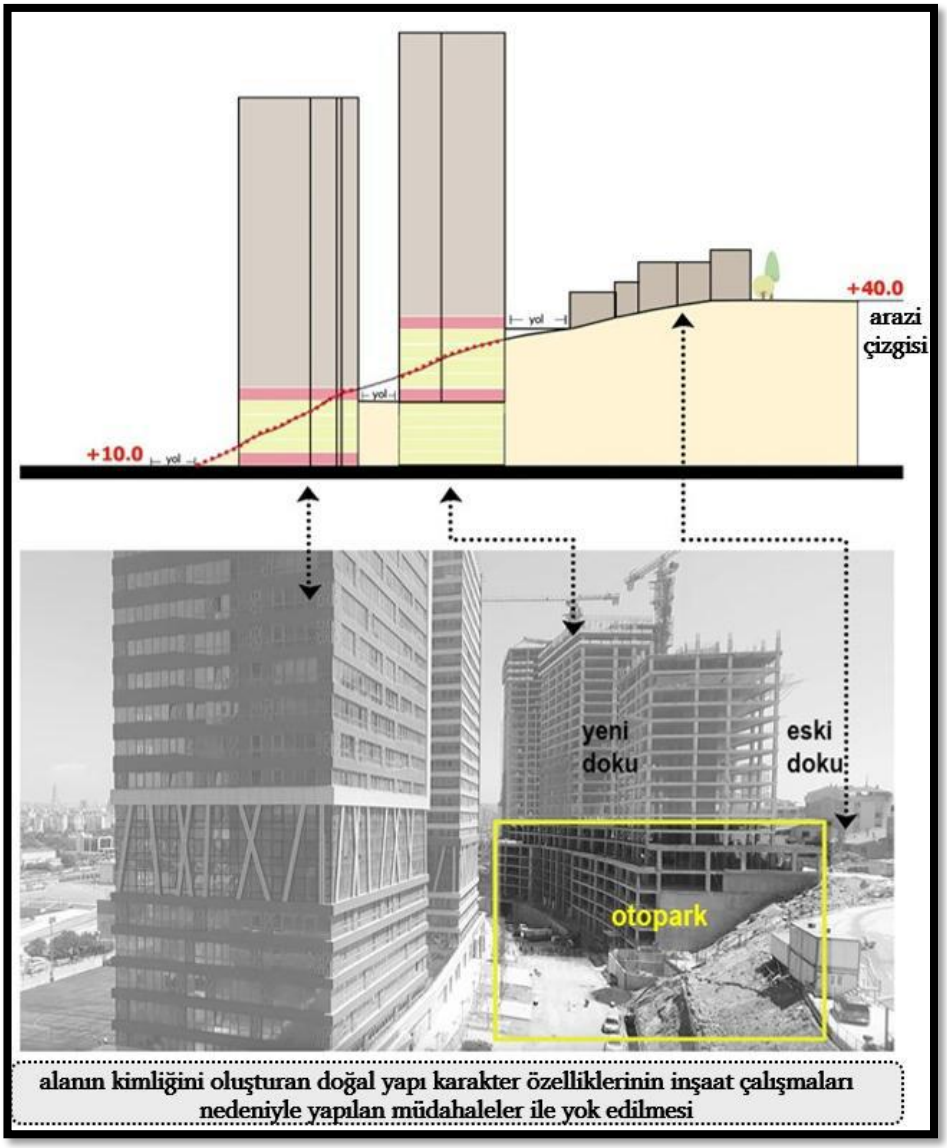
Bu bölgelerde sorun çıkma nedeni, imar mevzuatıyla uyumlu yapılmayıp proje alanına ayrı bir şekilde uygulama yapılmasıdır (Özdemir,2019:128).

**Fikirtepe'deki Doğal Yapı Göstergeleri**




Şekil 3.42: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Ve Sonrası Değişen Silüet (Özdemir,2019:136)

Fikirtepe, kentsel dönüşüm öncesinde plansız ve düzensiz bir yapı dokusuna sahip olmasına rağmen, az müdahale ile topoğrafyaya uyum sağlayan yapı dokusu geri dönülmez bir şekilde tahrip olmuştur. Bu durum Şekil 3.42'de gösterilmiştir. Proje ortaya çıktıkça ortaya çıkan yapısal örüntüler; tepe ve vadilerin varlığının göz ardı edilmesi, onu tanımlayıcı unsur olan doğal yapının okunabilirliğini yok etmektedir (Özdemir,2019:136). Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi ile tahrip edilen doğalyapı Şekil 3.43'de verilmiştir.




Şekil 3.43: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi İle Tahrip Edilen Doğalyapı (Özdemir,2019;137)

**Fikirtepe'deki Konut Sunum Biçimleri Göstergeleri**

Kentsel çevredeki tüm bu gelişmelerin yanı sıra Fikirtepe Kentsel Dönüşüm projesinde yeni ortaya çıkan konut sunum şekilleri ile genel itibariyle alanın kimliği de etkilenmek durumunda kalmıştır. Bu projeden önce Fikirtepe bölgesi, bölge sakinlerinin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için inşa edilmiş bir konut türü olan gecekondu bölgesi olarak tanımlanmaktadır (Ayten ve Ayten,2017; Özdemir,2019). Ana ihtiyaç noktası barınma olması nedeniyle başlangıçta 25-30 m2'lik bireysel bölümlerden oluşmuştur

(Şenyapılı, 1991; Özdemir, 2019), aile bireylerinin doğum, evlilik yapması veya ölüm sebebiyle uyum sağlamak için yatayda alana yayılma ve dikeyde de yükselme söz konusu olmuştur. Bu yapı tipolojisi, bu doğrultular dikkate alınarak (Bozdoğan ve Akçan, 2013; Özdemir, 2019), Fikirtepe'nin yaşam beklentisinin sürdürülebilirliğini değerlendirmede bir ölçüt olarak ele alınmıştır. Çünkü evin iç mekânı ya kullanıcıların yaşam tarzına göre şekillenmektedir ya da yaşam tarzı, iç mekana göre şekil almaktadır.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nda; açık ve kapalı güneş havuzları, sosyal yerleşim, spor salonu, dinlenme odası, alışveriş mağazaları, kafeler, müşteriler vb. lüks evler, gelir grubuna göre üst gelir grupları için odaklar ve birçok hizmet sunan, geniş bir boyut ve nitelik dağılımı sunan konutlar şeklinde üretilmiştir (Uğur,2008; Özdemir,2019).



Şekil 3.44: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanında Üretilen Projeler (Özdemir,2019:141)

Bahsi geçen profillerle ilgili olarak; Erdilek ve Erol (Erdilek ve Erol, 2013; Özdemir, 2019) konut türü ile kullanıcı profili arasındaki yerleşimi ortaya koymuş, büyük konut daireleri olan kullanıcılar için hobi ve/veya işe yönelik olduğunu belirtmişlerdir. Bu amaçla Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı tarafından üretilen proje taslağı Şekil 3.44'te gösterilmektedir. Ev/ofis konseptindeki bu tasarım anlayışı, geniş oturma odası ve yatak odası bölgesinde wc alanlarının da eklenmesiyle birlikte evin

1+1 düzeni, diğer ev tiplerinde 2+1 ve 3+1 bulunmaktadır. Yine bu çalışmada bahsi geçen alanlara giyinme odası çamaşır/kurutma odası, sauna, masaj ve diğer eylemler de düşünülerek planlama yapılmıştır (Özdemir,2019:142).

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanındaki Açık ve Yeşil Alanlar

| | | DÖNÜŞÜM ÖNCESİ | | MEKANSAL PLANLAR Y.Y. | DÖNÜŞÜM SONRASI | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | NÜFUS: 47.655 kişi | | 75.001 - 150.000 kişi | NÜFUS: 140.000 | | |
| | | Kişi başına düşen ($m^2$) | Toplam ($m^2$) | Kişi başına düşen ($m^2$) | Kişi başına düşen ($m^2$) | Açık ve Yeşil Alanlar ($m^2$) | |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | Çocuk Bahçesi | 0,44 | 21.000 | 10,00 | 1,39 | Park | 178.585,01 |
| | Park | | | | | | |
| | Meydan | | | | | Spor Alanı | 9.602,08 |
| | Semt Spor Alanı | | | | | | |
| | Botanik Parkı | | | | | Meydan | 5.933,53 |
| | Mesire Yeri | | | | | | |
| | Rekreasyon | | | | | | |

Şekil 3.45: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanındaki Açık Ve Yeşil Alanlar (Özdemir,2019:151)

İmar planında gösterilen yeşil alan (Şekil 3.45) aktif yeşil alan olarak kullanılabilmesi halinde elde edilen değerler geçerli sayılmaktadır. Çünkü imar planında yazan yeşil imarlı olan bölgeler "Park Alanı" lejantında gelişigüzel gösterilmektedir. Tüm bu koruma aktif yeşil alan olarak benimsenmesi, proje alanındaki yeşillendirme donanımının daha da yetersiz olduğunu göstermektedir (Özdemir,2019:151).

Kentsel tasarım projesi ve alanı her dönem yapılan analiz ve gözlemlere göre, özellikle park işlevine ayrılan alanlar için; park alanı lejantındaki alanın %66,27'sinin

uygulanabilir standardını karşıladığını ve aktif yeşil alan olduğunu, %33,73'ü ise yol kenarı şeridi olarak amaçlanan ve proje sitesine giriş olarak kullanmaktır. Mandıra Caddesi ve Bülbül-Erdemler Caddesi boyunca uzanan dağınık, işlevsiz bu yeşil alanlar, bina zemin binası ticari binaya giriş olarak tasarlanmıştır (Özdemir,2019:152).

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ile yapılan bu uygulama için sürdürülebilir bir bölge olmayıp yerleşik insanların rahat refah içinde yaşayabilecekleri birer alan olma özelliğinden çıkarmıştır. Kamusal, sosyal kullanım alanlarına karşı kayıtsız kalınmıştır. Varolan kişilerin beklentilerini ve ihtiyaçlarını minimum düzeyde de olsa karşılayacak sosyal altyapı alanları oluşturulmamıştır. Fikirtepe Kentsel dönüşüm projesi "Kentsel Çevre" ve "Kamusal Alan" 2 başlık çerçevesinde, bu alandaki sürdürülebilirliğini sağlamak için hedeflere, yapılan fiili işlere uygunluğunun, tablolar vasıtasıyla incelenmesiyle ortaya konan sonuçlar şunlardır: "Fikirtepe bölgesindeki uygulama ve projeler neticesinde hazırlanmış olan imar planları ve plan notları sürdürülebilir bir çevre olması için uygun bulunmamaktadır." şeklinde ortaya konan hipotez kabul edilebilmektedir (Özdemir,2019:173).

Türkiye'de dışa dönük davranışın gerçekleştirilmesi konusunda örnek olma iddiasındaki Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinde temelde tüm arızalar, aşınmaya dönüş yaklaşımlarının temel bileşenlerini kapsamlı ve bütüncül bir planlama stratejisinin gereğini ortaya koymuştur. Kentsel dönüşüm kentsel alandaki pozitif finansal desteğin; fiziksel yapının, sosyal dokunun ve dış çevre etkilerin üzerinde görülmesi ile oluşan yeni kentsel çevre; nüfus, arazi deseni, ulaşım altyapısı ve kamusal alanların niteliği açısından sürdürülebilir bir yaşam alanı öngörüsü ortaya çıkarmamıştır. Bu alanda devam etmiş olan uygulama projesi için, sürecin düzgün yönetilemediğinden dolayı ve mimari yapıda düzgün analizlerin yapılmadan uygulanması neticesinde çok fazla olumsuz sonuca ulaşılmıştır (Özdemir,2019:173).

Kamu yararını gözetmeden yukarıda belirtilen rant temelli geçiş süreci, arazi kullanım kararlarında, yapılaşma dokularının oluşturulmasında, sosyal altyapı alanı ihtiyaçlarının karşılanmasında ve ulaşımın inşasında amaçlanan planlama ve tasarım kriterlerinin benimsenmesine işaret etmektedir. Fikirtepe'den ortaya çıkan harici çevre, bu kriterlerin dikkate alınmaması nedeniyle genel temizliğin başarısızlığının somut bir

örneğidir (Özdemir,2019:173). Aşağıdaki tabloda proje öncesi ve sonrası bilgiler aktarılmıştır.

| Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi | | |
|---|---|---|
| - | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI |
| NÜFUS(KİŞİ) | 47.665 | 140.000 |
| NÜFUS YOĞUNLUĞU | 363 KİŞİ/M2 | 1044 KİŞİ/M2 |
| EMSAL VE/VEYA TAKS | TAKS:0,62<br>KAKS:1,86 | TAKS:0,50<br>KAKS:4,00 |
| KONUT SAYISI | 645.000 M2 KONUT ALANI | 410.572 M2 KONUT ALANI |
| TİCARİ ÜNİTE ALANI | VAR.<br>310.000 M2 KONUT+TİCARİ ALAN | VAR.<br>73.485 M2 KONUT+TİCARİ ALAN |
| EĞİTİM TESİS ALANI | - | - |
| DİNİ TESİS ALANI | VAR<br>7400 M2 | VAR<br>21.445 M2 |
| YEŞİL ALAN | - | - |
| KÜLTÜREL TESİS ALAN | VAR.<br>1400 M2 | VAR<br>25.734 M2 |
| SAĞLIK TESİS ALANI | VAR.<br>1200 M2 | VAR.<br>9943 M2 |

Çizelge 3.9: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi, özel sektör ve ÇŞB iş birliği ile birlikte yürütülmüştür. Ancak 15 yıl süren Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde inşaatların yapımı müteahhitlere sunulmuştur. Ancak en son, alanda TOKİ'nin iştiraki Emlak Konut GYO yarım kalan veya hiç başlamayan inşaatların yapımını üstlenmiştir. Fikirtepe'de 2021 yılında 1299 bina ile 5 bin 500 bağımsız birim yıkılırken, inşaatlar için ihaleler de gerçekleştirilmiştir.

### 3.3.3. Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Uygulaması

İstanbul, çok sayıda göç alan ve sağlıksız kentleşmeden en çok etkilenen kentlerin başında gelmektedir. İstanbul'da Bağcılar, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Küçükçekmece, Sarıyer, Sultangazi ve Zeytinburnu dış tahliye projelerinin ilçeleridir. Ancak Gazi'ye bağlı Osmanpaşa İlçesi hem kapladığı alan hem de dış performansı ile kentsel dönüşüm proje sayısında ilklerde yer almaktadır. Gaziosmanpaşa ilçesinde fazlasıyla kentsel dönüşüm projeleri

uygulanmaktadır. Mevcutta şuanda 11 adettir. Ancak; bu 11 projeden uygulamaya alınan ilk proje "Sarıgöl Mahalle Sitesi Kentsel Yenileme Projesi" olmuştur (Kılıç T. Ve Hardal S., 2014:3). Şekil 3.46'da Sarıgöl Mahallesi'nde yerinde kentsel dönüşüm projesi uygulanacak alan bulunmaktadır.




Şekil 3.46: Sarıgöl Mahallesi'nde Yerinde Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulanacak Alan. Kırmızı İle Gösterilen Alanda Konutlar Yıkılarak Proje Yapım Çalışmalarına Başlanmıştır (Kılıç T. Ve Hardal S., 2014).

Gaziosmanpaşa ilçesi sınırları içinde yer alan Sarıgöl mahallesinde çok fazla Roman ve Erzurumlu vatandaşlar yaşamaktadır. Sarıgöl Mahallesi, yoğun olarak bahçeli az katlı evlerin içinde olmak üzere gecekondu mahallelerinin altyapı eksikliğini göstermektedir. Sarıgöl Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı,-güney yönü bir vadi içerisinde engebeli bir alanda yer almaktadır. Yörenin kuzeydoğusunda bir dere yatağı bulunmaktadır. "Sarıgöl Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi" sayesinde alt ve üst yapı hizmetlerinin daha iyi sağlanması, depreme dayanıklı konutların yapılması, emniyetin kısa sürede modern ve sağlıklı konutların gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir (Kılıç T. Ve Hardal S., 2014:3).



Şekil 3.47: Sarıgöl Mahallesi'nde Az Katlı Ve Bahçeli Gecekondular

Şekil 3.47'de, Sarıgöl mahallesindeki az katlı ve bahçeli gecekondu mahallelerini göstermektedir. Ağırlıklı olarak yerleşim alanı olan proje alanı, önemli ana trafik aksları boyunca profil değişimi, eğimi yüksek olan alanlar daha düşük konut yoğunluğuna sahipken, bu alanlar dışında çalışma bölümleri komple yapılarla doludur. Belediye yetkililerine göre, seçilmiş proje alanında bağış alanı olmadığından ticaret ve kültür merkezleri, çarşılar, konutlar, açık ve kapalı otoparklar, spor sahaları, parklar, dinlenme alanları vb. bağışlar önemli konumda yer almaktadır. İnceleme alanında bulunan 10.540 yapı içerisinde 10.519 adet konut, 11 adet dini yapı ve 6 adet resmi tesis bulunmaktadır. Gaziosmanpaşa Belediyesi, arazinin şu anda yüzde 99,8'inin konut amaçlı olduğunu bildirilmiştir. Şekil 3.48 ve Şekil 3.49'de proje alanındaki bina tür ve adetleri verilmiştir.

| BinaTürü | Bina Adedi | Oran |
|---|---|---|
| Konut | 10519 | %99.8 |
| Park | 30 | % 0.002 |
| Okul | 7 | % 0.0006 |
| Dini Yapı | 11 | %0.001 |
| Resmi Tesis | 6 | %0.0005 |
| TOPLAM | 10573 | %100 |

Şekil 3.48: Proje Alanındaki Bina Tür ve Adetleri

Araştırma kapsamında herhangi bir ticari kullanım bulunmamaktadır. Mahalle sakinlerinin alışveriş ihtiyaçları, ilçe merkezindeki meydandan veya ana trafik akslarından biri olan Yıldıztabya Caddesi üzerindeki dükkanlardan karşılıyorlar. Yakın çevrede çocuk oyun parkı, park ve oyun alanları bulunmamakta, bölge yeşil alan konut olup bahçelerindeki ağaçlardan ve İstanbul'un kuzey caddelerindeki dere barınaklarından karşılanmaktadır. Alanın etrafındaki mezarlık daha yüksek bir yamaçta yer almakta olup, belediye yönetimi planlama projeksiyonunda bir seyir platformu olarak değerlendirmeyi planlamaktadır (Güldüler,2010).

| Kat Adedi | Yapı Adedi | Oran |
|---|---|---|
| 0 | 3798 | % 35,2 |
| 1 | 4314 | % 40 |
| 2 | 1664 | % 15,4 |
| 3 | 660 | % 6,1 |
| 4 | 263 | % 2,4 |
| 5 | 84 | % 0,8 |
| 6 | 14 | % 0,1 |
| 7 | 1 | % 0 |
| 8 | 1 | % 0 |
| 10 | 1 | % 0 |
| TOPLAM | 10800 | %100 |

Şekil 3.49: Proje Alanındaki Binaların Kat Adetleri

Araştırma bölgesinde 2 adet ilköğretim okulu ve 1 adet spor tesisi bulunmaktadır. Çalışma alanı içinde tüm yeşil alanlar, sosyal kurulum ve kamu idareleri gecekondu mahalleleri tarafından işgal edilmiştir. Proje alanı 10.800 binanın %40'ını tek katlı bina, %15'ini iki katlı bina ve %35,2'sini müstakil evler oluşturmaktadır.

Halihazırda 30 adet planlı yeşil alan, 10 adet dini tesis alanı, 4 adet ilköğretim tesis alanı, 3 adet ortaöğretim tesis alanı ve 1 adet yeşil alan bulunmaktadır. Mevcut imar planında alan %65'inin yeşil olması beklenmiştir. Gaziosmanpaşa'nın kuzeyinde yer alan baraj gölü ve ormanlık alanı, hayvanat bahçesi projesi, peyzaj ve değerleri, rezerv konut alanları tüm kent için önemli potansiyele sahiptir. Proje alanında mevcutta bulunan veya

bulunmayan eğitim tesisleri, kültür merkezleri veya AVM'lerin revizeleri veya dönüşümleri yapılarak alana ilgi arttırılmaya çalışılmıştır (Güldüler,2010). Şekil 3.50'de Gaziosmanpaşa Belediyesi uydu görüntüsü ve Şekil 3.51'de planlanan Gaziosmanpaşa Belediyesi render çalışması mevcuttur.



Şekil 3.50: Gaziosmanpaşa Belediyesi Uydu Görüntüsü



Şekil 3.51: Planlanan Gaziosmanpaşa Belediyesi Render

Sarıgöl mahallesinde yaşayanların yaşam kalitelerini artırmak istenmiştir. Yaşam boyu kesitlerinde yeşil alan, okul, sanitasyon, güvenlik, aşınmalar gibi eksiklikler rol oynamaktadır. Sarıgöl mahallesi de burada yaşayanlar tarafından zorlu bir mahalle olarak

görülmektedir. Ancak mahalle sakinlerinin birçoğunun izolasyon projesinin yaşam kalitelerini artıracağına inanılırken sosyal, kültürel ve ekonomik özellikler nedeniyle kullanıcıların konutlarda yaşayamayacaklarını da öngörülmektedir (Kılıç T. Ve Hardal S., 2014:6).

Kentsel bozulmalar kapsamında şehir dışından gelen birçok kişi satılık konutlara taşınmaya başlamıştır. Bu durum, sosyal toplum ve kültürel dokuda büyük değişimlere yol açacağı ön görülmüştür. Dönüşüm uygulama projelerinin eleştirisi; merkezcil anlayışla yapılmaması, bölgenin geleneklerine ve kullanımlarına uygun standartta olmaması, bölgedeki kiracıların planlamaya dahil edilmemesi ve mağdur olmaları, mal sahiplerinin dahi yeni sitelerdeki ek maaliyetleri karşılamakta zorluk çekmeleri dir (Perouse, 2013) Bu durumda; barınma hakları da ellerinden alma durumunu gözler önüne sermektedir (Yaşar, 2012'den aktaran Kılıç T. Ve Hardal S., 2014:6).

Elde edilen, proje kapsamında yapılan çok katlı evlerin Sarıgöl mahallesinde yaşayanlar için uygun olmadığını ortaya konulmuştur. Yüksek katlı evlerde apartman ücretlerinin fazla olması, komşuluk ilişkilerinin tüketilmesi ve müstakil evlerde özel hayata dikkat edilirken diğer dairelerde dikkat edilmemiş olması neden olarak belirtilmiştir. Bu, özellikle belirli bir yaşın üzerindeki insanlar için daha da önem arz etmektedir. Bu durum göz önünde bulundurularak yapımına henüz başlanmamış projeler için on beş-yirmi katlı binalar yerine beş-altı kattan oluşan binalar yapılması gerektiği önerisinde bulunulmaktadır. Böylelikle; bölgenin geçmişine uygun, kendi içlerindeki iletişime de uygun olacak şekilde tasarlanmış olacaktır. Aksi durumda; bölge sakinleri bu alanlardan taşınıp yeni alanlara gecekondular yapacaktır veya taşınacaklardır ve dolayısıyla farklı bir bölgede çarpık kentleşmeye neden olacaktır. (Kılıç T. Ve Hardal S., 2014:6). Aşağıdaki tabloda proje öncesi ve sonrası bilgiler aktarılmıştır. (Çizelge 3.10)

| Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi | | |
|---|---|---|
| - | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI |
| NÜFUS(KİŞİ) | 24.339 | 25.418 |
| NÜFUS YOĞUNLUĞU | - | 42.090 KİŞİ/KM2 |
| EMSAL VE/VEYA TAKS | - | - |
| KONUT SAYISI | 10.519 | 10.800 |
| TİCARİ ÜNİTE ALANI | - | - |
| EĞİTİM TESİS ALANI | VAR.<br>(2 OKUL) | VAR.<br>(7 OKUL) |
| DİNİ TESİS ALANI | YOK | VAR.<br>(10 ADET) |
| YEŞİL ALAN | YOK | VAR |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | YOK | VAR<br>25.734 M2 |
| SAĞLIK TESİS ALANI | YOK | VAR.<br>9943 M2 |

Çizelge 3.10: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum

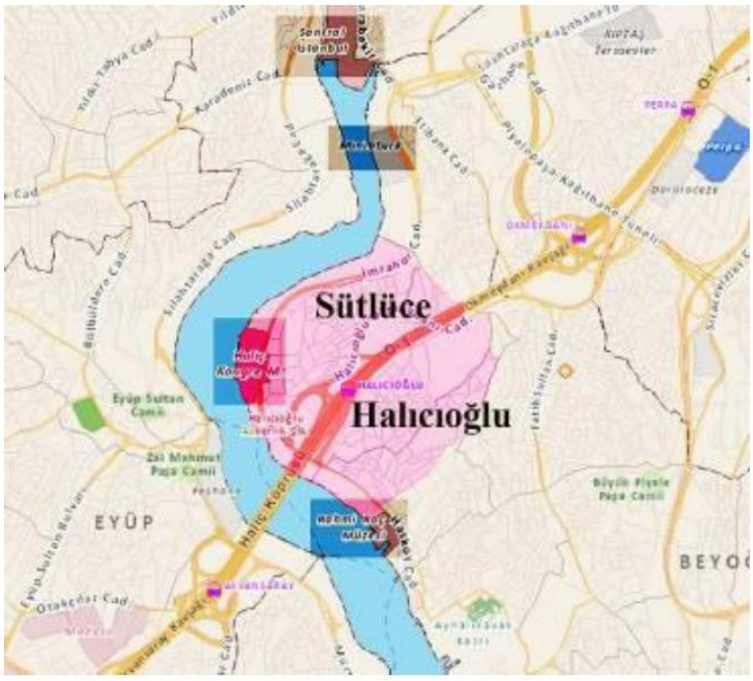
Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, kendi belediyesi tarafından yapılmıştır. TOKİ bu noktada yürütücü olarak çalışmış ancak pek etkili olduğu söylenememektedir. Toki bölgedeki iki okulun inşaatını yapmıştır. Genellikle; bu örnekte de görüleceği üzere kalabalık ve büyük alanlarda mahalleler etaplara ayırarak kendileri veya ihaleye sunularak taşeronlara yaptırılmaktadır (Hardal S., 2014).

# BÖLÜM 4.

# ALAN ÇALIŞMASI - SÜTLÜCE TOKİ KONUTLARI

Kentsel dönüşüm projelerin ve TOKİ tarafından yapılmış olan uygulama projelerinin örnekleri verilmiş olup; alan çalışması olan Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi incelenecektir.

## 4.1. ÇALIŞMA ALANIN BELİRLENMESİ, TARİHİ VE KONUMU




Şekil 4.1: Sütlüce-Halıcıoğlu Bölgesi'nin Konumu

Çalışmada açıklanan Sütlüce ve Halıcıoğlu mahalleleri ile tanımlanan alan, E-5 karayolunun Boğaziçi Köprüsü ile bağlantısını barındıran önemli bir konumda yer almaktadır. Konum bilgisi Şekil 4.1'de gösterilmiştir. Beyoğlu, Kasımpaşa, Şişli,

Kağıthane gibi güçlü ticaret merkezleri ekonomik olarak önemli ölçüde gelişmemiş olsa da, kalıcı küçük sanayi tesisleri, mühendishane, mezbaha tersanelerini Kasımpaşa ve Hasköy'ün ticari verilerini daimi kılmaktadır (Temel, 2009). Bugün bölgede, standartların altında binalar bulunmaktadır (Baştürk ve diğerleri,2001), ancak araştırmalar, genellikle birden fazla kimliğe ve iyi tanımlanmış yapılara sahip olduğunu göstermektedir.

Sütlüce-Halıcıoğlu mevkii, Karaağaç ve Kara Piri Paşa mahallelerinin bulunduğu bölgenin değeri ve ilk devirde "Ton Kromarein" olarak anılmıştır. Kelime "keramika" kelimesinden türemiştir. İlk dönemlerden itibaren kiremit üretimi yeri olduğu için bu adın verildiği sanılmaktadır (Ayvansarai, 2001).

Bizans döneminde bölge "Keramitia" olarak da bilinmektedir (Kömürciyan, 1988). Bu bölgede birçok küçük kiremit fabrikası 17. yüzyıldan 19. yüzyıla kadar üretimlerine devam etmişlerdir. Bizans döneminde ise; alan "Galationi" olarak söylenmektedir. Bunun nedeni ise; kadınların sütlerini arttıran ayazmadan kaynaklı olduğu söylenmektedir. Tercüme edildiğinde bu kelimenin süt anlamına geldiği ve bu bölgede çok fazla mandıra olması nedeniyle de Sütlüce isminin verildiği düşünülmektedir (Baştürk ve diğerleri, 2001 yılı).

Burhan Yentürk (2012), Bizans dönemi için Halıcıoğlu Mahallesi'nde 5. yüzyılda bir cüzzam koğuşu arşivlerini ve 10. yüzyılda genişletildiğini bildirmektedir. Tarihi son kalıntılarının da Haliç Köprüsü'nün inşası sırasında yok edildiğini anlatmaktadır. Bizans Dionysius'una göre (aktaran Genim, 2004), günümüzdeki Sütlüce Yahudi Mezarlığı'nın sırtına denk gelen alanda Apollon'un kutsal korusu bulunmaktadır. Sinan Genim (2004), Kağıthane mesire yeri olarak kullanılan kişilerin geçmişinin bu kutsal koruya kadar götürülebileceğini öne sürüyor. Haldun Hürel'e (2008) göre Halıcıoğlu adı, 17. yüzyılda Sultan İbrahim döneminde burada halıcılık yapan Halıcızade Mustafa Paşa'dan gelmektedir. Hovhannesyan (1996) bu grupları 1700'lerin sonunda Ermenilerin yaşadığı ve çoğu varlıklı sarraf olan Yeni cemaat olarak adlandırılan yerdir.

## 19. YÜZYILA KADAR BÖLGENİN DURUMU

Kömürciyan'ın (1988) notlarında 16. yüzyıl Sütlüce yerleşimi tek minareli cami ve binaları olarak ele alınmıştır. Bir mescit olduğu ve caminin iki tarafını mescidin odalarının çevrelediği söylenmekte olup, Fatih döneminde Kadı-ı Muhammed Efendi

Zaviye tarafından yaptırıldığı tahmin edilmektedir. Notlarda ayrıca kıyıda duvarlarla küçük bir alan Abdiselami Bahçesi'nin bulunduğu vurgulanmaktadır. 17. yüzyılda Sütlüce kıyılarında köşkler, bahçeler, köyler ve sağır olan çocuklar şifa veren ayazmaların bulunduğu anlatılmaktadır. Aynı metinde, bölgede kiremit üretiminin de büyük bir hızla devam ettiği, köylülerin denizlerinden aldıkları çamuru sahilde harman makinelerinde işleyip kumsaldaki fırınlarda pişirdiği belirtilmektedir. Harman yeri denilen bu bölgede çok sayıda harman yeri ve kırk fırın bulunmaktadır. Evliya Çelebi aynı dönemi şöyle anlatmaktadır:

*"iki yüz kadar mamur abadan bağ-ı iremli saraylar ve sair ali binalarla müzeyyen şirin bir kasabadır ki, lisan-ı acemde ismine kand-i şir derler. Lisan'ı arabideki ismi ise, rabta-i leben'dır. Rumcada, "Galate" derler ki cümlesi de süd manasınadır. Bu kasabaya Südlice denmesinin sebebi nebatat ve havasının letafeti eseri olarak südünün halis olmasıdır. Buradan Eyyub Sultan'a kayıklarla geçilür. Arası sığlık olduğundan büyük gemiler geçemez. Zaman-ı küffarda bu mahalde zincir üzre bir büyük köprü varmış. Hala asar-ı binası meşhuddur." (Evliya Çelebi Seyahatname, 1. Cilt).*

Sinan Genim (2004a), bölgenin bir vadi ve Auleon veya Aulon olarak bir koydan oluştuğunu belirtmektedir. Köprünün kalıntısının Auleon'dan sonra Büyük İskender tarafından yaptırıldığı söylenirken, köprünün Evliya Çelebi'nin uçuş izlerine sahip olduğunu da söylenmektedir. Bizans araştırmacıları da Eyüp ile Sytruce (Karaağaç) muhafazalarında bir sette oluşmuş olabileceğinden bahsetmektedir. Dolgunun, Kağıthane Deresi'ni taşarak Haliç'i alüvyonla doldurmasını engellediği, diğer yandan suların taşmadığı saatlerde köprü görevi gördüğü de belirtilmektedir (aktaran Yentürk, 2012).

Evliya Çelebi'ye göre o zamanlar Haliç bölgesinden teknelerin vasıtasıyla Alibeyköy ve Kağıthane köylerine ulaşılabilmektedir. Hasköy sırtında Çıfıtlar Koreri (Yahudi mezarlığı) olduğunu söylemiştir. Şehirdeki az sayıdaki Yahudi mezarlığından biri olan söz konusu mezarlık bölgesi bulunmaktadır. Bölgede çok sayıda Yahudi'nin yaşadığı ve kendi çarşı ve pazarlarının olduğu da söylenmektedir. Halen Sütlüce ve Halıcıoğlu sırtlarında yer alan Yahudi Mezarlığı, 17. yüzyıldan itibaren hızla artan Yahudi topluluğunu kendine çeken tarihi bir mezarlıktır (Özservet 2014: 45).

Evliya Çelebi, bütün Müslüman nüfustan oluşan Sütlüce kasabasının kıyı kesiminde yer aldığı ve Karaağaç Kasrı, Ebusuud Bahçesi, Bezirganbaşı Bağları, İbrahim Hanzade Konağı, Kemal Efendi Konağı, Reis Şamizade Konağı gibi önemli yapılarının ve rekreasyon binalarının inşa edildiğini söylemiştir. Tüm alanlar, özellikle dini yapılar ve çok sayıda otel bulunmaktadır. Buradan Hasköy'e doğru devam eden Kara Piri Paşa Yerleşimi kozmopolit bir Yahudi, Ermeni ve Rum yerleşimi olarak bilinmektedir (bugünkü Halıcıoğlu mahallesi ve Piri Paşa mahallesinin bir bölümü). Zanaatkarlarının çoğunun meyhane ve bozacılıkla uğraştığı söylenmiştir (Genim, 2004).1648 yılında Aşkenaz Yahudileri İstanbul'a getirilerek Hasköy'e yerleştirilmiştir. O dönemde Yahudi mezarlığı olarak kullanılan Kasımpaşa yetmeyince, III. Murat devrinde mezarlık, 1583 yılında Çıksalın'daki Halıcıoğlu'na taşınmıştır. Seyyahlar, 1600'lü yıllarda bölgede Kalem Yahudilerinin egemen olduğunu, denizde ve dağların eteğinde sakin çarşıları ve pazarları olan az sayıda Kalem Yahudisinin de yaşadığını vurgulamaktadır (Göncüoğlu, 2004). Halıcıoğlu'nun kuzeydoğudaki Musevi mezarlığı, haritada halen Karaim Mezarlığı olarak anılmaktadır. Bu tepedeki Yahudi mezarlığına sadece Hasköylüler değil, Balat ve Çevre Yahudileri de ölülerini gömmüştür (Özservet 2014:46).

Sütlüce ilçesindeki Karaağaç Bahçesi, padişahların en sevdikleri bahçedir. Yazın kuzeyden esen rüzgarları aldığı için oldukça keyifli bir yerdir. Bu bahçe eskiden Defterzade İbrahim Paşa'nın bahçesi olduğu bilinmektedir (Atasoy, 2004). Karaağaç Kasrı'na olan ilgi Sultan I. Mahmut'a (1730-1754) kadar devam etmiştir (Genim, 2004b). Sarkis Sarraf Hovhannesyan, 1800'lerde kaleme aldığı "Payitaht İstanbul Tarihi" (1996) adlı eserinde, Kağıthane ile Karaağaç Sarayları arasında, köprünün kıyısında yer alan ve Kağıthane Köprüsü olarak da bilinen Mirahur Köşkü'nden de açıklamada bulunmuştur. Bu köprü, Fil Köprüsü olarak da bilinmektedir.Ayrıca padişahın atlarının baharda otlaması ve yerin padişaha tahsis edilmesi nedeniyle köşke Mirahul adının verildiğini söylenmektedir (Özservet 2014:46).



Şekil 4.2: Melling'in Gravürü, Eyüp'ten Hasköy'e Bakış(Arslan, 1992)

Melling'in 17. yüzyıl sonlarına ait gravüründe Karaağaç Kasrı sol köşede yer almaktadır (Şekil 4.2). Bu köşkten sonra iki ayrı muhafaza görülebildiği bahçe Yusuf Efendi Bahçesi'dir. 1814-1815 tarihli Bostancıbaşı defterinde "Salupa (frikata) kayıkhanelerinin" sayısı on olarak görülürken, gravürde dokuz olarak çizilmiştir (Genim, 2004b). Sütlüce ile Karaağaç yat limanı arasında Sultan III. Selim döneminde fırkateyn görmüş tezgâhlar kullanılmıştır. Sinan Genim (2004), bu kıyı saraylarının kalıntılarından hiçbirinin günümüze ulaşmadığını, sadece Karaağaç Kasrı'nın bulunduğu yerde Miniatürk Gezi Parkı'nın bugün olduğu, ancak Semavi Eyice'ye (1975) göre bu Karaağaç Kasrı'nın eski mezbahanın (Bugünkü Haliç Kongre Merkezi) bulunduğu yerde olduğunu belirtmiştir (Özservet 2014:46).

Sultan I. Mahmud (1730-1754) döneminde, Kağıthane'den Kasımpaşa'ya kadar tüm sahil boyunca yerleşim bulunmaktadır. Sayıları gitgide azalsa da 20. yüzyıla kadar Karaağaç ve Sütlüce kıyılarında yalılara rastlanmıştır (Topbaş, 2004, aktaran Özservet 2014:47) ve 19. yüzyıldan itibaren konut hayatı yoğunlaşmıştır.

19. yüzyılda Rumeli ve Anadolu'dan gelen göçmenlerin şekillendirdiği yerleşim alanlarını geliştirmeye başlanmıştır (Köseoğlu,2010'dan aktaran Özservet 2014: 47). Kağıthane çayının kıyısına her kademeden devlet ileri gelenleri yazlıklar yapmış, çevresini bağ ve bahçelerle süslemiştir. 1730/31 ayaklanması sırasında devlet adamının bütün kır evleri isyancılar tarafından yıkılmıştır (Hovhannesyan, 1996'dan Aktaran Özservet 2014:47).

Galip Alnar (aktaran Yücetürk, 2001) Haliç Köprüsü üzerine bir çalışma yapmış ve Haliç üzerinde iki ayrı köprünün tarihi varlığını kabul etmektedir. İlk köprü Ayvansaray ile Piripaşa arasında 350 metre uzunluğunda ve 4 metre derinliğindedir. Bir

diğer köprü ise Eyüp ile Sütlüce bölgeleri arasında bulunmaktadır. Bu köprülerin yeri ve nasıl bir teknolojiyle yapıldığı hala bilinmemektedir. Leonardo da Vinci'nin tasarladığı Eyüp-Sütlüce köprüsü gibi proje olarak kalan yapılmayan köprüler de bulunmaktadır. 16. yüzyılın ilk elli yılında Pierre Gilles'in yazıları ve 17. yüzyılda Evliya Çelebi'nin kalıntısı, Eyüp ile Sytrutse arasında Bizans döneminde bir köprünün olabileceğini düşündürmektedir (Yücetürk, 2001).

1852'de Cezayirlioğlu Mıgırdış adlı bir sarraf Ayvansaray ile Piripaşa arasında Haliç'e tahta kazıklardan bir köprü yaptırmıştır Yahudi Köprüsü olarak bilinen bu yapı, üzerinden geçen geçitlerden para almışlardır. Yani; para kazanmak amacıyla yapılmıştır. Ancak iki kıyı arasında gemi taşıyan kayıkçılar tarafından tahribata uğratıldığı için yakılmış ve bir daha inşa edilmemiştir. Haliç üzerine özel teşebbüsler tarafından yapılan ilk ve son köprü özelliği taşımaktadır. 1852'de İstanbul'da dokuz ay kalan T. Gautier, anılarında köprüden söz etmektedir. Köprünün yapım tarihi için; Semavi Eyice (1975) ve Eser Yücetürk (2001)1863 yılı olduğunu iddia etmişlerdir. Ancak; İstanbul Gazetesi'nde 19 Şubat 1852'de yayınlanan bir yazıda 1952 tarihinde yapıldığı yazılmıştır ve bu tarih daha gerçekçi olduğu düşünülmektedir

Bölgede 1727 yılında inşa edilen ve 1973 yılında Papa III. Haliç Köprüsü yapılırken el konulmuş ve yıkılmıştır. 1700'lerin sonunda bu mahallenin yanında Yahudi Piri Paşa mahallesi bulunmaktadır. Yine buranın çıkışı, papaz iskelesi ve iskelesinin önünde, avlusunda mezarlık bulunan, Rumlarca Aya Paraskevi olarak bilinen bir kilisesi vardır. Hovhannesyan (1996), bu kilisenin arkasında, büyük şehrin güneyine bakan bir tepede, Yunanistan'da bir hac yeri olan Aya Paraskevi'nin tatlı ve büyülü ayazması olduğunu söylemektedir. Aya Paraskevi Ayazması, Halıcıoğlu bölgesinde bulunan ve mesire yeri olan Çıksalın mevkiinde bulunmaktadır. Hemen Yahudi Mezarlığı'nın yanında olan ve günümüzde Hasköy mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Bu özellikler burasının geçmişte Rumlara ait bir mesire alanı olduğunu düşündürmektedir (Göncüoğlu, 2005).

Cristoforo Buondelmonti'nin gösterilen tablosu İstanbul'un ilk haritası olarak kabul edilmiştir. Hasköy sırtının bu haritasında bir yel değirmeni görülmektedir (Yücetürk, 2001). Faruk Göncüoğlu'na (2005) göre Sütlüce iskelesinin bitişiğindeki bu fabrika, Haliç'in kuzeyinin sanayi bölgesi haline gelmesinin başlangıç noktasıdır.

Sultan II. Mahmud döneminde (1830'lar) Miri Sultan'ın Haliç kıyısındaki sarayı yıkılarak yeri sanayi tesislerine bırakmıştır, bu sarayda Muhendishane-i Berri-i Hümayun'un coğrafyasının yayılmasıyla hızlı gelişmeler yaşanmıştır (Özservet 2014:47). Bu durum Şekil 4.3'te 1800 ile 1830 yılları arasında yerel yerleşim modelini göstermektedir.

Padişah III. Selim tarafından 1782 yılında yaptırılan Humbaracıyan Kışlası, uzun bir cepheye sahiptir ve sahil manzarasına hakimdir. Burada Bizans kilisesinin ait olduğu Antimos kilisesinin da olduğu söylenmektedir. 1795 yılında kışla külliyesinin yanında Muhendishane-i Berri Hümayun külliyesi açılmıştır. Kara Mühendislikhanesi olarak da bu bilinen kurum, Osmanlı İmparatorluğu'nun Batılılaşmasında önemli rol oynamıştır (aktaran Tutel, 2000, Özservet 2014: 47). Yapı, 20. yüzyılın ilk bölgelerinden çeşitli askerlik hizmetlerinde kullanılmış ve 1961 yılında restore edilmiştir (Yentürk, 2012). Bu kışlanın gidişatının 18. yüzyıl sonlarından 20. yüzyıla kadar bölgeye canlılık katmıştır. Hendese-i Mülkiye Mektebi, Humbarahane kışlasındaki yapılardan biridir. Bir zamanlar Beyoğlu Adliyesi olarak kullanılan yapı, şuanda Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi'nin eğitim binalarından biri olarak hizmet vermektedir (Özservet 2014:47).

Bölgede ayrıca önemli konaklamalar, camiler, türbeler ve çeşmeler bulunmaktadır. Bölgedeki önemli yapılar arasında Abdüsselam Camii Tekkesi, Hasırızade Tekkesi, Kaysunizade Camii, Mihrişah Valide Sultan Camii, Caferabad Tekkesi (bugünkü Sütlüce Camii içinde) ve Hasanabad Tekkesi (artık olmayan bir yapı) bulunmaktadır (Özservet 2014:47).

19. yüzyılda deniz ulaşımını düzenleme için Şirket-i Hayriye acenteliği kurulmuştur ve 1888 Nizamnamesi ile Eminönü-Haliç köyüne bağlantılı seferler ayarlanmıştır. Humbaracı Kışlası ve Piripaşa iskelesi sadece yolcu yaşamları için yapılmıştır. Sütlüce ve Halıcıoğlu iskeleleri 1913'ten sonra yapılmıştır. Diğer iskeleler kadar sık olmasa da her iki üç vapurdan biri Halıcıoğlu iskelesine uğramaktadır (Tutel, 2000'den Aktaran Özservet 2014:47).



Şekil 4.3: 1800-1830'lu Yıllarında Bölgede Yerleşim Dokusu (Kayra ve Üyepazarcı, 1992)




Şekil 4.4: 1422 yılında Buondelmonti'nin İstanbul çizimi (Kayra ve Üyepazarcı,

1870'lerdeki İstanbul izlenimlerini yazan Edmondo de Amicis (2009), Halıcıoğlu mahallesini yeni ırkların ve yeni dinin yaşadığı küçük bir mahalle olarak tanımlamaktadır. Eğimli bir topografyaya sahip olduğunu belirtmiştir. Bunu da sokaklarında yürüyerek mezarlıkları, camiler, kiliseleri ve sinagogları gördüğünü söylemiştir. Yolda yürüdüğünde; Ermenice, İngilizce ve Yahudi-İspanyolca kelimeler ve konuşmalar fazlasıyla duyduğunu belirtmiştir. Halıcıoğlu mevkiinden aşağıya (Sütlüce Dağı'na doğru)indikçe konutların ve binaların rakamsal olarak azaldığı ve Haliç'in kuzey yerleşiminin de sonudur (Özservet 2014:48).

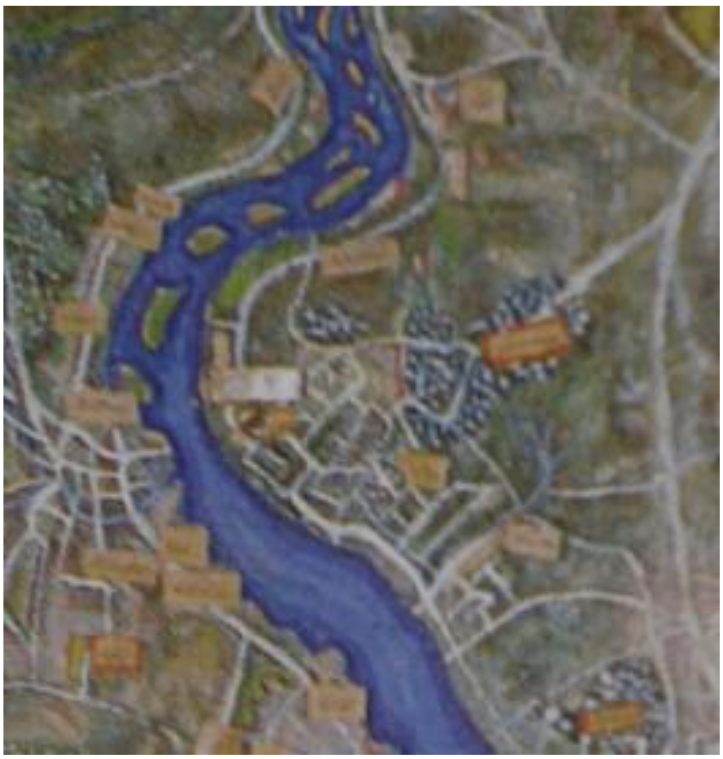
1800'lerin sonlarında bölgedeki yerleşim desenleri, gözlemciler ve araştırmacılar tarafından internet resimleri, gravürler ve haritalardan okunabilmektedir. Buna göre, sakinlerin yerleşim dokusu, kıyı boyunca az sayıda ve tepelerde mezarlıklar ile dağlara bakan arka sahil desenindedir. O zamanlar sahilde bir yol yapısının dışında, dokusuyla karşı karşıya dikkat çekicidir. Kıyı gerisindeki yerleşim yerleri belli noktalardan kıyıya rahatlıkla ulaşabilmektedir (Özservet 2014:48). Şekil 4.5'de Kauffer'in haritasında 1786 tarihinde Sütlüce bölgesi, Şekil 4.6'de Zeynep Çelik'in haritasında 1838 tarihinde Sütlüce Bölgesi, Şekil 4.7'de 1883 Tarihli Asitane-İ Aliyye ve etrafı haritasında Sütlüce Bölgesi, Şekil 4.8'de Slonievski'nin 1887 İstanbul haritasından Sütlüce Bölgesi çizimleri verilmiştir.



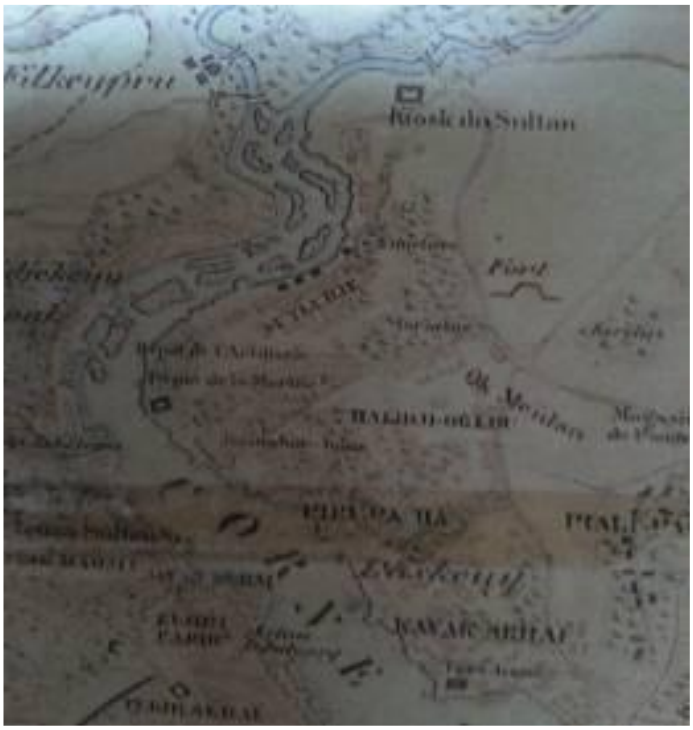
Şekil 4.5: Kauffer'in Haritasında 1786 Tarihinde Sütlüce (Kubilay, 2009)




Şekil 4.6**:** Zeynep Çelik'in Haritasında 1838 Tarihinde Sütlüce Bölgesi (Kubilay, 2009)



Şekil 4.7: 1883 Tarihli Asitane-İ Aliyye Ve Etrafı Haritasında Sütlüce Bölgesi (Kubilay, 2009)



Şekil 4.8: Slonievski'nin 1887 İstanbul Haritasından Sütlüce Bölgesi (Kayra ve Üyepazarcı, 1992)

Ali Cevad'ın 1897'de İstanbul'u anlatan yazısında, hamam ve çeşme kalıntılarının görülebileceği yerler olarak Hasköy ve Sütlüce'den bahsedilmektedir. Yine aynı eserde Karaağaç mevkiinde bir tuğla fabrikası, bir kiremit fabrikası ve bir havai fabrikasından bahsedilmektedir (Özey, 1996'dan Aktaran Özservet 2014:48).

## CUMHURİYET DÖNEMİNDE BÖLGEYİ ETKİLEYEN KARARLAR

1933 tarihli Herman Elgötz planı, Cumhuriyet döneminde Sütlüce-Halıcıoğlu'nun ilk çalışmalarını içermektedir. Haliç'te yapılmak üzere köprüler arasında Eyüp ile Sütlüce arasında bir köprü yapılması fikri bulunmaktadır (Yücetürk, 2001). 1934 Sütlüce şehir rehberinde Beyoğlu semtinin Hasköy kazasına bağlı olduğu görülmektedir. Halıcıoğlu mahallesi ise Örnektepe mahallesi (o zamanki adı Karaağaç olan mahalle) ve kuzeyi de dahil olmak üzere Sütlüce mahallesine dahil edilmiştir. 1973-1974'te inşa edilen III. Haliç Köprüsü ile birlikte; eski Bademlik Caddesi ve çevresinde yerleşimler ortadan kalkmıştır. Güneydeki yerleşimler de Sütlüce'den ayrılarak Halıcıoğlu mahallesine katılmıştır (Özservet 2014:49).

Karaağaç mezbahasının inşaatına 1920 yılında başlanmış, fırkateynin bulunduğu yer 1923 yılında hizmete açılmıştır. 1990'lı yıllara kadar mezbaha, İstanbul'daki tek mezbaha özelliği taşımaktadır (Topbaş, 2004). 20. yüzyılda İstanbul gibi büyük bir şehrin et karşılaması için yapılan mezbah, Haliç'i kirleten en önemli yerlerden biridir(Baştürk ve diğ., 2001). Mezbaha 1990'lardan sonra Tuzla-Aydınlı Köy'e taşınmıştır. Yazar Osman Cemal Kaygılı 1931 yılında Sütlüce'den ve mezbahanın etkisinden şöyle bahsetmektedir.

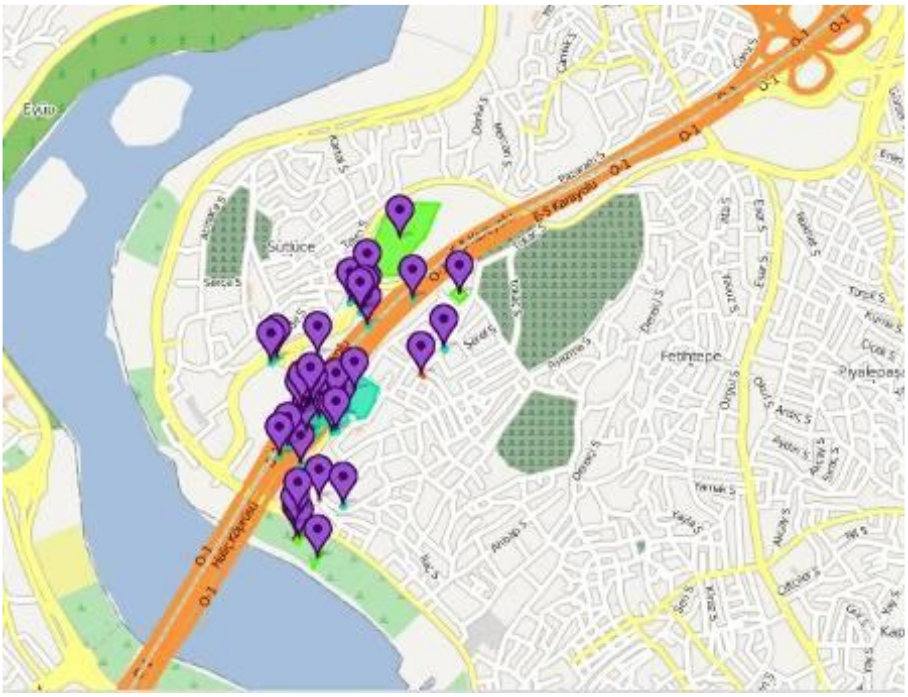
"*Eskisine nispetle şimdi çok değişti, eskiden şirin bir köyü andıran Haliç'in bu tenha sahili, şimdi çok işlek bir ticaret yeri, bir bekâr yatağı, bir hayvan meşheri olmuş. Yollarda kasap bıçağı, kasap masadı ve koyun, keçi, sığırdan geçilmez"* (Yentürk, 2012'den Aktaran Özservet 2014, s.50).

1937'de Henri Prost'un planından sonra Haliç'in içlerine kadar sanayi işleyişinin genişletilmesi ve daha sonra Sütlüce sahil yolunun açılması Haliç'in bulunduğu yeri önemli kararları arasında bulunmaktadır. Kılıç ve Yenen (2001), Perşembe pazarı bölgesinden geçen ve tersanenin arkasından Sütlüce'ye giden bu sahil yolunun açılışını 1950'lerde Menderes Harekatı kararına bağlamıştır. 1950-60 Adnan Menderes hükümeti döneminde Haliç'teki ulaşım yolları, endüstriyel cihazlar geliştirmek için genişletilmiştir ve güçlendirilmiştir. Yeni endüstriyel faaliyetin Haliç'in kuzeyine kaydırılması, yeşil alanın büyümesini hızlandırmıştır (Köseoğlu, 2010).

1954 senesinde gündeme alınan Beyoğlu Nazım Planı'nda, Kasımpaşa ile Kağıthane arasında Haliç boyunca uzanan sanayilerin korunmasına yönelik hükümler yer almaktadır. Bu planın kullanıcıları için kentleşme 1957'den sonra da devam etmiş ve Haliç kıyılarını ağır sanayi ve orta zamanda sanayiye açılmasına neden olmuştur. Bu durum aynı zamanda sahil şeritleri ve kültür aksı olan/olabilecek bu kimlik muhafazasını da yol açmaktadır (Baştürk vd., 2001). Hatta 1950'li yıllarda Haliç'teki suyun berrak olduğu söylenmektedir (Tutel, 2000). 1950'lerden sonra Haliç hızla alüvyon ve fabrika atıklarıyla kirlenmiştir ve yukarı kısmında küçük bir ada oluşmuştur. Osmanlı döneminden itibaren kullanılan iskeleler bu saatten sonra olumsuz etkilenmiştir. Osmanlı İmparatorluğu döneminde Kağıthane Nehri'nin ağzına kadar ulaşan vapur seferleri Haliç'in yukarı kesimlerine (Kâğıthane, Silahtarağa) hizmet verememeye başlamıştır (Özservet 2014:50).

1958'deki Luigi Piccinato planında, Haliç boyunca ve Haliç'e giden üçüncü köprü boyunca sanayinin temizlenmesine karar verilmiştir (Kılıç ve Yenen, 2001). Bölgedeki sanayi gezisi ile birlikte yer değiştirmesi ile bölge bir süreliğine terk edilmiş, harap bir bölge haline gelmiş ve her türlü fiziksel kirliliğe maruz kalmıştır. 1980'li yıllarda çevre düzenlemesi sırasında Haliç kıyısındaki birçok sığınak yanı sıra Yemiş, Cibali ve Halıcıoğlu gibi birçok iskele yıkılmıştır (Yücetürk, 2001). Haliç bölgesini eski halini geri getirebilmek için üniversitelerle çalışma hazırlanmıştır ve uygulanmıştır. 1997 senesi için Haliç yılı olarak ilan edilmiştir.

İstanbul'da yeni Boğaz Köprüsü ve çevre yolları Haliç'in üst bölümünde yapılırken yeni bir köprü yapılması gerekli görülmüştür ve bunun için 1974 yılında III. Haliç Köprüsü yapılmıştır. Bu köprü yapıları sayesinde bölge, İstanbul ağının ana kilit noktalarından biri haline gelmiştir. İlerleyen yıllarda köprünün uzatılmasına ve iki katmanın birleştirici kısımlarının kamulaştırılmasına karar verilmiştir. Yol genişletme çalışmaları da 1996 yılında tamamlanmıştır. Bu çalışmalar sırasında Ermeni cemaatine ait çok sayıda arazi, ev ve dini tesis kalıntıları da yok edilmiştir. İstanbul Ermeni Vakfı'nın web sitesi tarafından, bölgedeki Ermeni yerleşimini anlamanın mümkün olduğu, yıkılan yapıların ve eski mülklerin haritaları hazırlanmıştır (Özservet 2014:51). Bununla ilgili; Şekil 4.9'da Sütlüce-Halıcıoğlu'nda istimlak edilmiş Ermeni gruplarına ait arsa, ev, dini tesis yapıları verilmiştir.

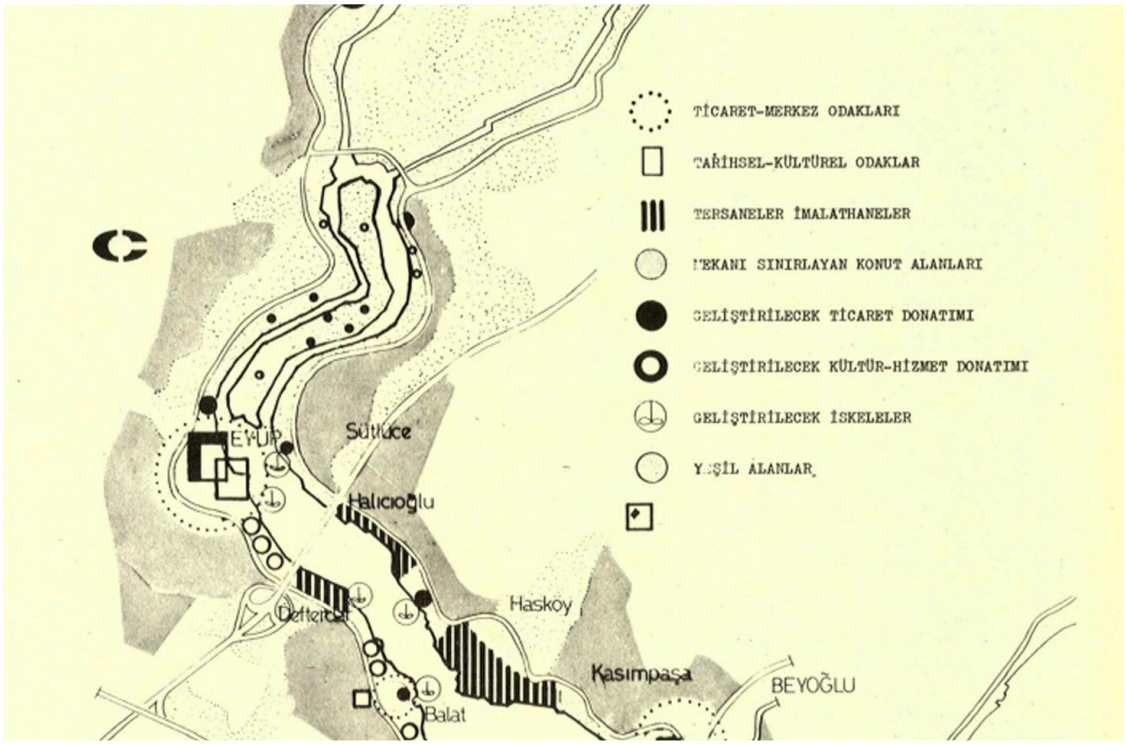



Şekil 4.9: Sütlüce-Halıcıoğlu'nda istimlak edilmiş Ermeni gruplarına ait arsa, ev, dini tesis yapıları

Semavi Eyice (1975), bu Boğaz Köprüsü'nü birbirine bağlayan E-5 karayolu yerine eski Haliç Köprüsü projesi (yani Ayvansaray-Halıcıoğlu veya Sütlüce-Eyüp) hayata geçirilseydi, Kasımpaşa-Kağıthane'de daha aktif kullanımlara tanık olacağını belirtmiştir. Üstelik bunun o zamana kadar ve hatta bugüne kadar da etkili olacağı düşüncesindedir. Günümüzde E-5 oranının yüksek durumda olması ve bunun esas hedefinin Boğaziçi Köprüsü bağlantısının hizmete alınması olması nedeniyle bu bölgenin diğer bölgelerle ilişkisinin sağlanması zordur. Bölge ile Haliç feribot hattı arasındaki tek bağlantı deniz ulaşımıdır. Bu yoğun hizmet verme sistemi Haliç'in iki yakası arasındaki ilişki için halen büyük ölçüde koparmaktadır (Özservet 2014:51).

Şekil 4.10'da Haliç Körfezi ve Çevresinin 1977'de formüle edilen genel yönlerinde, arazi kullanımında yer alan endüstriyel gövdesi genellikle kıyı boyutlarından çekilmiş ve fazlasıyla rekreasyon eylemlerine ayrılmaktadır. Ayrıca Sütlüce yerleşim kıyı bölgesi için geliştirilmiş iş merkezleri ve geliştirilecek liman kararları bulunmaktadır. Halıcıoğlu sahilinde ise endüstriyel depolama kullanımının devam ettirilmesi önerilmiştir. Nazım plan analizinde Halıcıoğlu bölgesinde az sayıda konut

bulunduğu vurgulanırken, Sütlüce bölgesinde yoğun yerleşim bölgelerinden bahsedilmektedir (Tezcan Ve Diğ.,1978'den Aktaran Özservet 2014:51).




Şekil 4.10: Haliç ve Çevresi Master Planı, 1977 (Tezcan Ve Diğ.,1978'den Aktaran Özservet 2014:51).

1985 yılında Haliç bölgesi UNESCO Dünya Mirası Listesi'ne (İBB Stratejik Planı) dahil edilmiştir. Haliç boyunca uzanan sanayiyi yıkarak yeşil alana dönüştürülmesi ve halka açılması beklenmiştir. Ancak, üst düzey planlama kararları ile uyumlu olmayan, öncelikle sanayi ve merkezi iş bölgelerinin yerelleştirmeye yönelik müdahaleler ile çeşitli aksamalar yaşanmıştır ve Haliç'in kısımlarını baltalanmasına neden olmuştur. Haliç'in temizlenmesi adına yapılan bu müdahalelerle önceki tarihi boyunca sahip olduğu ve artık kimliğiyle özdeşleşen kültürel miras öğelerinin de yok olmasına neden olduğu da ayrıca tartışılmıştır (Köseoğlu, 2010).

Haliç'in endüstriyel işlevlerinden arındırılmasına yönelik imar hareketi Haliç'i olumsuz etkilemiştir ve günümüzde Haliç kıyısının mekansal yapısını büyük ölçüde etkilemiştir. İstanbul Belediyesi 1984-89'da Haliç'i temizlemeye başlasa da, Sütlüce mezbahasının işlevini değiştirerek çok işlevli bir kültür sanatını aktarmayı hedeflemiştir (Baştürk ve diğerleri, 2001). Ancak konferans merkezi 1989'da tasarlanıp 1998'de

yeniden modellenmesine rağmen 2009'a kadar tamamlanamamıştır ve son olarak 2009 yılında açılabilmiştir. Haliç Körfezi bölgesindeki kültürel altyapı inşaatına yönelik özel eylem planı, İBB 2007-2011 stratejik eylem planında yer almıştır. Kültür merkezi olma süreci Haliç'in bir kültür ülkesine ulaşmasını sürdürmekle olacaktır. Bu beklentiler ile birlikte; bölgedeki en güçlü karar mezbahanın kongreye dönüştürülmesi olmuştur (Özservet 2014:52).

**Haliç Kongre Merkezi'nden Sonra Bölgede Yaşanan Dönüşüm**

Haliç Kongre Merkezi, Haliç bölgesindeki endüstriyel yapının parçalanması ve bu kısımları Sütlüce bölgesindeki iş ve kültür bölgeleri alanına dönüşmesinin son dönemdeki yerliler ve yabancı askerler için çekici hale getirilmesinin en güçlü yanı olmuştur. Bölge, kültür ve sosyal tesislerin de işletme, otel ve konut yatırımlarıyla İstanbul'un yeni çekim merkezlerinden biri olmaya adaydır (Temel, 2009).

1990'lı yılların başında faaliyete geçen Rahmi Koç Endüstri Müzesi ve Miniatürk projesinin de Sütlüce'deki son değişikliklerinde büyük etkisi olmuştur. Yine Sütlüce'deki bir değişiklikle, Arçelik'in itici gücü yine genel merkezini Arçelik'in 1955 yılında Sütlüce'de attığı temellerini Gebze Çayırova'ya taşımıştır. Ahmet Tuğrul Temel (2009), yüksek lisans tezinde, bölgeye uygun arsa bulma konusunda sorunlar yaşanmasına rağmen, 2009-2014 yatırım harekatı öncülerinde bulunarak, arazi ediniminin dışa açılma kararları ve yatırımları üzerinden gerçekleştirilebilen, büyük yatırım potansiyeline sahip olduğunu vurgulamıştır (Özservet 2014:53).

Yakın zamanlarda artık kalıplara sığmamaya başlayan terimle 'kentsel dönüşüm' projelerinden doğrudan dokunan en önemli proje Sütlüce-Örnektepe Dönüşüm Projesi'dir. Bu proje 'Mahalleme geri dönüyorum' reklamıyla tanıtılmıştır. Mahalleye olan özlemi içinde barındıran açık bir site anlayışı gibi olmayıp daha kapalı olan bir konsept düşünülmüştür. Bu proje kapsamında yapılmış veya yapılacak olan 400 konuttan 150′sinin mahalledeki tapu sahibi olan kişilere teslim edileceği bildirilmiştir ve bu şekilde yerlisinin üçte birini yerinde tutarak 'mahalleme geri dönüyorum' düşüncesini bölge sakinlerine aşılamaya çalışılmaktadır. Sütlüce bölgesinin çok geçmişe dayanan tarihi bir dokusu vardır. Bu dokunun varlığını unutmadan yapıların çok fazla yükseklik seviyelerini arttırılmaya çalışılmayacağı söylense de; uygulama projesinin maketinde görüleceği üzere söylenenden çok fazlı katlı yapı yapılmaktadır ve yapıların kendisi bir blok olarak

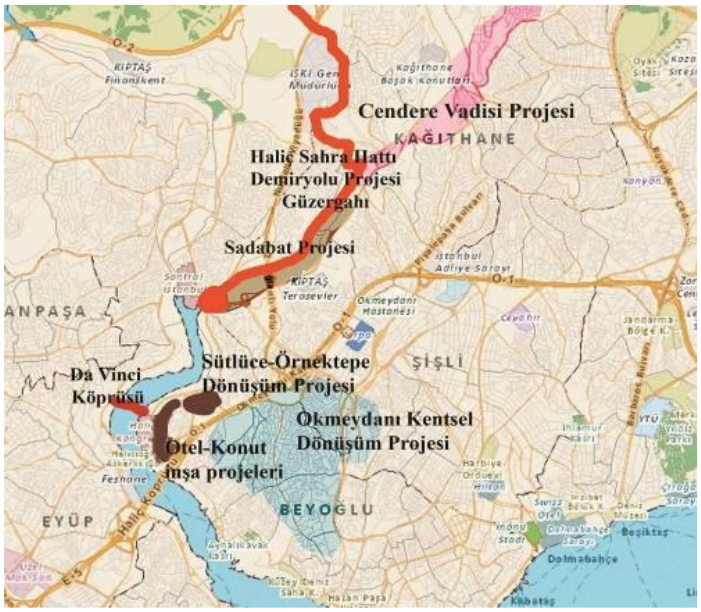
çevreyle ilişkiyi kesecek nitelikte görünmektedir. Bu uygulama projesinin amaçlarından bir diğeri de; bu mahallede zaten kısmi olarak varolan ticaretin daha fazla olması ve bölgenin dikkat çekiciliğini arttırmaktır. Bu projede yapılacak olan 17 dükkânın çevresindeki Hilton Garden Inn otelinin de varlığı ile daha fazla dikkatler çekilmektedir. Bu şekilde daha fazla göz önünde bulundurularak turizm odaklı iş kollarını bölgeye taşıyacak bir modelde düşünüldüğü belirtilmektedir (Özservet 2014:53).

Ancak, yeni tanımlanan işlevlere, Sütlüce programı için, toplum kitlesine hizmet eden ticari amacı gerçekleştirmek yerine turist statüsüne (?) hizmet veren yeni kabuğun seçildiği gibi bir bakışın fayda getireceği düşüncesi bulunmaktadır. Yerlilerin kullandığı mekanlara yapılmış dış müdahaleler yeni mekanlar yaratırken, her zaman yeni kimlikler ve yeni kullanıcılar da üretmektedir (Özservet 2014:53). Şekil 4.11'de Sütlüce-Örnektepe Dönüşüm Projesi'nin ilk örnekleri verilmiştir.



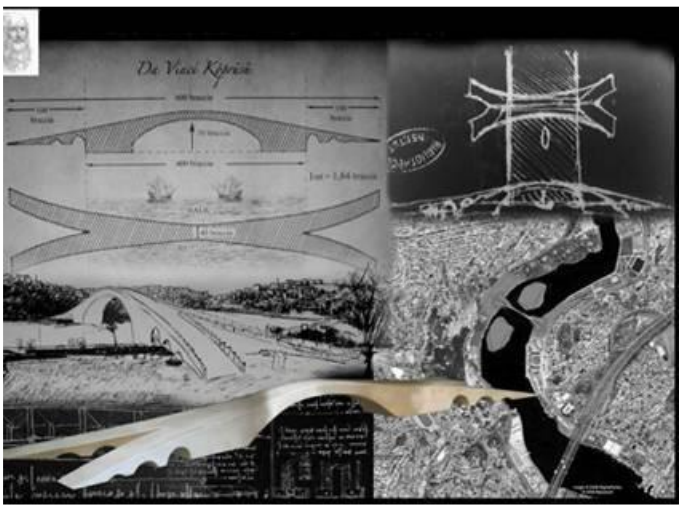
Şekil 4.11: Sütlüce-Örnektepe Dönüşüm Projesi

Özellikle Sütlüce Kongre Merkezi'nden Kağıthane'ye uzanan Karaağaç Caddesi boyunca konut, otel ve ticaret merkezleri inşaatları birbiri ardına hızla devam etmektedir. Bölge bir dönem çekim merkezi olmuştur. Bölgedeki mevcut projeler arasında ARY Group'un alışveriş merkezi ve konut projesi olan Hilton Garden Inn, Anda Gayrimenkul-Gürler İnşaat'ın AG Plaza ofis projesi ve Kazakistan'daki ortaklarıyla Aysir Turizm'in Sütlüce ofis projesi yer almaktadır. Konut arazileri de alınmış olup, bu araziler üzerinde son dönemde bir veya iki bloktan oluşan butik konut yerleşimleri sergilenmektedir.




Şekil 4.12**:** Sütlüce-Halıcıoğlu Bölgesi Ve Yakın Çevresinde Planlanan Projeler

Yakın çevrede uzun süreli uygulama projeleri incelendiğinde; sadece sütlüce kentsel dönüşüm projesi bulunmamaktadır. Buna ek olarak; Okmeydanı kentsel dönüşüm projesi, Sadabat projesi ve Cendere vadisi projesi de bulunmaktadır. Sütlüce Bölgesi'ne yakın mesafede olan kentsel dönüşüm projeleri Şekil 4.12'de bulunmaktadır. Öte yandan, Kasımpaşa – Sütlüce Hattı Tünel Projesi bölgedeki diğer yatırımlar için cazibesini artırmakta olup; Kasımpaşa üzerinden Şişhane'ye, Şişhane'den Hasköy ve Sütlüce'ye devam eden yol güzergahının genişletilmiştir. Köprü ve çevre yollara bağlanabilmek için tünel yol gibi farklı teknik ve ulaşım altyapılarının çalışmalarına devam edilmiştir (Özservet 2014:54).




Şekil 4.13: Da vinci Haliç Köprüsü

Ayrıca 1914-1916 yıllarında kurulan ve daha sonra 1952 yılında kaldırılan 'Haliç Karadeniz Sahra Hattı'nın Kağıthane Demiryolu adı altında yeniden inşa edilme çabaları ve teleferik hattı ile Sütlüce'de bir iskele oluşturulması da çok etkileyici olmuştur (Temel, 2009). 1502 yılında Sultan II. Beyazıt'ın isteği doğrultusunda tasarlanan Leonardo da Vinci'nin Haliç Köprüsü'nün (Şekil 4.13) modern zamanlara uyarlanarak Eyüp-Şütlüce arasında yaya geçidi olarak yapılacağına dair bir bilgi bulunmamaktadır. Bu projelerin yanısıra Eyüp-Sütlüce arasında da bir teleferik projesinden de bahsedilmektedir.

Sütlüce bölgesinde et-uykuluk-kokoreç gibi lokantaların fazlalığı da ilçeye karakter kazandırmaktadır. O bölgede kökleşmiş restoran sahipleri, kongre merkezinin kendileri için hiçbir katma değeri olmadığının kanaatine varırken, daha yeni açılmış restoran veya lokanta sahipleri ise; kongre merkezinin cazibesinin katma değeri olduğunu vurgulamışlardır. Köseoğlu (2010) çalışması kapsamında Sütlüce bölgesi ile farklı görüşme ve toplantılar yapmıştır. Bu bölgedeki tüccarlar ve esnaflar, hem kongre merkezini hem de sahil etkileşiminin olumlu bir etki olmadığını savunmuşlardır. Kongre merkezinin etrafındaki bir eski traversler ile diğer taraftaki yeni traversler arasında yaya erişiminin elden çıkarılması da bir başka zorluk gibi görünmektedir. Sadece kongre merkezinin değil, tüm sahilde sahil yollarının ve genel bölgenin sahili kullanımının engellendiğine de dikkat çekilmiştir.

## 4.2. Bölgenin Analizi

İstanbul'a bağlı olan Beyoğlu ilçesi, nüfus yoğunluğu fazla olan bir bölgedir. Bu bölgede maddi olarak yoksul ve eğitim seviyesi düşük insanlar yaşamakta ve bölgede yaşayan insanların kendilerine yapmış olduğu gecekondular bulunmaktadır. Kaçak kat çıkmalar ve çarpık kentleşmenin fazlaca bulunduğu bu bölgede tapularda da sorunlar bulunmaktadır. Bu nedenle sorunlu bir bölge olduğunu söylemek mümkündür.

Beyoğlu ilçesi, Şube Müdürlükleri tarafından 1984'e kadar idare edilmiştir. Şube Müdürlükleri İBB(İstanbul Büyükşehir Belediyesi)'ye bağlı bir kurumdur. 1984 senesinde Yerel Yönetimler Kanunu ile düzenlenmiştir ve 45 mahalleden oluşan, 896 hektarlık bölgeyi kapsayan günümüzdeki şeklini almıştır (Beyoğlu Belediyesi Tarihçesi, 2020). Ulaşım noktasında Beyoğlu önemli bir konumdadır. Otobüs, metrobüs, aktarmalı metro ve tramvaya kolayca ulaşılmaktadır. Ayrıca deniz ulaşımı da mümkündür.

Beyoğlu ilçesinin 2017 senesinde kişi sayısı 234.606 kişidir. Beyoğlu'nda km²'ye 28.099 kişi düşmektedir. İstanbul'da ise; km²'ye 2.593 kişi düşmektedir (Beyoğlu Kaymakamlığı). Beyoğlu'nda yaşlı nüfus %11,08, orta yaşlı nüfus %54,35, genç nüfus ise %34,57'dir. Bu bölgede eğitim seviyesi düşük olup; oranlara bakıldığında lise veya ortaöğretim %15,922, ilköğretim mezunu %69,05, üniversite mezunu bulunmamaktadır.

Beyoğlu Belediyesi'ne bağlı Sütlüce-Örnektepe Mahallesinde, Bizans dönemine ve 16. yy. ait Osmanlı dönemi için ayazmalar, yalılar, manastırlar, saraylar ve yazlıklar bulunmaktadır. Sanayi alanları bu bölgede 19. yyda kurulmaya başlanmıştır. Sonraki yıllarda Beyoğlu ilçesi sanayi alanında önemli bir bölge olacaktır. Önceleri piknik yapmak için kullanılan bu alanlar yıkılmıştır ve sanayi tesisleri ve miri sarayları yapılmıştır. Bölgenin nüfusu da artmaya başlamıştır. 20. yüzyıla gelindiğinde Haliç suyu kirlendiği farkedilmiştir. Buna neden olan sanayi tesisleri için dönemdeki yöneticiler çözüm üretmeye çalışmıştır (Ak, 2016).

Sütlüce-Örnektepe Mahallesi, Beyoğlu ilçesinden geçen 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne bağlı, E-5 Karayolunun geçtiği güzergâhta bulunması, stratejik açıdan önemli bir konum haline getirmektedir. Beyoğlu bölgesinin içinde yer alan semtlerin güçlü bir ticari aksa sahip olmaları sebebiyle, ekonomik açıdan çok fazla ilerleme gösterememesine sebep olmuştur.

İBB, 2007-2011 Stratejik Eylem Planında, Haliç bölgesini kültürel anlamda geliştirmek adına amaçlar ve stratejiler belirlemiştir. Ayrıca; bu bölgede bulunan mezbaha alanlarının işlevini değiştirilmesine karar verilmiştir. Mezbaha alanı 2009 yılında, uluslararası düzenlemelerin yapılacağı kongre merkezi adı altında çok amaçlı kültür ve sanat merkezi olarak düzenlenmesi hedeflenerek inşa edilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte üniversiteler açılmaya başlanmıştır. Daha sonrasında Hilton Otelinin inşaatının yapılmaya başlanmasıyla hem yatırımcılar ve hem turistler için dikkat çekici olma özelliği artmıştır. Sonuç olarak bu kararlar, Sütlüce- Örnektepe bölgesindeki mekânsal dönüşümlere ve hareketlendirmelere sebep olmuştur (Özservet, 2014). Sütlüce-Örnektepe Kentsel Dönüşüm Alanının konumu ve çevre mahallelerin konumu aşağıdaki şekilde yer almaktadır.




Şekil 4.14: Sütlüce-Örnektepe Mahallelerinin Bölgedeki Konumu (Beyoğlu Belediyesi, Arşivi)

İki mahallenin sınırları içerisinde kalan proje alanı(Şekil 4.14), Örnektepe mahallesinde bulunan Hilton Garden Inn otelinin yapımı sırasında yaşanan bazı sıkıntılar sonucunda, alanda bulunan yapılara zarar verildiği söylenmektedir. Ayrıca; bölge sakinlerine yaşadıkların yerin riskli alanda olduğu söylenilerek bu şekilde bir algı yaratılmıştır (Özservet, 2014). Ancak katılımcıların istekleri doğrultusunda yapılan bir dönüşüm projesi olmadığı da bilinmektedir.

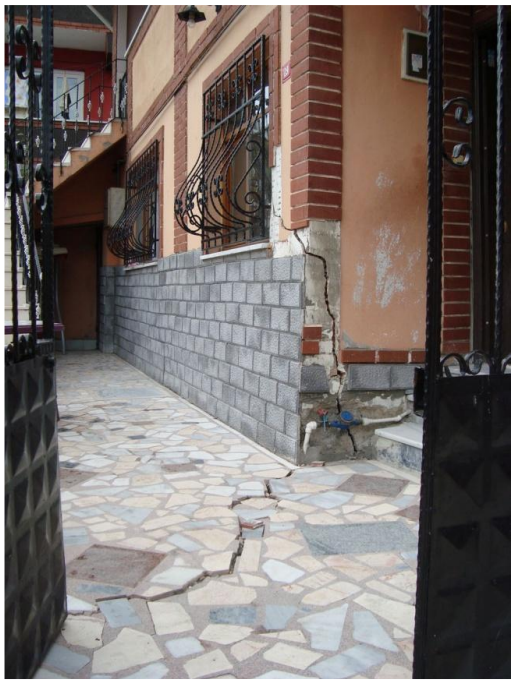
2009-2014 yılları içinde kentsel dönüşüm kararlarının etkisi ile bölge yatırımların hedefi haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm ile birlikte bölgeye gelen yatırımcılar, bölgedeki konut fiyatlarının da artışına sebep olmuştur. Bu yüzden bölgede oldukça büyük miktarda yatırım potansiyelinin var olduğu söylenmektedir (Temel, 2009).

### 4.2.1. Yapı Stoğu

Bölgenin yapı stoku gecekondulardan oluşmaktadır. Alan 2000 yılı deprem yönetmeliği dışında ruhsat, proje ve teknik şartlara uygun bir şekilde yapılmamıştır. Arazinin topoğrafyasından dolayı, yapılar eğime uyumlu olacak şekilde planlı yapılmamıştır. Çarpık yerleşmeden ötürü arazi çökmeleri meydana gelmiştir. Buna göre; İstanbul Teknik Üniversitesi 16.07.2010 tarihli ekspertiz kanıtlarına göre; "İncelenen binada hasar nedeni olarak;

a) Binaların tamamı olmasa da yüksek oranda, muhtemelen kaçak ve ruhsatsız inşaat yapılmıştır ve herhangi bir mimarlık ve mühendislik hizmeti alınmadan yapılmıştır.
b) Arazinin topoğrafyasından kaynaklanan eğim detayının olması, binaların temellerinin zemine uygun yapılmaması, yapıların çoğunluğunun sağlam zemine oturtulmayıp dolgu malzemesiyle kaplı olan alanlara oturtulmuş ve inşaatının bu şekilde yapılmış olması, zemin ve toprak özelliğine dikkat edilmeyerek kat sayısı ve oturum alanı dahi tespit edilmeden, hiçbir hesaplama yapılmadan inşaatların yapılması …" gibi hususlar gösterilmektedir.

Örnektepe-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın yıkım öncesi görüntüsü aşağıda verilmiştir. (Şekil 4.15)



Şekil 4.15: Örnektepe-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın Yıkım Öncesi Görüntüsü



Şekil 4.16: Örnektepe-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın Yıkım Öncesi Görüntüsü

### 4.2.2.) Yapı Bilgileri

Bölgedeki yapıların çoğu, 1970'lerde ülkenin dört bir yanında İstanbul'a yoğun göçün ardından kontrolsüz yapılaşmanın sonucunda oluşan gecekondu benzeri yapılardır. Zaman zaman bu tek katlı binaları bir kısmına ek katlar ve eklentiler yapılmıştır. Böylece kontrolsüz yapılaşma, artarak devam etmiştir. Bu kontrolsüz büyüyen yapıların ortak noktası, yığma yapılardan oluşması, yapı malzemelerinin kalitesiz olması ve mühendislik hizmetinin alınmamasıdır (Beyoğlu Belediyesi, Arşivi). Alanın yıkım öncesi görüntüsü Şekil 4.16'da yer almaktadır.

Proje alanında 95 adet plansız, sözleşmesiz ve büyük miktarda ruhsatsız yapı bulunmaktadır. 282 mesken, 18 iş yeri olmak üzere 300 bağımsız bölümden oluşan ve 28.334 metrekarelik bir yaşam alanına sahip olan bu bölgeyi, kentsel dönüşüm uygulamaları ile hayata kazandırmak hedeflenmiştir (TOKİ, 2017).

### 4.2.3.) Hak Sahipliliği

Bölgede hak sahibi olarak tapulu yer sahibi olan fakat binası ruhsatsız olan, tapulu yer sahibi olan ve binası ruhsatlı olan, tapusuz olup tapu tahsisli olan, tapusuz yerde binası olan vatandaşlar bulunmaktadır. Alanın mülkiyet durumlarının etaplar içindeki dağılımı Şekil 4.17'de yer almaktadır. Ayrıca Musevi cemaatine ait eski bir mezarlıktan dolayı hak sahipliliği vardır (Beyoğlu Belediyesi Arşivi).

| Mülkiyet | 1. Etap | 2. Etap | Toplam |
|---|---|---|---|
| **Tapulu** | 59 | 65 | **124** |
| **Tapusuz** | 24 | 12 | **36** |
| **Kamu** | 2 | 1 | **3** |
| **Vakıf** | - | 2 | **2** |
| Toplam | **85** | **80** | **165** |

Şekil 4.17: Sütlüce Örnektepe Hak Sahipleri Dağılımı (Beyoğlu Belediyesi Arşivi)

Proje alanı oldukça çeşitli bir mülkiyet yapısına sahip olup Şekil 4.18'de harita üzerinde mülkiyet durumları gösterilmektedir. Temelde beş çeşit mülkiyet bulunmakta, bunların kombinasyonu ile mülkiyet çeşitliliği ona yükseltilmiştir (Beyoğlu Belediyesi, Arşivi).




Şekil 4.18: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Alanı Mülkiyet Durum Haritası (Beyoğlu Belediyesi Arşivi)

Beyoğlu belediyesine ait arsalar bulunmakla birlikte, İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait olan yerler de Beyoğlu belediyesine tahsis edilmiştir (Beyoğlu Belediyesi, Arşivi). Şekil 4.19'da yer alan 1. ve 2. etapların bulunduğu mülkiyetlerin dağılım metrekareleri yer almaktadır. 1. etapta toplamda 16.202 metrekarelik mülkiyet alanı yer alırken 2. etapta 12.142 metrekarelik mülkiyet alanı yer almaktadır.

| Alansal Dağılımı | 1. Etap | 2. Etap | Toplam |
|---|---|---|---|
| Şahıs parsel alanı | 5.889 m2 | 5.479 m2 | **11.378 m2** |
| Vakıf parsel alanı | - | 1.650 m2 | **1.650 m2** |
| İBB parsel alanı | 2.874 m2 | 661 m2 | **3.535 m2** |
| BB parsel alanı | 217 m2 | - | **217 m2** |
| Karayolu bandı+ Tescil dışı alan* | 3.465 m2 | 2.600 m2 | **6.065 m2** |
| Yol alanı | 3.747 m2 | 1.752 m2 | **5.499 m2** |
| **Toplam** | **16.202 m2** | **12.142 m2** | **28.344 m2** |

* Karayolu bandı kısmı 5.225 m2'dir.

Şekil 4.19: Sütlüce Örnektepe Mülkiyet Alanları Dağılımı (Beyoğlu Belediyesi Arşivi)

Alanda toplam 95 tane bina bulunmakta olup Şekil 4.20'de anlaşma ve tahliye haritası yer almaktadır. 1. Etap kısmında yer alan binaların 1 tanesiyle anlaşma sürecinde, 67 tanesi ise anlaşılan ve tahliye edilen yapıları göstermektedir. 2. Etap kısmında yer alan binaların tamamı yani 27 tanesi anlaşma sürecinde olan yapılardır.

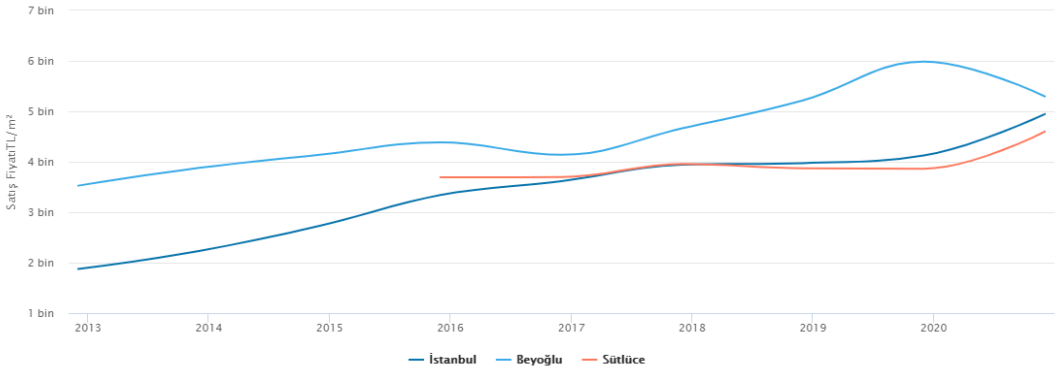



Şekil 4.20: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Alanı Anlaşma ve Tahliye Haritası

### 4.2.4.). Bölgenin Emlak Endeksi

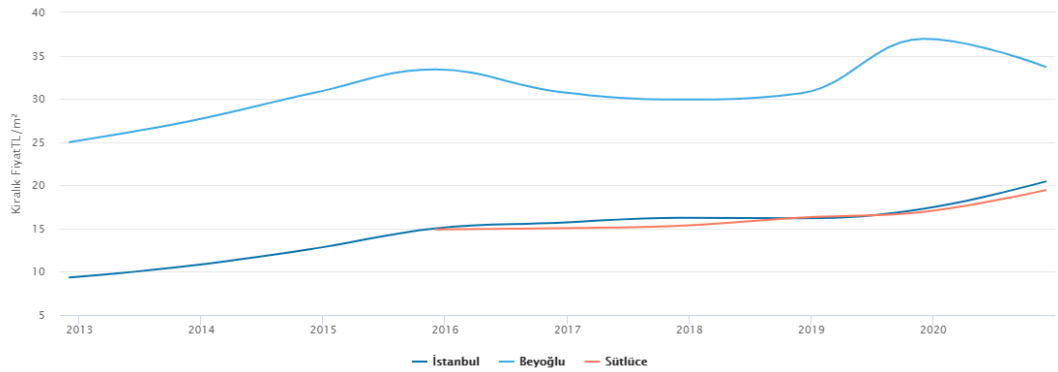
Bölgenin emlak endeksi Zingat Gayrimenkul ve yatırım rehberlerinin oluşturmuş olduğu verilere dayanarak hazırlanmıştır. Sütlüce mahallesinde satılık konut piyasasında Şekil 4.21'deki fiyatlarda %3.2 artış son bir ayda görülürken, %24.5 artış son 5 yılda

görülmektedir. Sütlüce mahallesinde 4.596 TL ortalama konutun metrekare fiyatlarını oluştururken, geri ödeme süresi 20 yıl olarak hesaplanmıştır. 2020 yılı emlak endeksi de buna göre, bölge raporunda Sütlüce mahallesinde 344.735 TL ile 574.600 TL arasında değişen satılık konut fiyatlar ortalama 100 metrekarelik bir konuta tekabül etmektedir.




Şekil 4.21: Sütlüce Mahallesinin Yıllara Göre Konut Satış Fiyatı

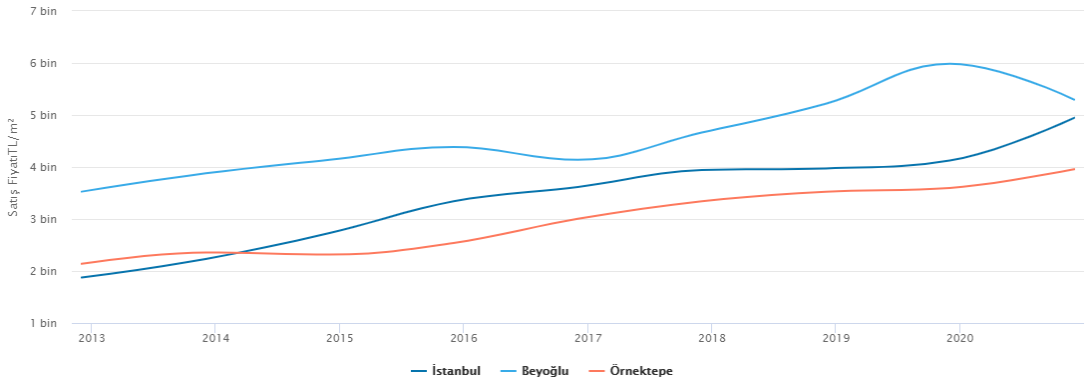
Sütlüce mahallesinde kiralık konut piyasasında Şekil 4.22'deki fiyatlarda %1.74 artış son bir ayda görülürken, %30.6 artış son 5 yılda da görülmektedir. Sütlüce mahallesinde 1.944 TL ortalama konutun metrekare fiyatlarını oluşturmaktadır. 2020 yılı emlak endeksi de buna göre, bölge raporunda Sütlüce mahallesinde 1.458 TL ile 2.430 TL arasında değişen kira konut fiyatlar ortalama 100 metrekarelik bir konuta tekabül etmektedir.




Şekil 4.22: Sütlüce Mahallesinin Yıllara Göre Konut Kiralama Fiyatı

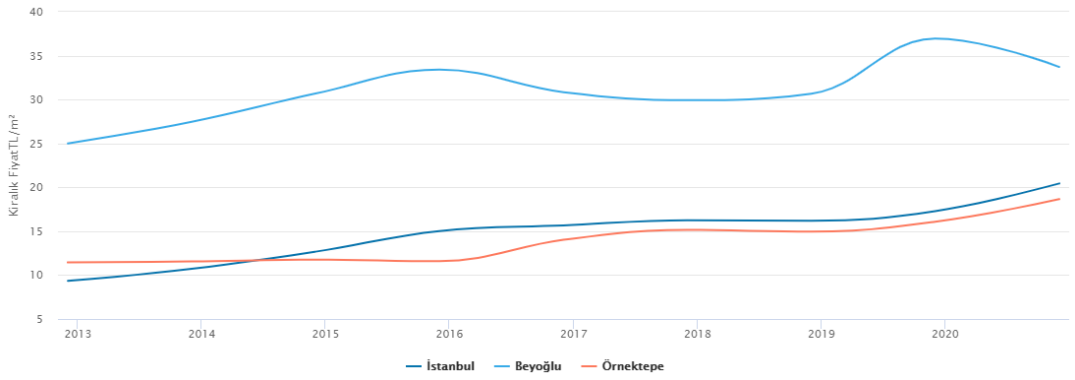
Örnektepe mahallesinde satılık konut piyasasında Şekil 4.23'deki fiyatlarda %3.2 artış son bir ayda görülürken, %55.9 artış son 5 yılda da görülmektedir. Örnektepe mahallesinde 3.959 TL ortalama konutun metrekare fiyatlarını oluştururken, geri ödeme

süresi 20 yıl olarak hesaplanmıştır. 2020 yılı emlak endeksi de buna göre, bölge raporunda Sütlüce mahallesinde 296.906 TL ile 494.800 TL arasında değişen satılık konut fiyatlar ortalama 100 metrekarelik bir konuta tekabül etmektedir.




Şekil 4.23: Örnektepe Mahallesinin Yıllara Göre Konut Satış Fiyatı

Örnektepe mahallesinde kiralık konut piyasasında şekil 4.24'deki fiyatlarda %3.2 artış son bir ayda görülürken, %61.1 artış son 5 yılda da görülmektedir. Sütlüce mahallesinde 1.865 TL ortalama konutun metrekare fiyatlarını oluşturmaktadır. 2020 yılı emlak endeksi de buna göre, bölge raporunda Sütlüce mahallesinde 1.399 TL ile 2.331 TL arasında değişen kira konut fiyatlar ortalama 100 metrekarelik bir konuta tekabül etmektedir (Karaman,2021).




Şekil 4.24: Örnektepe Mahallesinin Yıllara Göre Konut Kiralama Fiyatı

Beyoğlu Belediyesi ile TOKİ arasında 2 Haziran 2015'te imzalanan sözleşme çerçevesinde Örnektepe-Sütlüce'de yürütülen dönüşüm projesi 3258, 3256, 3259, 2751 ve 3260 ada-parselleri kapsamaktadır.24 Eylül 2012'de 2012/3786 sayılı karar ilan

edilmiştir. Bu karardaki hüküm; 6306 afet riski olan tüm bölgelerin kentsel dönüşüm uygulanması gereğinde olan bir kanundur. Bu kanunla birlikte bu bölge "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Sütlüce Bölgesi'nde, TC. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Beyoğlu Belediyesi'ne istediği gibi uygulama ve uygulamalar yapabilme hakkında yetki vermiştir. 17 aralık 2015'te sütlüce bölgesi için imar planları revize edilmiştir. Bu doğrultuda; kentsel tasarım projeler, mimari projeler, afet riski doğrultusunda hesaplamalar yapılarak Sütlüce Bölgesi 1. Etap için TOKİ'ye ruhsat verilmiştir (Beyoğlu Büyük Dönüşüm-Sütlüce, 2018'den aktaran Halman, 2019:43).

Örnektepe-Sütlüce kentsel dönüşüm projesi 6306 sayılı yasa sonrasında uygulamaya geçilen ilk alanlardan biri olma özelliği taşımaktadır (Ak, 2016: 104).

Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmış olan faaliyet raporunda(2017); "İstanbul İli Kentsel Yenileme Projesi Sözleşmesine Göre, Beyoğlu İlçesi Sütlüce, Örnektepe, Toplu Konut İdaresi ve Beyoğlu Belediyesi arasında imzalanan Yapım İşleri Projesi, Yapım İhalesi Projesi, Yapım İşleri TOKİ inşaat kurumuna teslim edildi" denilmiştir. TOKİ ile yüklenici firma arasında 5 Haziran 2017'de imzalanan sözleşmeye göre, bölgedeki tüm inşaat operasyonlarını yürütmeye başlayabilecektir.

Helikopter pisti, alışveriş merkezi, yürüyen merdiven gibi kamu görünümü karşılamayan boyutta proje kapsamına alınması, grubun bölge halkının kullanımlarına ait olmayan yönlere yol açmış, karlı potansiyel proje alanı planlanmıştır (Ak, 2016: 106). Bölge için nitelendirilen "riskli bölge" söylemine çevre halkından gelen bir diğer eleştiri de, bölgedeki görüntüleri belediye tarafından "ömrünü tamamlamış" olarak lanse etmeleridir. Yöre halkına göre burada gördükleri binaların çoğu yeni ve en az 20 yıllık ömrü olan yapılardır (Ak, 2016: 106). "Yapı ömrü" tabiri ile anlatılmak istenen; yapıldığı tarihten bugüne kadar geçen süredir. Binalarda 20 yıl veya 20 yılın üzerinde olanların, ömrünü tamamlamış bulunmaktadır. Beyoğlu Belediyesi, buna ek olarak; tapudaki ruhsat sorununun yaşandığı bir bölgedir. Tapu ve ruhsatlı yapı oranı %14'tür (Ak, 2016: 106). Tapu ve ruhsatlı yapı oranın düşük olması belediyenin burada bir anlaşma yaparak ilerlemesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Saha genel olarak eğimli bir morfolojiye sahiptir. Eğimler güneyden kabaca kuzeye doğru olup; arazi kotları 40.00-68.00 m aralığındadır. Saha mevcut durumda kalınlığı 9.00 metreye ulaşan dolgularla kaplı bulunmaktadır. Bölge, aktif bir Akdeniz

iklimine sahiptir. Akdeniz ikliminin özellikleri olan; yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 13.6°C'dir. Temmuz ayından itibaren ortalama maksimum sıcaklık 23,2°C ve Ocak geldiğinde ortalama minimum sıcaklık 5,1°C'dir. Ortalama yıllık gösterim 637 milimetredir. Yılda en fazla yağış alan ay, Aralık ayıdır ve 100 mm olarak ölçüm yapılmıştır. Yılda en az yağış alan ay ise; Temmuz ayıdır ve 17 mm olarak ölçülmüştür. Kasım, Aralık ve Ocak ayları ortalamadan önemli ölçüde sapmaktadır.

### 4.2.5. Riskli Alan İlan Süreci

Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi, Örnektepe ve Sütlüce mahallerini kapsayan 28.334 metrekarelik bir yaşam alanından oluşan kentsel dönüşüm projesidir. Bu proje kapsamında 300 yapıdan ve 2000 kişilik bir nüfustan oluşmaktadır. 6306 sayılı kanunla birlikte kentsel dönüşüme konu olan bu alan 24 Eylül 2012'de 09.2012 tarihinde "Riskli Alan" olarak lanse edilmiştir. 2012/3786 sayılı Bakanlar Kurulunun Kararı doğrultusunda alınan bir karardır. Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanının sınırı şekil 4.25'de yer almaktadır.

Haziran ayının 2015'inde Beyoğlu belediyesi ve TOKİ, kendi aralarında bir sözleşme imzalamıştır. Bu sözleşme ile 63 parselden fazla bir alanı kapsayan bölgede; sadece 2751, 3256, 3258, 3259 ve 3260 adaları kapsamaktadır (Beyoğlu Belediyesi, Arşivi). Alanın ada ve parsel durumları aşağıdaki şekilde yer almaktadır.




Şekil 4.25: Sütlüce- Örnektepe Riskli Alan Sınırı İçine Giren Parseller (Beyoğlu Belediye, Arşivi)

2015 yılının 17 Aralık'ında imar planı hazırlanmıştır ve bölge için tasarım, mimari gibi projeler tamamlanmıştır. Böylelikle; TOKİ'ye 1. Etap için ruhsat verilmiştir. (akt. Halman, 2019). Alanın 2014 yılına ait görüntüsü aşağıdaki Şekil 4.26'da yer almaktadır.



Şekil 4.26: 2014 yılı Sütlüce-Örnektepe Dönüşüm Alanının Görünümü (Özservet, 2014)

## 4.3. BÖLGENİN İMAR PLANI NOTLARI

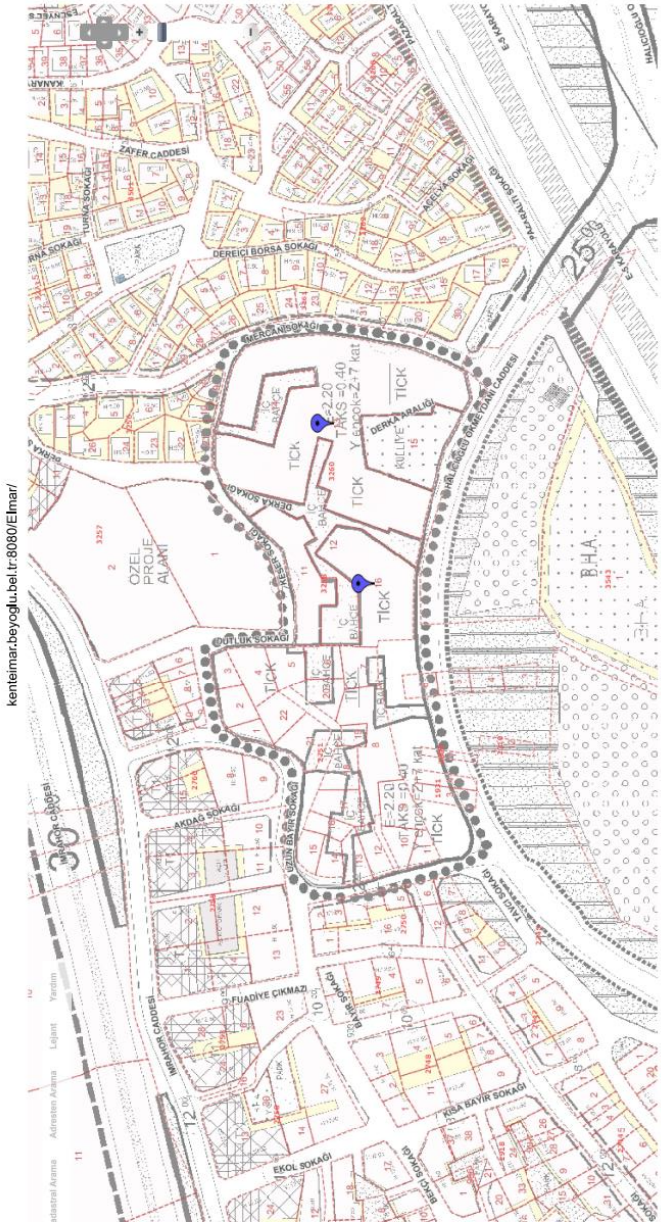
Teknik Üniversite ve Beyoğlu Belediyesi'nin ortak çalışmasının sonucu olan Beyoğlu bölge sınırlaması üzerine yapılan inşaat, zemin ve statik incelemelere ilişkin teknik rapor hazırlanmıştır. 2463 Sayılı Belediye Başkanlığı 29 Haziran 2012 tarih ve 208382 sayılı Beyoğlu Gayrimenkul Kamulaştırma Komisyonu, 3 Eylül 2012 tarih ve Beyoğlu Belediyesi adına karar almıştır. Proje alanı, İmar ve Şehircilik Komisyonu'nun teklifi üzerine 7 Eylül 2012 yılında ve 57 numaralı Beyoğlu Kent Konseyi Kararı ile ''Tehlikeli Bölge'' ilan edilmiştir. Akabinde ilgili bakanlıkların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına montaj kılavuzu ile birlikte talep profili gönderilmiştir.




Şekil 4.27: Sütlüce Projesinin Ada-Parsel Konumu

20 Eylül 2012 yılında Bakanlar Kurulu, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan 1307 sayılı metni incelemeye almıştır. 24 Eylül 2012 yılında, 2012/3786 sayılı kararname yayınlanmıştır ve bunu takiben 4 Kasım 2012'de Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Bu şekilde yürürlüğe de alınmıştır. Beyoğlu Kentsel Dönüşüm Proje'sini içine alan Örnektepe ve Sütlüce Mahallelerinde bulunan 2751, 3256, 3258, 3259 ve 3260 adaları ''Afet Riski Altındaki Alan'' olarak tanımlanmıştır. (Şekil 4.27)

1/1000 Ölçekli I. Etap Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Alanı Uygulama İmar Planı, plan onama sınırı kapsamında sahada konut alanı, ticaret alanı ve ibadet alanı olarak planlanmıştır. Bu işlevlerinin yanı sıra, üst ölçek imar planlarında çizim ölçeği sebebi ile teknik açıdan gösterilmeyen nerdeyse 636 m² yüzölçümlü İç Bahçe Alanları tasarlanmış ve planlama yapılmıştır. Ticaret ve konut alanında taban alanı katsayısı (taks) değeri 0.40 (%40) olarak; kat alanı katsayısı (emsal) değeri ise 2.00 olarak düzenlenmiştir. ±0.00 kot seviyesinin üzerinde inşa edilebilecek maksimum kat adedi zemin kat+7 normal kat (YenÇok=Z+7Kat) olarak belirlenmiştir (Beyoğlu Belediye, Arşivi). Şekil 4.28'de Sütlüce Bölgesi'nin imar durumu aşağıda verilmiştir.




Şekil 4.28: Sütlüce Bölgesinin İmar Durumu

## 4.4. SÜTLÜCE TOKİ VERİLERİ

TOKİ tarafından yapılacak olan Beyoğlu-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ihalesi için 397 konut ve 20 dükkan inşa edilecek şekilde planlanmıştır. İmar planında var olan yoğunluğunun altında bir yoğunluk kullanarak İstanbul ve Haliç kent siluetine uygun olacak şekilde daha düşük katlı yapılar düşünülmüştür., Haliç bölgesinde var olan mahalle konsepti de dikkate alınıp; buna ek olarak bölgenin tarihi göz ardı edilmeden inşa edileceği vurgulanmıştır. Bu nedenle daha özgün mimari dil oluşturmak için ahşap, taş

vs. malzemeler ile saçak, cumba gibi mimari öğeler kullanılacağı ve bu şekilde mimari bir dil oluşturulacağı düşünülmüştür (Beyoğlu Belediyesi, Arşivi).

Proje alanını oluşturan sokaklar, caddeler veya yollar diğer alanlara entegre (bütünleşme) yapılacak biçimde, korunup yayalaştırılarak vatandaşların hizmetine sunulmuştur. Alan içerisinde var olan Halid Bin Velid Camisi'nin çevresi de yeniden planlanarak kamusal kullanıma açılacak sosyal tesisler arasında düşünülmüştür. Ek olarak projede toplam 434 araçlık otopark planlanmıştır (TOKİ, 2017). Bununla ilgili tüm detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir. (Çizelge 4.1)

İSTANBUL/BEYOĞLU İLÇESİ 398 ADET KONUT(+3 K.D.),20 DÜKKAN,1 AD. DİNİ TESİS VE OTOPARK İNŞAATİ İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMESİİŞİ

TOPLAM İNŞAAT VE EMSAL ALANI TABLOSU

| ADA NO | EMSALE ESAS TOPLAM ALAN (M²) | EMSALE ESAS 1. ETAP ALANI | İMAR ALANI(M²) | 1. ETAP İMAR ALANI(M²) | EMSAL | 1. ETAP KULLANILABİLİR EMSAL ALANI (M²) | BLOK NO-TİPİ | BLOK İNŞAAT ALANI (M²) | EMSALE ESAS BLOK ALANI (M²) | BLOK DAİRE ADEDİ | BLOK 4+1 DAİRE ADEDİ | BLOK 3+1 DAİRE ADEDİ | BLOK 2+1 DAİRE ADEDİ | BLOK 1+1 DAİRE ADEDİ | BLOK DÜKKAN ADEDİ | BLOK DÜKKAN ALANI (M²) | BLOK OTOPARK ADEDİ | BLOK TABAN ALANI | TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²) | EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²) | KULLANILAN TAKS | KULLANILAN EMSAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3260 | 28.154 | 16.229 | 25.230 | 14.895 | 2,2 | 55.506 | A.BLOK (5B+Z+7K) | 10.300,47 | 4.819,38 | 62 | 0 | 0 | 48 | 14 | | | 60 | 806,65 | 10.300,47 | 4.819,38 | 0,40 | 1,93 |
| | | | | | | | B.BLOK (4B+Z+6K) | 7.277,10 | 4.974,62 | 68 | 0 | 0 | 64 | 4 | | | | 781,00 | 7.277,10 | 4.974,62 | | |
| | | | | | | | C.BLOK (1B+Z+1K) | 524,76 | 341,48 | 3 | 1 | 0 | 2 | 0 | | | | 169,15 | 524,76 | 341,48 | | |
| | | | | | | | D.BLOK (1B+Z+5K) | 4.247,28 | 3.059,94 | 37 | 2 | 4 | 31 | 0 | | | | 628,72 | 4.247,28 | 3.059,94 | | |
| | | | | | | | E.BLOK (1B+Z+7K) | 5.899,22 | 3.554,73 | 51 | 0 | 0 | 51 | 0 | | | | 687,15 | 5.899,22 | 3.554,73 | | |
| | | | | | | | F.BLOK (1B+Z+7K) | 2.483,24 | 1.727,39 | 21 | 0 | 6 | 15 | 0 | | | | 273,60 | 2.483,24 | 1.727,39 | | |
| | | | | | | | G.BLOK (3B+Z+4K) | 3.372,21 | 2.560,53 | 25 | 1 | 1 | 18 | 5 | 15 | 725,8 | | 375,17 | 3.372,21 | 2.560,53 | | |
| | | | | | | | H.BLOK (2B+Z+7K) | 7.024,13 | 4.932,09 | 65 | 0 | 11 | 40 | 14 | 5 | 476,98 | | 747,88 | 7.024,13 | 4.932,09 | | |
| | | | | | | | I.BLOK (4B+Z+6K) | 7.940,75 | 5.361,59 | 66 | 0 | 10 | 49 | 7 | | | | 1.115,21 | 7.940,75 | 5.361,59 | | |
| | | | | | | | O.BLOK(9B+Z+1K) | 10.424,10 | | | | | | | | | 78 | 855,40 | 10.424,10 | | | |
| | | | | | | | 1 OTOPARKI (5B+Z) | 4.916,55 | | | | | | | | | 100 | | 4.916,55 | | | |
| | | | | | | | 3 OTOPARKI (6B+Z+1K) | 5.006,15 | | | | | | | | | 83 | | 5.006,15 | | | |
| | | | | | | | 4 OTOPARKI (4B+Z+3K) | 4.565,89 | | | | | | | | | 113 | | 4.565,89 | | | |
| TOPLAM | | | | | | | | | | 398 | 4 | 32 | 318 | 44 | 20 | 1202,78 | 434 | 6.439,93 | 73.981,85 | 31.331,77 | | |

Çizelge 4.1: Sütlüce Bölgesi Toplam İnşaat Ve Donatı Alanları Tablosu

Beyoğlu-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi, TOKİ kontrolünde olacak şekilde Ahes İnşaat'a taşeronluğu verilmiştir. Ahes İnşaat'ın yapmış olduğu sığınak, otopark, ağaç ve kapıcı daire hesabı aşağıda belirtilmiştir. Hesapların nasıl yapıldığını göstermek adına detaylı açıklanmıştır.

**Sığınak Hesabı**

- (1+1) Daire İçin:
  Daire Sayısı X Kişi Sayısı =.....X1 M² Net Alan (Her Dairede 2 Kişi)
  44 Daire X 2 Kişi = 88 M²
- (2+1) Daire İçin:
  Daire Sayısı X Kişi Sayısı =.....X1 M² Net Alan (Her Dairede 3 Kişi)
  318 Daire X 3 Kişi = 954 M²
- (3+1) Ve (4+1)Daire İçin:
  Daire Sayısı X Kişi Sayısı =.....X1 M² Net Alan (Her Dairede 4 Kişi)
  32+4=36 Daire X 4 Kişi = 144 M²
- Dükkanlar İçin:
  G Blok +H Blok Dükkanlarına Ait Toplam Brüt Alan =725.80+476.98=1202.78/20=62 M²
- Külliye İçin:
  Sosyal Tesis+Cami Emsale Esas Alanlar Toplamı=2323,69+498,45=2822,14/20=142 M²
- Toplam Gereken Net Sığınak Alanı=88+954+144+62+142=1390 M²
- Mevcut Net Sığ. Al.: 192(A)+269(B)+93(D)+357(E)+90(F)+145(G)+ 273(H)+290(I)=1709 m²
- 1390 m² < 1709 m² sığınak alanı yeterli olacaktır.
- 1709 m² sığınak A,B,D,E,F,G,H. Ve I bloklar bünyesinde sağlanmıştır.

**Otopark Hesabı:**

1:1000 ölçekli imar plan notları uyarınca her daire için 1 otopark,

50 m² den büyük her dükkan için her 50 m² için 1 otopark sağlanacaktır.

398 daire için her daireye 1 otopark sağlanacak şekilde 398 otopark gerekmektedir.

G blokta bulunan 50 m² den büyüktür. 100 m² den küçüktür. 9 dükkan için 9 otopark gerekmektedir.

H blokta bulunan 50 m² den büyüktür. 100 m² den küçüktür. 3 dükkan için 3 otopark gerekmektedir.

H blokta bulunan 100 m² den büyüktür. 150 m² den küçüktür. 2 dükkan için 4 otopark gerekmektedir.

Bayındırlık ve iskan bakanlığınca yayınlanan otopark yönetmeliğine göre:

Sosyal kültürel ve spor tesisleri 30 oturma yeri için;

İbadet yerleri 300 m2.ye kadar 1 otopark yeri ayrılmıştır:

Sosyal tesis salon kapasitesi: 97 koltuk/30= 4

Cami emsale esas alanı 498,45 m²/300=2

Toplam gereken otopark sayısı=398+9+3+4+4+2=420 /20 = 21

21 adeti engellilere ayrılmak üzere toplam 420 otopark gerekmektedir.

60 (A blok)+78(O blok)+100(1otoparkı)+83(3otoparkı)+113(4otoparkı)=434 adet otopark sağlanmıştır.

3 (A blok)+4(O blok)+5(1otoparkı)+4(3otoparkı)+7(4otoparkı)=23 adet engelli otoparkı sağlanmıştır.

**Kapıcı Dairesi Hesabı**

398 Daire İçin Gereken Kapıcı Dairesi:

398-151=247≥150

247/150=1,65

İlk 151 Daire İçin 2 Kapıcı Dairesi Gerekmektedir.

Kalan 247 daire 150'ye bölündüğünde bulunan sayı 1 den büyük 2'den küçük olduğu için ilave 1 kapıcı dairesi eklenmiştir. Toplam 3 kapıcı dairesi C,F Ve I5 blokların bünyesinde sağlanmıştır.

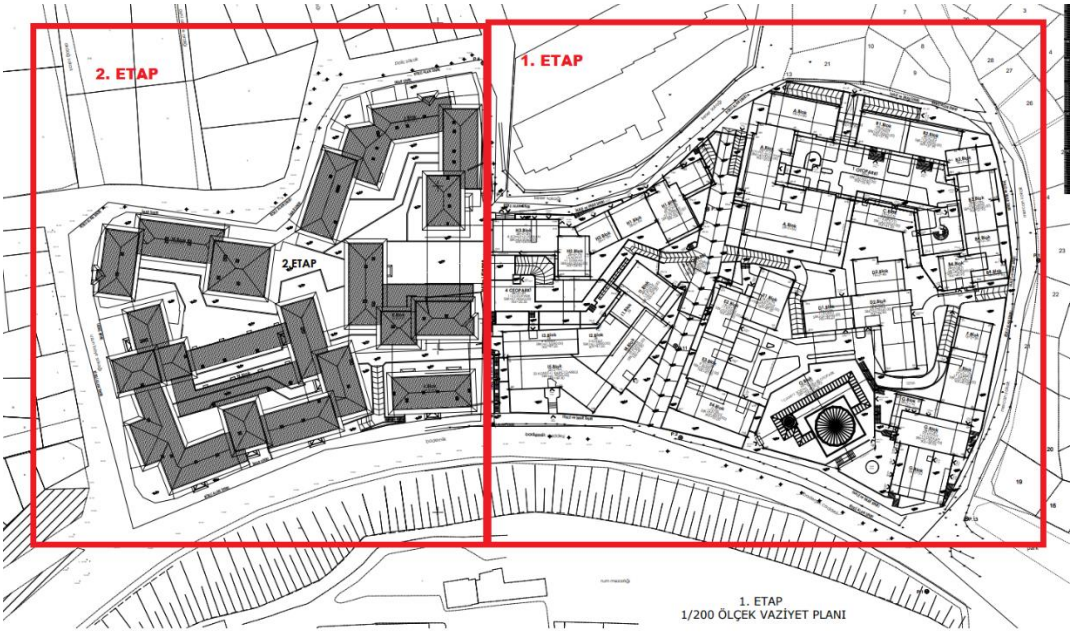
20.05.2018 tarih ve 30426 sayılı Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Madde48/B: Konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 60'tan fazla olması halinde asgari bir; 150'den fazla olması halinde asgari kapıcı dairesi hesap edilir. ilave her ek 150 daire için ek bir asgari kapıcı dairesi hesap edilir.

**Ağaç Hesabı**

1. Etap imar planı: 14.895 m2
2. Bina oturum alanı:6439,93 m2(otopark blokları toprak altından kaldığından hariç tutulmuştur.
3. Ağaç sayısı: (1. Etap proje alanı-bina oturum alanı)/20 m2'ye bir ağaç
   : 14.895-6439,93=8455,07 m2
   : 8455,07 m2/20=422,75=423 adet ağaç bulunmalıdır.

**Mimari Projesi**

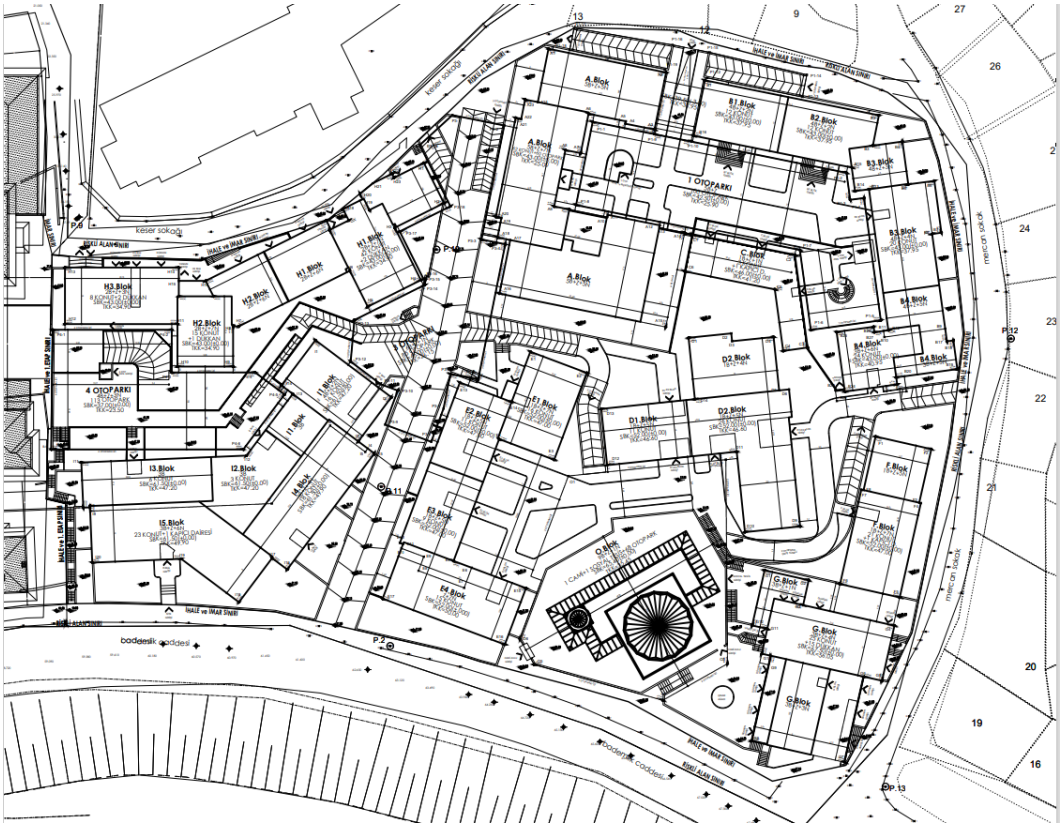
Beyoğlu-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 2 etaptan oluşmaktadır. Bununla ilgili vaziyet planı Şekil 4.29'da verilmiştir.




Şekil 4.29: 1. Etap Ve 2. Etap Vaziyet Planı

Ahes İnşaat'ın yapmış olduğu çalışma, Sütlüce'nin tarihi dokusunu bozmayacak bir tasarım fikri ile başlamıştır.397 konutu kapsayan binaların çevreyle ilişkili ve

sürdürülebilir bir şekilde düşünülmüştür. Yükseklikleri çevre binalar emsal alınarak tasarım süreci devam etmiştir. Tasarım süreçlerini irdelediğimizde; Haliç kıyısından Sütlüce'ye bakıldığında tarihi dokuda bir uyumsuzluk ve silüette bozulmaların olmaması hem mahalle sakinleri için, hem de bölgede kentsel dönüşüm projeleri yapan yatırımcılar için önem arz etmektedir.



Şekil 4.30: 1. Etap Vaziyet Planı

**1.Etap proje verileri**

Yukarıda verilen 1. Etap vaziyet planına göre bilgiler şu şekildedir: (Şekil 4.30)

a) Toplam konut adedi:397

b) Toplam dükkan adedi:20

c) Toplam otopark adedi:434

d) Toplam İnşaat Alanı: 73.981 m2




Şekil 4.31: 2. Etap Vaziyet Planı

**2.Etap proje verileri**

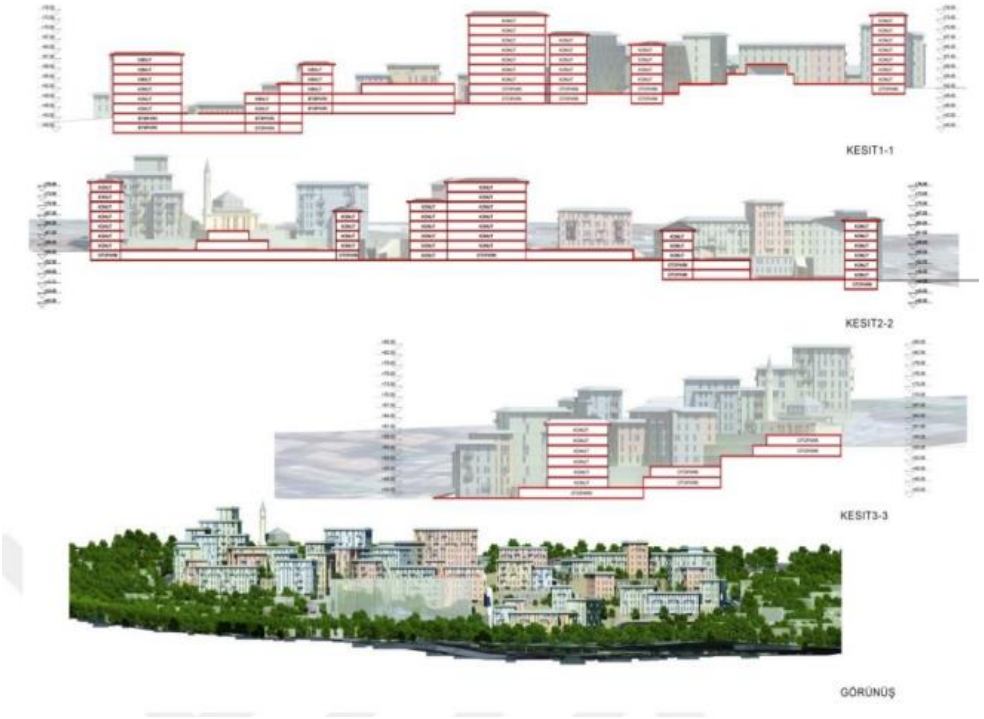
Yukarıda verilen 2. Etap vaziyet planına (Şekil 4.31) göre bilgiler şu şekildedir:

a) Toplam konut adedi:229

b) Toplam dükkan adedi:4

c) Toplam otopark adedi:434

d) Toplam İnşaat Alanı: 37.075 m2




Şekil 4.32: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinde Yer Alan Yapıların Görünüş Ve Kesitleri (Beyoğlu Belediyesi, Arşivi)




Şekil 4.33: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinde Yer Alan Yapıların Görünüş Ve Kesitleri




Şekil 4.34: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinde Yer Alan Yapıların Görünüş Ve Kesitleri

Haliç kıyısından Sütlüce'ye bakıldığında; siluetin Sütlüce mahallesinde yapılan büyük ölçekte kentsel dönüşüm projelerinin tasarımını etkilediği açıkça görülmektedir. Sütlüce- Örnektepe kentsel dönüşüm projesinde yer alan yapıların görünüş ve kesitleri Şekil 4.32, 4.33 ve 4.34'da verilmiştir. Belli geçmiş tarihi olan Sütlüce Bölgesi için dokunun zarar görmemesi için çalışmalar ve incelemeler yapılmıştır. Bu çalışmalar doğrultusunda; yapılar az katlı, cephelerde ise mahalleye uyumlu tasarım ve malzemeler kullanılmalıdır. Sütlüce- Örnektepe kentsel dönüşüm projesinde yer alan yapıların silüeti Şekil 4.35'de verilmiştir.



Şekil 4.35: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinde Yer Alan Yapıların Silüeti

Sütlüce-Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin önem verilen mahalle dokusunu bozmadan ilerleyebileceği ve mahallede yaşayan kişilerin yeni ortamı yadırgamayacakları ve uyum içinde yaşayacakları varsayılmıştır. Sütlüce mahallesi, gecekondu ve geçmişte çok fazla göç alan bir bölge olduğundan farklı ve çok sayıda etnik kimlik ve kültürler bulunmaktadır. Yıllardır saygı ve sevgi içinde yaşayan bu mahalle duygusunun korunması en önemli gaye olup; mahallede ki tarihi ve kültürel mirasın korunmasındaki önem vurgulanmıştır. Şekil 4.36'da Sütlüce-Örnektepe kentsel dönüşüm projesinin uydu görüntüsü verilmiştir.



Şekil 4.36: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Uydu Görüntüsü

**Proje Alanındaki Başlangıç Durum**

a) Proje Alanı: 25.000 m2

b) Toplam Yapı Adedi: 89

c) Toplam Parsel Adedi: 63

d) Toplam Bağımsız Birim: 295 (280 Konut+15 Ticaret)

e) Toplam İnşaat Alanı: 51.000 m2

**1.Etap proje verileri**

a) Toplam konut adedi:397

b) Toplam dükkan adedi:20

c) Toplam otopark adedi:434

d) Toplam İnşaat Alanı: 73.981 m2

**2..Etap proje verileri**

a) Toplam konut adedi:229

b) Toplam dükkan adedi:4

c) Toplam otopark adedi:434

d) Toplam İnşaat Alanı: 37.075 m2

**1.Etap ve 2. Etap toplam proje verileri**

a) Toplam konut adedi:626

b) Toplam dükkan adedi:24

c) Toplam otopark adedi:225

d) Toplam İnşaat Alanı: 111.056 m2

| Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi | | |
|---|---|---|
| - | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI |
| NÜFUS(KİŞİ) | 2.000 | - |
| NÜFUS YOĞUNLUĞU | - | - |
| EMSAL VE/VEYA TAKS | - | - |
| KONUT SAYISI | 280 | 397 |
| TİCARİ ÜNİTE ALANI | VAR.<br>(15 DÜKKAN) | VAR.<br>(20 DÜKKAN) |
| EĞİTİM TESİS ALANI | VAR.<br>(2 OKUL) | VAR.<br>(7 OKUL) |
| DİNİ TESİS ALANI | VAR<br>(1 CAMİ) | VAR.<br>(1 CAMİ) |
| YEŞİL ALAN | YOK | YOK |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | YOK | YOK |
| SAĞLIK TESİS ALANI | YOK | YOK |

Çizelge 4.2: Proje Öncesi Ve Sonrası Durum

Bu tez kapsamında incelenen kentsel dönüşüm projelerinde TOKİ, yürütücü olduğu gibi taşeronluğunu yaptığı uygulamalar da görmek mümkündür. Ancak; Sütlüce projesinde durum bu şekilde olmamıştır. Yürütücülüğü ve teslimdeki satış aşamasıyla TOKİ kendisi ilgilenirken; inşaat yapımını Ahes İnşaat'a vermiştir.

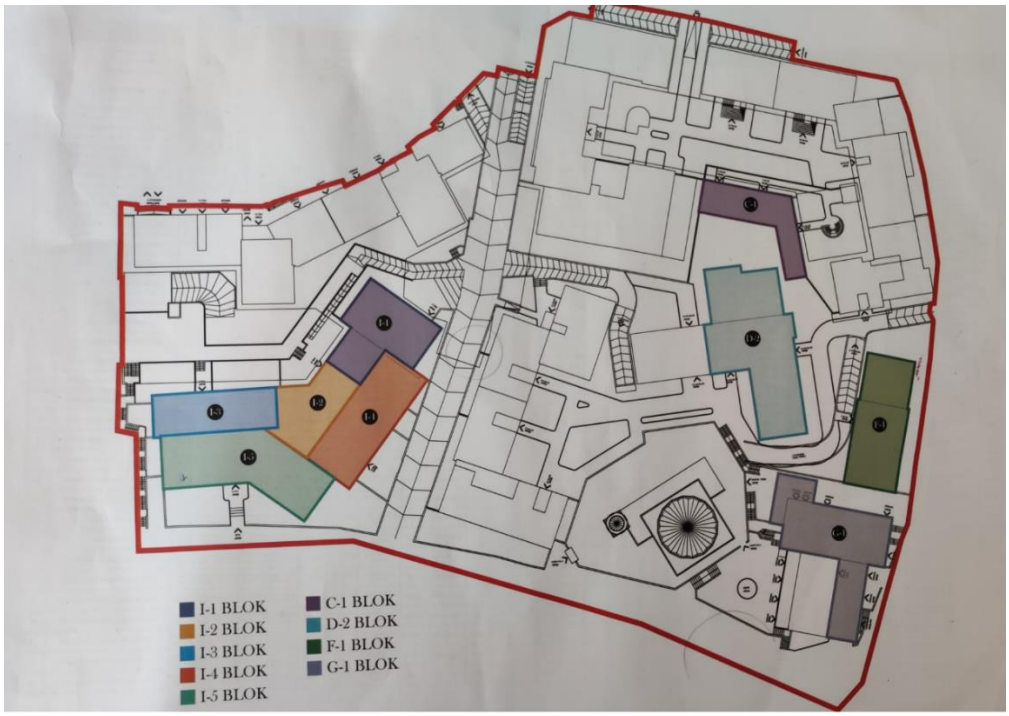
Sütlüce bölgesi kentsel dönüşüm projesinin öncesi ve sonrası yukarıdaki tabloda verilmiştir. Proje incelendiğinde; konutların yenilendiği ve yüksek gelir grubuna özel konut üretimi yapıldığı açıkça görülmektedir. Bölge sakinlerinin yaşam koşullarında kalıcı iyileştirme sağlanamadığı gibi hedeflenen silüet de bozmuş bulunmaktadır.
Başka bir deyişle; kentsel alanlarda gerçekleştirilen iyileştirmeler yalnızca konut alanlarının yenilenmesi ve mevcut olan yapının daha güçlü, sağlam olmasından ibaret

olarak düşünülmüştür. Daha nitelikli sosyal yapılar ve kamusal alanlar oluşturulmamıştır ancak; mevcut cami yenilenmiştir.

Yukarıda verilen otopark hesabı, ağaç hesabı ve sığınak hesabı Toki projesini çizen Ahes İnşaat'a ait olup; şuan yeşil alanda bir gelişme görülmemektedir. Otopark hesabına uyulmuş ve gereken adette alan yapılmıştır.

Elde edilen bu bilgiler ışığında; tezin hipotezi desteklenmektedir.

Ayrıca; arsa sahiplerine verilen konutlar(Şekil 4.37) ve satışa sunulacak konutlar arasında da birçok fark vardır. Arsa sahiplerine verilecek konutların mimari projeleri de eski evlerine göre antropometrik değildir. Eski evleri, gecekondu olduğundan büyüklükleri kendileri tarafından yapılmış ancak sağlam olmayan binalar iken; şuanda ergonomik olmayan ama daha sağlam yapılar yapılmıştır.

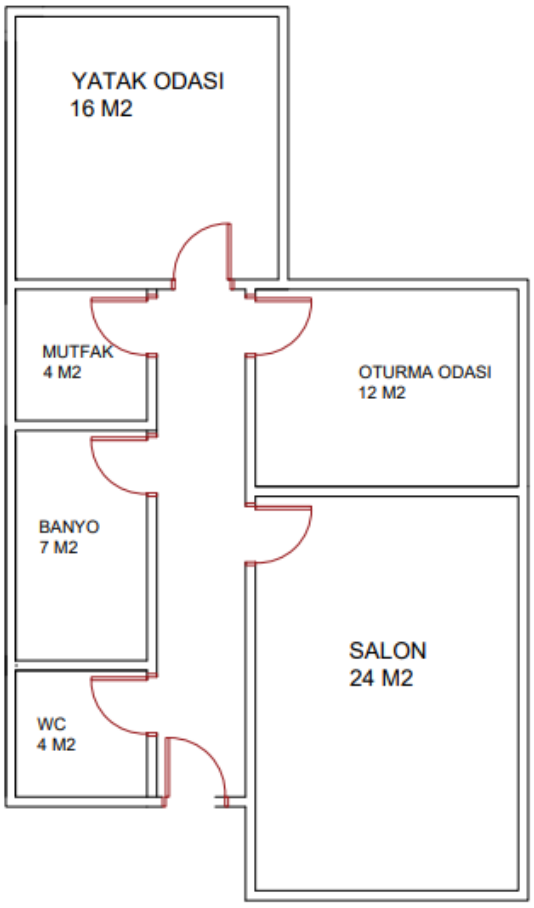



Şekil 4.37: Vaziyet Planında Arsa Sahiplerine Verilecek Olanlar

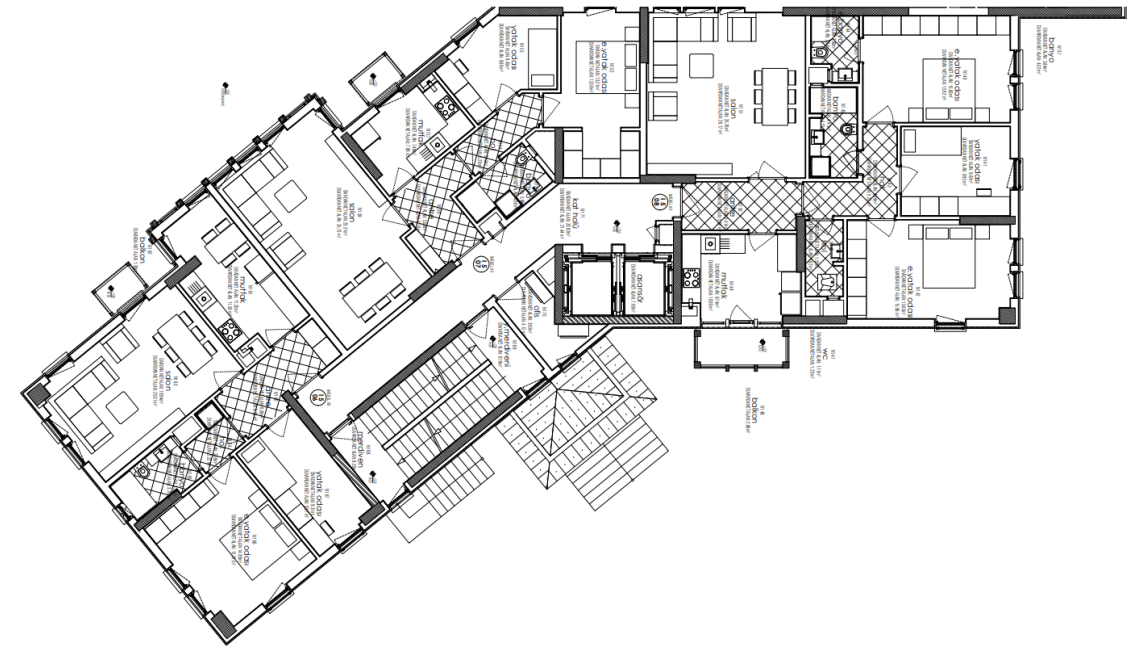
Yukarıdaki şekilde; renkli gösterilen bloklar arsa sahiplerine verilecek konutlardır. Ancak; şuan yeni teslim edilecek olan bu konutlar için aidat belirlenecek ve bu nedenle; birçok arsa sahibi konutlarını satışa sunmuş bulunmaktadır. Kentsel dönüşümün olumlu etkisi olarak ise; emlak değerleri yükselmiş olup yapılarına satışa sunan arsa sahipleri bu durumdan memnundurlar. Ama; Emlakyönetim'in sık sık yaptığı

müzayedelere konu olan bu proje belirlenen fiyatın çok yüksek olmasından ve yapı içindeki eksiklerin yapılmayacağından dolayı pek talep görmemiştir.

Sütlüce projesinde daire planlarını daha iyi çözümlemek amacıyla mahalle sakini olan Sultan Bakış tarafından kendi mevcut dairesi (Şekil 4.38) verilmiştir. Ayrıca; arsa sahiplerine verilecek olan I5 bloktaki 3 daire(Şekil 4.39) aşağıda hem mimari projesiyle hem de görselleriyle incelenecektir. Bu şekilde; kullanışa ve kullanıcıya uygun mimaride yapılıp yapılmadığı karşılaştırılacaktır.




Şekil 4.38: Kentsel Dönüşüm Öncesi 2+1 Daire Planı (Bölge Sakini Olan Sultan Bakış'ın Anlatımıyla Çizilmiştir.)



Şekil 4.39: I5 Blok 6,7 Ve 8 Nolu Darenin Mimari Plandaki Konumu

**I5-6 Nolu Daire**



Şekil 4.40: I5 Blok 6 Nolu Daire Oda Görüntüleri



Şekil 4.41: I5 Blok 6 Nolu Daire Oda Görüntüleri



Şekil 4.42: Küçük Oda

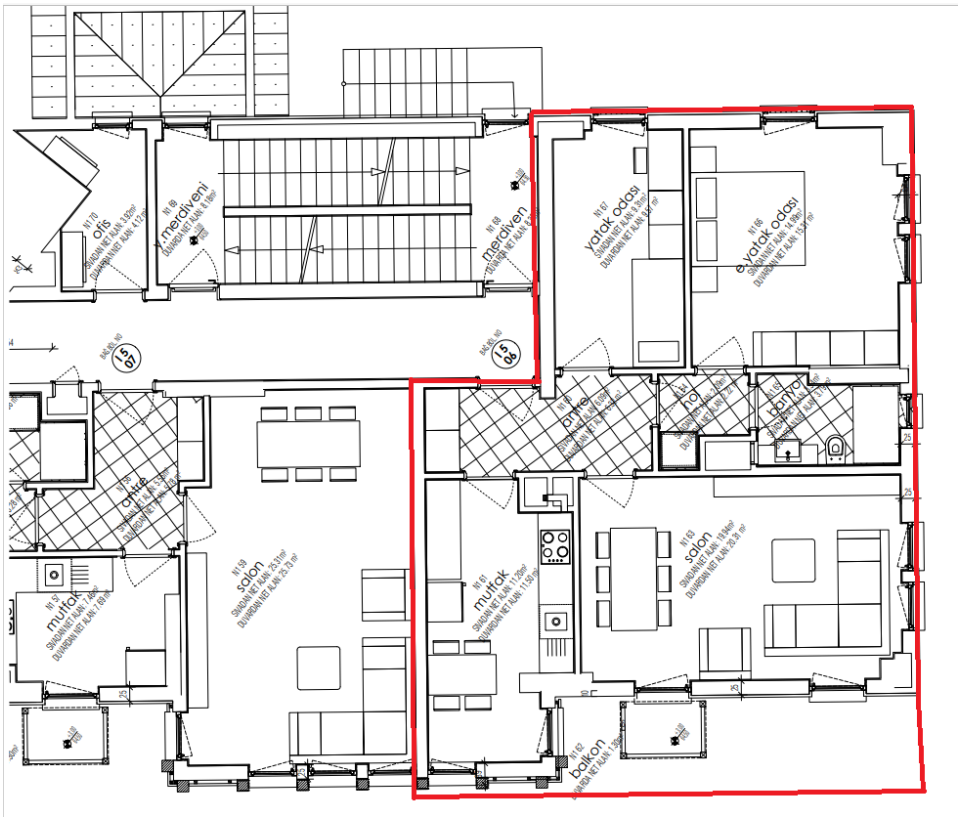


Şekil 4.43: Oda Görüntüsü





Şekil 4.44: Mutfak Görüntüleri Şekil 4.45: Süpürgelik Montaj Hataları




Şekil 4.46: I5-6 Nolu Konut Mimari Planı

I5-6 nolu dairenin odada görüntüleri ve mimari planı yukarıda verilmiştir. (Şekil 4.40, Şekil 4.41, Şekil 4.42, Şekil 4.43, Şekil 4.44, Şekil 4.45, Şekil 4.46) Antre genişlikleri uygun olup; mutfağı kullanılabilir büyüklüktedir. Salon ve yatak odası, mahalle sakinlerinin kullanımları için yeterli büyüklükte değildir. Yatak odasından da manzara görülebilmektedir. Salonda ve diğer odalarda olan süpürgelik ve parke işçiliklerinde hatalar bulunmaktadır. Bu durum, yeni kullanıcı ek bir masraf doğuracaktır.

**I5-7 Nolu Daire**



Şekil 4.47: I5-7 Nolu Dairenin Salon Görüntüleri

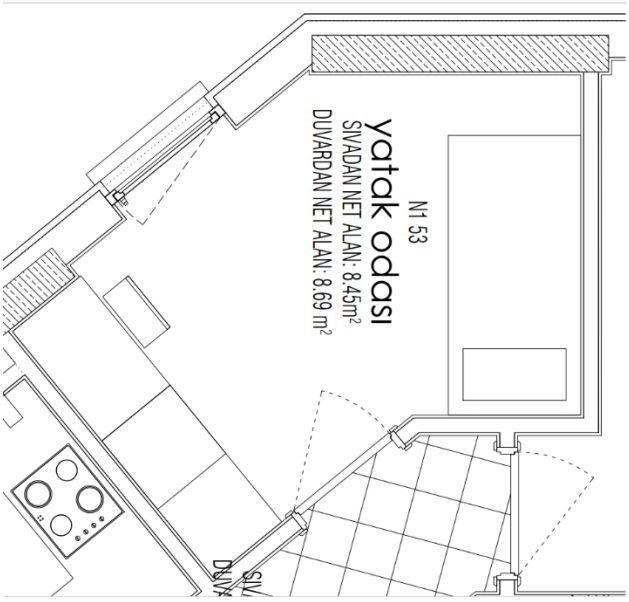


Şekil 4.48: Manzarası



Şekil 4.49: I5-7 Nolu Dairenin Mutfak Görüntüleri

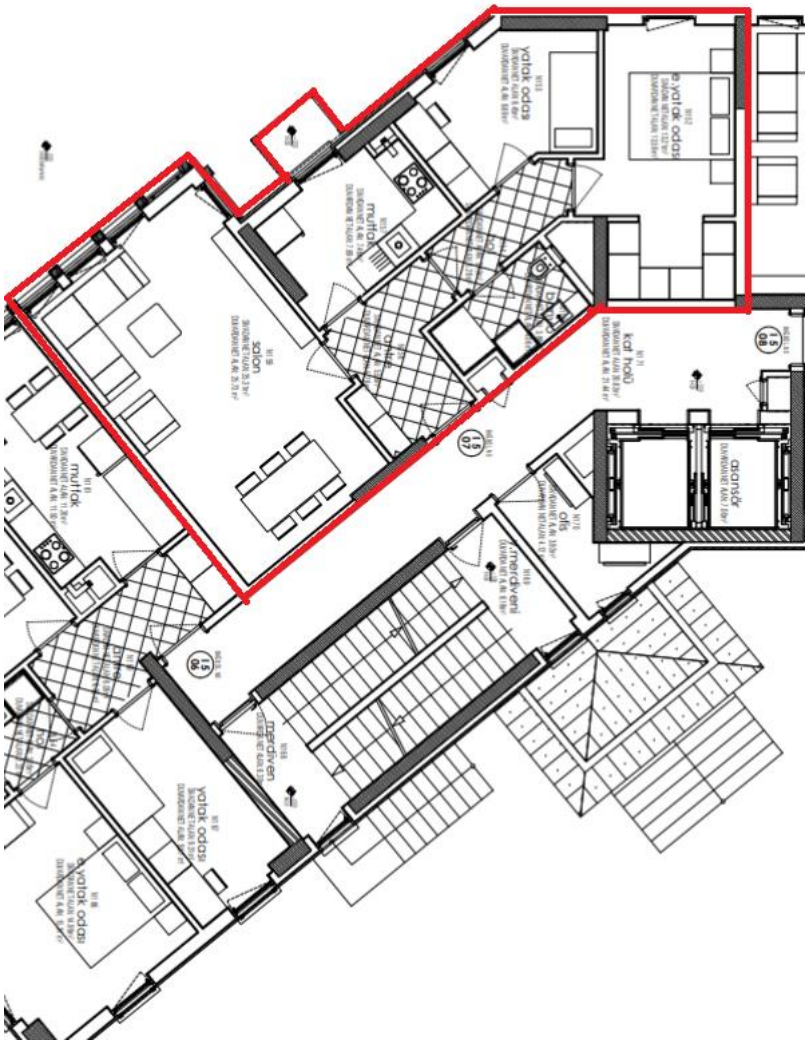





Şekil 4.50: Küçük Oda Görsel Ve Mimari Planı

I5-7 nolu dairenin oda görüntüleri, yapılmayan eksikler yukarıda verilmiştir. (Şekil 4.47, Şekil 4.48, Şekil 4.49) Planı ise; Şekil 4.50 ve Şekil 4.51'de verilmiştir. Antre genişlikleri uygundur. Mutfağı ise; I5-6 nolu daireden küçük olup masa konulamayacak kadar küçüktür. Ama manzarası olan küçük bir balkona sahiptir. Salonu yeterli büyüklükte değildir. I5-6 nolu daire de olduğu gibi bu dairede de parke ve süpürgelik işçilik hataları bulunmaktadır.

Ayrıca amorf yapıda olan küçük odası da m2'si yeterli olsa da şeklinden ve ölçülerinden dolayı verimli kullanılamamaktadır.




Şekil 4.51: I5-7 Nolu Konut Mimari Planı

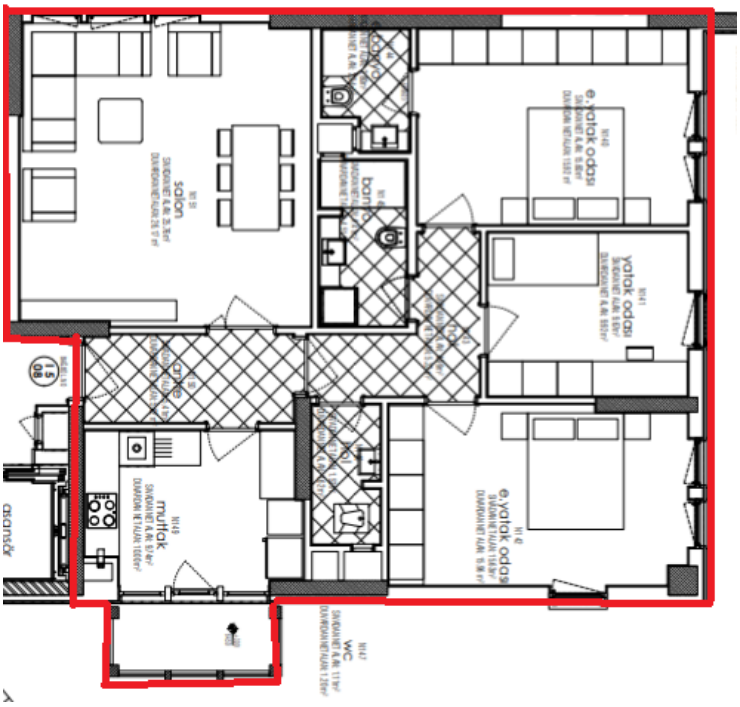
**I5-8 Nolu Daire**



Şekil 4.52: I5-8 Nolu Dairenin Oda Görüntüleri

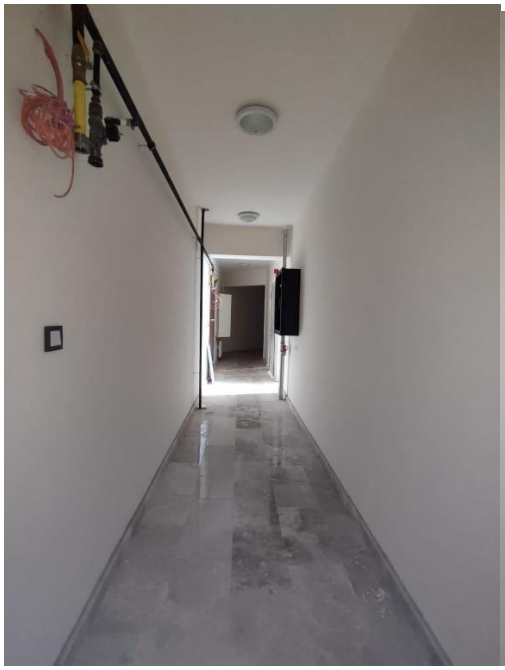


Şekil 4.53: I5-8 Oda Görüntüsü ve Oda Manzarası-Siteye Girişteki Yola Cepheli




Şekil 4.54: I5-8 Nolu Konut Mimari Planı

I5-8 nolu dairenin oda görüntüleri ve mimari planı yukarıda verilmiştir. (Şekil 4.52, Şekil 4.53, Şekil 4.54) Antre genişlikleri diğer dairelerde olduğu gibi ergonomik ölçüdedir. Mutfağı ise; yine I5-6 nolu daireden küçük olup; masa konulacak bir alan bulunmamaktadır. I5-7 nolu daireden farkı ise; manzarası olarak site girişinin olduğu şuan satış ofisi girişi olarak kullanılan yola bakmaktadır Salonu yeterli büyüklükte olup; boru görüntüleri mevcuttur. I5-6 nolu daire ve I5-7 nolu daire de olduğu gibi bu dairede de parke ve süpürgelik işçilik hataları bulunmaktadır.



Şekil 4.55: Daire Girişlerinin Olduğu Hol



Şekil 4.56: Yangın Merdiven Kapısı

Yukarıdaki fotoğraflarda görüldüğü üzere; yangın merdivenin olduğu merdiven ortak merdiven olarak kullanılmaktadır. Ayrıca daire girişlerinin olduğu koridor yeterli genişlikte değildir. (Şekil 4.55 ve Şekil 4.56) Ortak merdiven bulundurmak yerine; daha fazla daire sıkıştırılmaya çalışılmıştır. Bu da kentsel dönüşümün emsal artışıyla ve kat adedinin artışıyla sadece; rant amaçlı yapıldığının göstergesidir.

# BÖLÜM 5.

# SONUÇLAR

Son yıllarda dünyada olduğu gibi ülkemizde de kentsel alanlara yapılan en büyük uygulamalardan biri kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri, konut yenileme ve yüksek gelir grubuna konut üretimi şeklinde algılanmaktadır. Bu nedenle; kentsel dönüşüm projelerinin başarısı, sakinlerinin yaşam yollarını sürdürebilir bir şekilde işletim yetenekleriyle ölçülmelidir. Kentsel dönüşümle yapılan uygulamalar, sadece konut alanlarının yenilenmesi ve/veya daha sağlam yapıların oluşması olarak bakılmamalıdır. Gecekondu yapıların yapılma süreçlerinde genellikle; deprem vb. doğal afetler ve göç nedeniyle kullanıcılar sadece yapı yaparak güvenliklerini sağlamayı amaç etmişlerdir. Ancak; kentsel dönüşümün amacı yapının sağlamlaşmasıyla birlikte kullanıcılarının da daha efektif bir bölgede yaşamlarını sürdürmektir. Bu nedenle; topluma katkısı olacak nitelikli sosyal yapılar, rekreaktif alanlar, eğitim ve dini inançlarına göre yapılar oluşturulmalıdır. Böylelikle; hem fiziksel hem sosyal hem de ekonomik sorunlara bir ışık tutma imkanı bulunacaktır.

Bu tezde kentsel dönüşüme ihtiyaç olan bölgelerde, TOKİ tarafından yapılan uygulamalar ve süreçler aktarılmaktadır. Ulusal anlamda kentsel dönüşümün amacı; ile TOKİ tarafından yapılan uygulamaların aynı amaca hizmet edip etmediği okuyucu tarafından sorgulanmaktadır. Yapılacak olan bu sorgulama için tezde hem nitel hem de nicel verilerle proje öncesi ve sonrası bilgiler ve değişimler aktarılmaktadır.

Tez kapsamında Türkiye'deki TOKİ tarafından yapılan kentsel dönüşüm projeleri anlatılmaktadır. Sonrasında İstanbul'dan örnekler verilerek alan çalışması

öncesi hazırlık oluşturulmaktadır. Tüm örnekler, proje öncesi ve sonrası olacak şekilde ortak tablo ile değerlendirilmiştir.

Bu tezin amacıyla; yıllar süren ve birkaç kere imar planı iptaline giden Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi ele alınmaktadır.

Bu proje kapsamında Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi aşağıdaki kriterlerle uygulanabilirliği irdelenmektedir:

1. Kullanıcılar Açısından Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği
2. Mekan Ve Mimari Plan Açısından Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği
3. Toplum İçin Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği
4. Sosyal Alanlar Ve Rekreasyon Alanlar Açısından Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği
5. Ekonomik Değer Açısından Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği

**Kullanıcılar Açısından Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği**

Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, proje öncesinde bu bölgede 2000 kişi yer almaktadır. Şuan proje teslim aşamasında olduğundan dolayı; yaşayacak kişi sayısı için güncel bilgi verilememektedir. Bu bölgede yaşayan kullanıcılar, çocuk sayısı fazla ve eğitim oranı düşük kişilerdir. Bu nedenle kullanıcılar, kendi mevcut evlerini yaparken salon gibi tüm aile bireylerinin bir arada bulunacakları mekanı büyük metrekarelerde planlayıp; mutfak ve yatak odası gibi günün belli bir kesiminde vakit geçirilen mekanları da daha küçük metrekarelere göre planlamışlardır.

Kullanıcıların ‘’mahalle’’ anlayışıyla yaşadıkları için Denizli Kentsel Dönüşüm Projesi'nde olduğu gibi bu projede de kullanıcılar eski yaşamlarını sürdürmeye çalışmaktadır. Mahalle aralarında, park veya sokak banklarında sohbet eden kullanıcılar için yeni projede sadece belli alanlarda beton üzerine yapılan kamelyalar bulunmaktadır. Bu nedenle ya yapılan apartmanlaşmanın dokusunu bozarak hareket etmektedirler yada başka bölgelere göç etmek durumunda kalmaktadırlar. Göç edilen yeni bölgelerin de oluşması da; kentsel dönüşüme ihtiyaç duyacak yeni alanların zamanla meydana geleceğini göstermektedir.

## Mekan Ve Mimari Plan Açısından Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği

Eski kullanıcı olan Sultan Bakış'ın kendi dairesinin mekanlara göre metrekareleri dikkate alındığında; daha büyük salonlar ve dar holler var iken; şuan daha küçük salon ve odalar ve geniş holler kullanılmaktadır. Ahes İnşaat'ın yapmış olduğu hesaplamalarda kişi sayısına yeteri kadar metrekare vermiş görünse de; kullanıcıların ihtiyaçları ve kullanımları doğrultusunda doğru bir hesaplama olduğu düşünülmemelidir.

Bölgeye daha fazla bina sığdırılması amaçlandığından dolayı belli amorf şekillerde yapılar oluşmaktadır. Bu yapıları içinde de yine amorf mekanlar bulunmaktadır. Bu odalar verimli kullanıma uygun bulunmamaktadır.

Ayrıca; İstanbul'un değerli bölgelerinden olan Haliç Bölgesi'nin silüeti de olumsuz etkilenmektedir. Haliç kıyısından Sütlüce Bölgesi'ne bakıldığında silüetin açıkça değişime uğradığı görülmektedir. Bu tasarım ve silüetin bozulmasına büyük ölçekli projeler neden olmaktadır. Bunlardan biri de Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'dir.

Kentsel dönüşüm öncesi yapılan araştırmalar neticesinde hem tarihi dokunun hem de silüetin bozulmaması için bloklar az katlı, cepheler ise mahalleye uyumlu tasarım ve malzemeler kullanılarak yapılmalıdır. Ayrıca; Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında da yapılan çalışmalarda tarihsel dokuyu bozmayacak bir tasarım düşünüldüğü ve proje alanına bakıldığında yapılacak olan blokların bölgede ki diğer yapılarla aynı yükseklikte olacağı belirtilmiştir; ancak durum bu şekilde olmamıştır.

## Toplum İçin Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği

Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin toplum için uygulanabilirliğine bakıldığında; öncelikle konut alanlarının sayısal yeterliliği sorgulanmalıdır. Eski mevcut konut sayısı 280 iken 397 'ye yükseltilerek kişi sayısının da artacağı ön görülmektedir. Ancak; burada yaşayacak toplum için ekstra yapılan bir sosyal alan olmayıp; sadece dini tesis yenilenmektedir. Toplum için sadece daha sağlam yapılarda yaşamlarını sürdürecekleri söylenebilirken daha efektif bir bölgede bulunacaklarını söylemek mümkün olmamaktadır.

**Sosyal Alanlar Ve Rekreasyon Alanlar Açısından Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği**

Kültürel tesis alanları hesaplamalarda yapılmış ve bölgeye sunulmuş ancak; kültürel bir alan şuan bulunmamaktadır. Önceki çarpık kentleşmeden dolayı proje öncesinde yeşil alan eksikliği bulunmaktadır. Proje sonrasında da aynı sorun devam etmektedir. Ağaç hesabı yapılmış ancak; projede herhangi bir yeşil alan denilebilecek bir rekreasyon alanı bulunmamaktadır.

Mahallenin önceki ve sonraki hali karşılaştırıldığında engelliler ve yaşlılar için çok fazla imkan bulunmadığı ve yüksek eğimli alanların bahsedilen kullanıcıları daha fazla zorladıkları açıkça görülmektedir. Ancak; bu durumun iyileştirilmesiyle ilgili herhangi bir gelişme şuan bulunmamaktadır. Bu nedenle yaşlı veya engelli bir kişinin Sütlüce Bölgesi'nde yaşamını başka birine muhtaç olmadan yaşayabilmesi pek mümkün görünmemektedir.

**Ekonomik Değer Açısından Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Uygulanabilirliği**

Konut değerlerine bakıldığında ise; hem enflasyonun artması hem de yeni yapı özelliğinden dolayı fiyatların bölgeye göre daha çok artmış olması olumlu bir yönüdür. Ancak hem yakın çevredeki kullanıcılar hem de eski mevcut kiracılar, bölgenin yüksek fiyatından dolayı bu dairelerden alım veya kiralama yapamamaktadırlar. Bu nedenle daha zengin kesimler bu bölgeden alım veya kiralama yapmaktadırlar.

| PROJELER | NÜFUS(KİŞİ) | | NÜFUS YOĞUNLUĞU | | EMSAL VE/VEYA TAKS | | KONUT SAYISI | | TİCARİ ÜNİTE ALANI | | EĞİTİM TESİS ALANI | | DİNİ TESİS ALANI | | YEŞİL ALAN | | KÜLTÜREL TESİS ALANI | | SAĞLIK TESİS ALANI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI | PROJE ÖNCESİ | PROJE SONRASI |
| Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (Protokol Yolu) | 25.000 | 72.000 | 63 KA/H | 183 KA/H | TAKS:0,14 | TAKS:0,42 | 6.000 | 18.000 | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR | YOK | YOK |
| Antalya Kepez Gazi Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi | 13.500 | 70.000 | 132,7 KA/H | SERBEST | KAKS:1,33 | KAKS:1,70 | 3.265 | 14.494 | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR |
| Denizli Karşıyaka Kentsel Yenileme Projesi | 25.000 | 21.000 | - | SERBEST | AYRIK NİZAM H:8 KAT | BLOK NİZAM KAKS:0,80 | 2.000 | 4.000 | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | YOK | YOK | YOK | VAR | YOK | VAR |
| Bursa Yıldırım-Yiğitler Toplu Konut Projesi | - | 72.000 | - | SERBEST | EMSAL:0 | EMSAL:0,50 | 492 | 812 | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR |
| Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Projesi | - | - | - | 200 KİŞİ/M2 | I. DERECE SİT ALANI | III. DERECE SİT ALANI | 0 | 774 | VAR | VAR | VAR | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR |
| Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi | 2.257 | 2.735 | 1054 KİŞİ/HA | 870 KİŞİ/HA | - | - | 33.178 M2 | 31.420 M2 | YOK | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR | YOK | YOK |
| Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi | 47.665 | 140.000 | 363 KİŞİ/M2 | 1044 KİŞİ/M2 | TAKS:0,62 KAKS:1,86 | TAKS:0,50 KAKS:4,00 | 645.000 M2 | 410.572 M2 | VAR | VAR | - | - | VAR | VAR | - | - | VAR | VAR | VAR | VAR |
| Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi | 24.339 | 25.418 | - | 42.090 KİŞİ/M2 | - | - | 10.519 M2 | 10.800 M2 | - | - | VAR | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR | YOK | VAR |
| SÜTLÜCE KENSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ | 2.000 | - | - | - | - | - | 280 | 397 | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | VAR | YOK | YOK | YOK | YOK | YOK | YOK |

Çizelge 5.1: Projelerin Değerlendirilmesi

Çizelge 5.1'de görüldüğü üzere; yapılan karşılaştırmalarla birlikte Sütlüce projesi incelendiğinde; insan ihtiyaçları için ortaya çıkan dönüşüm kavramının zamanla rant amaçlı geliştiği ve bölge ihtiyaçlarını dikkate almadan projeler üretildiğini destekler nitelikte olduğu söylenebilmektedir.

Kentsel dönüşüm planlama aşamasında bölgenin dinamikleri, kullanıcıların alışkanlıkları ve gündelik yaşamları vs. dikkate alınarak yapılması gerekirken sadece sağlam bina olarak bakılmaktadır. Buna ek olarak yapılarının sayısının da artmasıyla da efektif kullanılabilen bir yaşam alanı oluşturulamamaktadır. Kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan bölgelerde yaşayan insanların engelli, yaşlı, genç her kesimden olabileceği göz önünde bulundurularak, kendilerinin uyum sağlayıp göç etmek durumunda kalmayacakları ve aidiyet kurabilecekleri bir yaşam alanına ihtiyaçları bulunmaktadır.

Bu nedenle; kentsel dönüşüm projeleri oluşturulurken bölgenin demografik, sosyal, toplumsal, ekonomik vb. tüm kriterleri incelenmeli ve bir bütün olarak değerlendirilmelidir. Aksi takdirde; kentsel dönüşümün amacına hizmet edilmeden sadece; kar amaçlı yapılan binalar ve mevcut bina sayısı arttırılan şehirlere neden olacaktır. Sütlüce projesinde de bu durum bu şekilde olmuştur.

# KAYNAKLAR


Açıkgöz, A. T. (2014). *Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri Ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği* [Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi].

Altaban, Ö. Ve Şenyapılı, T. (2002). *Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Ruhsatsız Yapılaşanın Dönüşüm Ve İyileştirme Sorunları, Bulguları, Öneriler,* Tmmob Şehir Plancıları Odası Konut Kurultayı, İstanbul.

Altınok, E. (2012). *Kentsel Mekânın Yeniden Organizasyonunun Ekonomi Politiği Ve Mülkiyete Müdahale: 2000 Sonrası Dönemde İstanbul Toki Örneği* [Yayımlanmamış Doktora Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi]

Arolat, E. (2023, 2 Ocak), Projeler http://www.emrearolat.com/v3/flashstd.html

Arslan, H. (2023,12 Ocak). Kentsel Dönüşüm Ve Sosyal Dışlanma: Narlıdere Kentsel Yenileme Projesinin Sosyal Dışlanma Ekseninde İncelenmesi. *Sosyoloji Araştırmaları Dergisi* Cilt:16 (Sayı:1). https://dergipark.org.tr/tr/pub/sosars/issue/11397/136102

Arslan, H. (2023,15 Ocak*)*. Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Kentsel Haklar Temelinde Değerlendirilmesi Gerekliliği. *Kmü Sosyal Ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi.* https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/107196

Arslan, N. (1992). *Gravür Ve Seyahatnamelerde İstanbul (18.Yy Sonu Ve 19. Yy.)*. İBB.

Ataöv, A. Ve Osmay, S. (2022,10 Aralık). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *Metu Jfa.* http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf

Atasoy, N. (2004). *Bahçeler, (İçinde) Geçmişten Günümüze Beyoğlu* (Cilt 1). Taç Vakfı Yayınları.

Aydıner, H. (2017). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Yaşam Kalitesine Etkileri: Denizli Karşıyaka Mahallesi Örneği* [Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi]

Ayvansarai, H. (2001). *İstanbul Camileri*. Ahmet Nezih Gültekin(Çev.) İstanbul İşaret.

Bahçeci, H. I. (2016). *Türkiye'de Kent Yönetiminin Demokratikleşmesi* [Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi]

Başarır, A. (2010). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği* [Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi].

Baştürk, A. Basri M. Ve Altun, L. (2001). İstanbul Büyükşehir Belediyesi Haliç Dönüşüm Projeleri. *Haliç 2001 Sempozyumu,* İSKİ.

Bektaş, Y. (2023,15 Ocak). Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği", *Planlama,* 24(3). https://jag.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-83803-RESEARCH_ARTICLE-BEKTAS.pdf

Bozdoğan, S., ve Akcan, E. (2013). *Turkey: Modern Architectures İn History*. Reaktion Books.

Çardak, S. (2011). *Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Ve Aksantaş Toki Örneği* [Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi].

Çelebi, E. *Seyahatname, (İstanbul Ve Civarına Dair)* (1. Cilt). Fahri Maden(Hazırlayan). Kapı Yayınları.

Çubuk, M. (1992). *Şehircilik Ders Notları* [Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,Mimar Sinan Üniversitesi].

Demirdizen, E. (2023,5 Ocak). Kentsel Dönüşümde Toki'nin Rolü. https://demirdizen.com/blog/Kentsel-Donusumde-TOKInin-Rolu-29.html

Demirkıran, S. (2008). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği* [Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi].

Demirsoy, M.S. (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi,* [Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi].

Dostoğlu N. Ve Polat S. (2023, 2 Ocak). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine:Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*. https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/202786

Eciş R.,Toros Ö.,Hançer O., Kocababa S.(2022,10 Aralık). Antalya İli Dönüşüm Uygulamaları, Kepez-Santral Kentsel Dönüşüm Projesi. *17. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı.* https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/93cd1abe7ec4e18_ek.pdf

Erdilek, Y., D., Erol, Y., T., (2013). 2000'li Yılların Değişen Yaşam Biçimlerinin Konut İç Mekanlarına Yansıması, İstanbul Örneği. *Tasarım Mimarlık /İçmimarlık /Kentsel Tasarımı / Görsel Sanatlar Dergisi.*

Ertaş M. (2022,15 Aralık). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara Ve Londra Örnekleri. *Selçuk-Teknik Dergisi. https://www.academia.edu/12596854/KENTSEL_D%C3%96N%C3%9C%C5%9E%C3%9CM_%C3%87ALI%C5%9EMALARINDA_SOSYAL_BOYUTUN_%C4%B0NCELENMES%C4%B0_F%C4%B0K%C4%B0RTEPE_%C3%96RNE%C4%9E%C4%B0*

Ertürk, F. (2019). *Neslişah Ve Hatice Sultan(Sulukule) Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projes*i [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi].

Genç, F. N. (2022,1 Aralık). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat Ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Yönetim Ve Ekonomi.* https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/145982

Genim, S. M. (2004). *Beyoğlu'nun Yerleşim Tarihi, (İçinde) Geçmişten Günümüze Beyoğlu.* (Cilt 1). İstanbul Büyükşehir Belediyesi.

Genim, S. M. (2004). *Saraylar, Kasırlar, Konaklar Ve Evler, (İçinde) Geçmişten Günümüze Beyoğlu.* (Cilt 1), İstanbul Büyükşehir Belediyesi.

Göncüoğlu, S. F. (2004). *Haliç Yahudileri Ve Sinagogları*. Dünü Ve Bugünü İle Haliç Sempozyum Bildirileri Kitabı. Kadir Has Üniversitesi Yayınevi.

Göncüoğlu, S. F. (2005). *Tarihte Hasköy, Hasköy, Sütlüce Ve Halıcıoğlu Semtleri Monografisi*, Sinpaş Kültür Yayınları.

Gündoğdu, A.(2019).*Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları: Antakya'da Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Alan Araştırması* [Yüksek Lisans Tezi, Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi].

Gür, M. (2022, 20 Aralık). Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının Toki İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi.* https://dergipark.org.tr/tr/pub/uumfd/issue/25597/278085

Gürler, E. (2022,1 Aralık). Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. https://www.researchgate.net/publication/351706616_Kentsel_Yeniden-Uretim_Sureci_uzerine_Karsilastirmali_Calisma_Istanbul_Ornegi_A_Comparative_Study_in_Urban_Regeneration_Process_The_Case_of_Istanbul

Halman, D. (2019). *İstanbul'daki Belediyelerin Kentsel Dönüşüm Tanıtım Filmlerinin Göstergebilimsel Analizi* [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi].

Hardal, S. (2014). *Kentsel Dönüşüm Alanlarına Bir Örnek; Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa). [*Yüksek Lisans Tezi, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi].

Işıkkaya, D. (2008). *Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi Ve Yeniden Kullanımı*. [Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi].

İlkme, M, (2008). *Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Bursa.

İMO Konut Raporu (2023, 15 Ocak). https://eski.imo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=628&tipi=4&sube=0

Kahraman, T. (2022,14 Kasım). *İstanbul Kentinde Kentsel Dönüsüm Projeleri Ve Planlama Süreçleri*. *Planlama*. https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/64c94baaf368e18_ek.pdf

Karaman, Ö. (2021). *Kentsel Dönüşümle Değişen Gündelik Hayatın Ritimanalizi: Sütlüce- Örnektepe Kentsel Dönüşüm Alanı Örneği* [Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi].

Kaya, K. (2019*), İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Bahçelievler Kentsel Dönüşüm Örneği* [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Arel Üniversitesi]

Kaypak, Ş.(2010*). Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik Ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım.* Niğde Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Dergisi.

Kentsel Yenileme Haberi (2022, 10 Aralık). http://www.kentselyenileme.net/haber_detay.asp?haberıd=857

Kılıç T. Ve Hardal S. (2022,17 Aralık). Kentsel Dönüşümün Sosyal Ve Mekansal Yansımalarına Bir Örnek: Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa-İstanbul). *Türk Coğrafya Dergisi*. https://dergipark.org.tr/tr/pub/tcd/issue/21219/227741

Kılıç, A. ve Yenen, Z. (2001). *Haliç İçin Bir Planlama Modeli Önerisi*, 2001 Haliç Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İSKİ.

Köken, K. (2022,22 Kasım). *Sürdürülebilir Kentsel Tasarım Kriterleri Açısından Kentsel Dönüşüm Projelerinin İncelenmesi. [Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi Yayını].* https://www.ilbank.gov.tr/userfiles/files/uzmanliktezleri/14667.pdf

Kömürciyan, E. Ç. (1988). *İstanbul Tarihi Xvıı. Asır İstanbul.* Eren yayınları.

Köseoğlu, F. G. (2010). *Haliçte; Kültür Endüstrilerinin Yer Seçimi, Kümelenme Eğilimi Ve Kentsel Yenileşme İle Kültür Endüstrileri Arasındaki Etkileşim*. [Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ].

Kubilay, A. Y. (2009). *İstanbul Haritaları 1422-1922*, Denizler Kitabevi.

Mazı, F. (2014). *Kent Ve Kalkınma. Kahramanmaraş: Akbaba* İletişim Matbaacılık.

Mimarlık Dergisi (2023, 15 Ocak). http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&dergisayi=392&recıd=3443

Mimdap (2022, 15 Aralık). http://www.mimdap.org/?p=160904

Newman, P. (2004). *Culture And Tourism-Led Regeneration*, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Özetleri Kitabı. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.

Öner Ş.(2007). *Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi*. [Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi].

Öngören G ve Çolak İ. (2013). *Kentsel Dönüşüm Hukuku Kentsel Dönüşüm Rehberi*. Öngören Hukuk Yayınları.

Özdaş, F.Z. (2019). *Kentsel Dönüşüme Yönelik Mali Teşvikler:Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yönelik Mali Teşvik Çeşitleri Ve Öneriler.* [Yüksek Lisans Tezi,Karadeniz Teknik Üniversitesi].

Özdemir, G.G, (2019). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sürdürülebilirlik Göstergeleri İle Değerlendirilmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi*. [Yüksek Lisana Tezi,Yıldız Teknik Üniversitesi].

Özden P.P (2002), *Yasal Ve Yönetsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneği*. [Doktora Tezi, İTÜ].

Özden, P. P. (2007). *Belediyelerin Sosyal Programları Ve Kentsel Yenileme.* Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar. M. Kösecik, H. Özgür (Editör). Nobel Yayın.

Özden, P.P. (2008). *Kentsel Yenileme*. İmge Kitabevi Yayınları.

Özkul, M. (2017). *Dünyada Ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri*. [ Uzmanlık Tezi, İller Bankası A.Ş.]

Özservet, Y. (2014). *Yerinde Ve Katılımcı Dönüşüm İçin Ada Bazlı Uygulamalar: Kağıthane Örneği* [Yüksek Lisans Tezi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi].

Saraç, M. (2014). *Kentsel Dönüşüm Ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar* [Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi].

Sekmen, S. (2007). *Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği* [Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi].

Sempozyum (2023,11 Ocak). http://www.catider.org.tr/pdf/sempozyum/bil14.pdf, 2011)

Şenyapılı, T. (1981). *Gecekondu: Çevre İşçilerin Mekanı*. Odtü Mimarlık Fakültesi Basım İşliği.

Temel, A. T. (2009). *Gayrimenkul Yatırım Aracı Olarak Otel Yatırımları: Sütlüce Bölgesinde "Hilton Garden Inn Haliç" Örneği* [Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ].

TOKİ (2022, 18 Aralık). https://www.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/30102016225052

Topbaş, K. (2004). *Beyoğlu'nu Okumak (İçinde) Geçmişten Günümüze Beyoğlu. (*Cilt 1). İstanbul Büyükşehir Belediyesi.

Tutel, E. (2000). *Haliç: Dünden Bugüne Yedi Tepenin Koynunda Uyuyan Büyülü Cennet,* Dünya Yayıncılık.

Türkmen, Ö. (2018). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sürdürülebilirlik Ve Örnekler Üzerinden Analizi/ Gülsuyu- Gülensu Örneği* [Yüksek Lisans Tezi,Yakın Doğu Üniversitesi].

Tüzer, M. (2015), *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları'nın Uygulanabilirliği Ve Finansal Destek Sağlanması Süreci: Ankara Örneği* [Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi].

Uğur Kentsel Dönüşüm (2023,4 Ocak). http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/1347/dikmen-vadisi-4-5-etaplar-kentseldonusum-projesi

Uğur, U. Ö. (2008). *İstanbul'daki Lüks Konutların İncelenmesi Ve Farklı Tiplerinin Karşılaştırılması* [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi].

Uysal, A. Ve Avar, A. A. (2021). İzmir Narlıdere'de Kentsel Dönüşüm Projesinin Uygulanmasında Gecekondu Maliklerinin Karşılaşabileceği Sorunlar. *İdealkent Dergisi. https://dergipark.org.tr/tr/pub/idealkent/issue/65011/846314*

Yapı (2022,15 Aralık). http://www.yapi.com.tr/haberler/kullerinden-yeniden-dogan-kent-beyrut_47366.html

Yavuzçehre, S. (2022,18 Aralık). Kentsel Dönüşüm Uygulaması Sonrası Suç Korkusu Üzerine Bir Değerlendirme: Denizli Aktepe Mahallesi Örneği. *Pamukkale Journal Of Eurasian Socioeconomic Studies.* https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2034118

Yenice, M. S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. Baü *Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*. https://dergipark.org.tr/tr/pub/baunfbed/issue/23851/254086

Yentürk, B. (2012). *Sütlüce'den Geçtin Mi? Okmeydanı-Hasköy-Halıcıoğlu-Kağıthane,* Kitabevi Yayınevi.

Yılmaz, E. (2009). *Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve Toki'nin Önlenemez Yükselişi* [Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi].

Yücetürk, E. (2001). *Haliç: Siluetinin Oluşum, Değişim Süreci*. Haliç Belediyeler Birliği.

Yüksel, Ö. (2007). *Kentsel Dönüşümün Fiziksel Ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi [Yüksek Lisans Tezi,* Gazi Üniversitesi].

Zariç, S. (2012). Türkiye'de Kentsel Planlama Ve Toki'nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları. *Akademik Bakış Dergisi.* *https://www.academia.edu/32005225/T%C3%9CRK%C4%B0YEDE_KENTSEL_PLANLAMA_VE_TOK%C4%B0N%C4%B0N_PLANLAMA_YETK%C4%B0LER%C4%B0NDEK%C4%B0_GEN%C4%B0%C5%9ELEMEN%C4%B0N_BOYUTLARI*

Zeydanlı, H. (2007). *Kentsel Dönüşüm Projeleri Ve Kuzey Ankara Kent Girişi Projesi* [Yüksek Lisans Tezi, İTÜ].

# ÖZGEÇMİŞ

## KİŞİSEL BİLGİLER



**Adı Soyadı** **:** EBRU ORAN

**Sürücü Belgesi** **:** B Sınıfı Sürücü Belgesi

**Medeni Durum** **:** Bekar

## EĞİTİM

| | OKUL ADI | BÖLÜM | BAŞLANGIÇ YILI | BITIŞ YILI | MEZUNIYET DERECESI |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lise** | Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi | Sayısal/ fen | 2009 | 2013 | 79,23 |
| **Lisans** | İstanbul Gelişim Üniversitesi | Mimarlık | 2014 | 2018 | 2,62 |
| **Lisans** | İstanbul Üniversitesi Açıköğretim Fakiltesi | İşletme | 2015 | ---------- | |
| **Y. Lisans** | Trakya Üniversitesi | Mimarlık Anabilim dalı | 2019 | ---------- | |

## BİLGİSAYAR BİLGİSİ

| PROGRAM | ÇOK IYI | IYI | ORTA | AZ |
|---|---|---|---|---|
| **MS Office** | | | evet | |
| **Autocad** | | evet | | |
| **Sketchup** | | | evet | |
| **Lumıon** | | evet | | |
| **3D Max** | | | evet | |
| **Allplan** | | | | evet |

## İŞ TECRÜBESİ

| Firma/ Kurum Adı | Görev | BaşlangıçTarihi | Bitiş Tarihi | Ayrılma Sebebi |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Dilek Mimarlık** | **Staj**/ Günlük Olarak Şantiyenin İlerleyişini Ve Sorunlara Karşı Olan Çözümlemeleri İzledim. Saha Toplantılarına Katıldım. | 01.07. 2016 | 01.08. 2016 | Staj Süresinin Bitmesi |
| **Genyap Mimarlık** | **Staj**/ Günlük Olarak Ofis İş Takibi YapıpBelediye İle İş Birlikteliğinin İlerleyişini Takip Ettim.Ofis Ortamında Autocad Ve Sketch-Up Programlarını Sık Sık Kullandım. Gerekli Şantiye Gezileri Yapılarak Proje –Şantiye Bağlamında Gözlem Yaptım. | 01.07. 2017 | 01.08. 2018 | Staj Süresinin Bitmesi |
| **Akcam Glass &Metal Processes** | Fuar Tasarımcısı Olarak Başladığım Pozisyonda Cam-Metal Ve Alüminyum Firması Olduğundan Dolayı Montaj Dahil Teklif Sorumlusu Olarak Da Çalıştım. Metraj-Hakediş Çıkarma, İmalat Sürecini Takip Etme Ve Teslim-Kuruluma Kadar Olan İş Sürecinin Organizasyonundan Da Sorumlu Olarak Çalıştım. | 01.04. 2019 | 15.07. 2019 | Yüksek Lisansa Devam Etmem |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Faik Yılmaz Gayrimenkul İnşaat Taah. Turizm Tic. A.Ş.** | Gayrimenkul Alım-Satım Ve İnşaat Firması Olan Faik Yılmaz Gayrimnekulde, İnşaat Kat Karşılığı Verilen Ve Kendi Müteahhitliğini Yaptığımız İnşaatların Kontrolünü Yapıyorum. Ayrıca Banka ,İhale Portalları Ve İcralıklardan Yatırım Amaçlı Yerlerin Arge Çalışması Yapılarak Yatırım Yapılmasına Destek Oluyorum. Bunun Dışında Ofisiçinde Gayrimnekul Ve İnşaat Sürecinden Dolayı Olan Her Türlü Mali Ve Hukuki İşlemlerin Takibini De Yapıyorum. | 10.09. 2020 | Devam Ediyor | |

**PROJELER**

| | |
|---|---|
| **Lisans** | Tek Katlı Villa Tasarım Projesi |
| **Lisans** | Kütüphane Tasarım Projesi |
| **Lisans** | 50 Yataklı Genel Hastane Tasarım Projesi |
| **Lisans** | 2500 kişilik Toplu Konut Tasarım Projesi |
| **Lisans** | Tema Otel Tasarım Projesi ve Rekreasyon Alanının Düzenlenmesi |
| **Akcam Glass&Meta lProcesses** | Akcam Tüyap Yapı Fuarı'nın 4 Stand Tasarımı |
| **Faik Yılmaz Gayrimenku l İnş. Taah. Turizm Tic. A.Ş.** | Silivri 4 Villa Projesi<br>Lüleburgaz Market (1300 M2) Projesi |